

## Bilaga: Analys av utvecklingen på svaga bostadsmarknader

### Utgångspunkter

Efterfrågan på statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag har varit marginell sedan BKN övertog ansvaret för verksamheten från Statens bostadsnämnd (SBN). En förklaring till detta är att en stor del av de tidigare uppdämda rekonstruktionsbehoven i kommunägda bostadsföretag i huvudsak är avhjälpna genom statliga och kommunala insatser, vilket innebär att många företag nu är bättre rustade att själva med egna medel anpassa lägenhetsbestånden till befolkningsutvecklingen. Genom Bostadsdelegationens, SBN:s och BKN:s stödverksamhet har totalt 14 000 lägenheter, som blivit övertaliga på grund av befolkningsutvecklingen, avvecklats eller utvecklats genom statligt stöd.

Andra viktiga faktorer är det historiskt sett låga ränteläget och förbättringar i kommunernas ekonomi. Samtidigt kan konstateras att problemen med avfolkningen i de aktuella kommunerna fortsätter.

I fjolårets budgetunderlag gjorde BKN bedömningen att de problem som kvarstår i form av bostadsöverskott i huvudsak kan lösas utan statligt stöd och att de bostadsföretag som kan komma att behöva kapitaltillskott främst finns i de kommuner som tidigare erhållit statligt stöd, men att balansen i detta hänseende lätt kan rubbas och att behovet av statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag kvarstår under överskådlig tid.

### Svaga bostadsmarknader i dag och 2015

BKN konstaterade i december 2006 i rapporten *Analys av svaga bostadsmarknader* (BKN:s Dnr 52-308/06), att den demografiska utvecklingen, med ökad koncentration av befolkningstillväxten till stora funktionella regioner och en successiv utarmning av de små, förväntas fortsätta. För de kommuner som utsätts för en fortsatt befolkningsminskning innebär övertaligheten inom bostadsföretagen med säkerhet fortsatta behov av ekonomiskt betungande anpassningsåtgärder. I rapporten bedömdes 108 kommuner tillhöra kategorin mycket svaga bostadsmarknader.

De bedömningar som gjordes i fjolårets budgetunderlag grundade sig bl.a. på en uppdatering av det underlag som låg till grund för rapporten i december 2006. Enligt uppdateringen tillhörde/tillhör 83 kommuner gruppen mycket svaga bostadsmarknader. På grundval av prognoser över befolkningsutveckling, sysselsättning m.m. bedömdes gruppen 2015 komma att uppgå till 91 kommuner. Dessa bedömningar kvarstår. För en mera detaljerad beskrivning av uppdateringen hänvisas till nämnda budgetunderlag.

### Ett antal kommuner har mycket höga (ökande) vakanser

För att bedöma vilka kommunala bostadsföretag som kan komma att få svårigheter räcker det inte med att bedöma hur efterfrågan kan komma att utvecklas. Man måste också beakta vakansgraden i företagen. Generellt kan sägas att vakansnivåerna i de kommuner med mycket svaga bostadsmarknader som identifierades år 2006, är i stort sett oförändrad mellan åren 2006 och 2009, knappt 6 procent. 45 företag har mer än 6 procent vakanser. En uppdaterad befolkningsprognos som BKN nu tagit fram visar i kombination med utfallsiffror från 2005-2009 att den prognostiserade genomsnittliga befolkningsminskningen i dessa kommuner sannolikt accelererar från totalt ca 2,5 procent åren 2005-2010 till knappt 6 procent åren 2010-2015. Detta kommer sannolikt att innebära ökade vakanser hos de aktuella företagen.

Som framgår i det föregående har antalet, men också vilka, kommuner som karaktäriserats som mycket svaga bostadsmarknader varierat vid de olika uppdateringar och prognoser som gjorts. För att bedöma behovet av framtida stöd har BKN valt att i år analysera samtliga kommuner som någon gång tillhört gruppen. Antalet kommuner uppgår då till 123 st. 20 av dessa kommuner har exkluderats från analysen av olika skäl (saknar bostadsföretag, bostäderna förvaltas i kommunen utan tillräcklig särredovisning, förvaltning i kommunförbund eller saknar vitala indata för bedömningen), varefter 103 företag kunnat analyseras. Dessa kan klassificeras i fyra kategorier, beroende på aktuell vakansgrad och förväntad befolkningsutveckling under de närmaste åren. I en första grupp finns de bostadsföretag och kommuner som redovisar minst 5 procent vakansgrad och där befolkningen förväntas minska med mer än 1 procent per år till år 2015. Dessa 31 kommuner – varav 20 tidigare erhållit statligt stöd – förväntas möta de svåraste marknadsvillkoren. Nästa kategori bostadsföretag redovisar också vakanser om minst 5 procent men finns i kommuner med en befolkningsminskning som är mindre än 1 procent per år till år 2015. Här finns 20 kommuner, varav 6 tidigare erhållit statligt stöd.

