Statens offentliga utredningar
1997:81
Inrikesdepartementet

Allmännyttiga bostadsföretag

Bilaga

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2015

KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

Bilaga till slutbetänkande av
Utredningen om kommunala bostadsföretag
Stockholm 1997

Statens offentliga utredningar
1997:81
Inrikesdepartementet

Allmännyttiga bostadsföretag

Bilaga

Bilaga till slutbetänkande av
Utredningen om kommunala bostadsföretag
Stockholm 1997

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svara Fritzes, Offentliga Publikationer, på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress: Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90

Svara på remiss. Hur och Varför. Statsrådsberedningen, 1993.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren kan beställas hos:
Regeringskansliets förvaltningsavdelning
Distributionscentralen
103 33 Stockholm
Fax: 08–405 10 10
Telefon: 08–405 10 25

Graphic Systems AB, Göteborg 1997

ISBN 91-38-20617-X
ISSN 0375-250X

OMVANDLINGSTRYCK OCH ÄGARFÖRÄNDRINGAR

i kommunala bostadsföretag under nittiotalet

Stockholm 17 mars 1997

Temaplan AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	**EFTER ÅTTIOTALET**	**1**
Marknadsandel och risk		1
Små förändringar och omprövning		5
Sämre än väntat		7
2	**OMVANDLINGSTRYCKET**	**12**
Befolkning och inkomster		12
Pressas av arbetslöshet		18
Svaga marknader		22
Kraftigt stigande hyror		25
Flera år med höga vakansgrader		30
Slutsatser om marknader, hyror och vakansgrader		35
Synlig och verklig soliditet		35
Hur går det ihop?		44
Slutsatser om kommunala bostadsföretag		47
Ägarnas ekonomiska villkor		47
3	**KONSEKVENSER AV FÖRSÄLJNINGAR**	**53**
Mål och kriterier för utvärdering		53
Studerade ägarförändringar		56
Fallstudier		57
Splittrade villkor		58
Motiv för försäljning		60
Utbudet på lokala bostadsmarknader		62
Oförändrade hyror		64
Bostädernas tillgänglighet		66
Ägaransvar		68
Slutsatser om ägarförändringar		70

FÖRORD

Följande utredning har gjorts på uppdrag av "Utredningen om kommunala bostadsföretag". Denna utredning, som genomförts av Temaplan AB, har haft två huvudsyften, nämligen att (1) beskriva och analysera de ekonomiska villkoren för kommunala bostadsföretag samt att med denna bakgrund (2) utvärdera vissa effekter av ägarförändringar i de kommunala bostadsföretagens fastighetsbestånd under nittiotalet.

Utredningsarbetet har genomförts på mycket kort tid – cirka fem veckor – och den föreliggande rapporten baseras på en betydande utredningsinsats i ett team av sex personer hos Temaplan AB.

Stockholm den 17 mars 1997

1 EFTER ÅTTIOTALET

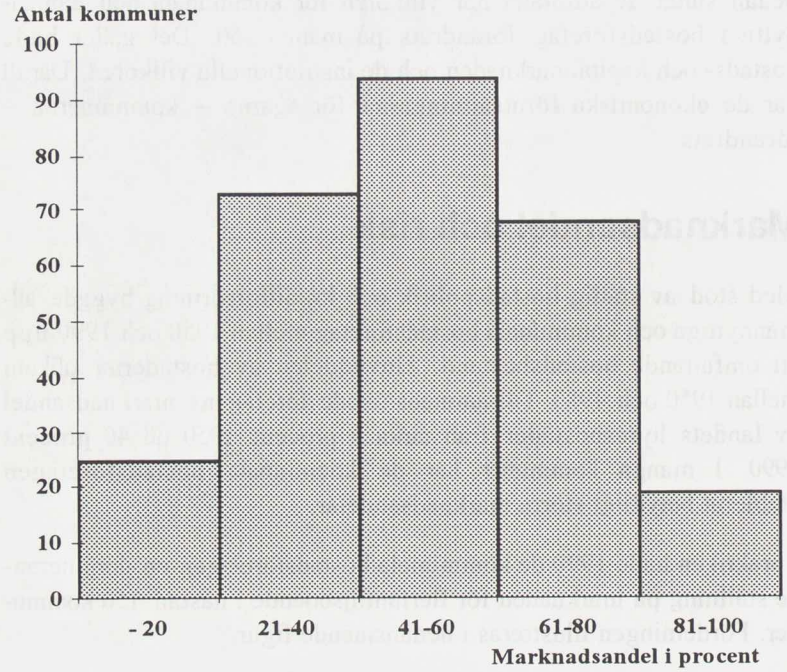
Sedan slutet av åttiotalet har villkoren för kommunala och allmännyttiga bostadsföretag förändrats på många sätt. Det gäller både bostads- och kapitalmarknaden och de institutionella villkoren. Därtill har de ekonomiska förutsättningarna för ägarna – kommunerna – förändrats.

Marknadsandel och risk

Med stöd av statlig bostadspolitik och kreditförsörjning byggde allmännyttiga och kommunala bostadsföretag mellan 1950 och 1990 upp ett omfattande bostadsbestånd. Huvuddelen av bostäderna tillkom mellan 1950 och 1980. Tillsammans ökade företagens marknadsandel av landets hyresbostäder från cirka 5 procent 1950 till 40 procent 1990. I många kommuner har de kommunala bostadsföretagen etablerat betydligt större marknadsandelar.

I praktiken hade 1990 de kommunala bostadsföretagen en domineranде ställning på marknaden för flerfamiljsboende i nästan 150 kommuner. Fördelningen illustreras i nedanstående figur.

De kommunala bostadsföretagens marknadsandel av flerfamiljsboende 1990



Källa: FoB 90.