Till dessa båda grupper måste man lägga till ytterligare två riskgrupper. Dessa är bostadsföretag på marknader som 2009 redovisar relativt låga vakanser, mindre än 5 procent, men där den prognostiserade befolkningsminskningen uppgår till mer än 1 procent per år till år 2015. I denna grupp finns 20 kommuner, varav 11 tidigare erhållit statligt stöd. Den sista gruppen omfattar kommuner på mycket svaga bostadsmarknader som redovisar relativt låga vakansgrader och en måttlig prog-

nostiserad befolkningsminskning om mindre än 1 procent per år till år 2015. I denna kategori finns det ett antal kommuner som inte klassificerades som mycket svaga år 2006. Gruppen omfattar totalt 32 kommuner, varav 5 kommuner tidigare erhållit statligt stöd.

Sammantaget betyder detta att det kan komma att vara ett 100-tal kommuner med kommunala bostadsföretag som riskerar att få höga (högre) vakanser under de närmaste åren. Ser man endast till bostadsföretagens möjligheter att få avsättning för sina produkter, kan det åter bli en ökning av efterfrågan på kommunalt – och i vissa fall statligt stöd – för rekonstruktionsåtgärder. Särskilt gäller det för den första respektive den tredje gruppen enligt ovan. I dessa grupper är den prognostiserade befolkningsutvecklingen svagast och dessa kommuner tillhörde också med några få undantag de mycket svaga bostadsmarknaderna även år 2006.

Statistiska centralbyrån (SCB) genomförde under hösten 2009 sin senaste inventering av antalet outhyrda lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen per den 1 september samma år. Uthyrningsbara reguljära bostadslägenheter har avskiljts från specialbostäder och andra gruppförhyrda bostäder som inte hålls tillgängliga på den allmänna bostadsmarknaden. Någon motsvarande inventering genomfördes inte 2010 och nästa inventering sker hösten 2011.

Av inventeringen framgår att de allmännyttiga bostadsföretagens totala bostadsbestånd består av 764 000 uthyrningsbara reguljära bostadslägenheter. Av dessa var 2009 totalt 10 200 lediga, vilket motsvarade 1,3 procent av det totala antalet reguljära lägenheter i företagen. Det är en ökning med 1 200 lägenheter jämfört med året dessförinnan. För att indikera det egentliga överskottet på bostäder har från de lediga lägenheterna i varje enskilt företag räknats av det som ses som en nödvändig omsättningsreserv i företagen. Omsättningsreserven anses normalt behöva uppgå till 2 procent av ett företags utbud av bostadslägenheter. De lediga lägenheter som finns därutöver kan anses övertaliga.

Definierat på detta sätt hade de allmännyttiga företagen i september 2009 ca 1 000 fler övertaliga lägenheter än motsvarande tidpunkt året dessförinnan. Det är en ökning från ca 3 500 till ca 4 500 övertaliga lägenheter, vilket motsvarade 0,6 procent av det totala antalet reguljära lägenheter i företagen. De övertaliga lägenheterna var spridda på företag i 123 kommuner. I 155 kommuner fanns inga övertaliga lägenheter. 12 kommuner saknar allmännyttiga bostadsföretag.

Även om vakanserna inom de kommunala bostadsföretagen inte innebär något generellt problem så är fortfarande de regionala skillnaderna mycket stora. En närmare granskning visar att bilden är långt ifrån entydig. I tillväxtregionerna råder stor brist på hyreslägenheter medan de outhyrda lägenheterna ökar i 100 av landets kommuner med ca 1500 lägenheter. I 23 kommuner minskar vakanserna med ca 500 lägenheter.

SCB konstaterar i sin undersökning att många större kommuner har ett fåtal lediga lägenheter, medan mindre kommuner visar en helt annan bild. Ca 76 procent av de lägenheter som står lediga för uthyrning återfinns i kommuner med färre än 75 000 invånare.

#### *Behov av avveckling av lägenheter*

Bland de 103 kommuner som omfattas av BKN:s senaste uppdatering finns 82 kommuner som har ett akut behov att avveckla lägenheter för att komma ner till en vakansnivå på 2 procent. Det rör sig om ca 3 600 lägenheter av totalt ca 4 500 lägenheter i landet som enligt SCB:s septemberundersökning 2009 redovisas som outhyrda av de kommunala bostadsföretagen. Det innebär att 80 procent av de outhyrda lägenheterna i landet finns i drygt 80 kommuner med mycket svaga bostadsmarknader. Kostnaderna för att avveckla eller utveckla dessa lägenheter (nedskrivning och rivningskostnader) beräknas uppgå till ca 900 mnkr (ca 250 tkr per lägenhet, varav 70 tkr för avveckling och 180 tkr för nedskrivning av fastighetsvärden).

Den regionala obalansen förstärks ytterligare av befolkningsutvecklingen. I de 103 kommuner som ingår i BKN:s sammanställning förväntas befolkningen minska med drygt 10 500 invånare årligen fram till och med år 2015. Det motsvarar en befolkningsminskning på närmare 1,2 procent per år, dock med stora variationer mellan kommunerna. I ett 15-tal kommuner förväntas befolkningsminskningen bli mycket kraftig med en årlig minskning på 2 procent eller mer.

Detta innebär att det finns ett behov av att avveckla ytterligare ca 800 lägenheter årligen enbart i de 103 kommuner som ingår i analysen. Från år 2010 fram till år 2015 kan därmed ytterligare ca 4 000 lägenheter bli övertaliga. Om inget görs leder detta till ökade bostadsöverskott i dessa kommuner och i förlängningen också till behov av kapitaltillskott till företagen. Kostnaden för de kommunala bostadsföretagen för denna ytterligare avveckling kan grovt uppskattas till ca 1 025 mnkr.

### *Nya villkor för de kommunala bostadsföretagen*

Från och med den 1 januari 2011 ska de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen enligt riksdagens beslut i juni 2010 verka enligt affärsmässiga principer och åläggas normala avkastningskrav (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:142), vilket gör att frågan om en anpassning av bokförda värden i företagen till faktiska marknadsvärden kommer i fokus. Beslutet kan komma att öka behovet av nedskrivningar av fastighetsvärden.

Bakgrunden är att det har gjorts gällande att tidigare regelverk har varit oförenligt med EU-rättens regler om statsstöd i de fall företag har kommuner som ägare. Regeln om utdelningsbegränsning i den s.k. allbolagen har fungerat som en indirekt självkostnadsprincip (prop. 2001/02:58, s. 20) och medfört att lägre avkastningskrav har kunnat ställas på allmännyttiga bostadsföretag än på bostadsföretag som inte är allmännyttiga. Avstående från marknadsmässig avkastning har kunnat innebära att företagen har fått en ekonomisk fördel i förhållande till andra bostadsföretag, som skulle kunna bedömas som statsstöd.

Genom riksdagsbeslutat införs en ny lagstiftning om allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Enligt den nya lagen ska företagen bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav. Det innebär bl.a. att bolagen ska undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen.

Affärsmässighet avser enligt propositionen (s. 44 ff.) det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer. Kommunen ska agera på samma sätt som en jämförbar privat ägare av ett jämförbart privat bostadsbolag. Den ska ställa ett avkastningskrav på det kommunala bolaget som tar hänsyn till den aktuella marknadssituationen, beståndets belägenhet, ålder och underhållsstatus liksom den risk man är beredd att ta. Avkastningskraven måste även beakta att kommunala bostadsföretag omfattas av lokaliseringsprincipen, dvs. verksamheten ska ha anknytning till kommunens område (2 kap. 1 § KL), vilket innebär att företagens möjligheter att minska riskerna genom att sprida sina bostadsinvesteringar geografiskt är begränsade.

Avkastningskraven måste således vara marknadsmässiga utifrån den valda risknivån, i vart fall på lång sikt. Samma krav ska ställas på dessa företag som på övriga företag på bostadsmarknaden som har ett långsiktigt

perspektiv på sitt ägande. En konsekvens av förändringen blir att många företag kan behöva skriva ner sina bokförda värden på fastighetsinnehaven till verkliga värden, vilket skulle kunna bli ekonomiskt mycket kännbart, särskilt på orter med låga marknadsvärden. Många av de kommunala bostadsföretagen på mycket svaga bostadsmarknader har idag en belåning i sina fastigheter som överstiger fastigheternas bokförda värden och bokförda värden som överstiger fastigheternas faktiska marknadsvärden.