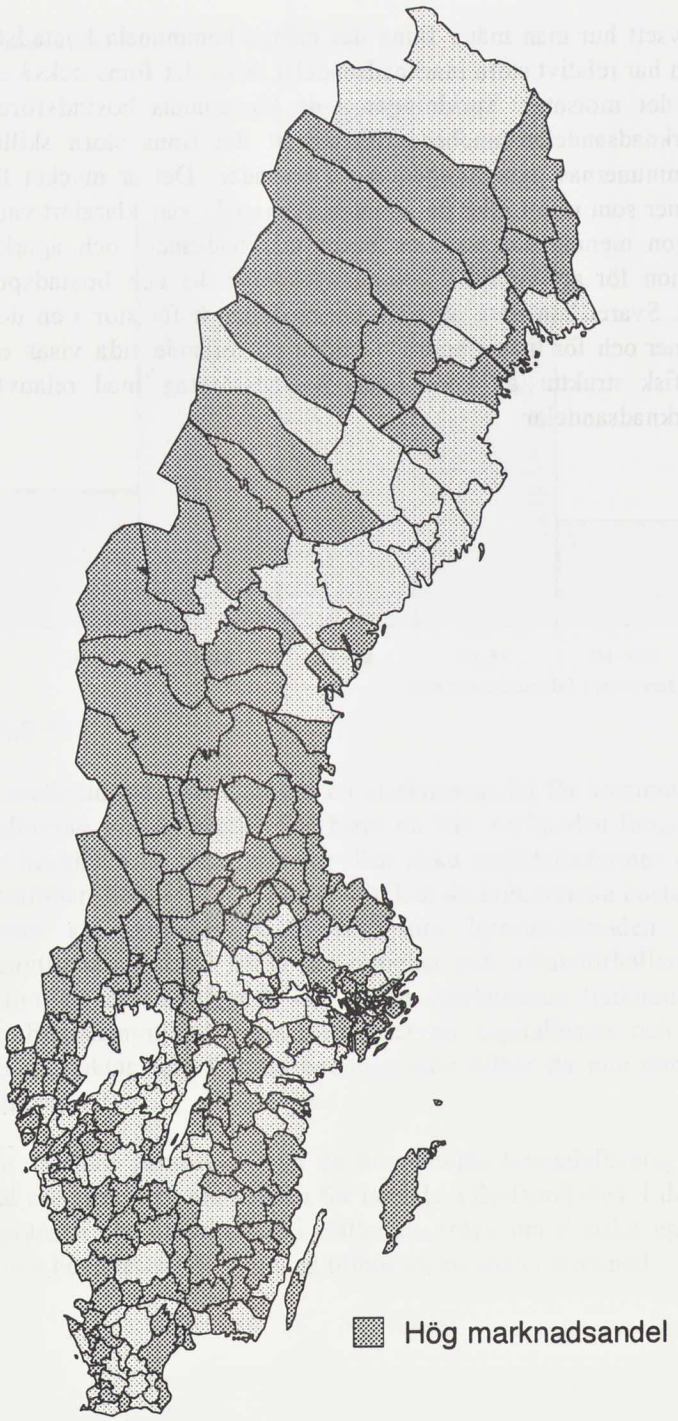
Det är emellertid inte självklart hur en marknadsandel för kommunala bostadsföretag bör definieras. Det beror på hur marknaden fungerar och hur hushållen de facto flyttar mellan olika upplåtelseformer och bostadsmiljöer. Med ett snävt perspektiv kan de kommunala bostadsföretagens s k produktmarknad ses som hyresmarknaden för bostadsnyttjande. I detta fall är det rådighet och avtalsförhållandet mellan nyttjare och producent som avgör marknadens funktionella gränser. Bostadsnyttjande som förutsätter en kapitalinsats och ett ekonomiskt risktagande från de boendes sida tillhör då inte samma produktmarknad.

Med ett bredare perspektiv kan de kommunala bostadsföretagens marknad ses som hela marknaden för boende i flerfamiljshus. I detta fall är gränsen för utbytbarhet i stället en fråga om fysiska egenskaper och boendeservice. Småhus tillhör då en annan marknad.

Produktmarknaden kan också ses som hela bostadsmarknaden oberoende av avtalsförhållanden eller specifika fysiska kvaliteter.

Oavsett hur man mäter finns det många kommunala bostadsföretag som har relativt stora marknadsandelar. Men det finns också exempel på det motsatta. Spridningen i de kommunala bostadsföretagens marknadsandelar innebär trots allt att det finns stora skillnader i kommunernas ägarengagemang i bostäder. Det är mycket få kommuner som utrett eller på annat systematiskt sätt klargjort vad som i någon mening kan vara en bästa marknadsandel och ägarkoncentration för att uppfylla kommunalekonomiska och bostadspolitiska mål. Svaret kan vara att marknadsandelen är för stor i en del kommuner och för liten i andra. I bilden på följande sida visas en geografisk struktur av kommunala bostadsföretag med relativt stora marknadsandelar.

Kommuner där kommunala bostadsföretag har mer än 40 procent av det totala antalet bostäder i flerfamiljshus 1990



Källa: Folk- och bostadsräkningen 1990

Eftersom bostadsmarknader är starkt lokala innebär en stor marknadsandel i kommunala bostadsföretag inte bara möjligheter att uppfylla politiska och ekonomiska mål. Stora marknadsandelar innebär en betydande ekonomisk risk för ägaren om behoven och bostadsefterfrågan inte är säker och minskar. Fram till slutet av åttiotalet var detta problem begränsat framför allt därför att staten genom växande räntesubventioner och bostadsbidrag i det närmaste garanterade en hög, växande och stabil bostadsefterfrågan. Därtill bidrog inflationen till att det oftast var riskfritt att investera i bostäder. Sedan början av nittiotalet har Sverige övergått till en låginflationsekonomi med höga realräntor och villkoren att ha bundet kapital i fastighetstillgångar har förändrats kraftigt. Det gäller både kommunala och andra bostadsföretag.

Kommunernas förutsättningar att hålla bostadstillgångar är emellertid inte bara en fråga om kommunal bostadspolitik, marknadsvillkor och ekonomiska risker. I vår skall riksdagen ta ställning till propositionen "Den kommunala redovisningen" (1996/97:52) och där föreslås att kommunerna åläggs ett balanskrav mellan intäkter och kostnader från och med 1999.

Många kommuner kommer att få betydande svårigheter att utan omfattande åtgärder klara balanskravet. Enligt Kommunförbundets senaste bedömning i mars 1997 kommer detta att gälla cirka 150 kommuner. Som en följd av detta begränsas många kommuners möjligheter att engagera sig mer i bostadskapital och enligt Kommunförbundet planerar ett sextiotal kommuner förändringar i sin bolagsstruktur under de närmaste åren.