### *Räntekänslighet*

Något år in på 2000-talet började de tidigare höga marknadsräntorna att sjunka kraftigt. Denna utveckling fortsatte t.o.m. våren 2005. Tack vare räntenedgången blev det möjligt för de kommunala bostadsföretagen att förbättra sina resultat alternativt att åtgärda eftersatt underhåll, då hyrorna samtidigt förblev i huvudsak oförändrade.

Med hänsyn till den successivt ökande räntenivån fr.o.m. hösten 2005, gjorde BKN i rapporten Bostadsföretag på orter med vikande befolkningsunderlag bedömningen att ett drygt tiotal företag skulle kunna få stora ekonomiska problem, om räntenivån låg kvar på den då gällande nivån eller ökade ytterligare.

Utvecklingen blev en helt annan med en kontinuerligt fallande räntenivå ner till den rekordlåga reporäntenivån 0,25 procent under senare delen av 2009 och början av 2010. Denna räntenedgång är sannolikt en starkt bidragande orsak till att tillströmningen av stödansökningar varit mycket liten under senare tid.

Från halvårsskiftet 2010 har Riksbanken successivt åter höjt reporäntan till f.n. 1,25 procent (december 2010). Riksbankens prognos i december 2010, den s.k. räntebanan, innebär att reporäntan under 2011 stiger till ca 2 procent för att i slutet av 2013 ligga på ca 3,5 procent. Reporäntan skulle då ligga på samma nivå som under 2007.

Med dessa förutsättningar kommer företagen att möta successivt ökade räntekostnader. Genomslaget är naturligtvis beroende av vilka räntebindningstider som valts i respektive företag. Överslagsmässigt skulle en räntehöjning med 3 procentenheter – vid en belåning på 3 200 kr/m<sup>2</sup> – vid fullt genomslag innebära en genomsnittlig kostnadsökning på närmare 100 kr/m<sup>2</sup> motsvarande ca 12 procent av nuvarande hyresnivå (2009) i de kommunala företagen. Om denna högre nivå skulle bli bestående, kan problemen bli stora i vissa bostadsföretag.

### *Kommunernas ekonomi*

Kommunernas ekonomi bestäms i hög grad av den samhällsekonomiska utvecklingen. Den starka konjunkturen mellan 2005 och 2008 med stigande sysselsättning och därmed ökande skatteintäkter har stärkt kommunernas ekonomiska resultat och finansiella ställning. Sektorn som helhet har fram till 2009 uppvisat resultat som torde ligga i linje med vad som bedöms vara god ekonomisk hushållning.

För kommuner som definieras som svaga bostadsmarknader har emellertid inte utvecklingen varit lika positiv. En förklaring är den vikande befolkningsutvecklingen. Medan befolkningen i landet som helhet sedan 2000 ökat med drygt 5 procent har den i stället minskat med 4,4 procent i kommuner som kan klassificeras som mycket svaga bostadsmarknader. Trots den ekonomiska uppgången sedan 2005 kvarstår de regionala skillnaderna och har även ökat i en del avseenden. Kommuner som hör till mycket svaga bostadsmarknader har fortfarande sämre resultat och svagare finansiell ställning.

Finanskrisen 2008 och den därpå följande lågkonjunkturen förändrade radikalt planeringsförutsättningarna, om än inte så att de värsta farhågorna besannades, då Sveriges ekonomi utvecklas bättre än väntat. Det framgår av den prognos som presenterades av regeringen i budgetpropositionen för 2011 (prop. 2010/11:1, Finansplan). En starkare utveckling i omvärlden och minskad osäkerhet bland företag och hushåll gör att tillväxten blir högre och arbetslösheten lägre än i tidigare prognoser. Prognosen visar på starkare återhämtning och en lägre men alltjämt bekymmersamt hög arbetslöshet än i den prognos som lämnades i budgetpropositionen för 2010.

I regeringens nya prognos justeras den svenska BNP-tillväxten upp 2011. Detta till följd av starkare inhemsk efterfrågan, starkare återhämtning i den internationella konjunkturen och minskad osäkerhet bland företag och hushåll. Sammantaget bedöms BNP i Sverige öka med 3,7 procent 2011, vilket är en uppjustering med 0,6 procentenheter sedan budgetpropositionen för 2010.

Den starkare efterfrågan ger en förbättrad utveckling på arbetsmarknaden. Den leder till ökad efterfrågan på arbetskraft främst i sysselsättningsintensiva tjänstebranscher. Samtidigt väntas sysselsättningen utvecklas starkare i varubranscherna. Arbetslösheten väntas ligga på 8,0 procent 2011 för att sedan falla till 6,0 procent 2014, vilket är snabbare än vad som tidigare förutsetts.

Sveriges kommuner och landsting (SKL) anser i sin samhällsekonomiska analys från september 2010

(MakroNytt 3/2010) att den starka utvecklingen i huvudsak ska beskrivas som en rekyll – en återhämtning från det omfattande ras i produktion och efterfrågan som skedde vintern 2008/2009. Detta ras var emellertid så stort att det inte räcker med en tillväxt på 4 till 4,5 procent i två års tid för att förhållandena ska hinna bli fullt ut normala. SKL räknar med att det tar längre tid än så. Först 2015 beräknas arbetslösheten vara tillbaka på den nivå som rådde före krisen.

Att återhämtningen beräknas bli så utdragen beror på förhållanden i omvärlden. Åtskilliga länder brottas med omfattande statsfinansiella underskott samtidigt som problemen i de finansiella systemen ännu inte övervunnits helt. Förutsättningarna i Sverige är i dessa avseenden betydligt bättre. Statsfinanserna är i god ordning och svenska hushåll har under en rad av år haft ett högt sparande. De inhemska förutsättningarna för en fortsatt snabb tillväxt och återhämtning är på flera sätt mycket goda, men problemen i omvärlden bromsar denna återgång.

Översatt till förändring mellan kalenderår innebär det enligt SKL:s bedömning att även om sysselsättningen i kommunsektorn väntas minska de närmaste åren kommer antalet arbetade timmar, som minskat under senare år, att vända upp under 2011 och öka med 0,5 procent 2012 främst p.g.a. minskad sjukfrånvaro. Det reala skatteunderlaget väntas växa med 1,0 – 1,7 procent per år 2011 – 2013, vilket ska jämföras med i genomsnitt 4,5 procent per år under åren 2005 – 2008.

Den kraftiga nedgången av skatteunderlaget som följde av lågkonjunkturen motverkas under 2010 och 2011 av höjda statsbidrag och sänkta premier för avtalsförsäkringar. Bortfallet av det tillfälliga konjunkturstödet och relativt stora demografiskt betingade behovsökningar ger enligt SKL emellertid markant sämre förutsättningar redan 2011.

Hårdast skulle då de kommuner drabbas som inte har några marginaler, om SKL:s bedömning visar sig riktig, och dit hör många av kommunerna på svaga bostadsmarknader.

### *De kommunala bostadsföretagens ekonomi*

Under de första åren på 2000-talet förbättrade sjunkande räntor påtagligt ekonomin i de kommunala bostadsföretagen samtidigt som hyrorna var i stort sett oförändrade i reala termer (Ekonomisk statistik – SABO:s medlemsföretag 2009). Under senare år har emellertid nettoräntekostnaden stigit i takt med avvecklingen av rän-

tebidragen och många av bostadsföretagen kan få ökade räntekostnader även de närmaste åren till följd av förväntade räntehöjningar.

Enligt SABO-statistiken, som avser företag med ca 90 procent av de kommunala bostadsföretagens lägenhetsbestånd, är det genomgående de minsta företagen som redovisar de sämsta ekonomiska resultaten. Av redovisningen i avsnitt 5.1 i det föregående framgår att det finns ett samband mellan de kommuner som tillhör kategorin mycket svaga bostadsmarknader och kommunens eller den lokala arbetsmarknadens storlek. Landets minsta kommuner är tydligt överrepresenterade i den grupp av kommuner som BKN i sina analyser har karaktäriserat som mycket svaga bostadsmarknader.

Resultatutvecklingen och den ekonomiska situationen i de minsta kommunala bostadsföretagen är därför av särskilt intresse vid en bedömning av de ekonomiska risker för företagen som ligger i den förväntade demografiska utvecklingen och befolkningsomflyttningen de närmaste åren. Likaså är det sannolikt de minsta företagen som kommer att utsättas för de största ekonomiska påfrestningarna i samband med att företagen fortsättningsvis ska verka enligt affärsmässiga principer och åläggas normala avkastningskrav.