Små förändringar och omprövning

Vid sidan av ett tidvis omfattande bostadsbyggande under åttiotalet skedde små förändringar i de kommunala bostadsföretagens ägande och bostadsbestånd. Försäljningar var mer ovanliga än förvärv. Det var mindre än fem kommunala bostadsföretag som avyttrades i sin helhet under hela åttiotalet. I nedanstående tabell sammanfattas utvecklingen bland alla medlemsföretag i SABO.

Förändringar i SABO-företagens lägenhetsbestånd under åttiotalet

År	Tillskott genom		Avgång genom				Netto förändring
	Nyproduktion	Förvärv	Rivning	Försäljning av småhus	Annat kom. bolag	Övriga	
1980	9 700	3 500	200	100	0	100	12 800
1981	10 900	10 400	200	100	0	200	20 800
1982	11 300	8 500	1 100	100	0	800	17 900
1983	9 200	2 100	1 200	300	1 100	1 300	7 400
1984	8 200	5 200	1 700	0	1 700	2 300	7 700
1985	7 000	8 900	1 300	0	6 700	1 100	6 900
1986	7 900	4 400	1 000	0	100	6 400	4 800
1987	8 100	4 100	300	0	700	2 900	8 400
1988	10 800	3 600	200	0	1 200	2 600	10 400
1989	11 200	6 100	400	0	2 800	1 800	12 400
1990	12 900	2 500	300	0	100	1 100	13 800
Summa	107 200	59 400	7 900	500	14 300	20 700	123 200

Källa: SABO.

Tar man åttiotalets förändringar i relation till SABO-företagens samlade bestånd 1990, som då uppgick till drygt 880 000 lägenheter utgjorde nyproduktionen under åttiotalet 12 procent. Därtill fick företagen ett nytillskott genom förvärv motsvarande knappt sju procent av beståndet 1990. Bruttotillskottet var således 19 procent. Från detta avgick 2,5 procent av beståndet genom rivning och försäljning till annat kommunalt bostadsföretag. Försäljningar till andra – bostadsrättsföreningar och privata bostadsföretag – motsvarade under hela åttiotalet inte mer än drygt två procent av hela beståndet 1990.

I all fastighetsförvaltning måste naturligtvis ingå en anpassning av beståndet för att uppnå rationella förvaltningsstrukturer. Detta gäller också kommunala bostadsföretag. Med detta perspektiv måste åttiotalets förändringar genom försäljningar i SABO-företagen ses som mycket marginella.

Förändring i SABO-företagens bestånd under 1980-talet i procent av beståndet 1990

Tillskott genom:	
• Nyproduktion	+ 12,1 %
• Förvärv	+ 6,7 %
Bruttotillskott	= 18,8 %
Avgång genom:	
• Rivning	- 0,9 %
• Försäljning till kommunalt företag	- 1,6 %
• Försäljning till bostadsrätt och privata bostadsföretag	- 2,3 %
Nettotillskott	= 14 %

Under senare delen av åttiotalet blev det alltmer uppenbart att svensk bostadspolitik måste omprövas. Å ena sidan utlöste detta föreställningar om möjliga försäljningar och realisationsvinster i kommunernas bostadsföretag motsvarande 50 till 100 miljarder. Nästan samtidigt och som en följd av kraftigt ökade realräntor kom en kris i hela fastighetsbranschen. Mer systematiska bedömningar visade snart på betydande begränsningar i kommunernas möjligheter att realisera hela eller delar av sina kommunala bostadsföretag, men osäkerheten var betydande. Det gällde framför allt de framtida marknadsvillkoren och möjliga konsekvenser av inkomstskattereformen och förändringar i statens bostadspolitik. Sedan dess har vi fått nya villkor och erfarenheter.

Sämre än väntat

Under nittiotalet har spelreglerna och de ekonomiska villkoren för kommunala bostadsföretag förändrats kraftigt. Detta har skett samtidigt som de ekonomiska villkoren för hushållen försämrats.

Till den första gruppen – spelreglerna – hör framför allt att:

- De kommunala bostadsföretagens tidigare särbehandling i skatte- och bidragshänseende har upphört.

- De statliga bostadslånen har avskaffats, ett nytt räntebidragssystem har införts och räntebidragen avvecklas.

- Kommunernas skyldigheter att bedriva särskild bostadsförsörjningsplanering och kommunal bostadsförmedling har tagits bort.

I korthet har de kommunala bostadsföretagens tidigare roll som medel för statlig bostads- och hyrespolitik decimerats. Kommunernas bostadsföretag har i stället fått en roll som mer marknadsagerande företag i konkurrens med privata bostadsföretag, bostadsrättsföreningar och med varandra. Men fortfarande gäller naturligtvis att kommunala bostadsföretag är kommunala företag och omfattas av kommunallagen. Bestämmelser om kommunala företag finns på flera ställen i kommunallagen.[1]

De kommunala bostadsföretagens kreditförsörjning är numera beroende av den avreglerade kreditmarknaden med marknadsmässiga och strängare kreditprövning än i det tidigare statligt trygga lånesystemet. Ett självständigt agerande i kommunala bostadsföretag kräver nu en flerfalt högre soliditet. Räntebidragssystemet avvecklas med åtföljande krav på ökade förvaltningsöverskott – driftnetto – i bostadsföretagen. Ränteförändringar slår numera igenom inom bostadssektorn. Effekterna av bostadspolitikens omläggning har fått ett starkt genomslag beroende på att svensk ekonomi samtidigt övergått till en låginflationsekonomi med höga realräntor och stor arbetslöshet.