SABO:s ekonomiska statistik för 2009 omfattar 246 kommunala bostadsföretag, varav 36 företag har mindre än 500 lägenheter och ytterligare 56 företag har 500-1 000 lägenheter. 129 företag finns i kommuner med mindre än 25 000 invånare.

När det gäller de bokförda värdena på fastigheter ägda av alla företag uppgår de i genomsnitt i landet till drygt 4 000 kr/kvm, vilket motsvarar ca 77 procent av det genomsnittliga taxeringsvärdet. I företag med mindre än 1 000 lägenheter däremot, liksom i företag belägna i kommuner med mindre än 25 000 invånare, uppgår det bokförda värdena till drygt 120 procent av taxeringsvärdet. De årliga nedskrivningarna har de senaste åren i genomsnitt uppgått till 1-2 procent av det bokförda värdet. Samtidigt ligger belåningsgraden i de minsta företagen (< 500 lägenheter) på drygt 90 procent av det bokförda värdet att jämföras med genomsnittet i alla företag på knappt 80 procent.

Det genomsnittliga förvaltningsnettot i samtliga företag uppgick 2009 till 19 kr/kvm och resultatet efter finansiella poster till 59 kr/kvm. Företag med 500-1 000 lägenheter hade samma år ett förvaltningsnetto på 2 kr/kvm och ett resultat efter finansiella poster på 21 kr/kvm. Resultatet efter finansiella poster var endast 13 kr/kvm i företag belägna i kommuner med mindre

25 000 invånare.

Sammantaget har de minsta företagen (< 1 000 lägenheter eller företag belägna i kommuner med mindre än 25 000 invånare) följande utmärkande drag i förhållande till medelstora och större kommunala bostadsföretag.

- Företagen har de högsta bokförda värdena i förhållande till taxeringsvärden och den högsta belåningsgraden i sina fastigheter och är av de skälen särskilt känsliga för värdeförändringar som kan uppkomma som en följd av krav på affärsmässighet och ökade nedskrivningar. Samma företagskategorier har därmed också den sämsta synliga soliditeten, 12-13 procent att jämföra med genomsnittet för alla företag på drygt 20 procent. Skuldsättningsgraden är 6,5-7,5 att jämföra med knappt 4 i genomsnitt för alla företag.
- Företagen har det sämsta drift- och förvaltningsnettot och samtidigt de högsta hyresbortfallen för bostäder (4-4,5 procent att jämföra med mindre än 2 procent i genomsnitt för alla företag). Lägenhetsomsättningen uppgår till närmare 25 procent per år att jämföra med knappt 20 procent i genomsnitt för alla företag. De minsta företagen blir därmed särskilt känsliga för en negativ utveckling av den lokala bostadsmarknaden i form av ökade vakanser.

Att döma av SABO-statistiken är det sannolikt en grupp med ett 90-tal företag med mindre än i storleksordningen 1 000 lägenheter vardera, där riskerna är störst för betydande ekonomiska problem i samband med krav på affärsmässighet och ökad avkastning parat med en negativ befolkningsutveckling på många orter. Ett 65-tal av dessa företag är belägna i kommuner med mindre än 15 000 invånare som samtliga väntas minska sin befolkning de närmaste åren. Den principiella slutsatsen måste självfallet förses med en reservation om att bakom statistiken döljer sig stora individuella variationer med såväl ekonomiskt starka mindre företag som ekonomiskt svagare medelstora och större företag. Att antalet bostadsföretag i den mest utsatta gruppen i stort sett råkar motsvara antalet mycket svaga bostadsmarknader enligt BKN:s uppdaterade analys, betyder inte nödvändigtvis att dessa företag och marknader också sammanfaller.

*Hur stort är behovet av **kommunalt stöd** till de egna bostadsföretagen?*

Som konstaterats har efterfrågan på statligt stöd till kommunala bostadsåtaganden har varit mycket svag under senare år. Även om den glädjande utvecklingen med minskade vakanser har vänt 2009, utgör dock vakanserna på kort sikt sannolikt inte något generellt problem.