Sverige har under en femårsperiod till stor del övergått från en statligt reglerad och tryggad bostadsförsörjning till mer normalt fungerande marknadsvillkor för bostadsföretag. Aktörerna på bostadsmarknaden har fått mer självständiga och av varandra oberoende roller. Det enda egentliga undantaget från detta är att hyressättningen i kommunernas bostadsföretag i samband med bruksvärdeprövning fortfarande är normgivande och i realiteten hyresledande. En fungerande bruksvärdeprövning enligt befintligt system förutsätter en lokal närvaro av kommunala bostadsföretag. En lokal bostadsmarknad omfattar ofta en enskild kommun, men i många fall omfattar en lokal

---

[1] De mest betydelsefulla i detta sammanhang är följande: 2 kap 2 §, "Likställighetsprincipen", 2 kap 7 §, "Rätt att bedriva näringsverksamhet", 3 kap 16 §, "Portalparagrafen", 3 kap 17 §, "Villkor för att utnyttja privaträttslig form", 3 kap 18 §, "Bestämmande tillsammans med annan".

bostadsmarknad flera kommuner och ibland delar av en stor kommun. Den lokala marknadens omfattning beror på hushållens flyttmönster och dagliga rörlighet. En fungerande bruksvärdeprövning kan i flera fall troligen fungera med rätt små marknadsandelar hos kommunala bostadsföretag och i andra fall krävs det större. Det viktigaste är inte alltid att ha en viss marknadsandel, utan att ha strategiskt riktig lokalisering av bostadsbeståndet med hänsyn till kommunens geografiska struktur av bostadsmiljöer. I många fall fungerar numera till och med småhusmarknaden som den starkaste pressen på den lokala bostadsmarknadens prisbildning.

De ekonomiska riskerna förenade med bostadsbyggande har överförts från staten till fastighetsägarna. I takt med att räntebidragen avvecklas förväntas privata och kommunala fastighetsägare helt ta över ansvaret för bostadsmarknadens utbud.

Kommunerna hade tidigare en lagreglerad skyldighet att i särskild ordning bedriva s k bostadsförsörjningsplanering. På den avreglerade bostadsmarknaden har denna skyldighet tagits bort. Varje kommun får nu i stället avgöra formerna för bostadsförsörjningens planering från sina specifika förutsättningar och överväganden.

Miniminivån för en kommuns engagemang i bostadsförsörjningen regleras ytterst av socialtjänstlagen, d v s kommunen har ett grundläggande ansvar för bostadsförsörjningen för särskilt utsatta grupper. I direktiven till den nyligen avslutade översynen av bostadspolitiken betonas också att varje kommun själv och på eget ansvar skall förfoga över instrumenten – d v s inga tvingande statliga regler. I detta avseende för heller inte den bostadspolitiska kommittén i sitt slutbetänkande – Bostadspolitik 2000 SOU 1996:156 – fram något förslag till förändring. Man säger bl a "Någon ytterligare lagreglering av kommunernas bostadspolitiska ansvar är inte motiverad i nuläget" (sid 45). Det finns heller inga statliga regler som innebär att kommunala bostadsföretag skall ha någon särskild roll för kommunal bostadsförsörjning.

I vilken utsträckning en enskild kommun engagerar sig särskilt i bostadsförsörjning beror ytterst på vilka värderingar och mål kommunen har i dessa frågor. Detta betyder naturligtvis inte att motiven för kommunalt engagemang i välfärdspolitiska frågor som är förenade med bostadsmarknaden i en kommun avvecklats.

Fortfarande gäller att bostadsmiljön har stor betydelse för en kommuns attraktivitet för hushåll och företag. Bostäder för grupper med särskilda behov är en oförändrat stor social fråga och samma gäller boendesegregation. Men ägande av kommunala bostadsföretag är inte längre samma ekonomiskt riskfria och gynnade medel för att upprätthålla särskilda bostadspolitiska mål. Det är emellertid inte bara frågan om ekonomisk risk. De nya marknadsvillkoren innebär att kommunala bostadsföretag utan en tillförlitlig och självständig ekonomi mer är en belastning för ägaren än en reell resurs för kommunal bostadspolitik.

Huvudproblemet är att bostadsmarknaden i stora delar av landet under flera år har präglats av en mycket sämre utveckling än vad som förutsågs då förändringarna av spelreglerna inleddes. Nedjusterade prognoser över bostadsbyggandet har under flera år visat sig för optimistiska. Detta är trots allt inte de mest allvarliga.

Tidigare mer tillfälliga och kortvarigt höga vakansgrader har blivit strukturellt långvariga i många kommuner. I en del kommuner beror detta på att hyresnivåerna inte anpassats till hushållens ekonomiska villkor och värderingar. Enligt Boverkets marknadsanalyser har andelen hushåll i landet som tror att de behöver flytta av kostnadsskäl de närmaste åren uppgått till mellan 14 och 20 procent under perioden 1994 till 1996. Detta gäller hyresrätt och härmed till mycket stor del kommunala bostadsföretag.

Samtidigt skall det betonas att det finns mycket stora skillnader mellan de kommunala bostadsföretagens ekonomiska villkor. Den samlade bostadsmarknaden i landet har under nittiotalet segmenterats i en tydligare uppdelning i svaga och starka marknader. I de senare har flertalet kommunala bostadsföretag klarat anpassningen till förändrade spelregler smidigt. I en del av dessa företag ifrågasätts motiven, riskerna och det långsiktigt ekonomiskt rationella i ägande av kommunala bostadsföretag. En del företag har mycket målmedvetet ökat sin soliditet genom olika åtgärder.

Kvar står dock huvudproblemet att många kommunala bostadsföretag lever under ett starkt omvandlingstryck som sannolikt inte kommer att lätta.

Med denna bakgrund finns två betydelsefulla frågor som skall belysas i den följande utredningen.

- Den första frågan gäller **omvandlingstrycket** i kommunala bostadsföretag (kapitel 2).

- Den andra frågan gäller omfattningen och **effekterna av ägarförändringar** i kommunala bostadsföretag och deras bostadsbestånd de senaste åren (kapitel 3).

2 OMVANDLINGSTRYCKET

Beskrivning av trycket på omvandling i kommunernas bostadsföretag kräver både en bred och sammansatt analys. Å ena sidan behövs en geografisk dimension, därför att villkoren varierar kraftigt mellan olika delar av landet – regioner och kommuner. Å andra sidan krävs det beskrivning av såväl **efterfrågans utveckling (1)** som **bostadsföretagens ekonomi (2)** och **ägarnas** – kommunernas – **ekonomiska villkor (3)** och i det följande behandlas dessa frågor i angiven ordning.