Som framgått har ett antal kommuner har emellertid bostadsöverskott som behöver avvecklas tämligen omgående för att uppnå balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Den regionala obalansen förstärks ytterligare av den negativa befolkningsutvecklingen i de analyserade kommunerna och på fem års sikt bedöms bostadsöverskottet till och med vara större än det omedelbara avvecklingsbehovet, även om det omedelbara överskottet skulle avvecklas från marknaden.

De kommunala bostadsföretagens omedelbara kostnader för att avveckla drygt 3 600 lägenheter för att nå balans på bostadsmarknaden i de kommuner som är mycket svaga bostadsmarknader kan som tidigare nämnts uppskattas till drygt 900 mnkr. Härtill kommer ett behov av avveckling av ytterligare 4 000 lägenheter med hänsyn till den minskade befolkningen som under åren till och med år 2015 kan uppskattas till drygt 1 000 mnkr. Den totala kostnaden för att åstadkomma den nödvändiga anpassningen av utbudet av bostadslägenheter skulle därmed uppgå till ca 1 900 miljoner kronor till och med 2015.

BKN gör fortsatt bedömningen att de problem som återstår i form av bostadsöverskott i huvudsak kan lösas utan statligt stöd. Företagen själva väntas kunna bära ca 1 100 mnkr, medan behovet av stöd från ägarna kan komma att uppgå till ca 800 mnkr. De kommunala bostadsföretag som kan komma att behöva kapitaltillskott från ägaren finns främst i de kommuner som redan har eller tidigare har haft avtal om statligt stöd för rekonstruktion av sitt bostadsföretag. De är mer utsatta än andra kommuner, har alltså en kraftigt minskande befolkning och har trots högre utdebitering dessutom väsentligt sämre resultat och lägre soliditet jämfört med andra kommuner i landet.

Redan i sitt remissvar (BKN dnr 10-204/09) på departementspromemorian Allmännyttiga kommunala bostadsföretag – överväganden och förslag (Ds 2009:60), konstaterade dock BKN att om de kommunala bostadsaktiebolagen ska verka på fullt marknadsmässiga villkor, krävs stora nedskrivningar av de bokförda värdena för anpassning till aktuella marknadsvärden.

Eftersom nedskrivningar direkt belastar bolagens resultat, skulle effekten bli att det skulle krävas stora ekonomiska insatser från ägaren till de kommunala företagen och i förlängningen från staten. BKN uppskattade då kostnaden för dessa nedskrivningar i de företag som är aktiva på mycket svaga bostadsmarknader till ca 3,1 miljarder kronor.

Eventuella nedskrivningsbehov avgörs av relationen mellan bokförda värden på bolagens fastigheter och faktiska marknadsvärden på de orter där företagen är verksamma. Gemensamt för dessa mycket svaga bostadsmarknader är att efterfrågan på bostadsfastigheter är begränsad och i många fall obefintlig, vilket innebär att det är mycket svårt att hitta välgrundad information om prisbildning och prisutveckling för s.k. normala köp. Exekutiva eller benefika förvärv ger i regel ingen rättvisande bild av prisbildningen på marknaden och kan därför sällan användas som riktlinje för marknadsvärdering i t.ex. en årsredovisning.

Samtidigt går utvecklingen i redovisningssammanhang generellt sett mot tydligare krav på att årsredovisningar i bostads- och fastighetsbolag ska ta upp förvaltningsfastigheter till sina verkliga värden och att eventuella nedskrivningar ska belasta resultatet, en fråga som accentueras med riksdagsbeslutet om nya villkor för de kommunala bostadsföretagen. Relevanta marknadsvärden är dessutom en förutsättning för att ägaren – kommunen – ska kunna ställa korrekta och marknadsmässiga avkastningskrav på det kommunala bolaget, vilket är en avsikt med den nya lagstiftningen.

Den faktor som vid sidan av fastigheternas ålder och skick, driftkostnadsbild mm kommer att betyda mest för marknadsvärderingen av objekt på mycket svaga bostadsmarknader är sannolikt den risk som är förenad med att investera i och förvalta bostadsfastigheter på orten ifråga eller i kommunen. Hur ser den lokala arbetsmarknaden ut och hur stor är risken för vakanser i framtiden med åtföljande kostnader för rivning eller omvandling av bostäder? Redovisningen i det föregående har visat att risktagandet på just dessa lokala marknader torde vara betydande för framtida kostnader som vid värderings-tidpunkten inte går att fastställa fullt ut.

Högre risk vid en investering innebär i värderingssammanhang högre direktavkastningskrav. Erfarenhetsmässigt har direktavkastningskraven på bostadsfastigheter på den typ av lokala marknader som mycket svaga bostadsmarknader utgör, legat på nivån 7-9 procent. BKN har i den nu aktuella analysen uppdaterat sin tidigare beräkning av nedskrivnings-

behoven och funnit att nedskrivningsbehovet i ungefär hälften av de 103 kommunala bostadsföretag som omfattas av den tidigare redovisade utredningen är i stort sett oförändrat – ca 3 000 mnkr – vid ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 8 procent. En känslighetsanalys visar att om det genomsnittliga kravet sänks med en procentenhet till 7 procent blir nedskrivningsbehovet ca 1 600 mnkr, medan motsvarande höjning av kravet till 9 procent innebär ett nedskrivningsbehov på ca 4 600 mnkr.

Vid ett nedskrivningsbehov på ca 3 000 mnkr väntas berörda företag själva kunna bära ca 400 mnkr och berörda kommuner ca 800 mnkr, medan behovet av statligt stöd kan komma att uppgå till ca 1 800 mnkr.

*Hur stort är behovet av **statligt stöd** till omstrukturering till de kommunala bostadsföretagen?*

Enligt regelverket för statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag får statligt bidrag lämnas om BKN viden samlad bedömning av kommunens ekonomi finner att kommunen inte kan bära kostnaden själv.

Statligt stöd har hittills lämnats till kostnader för avveckling av övertaliga lägenheter med åtföljande nedskrivningar. I kombination härmed – och ibland fristående – har stöd lämnats för finansiella rekonstruktioner som inneburit att bolagens belåning minskats till en långsiktigt hållbar nivå. Normalt har de bokförda värdena skrivits ned motsvarande. Något statligt stöd till nedskrivningar föranledda av anpassning till aktuella marknadsvärden har inte varit aktuellt.

Som framgår i det föregående behöver drygt 3 600 övertaliga lägenheter i 83 företag avvecklas tämligen omgående. Kostnaden för denna avveckling, ca 900 mnkr bör som konstaterats i huvudsak kunna hanteras av företagen och kommunen utan statligt stöd.

Som också framgår behöver ytterligare 4 000 lägenheter avvecklas till och med 2015. Kostnaden för denna avveckling uppgår till drygt 1 000 mnkr. Av denna kostnad kan företagen bedömas bära ungefär hälften och resten tillskjutas av kommunen. Inte heller för dessa kostnader bedöms finnas något behov av statligt stöd.

Som konstaterats kan det behov av nedskrivning av bokförda värden så att de motsvarar aktuella marknadsvärden inte sägas vara en direkt effekt av de nya villkoren för de kommunala bostadsföretagen som gäller från årsskiftet. Problemet har diskuterats och även praktiskt hanterats under lång tid. De förändrade reglerna att företagen ska drivas enligt affärsmässiga principer innebär

dock sannolikt att frågan får ökad aktualitet. Problemet är särskilt stort på svaga bostadsmarknader med låga fastighetsvärden.

Det är i nuläget svårt att bedöma vilken effekt ökade krav på nedskrivningar får i praktiken och hur snabbt genomslaget i så fall blir. En strikt genomförd anpassning skulle som nämnts föranleda ett nedskrivningsbehov på ca 3000 mnkr. Företagen själva kan bedömas orka bära 450 mnkr och kommunerna behöva skjuta till ca 2 600 mnkr. Då kommunerna enligt ovan förväntas tillskjuta medel för avveckling av övertaliga lägenheter kan ett eventuellt statligt stödbehov under dessa förutsättningar uppskattas till ca 1 800 mnkr. Dock ska observeras att den finansiella börda företagen och kommunerna mäktar med är beräknad efter den akuta avvecklingen men före den framtida. I beräkningarna har förutsatts att fastigheternas bokförda värden inte justeras upp i de fall de kan förmodas understiga marknadsvärdet.

Redan den schematiska kostnadsuppskattning som BKN gjort visar att nämnda nedskrivningar skulle innebära stora kostnader, vid sidan av kostnaderna för anpassning av företagens bostadsbestånd.

En konsekvent genomförd anpassning av de bokförda värdena skulle således – utan att egentligen påtagligt förbättra de aktuella bolagens förutsättningar för framtiden - innebära stora kostnader för företagen och deras hyresgäster och nödvändiggöra stora tillskott från de berörda kommunerna och i förlängningen från staten.