Analysen har två syften. Det första syftet gäller beskrivning av de allmänna förändringarna och villkoren som utmärkt kommuner och kommunala bostadsföretag under nittiotalet. Det andra syftet är att särskilt visa på de kommuner som berörts av ägarförändringar i hela eller delar av sina kommunala bostadsföretag under nittiotalet.

Befolkning och inkomster

Det finns framför allt två faktorer, som är grundläggande för bostadsefterfrågans utveckling och de kommunala bostadsföretagens intäkter och marknad. Det gäller befolkningens utveckling och hushållens inkomster.

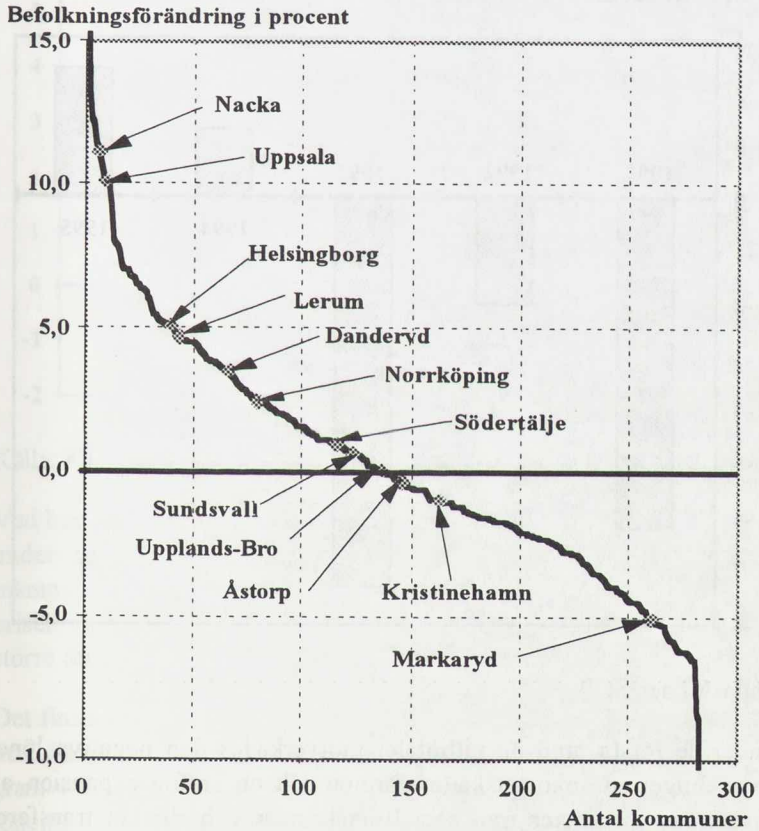
Minskar både befolkningen och hushållens inkomster under en längre period finns det uppenbara risker att bostadsefterfrågan minskar på ett allvarligt sätt. För kommunala bostadsföretag kan detta betyda att såväl antalet hyresgäster som betalningsförmågan och betalningsviljan för boende faller. Konsekvensen av detta blir oftast stigande vakanser, hyresbortfall, svårigheter att hyra ut och starkt begränsade möjligheter att kompensera hyresbortfall genom övervältring och ökade hyror i andra delar av företagens bostadsbestånd.

Under nittiotalet har den långsiktiga regionala strukturomvandlingen förstärkts. Befolkningstillväxten har koncentrerats till regioner och kommuner med en relativt stor och säker tillgång på välutbildad arbetskraft, en attraktiv infrastruktur och ett framtidsinriktat näringsliv. I många andra delar av landet har befolkningen minskat under nittiotalet.

Under perioden 1990 till 1996 har befolkningen i landets median-kommun minskat med 0,1 procent. Samtidigt finns det drygt 50 kommuner, vars befolkning reducerats med över tre procent och 25 kommuner där minskningen varit större än fem procent. Detta gäller t ex Markaryd, Ludvika, Smedjebacken, Laxå och Oxelösund.

Generellt sett kan man säga att alla kommuner, där befolkningen under nittiotalet minskat med över två procent, fått en kännbart mindre bostadsmarknad. I följande diagram visas hela fördelningen av alla kommuners befolkningsutveckling 1990 till 1996. Kommunerna har rangordnats i fallande skala efter befolkningens förändring i procent. I vertikal ledd har antalet kommuner kumulerats.

Fördelning av kommunernas befolkningsutveckling 1990-1996

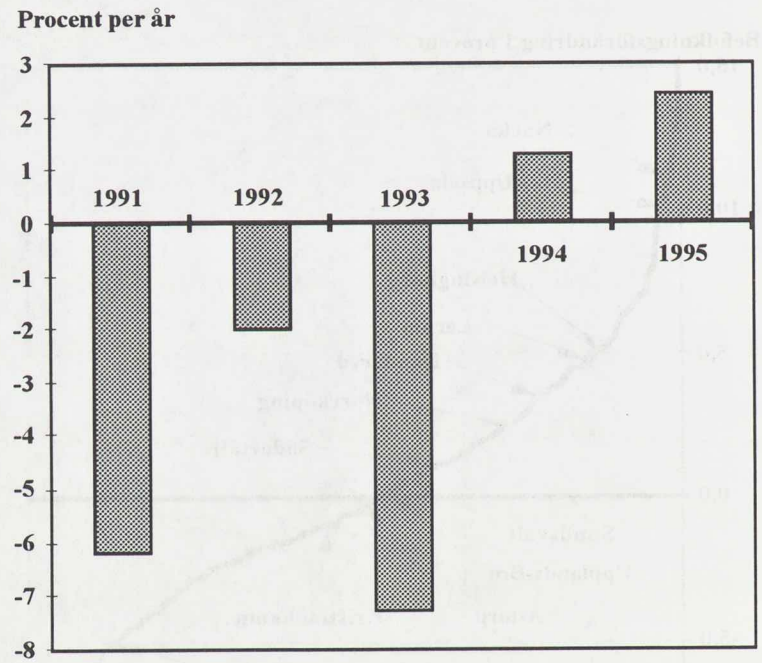


Källa: SCB

Nacka och Uppsala tillhör således de kommuner som haft den snabbaste befolkningstillväxten under nittiotalet, medan Markaryd tillhör de som haft den största avfolkningen.

Vid sidan av befolkningsutvecklingen har hushållens inkomster minskat i stora delar av landet under nittiotalet. Det gäller särskilt hushållen på hyresmarknaden och hos kommunala bostadsföretag. Den främsta orsaken är minskade löneinkomster från både privata och offentliga arbetsgivare. I följande diagram illustreras utvecklingen av hushållens löneinkomster i hela landet. Mellan 1990 och 1995 minskade hushållens reala löneinkomster med cirka 10 procent.

Utveckling av hushållens löneinkomster i hela landet. Förändring per år i fast penningvärde

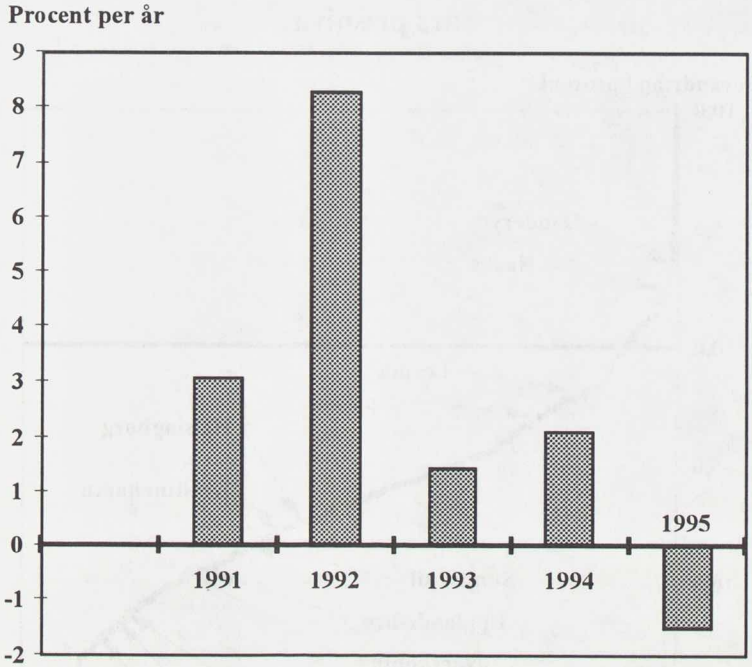


Källa: KI och SCB.

Under de första åren på nittiotalet motverkades den negativa löneutvecklingen av inkomstskattereformen och en kraftig expansion av hushållens inkomster från socialförsäkringar och direkta transfereringar. Sedan 1993 är denna utveckling bruten av riksdagens beslut

om förändringar i socialförsäkringssystemen och en del direkta transfereringar till hushållen – häribland bostadsbidragen. Därtill har direkta skatter och egenavgifter höjts. Utvecklingen sammanfattas i följande diagram.

Samtliga överföringar från offentlig sektor till hushållen. Förändring per år i fast penningvärde



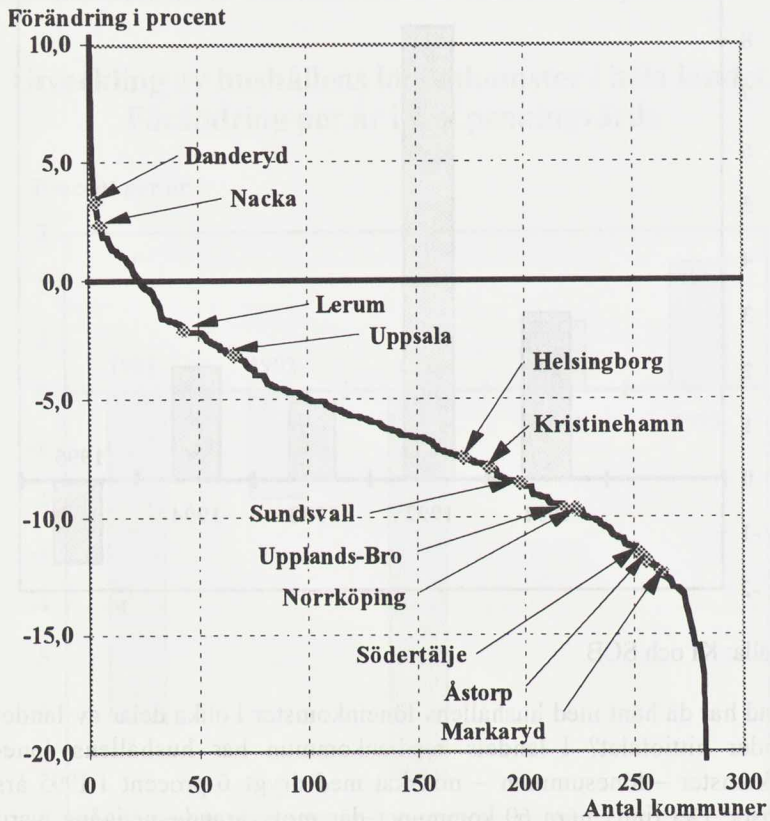
Källa: KI och SCB.

Vad har då hänt med hushållens löneinkomster i olika delar av landet under nittiotalet? I landets mediankommun har hushållens löneinkomster – lönesumman – minskat med drygt 6 procent i 1995 års priser. Det finns nära 60 kommuner där motsvarande nedgång varit större än 10 procent.

Det finns å andra sidan enbart drygt 20 kommuner i hela landet där hushållens reala löneinkomster vuxit under nittiotalet. I följande diagram visas hela fördelningen av utvecklingen av hushållens reala löneinkomster under nittiotalet.

Huvudslutsatsen av denna översikt är hushållens inkomstvillkor under nittiotalet försämrats så mycket att bostadsefterfrågan minskat på ett avgörande sätt i minst 150 kommuner. Detta gäller i princip alla kommuner där de reala löneinkomsterna minskat med mer än fem procent. Strukturen illustreras i följande diagram.

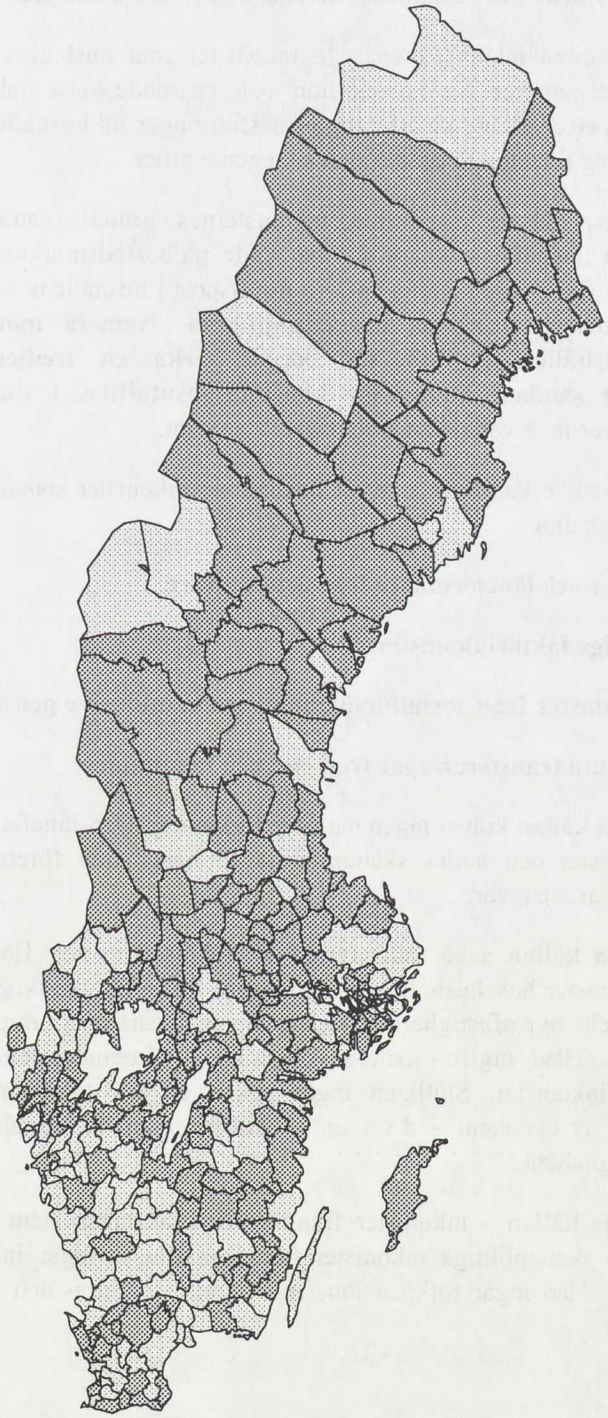
Fördelning av utvecklingen av hushållens löneinkomster 1990 till 1995. Samtliga kommuner. 1995 års prisnivå



Källa: Specialbearbetning av SCB-statistik

På följande schematiska karta illustreras den geografiska strukturen av utvecklingen av hushållens löneinkomster. På kartan markeras alla kommuner, där hushållens reala löneinkomster minskat med mer än fem procent. Det gäller cirka 180 kommuner.

Kommuner med större än fem procents minskning i hushållens reala löneinkomster 1990 till 1995



Källa: Specialbearbetning av SCB statistik

Hushållens inkomster och bostadsefterfrågan avgörs emellertid inte till sin helhet av lönesummans tillväxt på olika lokala marknader. Det är snarare frågan om hushållens samlade disponibla inkomster.

Med disponibel inkomst menas de inkomster som hushållen självständigt disponerar för konsumtion och sparande. Det gäller inkomsterna **efter** tillägg av offentliga transfereringar till hushållen och **efter** avdrag för direkta skatter och s k egenavgifter.

Förklaringen till de disponibla inkomsternas grundläggande betydelse för hushållens villkor och beteende på bostadsmarknaden är enkel. Det finns ingen annan enskild utgiftspost i hushållens samlade budget som är större än bostadsutgifterna. **Numera motsvarar normalhushållets utgifter för boende cirka en tredjedel av hushållets samlade budget för konsumtionsutgifter.** I slutet av åttiotalet var motsvarande andel cirka 25 procent.

Något förenklat kan man säga att hushållens inkomster kommer från fyra huvudkällor:

1. **Löner och löneförmåner från arbetsgivare.**
2. **Övriga faktorinkomster.**
3. **Inkomster från socialförsäkringssystem inklusive pensioner.**
4. **Direkta transfereringar från stat och kommuner.**

Den **första källan** kräver ingen närmare förklaring. Den innefattar alla löneinkomster och andra skattepliktiga förmåner från företag och offentliga arbetsgivare.

Den **andra källan** avser alla övriga s k faktorinkomster. Här ingår först inkomster hos hushållen såsom ägare av jordbruk, skogsbruk, rörelse och hyresfastigheter. Vidare ingår hushållens räntenetto (skillnad mellan utgifts- och inkomsträntor) aktieutdelningar m fl liknande inkomster. Slutligen ingår också ett s k tillräknat driftöverskott av egnahem – d v s en schablonberäknad kapitalavkastning på egnahem.

Den **tredje källan** – inkomster från socialförsäkringssystem – omfattar alla skattepliktiga inkomster från socialförsäkringar inklusive pensioner. Häri ingår folkpension, ATP, sjuk-, föräldra- och arbets-

löshetsförsäkring. Vidare ingår KAS, arbetsskadeförsäkring och lönegaranti. Totalt omfattar detta ett fyrtiotal olika ersättningsformer.

Den **fjärde källan**, slutligen, är direkta transfereringar från stat och kommuner till hushållen. Det gemensamma är att dessa ersättningar inte är skattepliktiga. Här ingår framför allt barnbidrag, studiebidrag, bostadsbidrag och socialbidrag. Vidare ingår också en del andra transfereringsformer såsom stöd till idrott, ungdom och folkhögskolor samt särskilda åtgärder för arbetsanpassning och diverse kostnadsersättningar till hushållen.

I följande tabell visas hur hushållens disponibla inkomster fördelas på de fyra källorna för hushållen i hela landet 1994.

Hushållens disponibla inkomster i hela landet 1994

Inkomstkällor/skatter	Miljarder kronor
Löner	655
+ Övriga faktorinkomster	145
+ Socialförsäkringar (inkl pensioner)	325
+ Direkta transfereringar	95
Bruttoinkomst	1 220
Avgår: Direkta skatter och egenavgifter	-315
Disponibel inkomst	905

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

Som framgår är hushållens löner den största inkomstkällan. Den näst största källan är inkomster från socialförsäkringar och de motsvarar tillsammans knappt 50 procent av löneinkomsterna i landet.

Direkta transfereringar är den minsta källan. I landet motsvarar denna post knappt 14 procent av hushållens löneinkomster.

Vid sidan av dessa tre källor har vi "**övriga faktorinkomster**" som är ett nettovärde av företagarinkomster, inkomst- och utgiftsräntor, utdelningar, schabloninkomster av egnahem m m. I landet som helhet är detta ett betydande belopp som 1994 motsvarade drygt 20 procent av hushållens löneinkomster.

Den ekonomiska utvecklingen för hushållen i Sverige blev en stor besvikelse för hushållen tre år i rad efter 1992. Det gäller särskilt

hushållen på hyresmarknaden. Under treårsperioden 1993 till och med 1995 reducerades hushållens reala disponibla inkomster med totalt 1,7 procent (jämför nedanstående tabell). Under den föregående treårsperioden var däremot utveckling för hushållen extremt positiv. Under treårsperioden 1990 till och med 1992 steg hushållens reala disponibla inkomster med totalt nästan 13 procent!

Utvecklingen under dessa två treårsperioder skiljer sig markant i flera avseenden och kan översiktligt sammanfattas genom att fördela olika komponenters procentuella bidrag till utvecklingen av disponibelinkomsterna.

Olika komponenters bidrag till real disponibel inkomst. Procent per treårsperiod. Hela landet

Komponent	1990-1992	1993-1995
Löner	-5,0	-3,4
Övriga faktorinkomster	+1,7	+4,5
Socialförsäkringar (inkl pensioner)	+3,3	+0,5
Direkta transfereringar	+2,5	+0,8
Skatter och avgifter	+10,1	-4,1
Disponibel inkomst	+12,6	-1,7

Källa: KI.

Under **båda** treårsperioderna föll hushållens löneinkomster. Men den största förklaringen till skillnaderna i utvecklingen av hushållens disponibelinkomster ligger i utvecklingen av direkta skatter och avgifter.

Inkomstskattereformen och en del åtföljande förändringar medförde, som sagts, en stark stimulans av hushållens disponibla inkomster 1990-1992. Av knappt 13 procents ökning i hushållens disponibelinkomster under denna period förklaras 10 procentenheter av sänkta skatter. Den snabbt växande arbetslösheten under dessa år och åtföljande effekter medförde samtidigt att de etablerade trygghetssystemen expanderade kraftigt. Tillsammans gav socialförsäkringssystemen och direkta transfereringar nästan 6 procents bidrag (3,3 + 2,5) till hushållens disponibelinkomster.

Utvecklingen under treårsperioden 1993-1995 präglas framför allt av att hushållens disponibelinkomster minskat med drygt 4 procent

beroende på ökade skatter och egenavgifter. Samtidigt medförde förändringar i trygghetssystemen att den tidigare expansionen på knappt 6 procent begränsades till drygt 1 procent (0,5 + 0,8).

Under den senare treårsperioden gav däremot utvecklingen av övriga faktorinkomster – framför allt hushållens räntenetto –ett stort positivt bidrag till hushållens disponibelinkomster – 4,5 procent. Utan denna penningpolitiskt betingade stimulans skulle hushållens disponibelinkomster ha fallit ytterligare. Det är uppenbart att denna förändring också fått betydande fördelningspolitiska effekter och kanske framför allt påverkat betalningsförmågan bland hushåll på hyresmarknaden. Huvuddelen av dessa hushåll har inte fått någon inkomstförstärkning av övriga faktorinkomster. **För stora delar av hushållen på hyresmarknaden kan man därför räkna med att disponibelinkomsterna föll med minst 6 procent under 1993 till 1995,** medan hushåll med skulder i bostadsrätter och egnahem i stället fick i stort sett oförändrade disponibelinkomster. Bland hushåll i flerfamiljshus på de svaga bostadsmarknaderna har i flera fall disponibelinkomsterna minskat med över 10 procent sedan 1992.

Pressas av arbetslöshet

Utvecklingen av de kommunala bostadsföretagens marknader beror naturligtvis också på arbetslöshetens omfattning, som flerfaldigats under nittiotalet. Huvudproblemet är att många kommuner drabbats av en bestående hög arbetslöshet under flera år. Det finns heller inga avgörande tecken på att arbetslösheten i många av dessa kommuner kommer att minska på ett avgörande sätt under 1997 och 1998. Marknadsvillkoren för många bostadsföretag pressas därför starkt av arbetslöshetens konsekvenser.

Enligt AMS mätning som avser januari 1997 uppgick andelen arbetslösa och personer i konjunkturåtgärder till 10,5 procent av befolkningen i yrkesverksam ålder – 16 till 64 år. Den regionala spridningen är stor. Å ena sidan finns det tio kommuner, vars andel överstiger 20 procent. I fem kommuner är samma tal mindre än fem procent.

Mediankommunen i landet har en arbetslöshet (inklusive personer i åtgärder) på drygt 11 procent. Det är säkerligen inte bara i kommuner med en arbetslöshet över mediankommunens, där bostadsmarknaden pressas hårt. Smärtgränsen torde snarare ligga vid 10 procent och

kanske lägre. Totalt sett finns det nästan 190 kommuner i denna grupp.

Svaga marknader

Tar man fasta på befolkningens och inkomsternas utveckling tillsammans med arbetslöshetens omfattning kan man avgränsa kommuner med krympande och svaga bostadsmarknader. I första hand gäller detta kommuner som präglas av befolkningsminskning under nittiotalet och där hushållens reala löneinkomster under nittiotalet minskat med mer än fem procent och kommuner som dessutom har en arbetslöshet över 10 procent. Tillsammans omfattar denna grupp (knappt hundra) kommuner 1997. I följande tabell karaktäriseras kommuner i svaga marknader.

Utveckling och egenskaper i kommuner med svaga och krympande bostadsmarknader

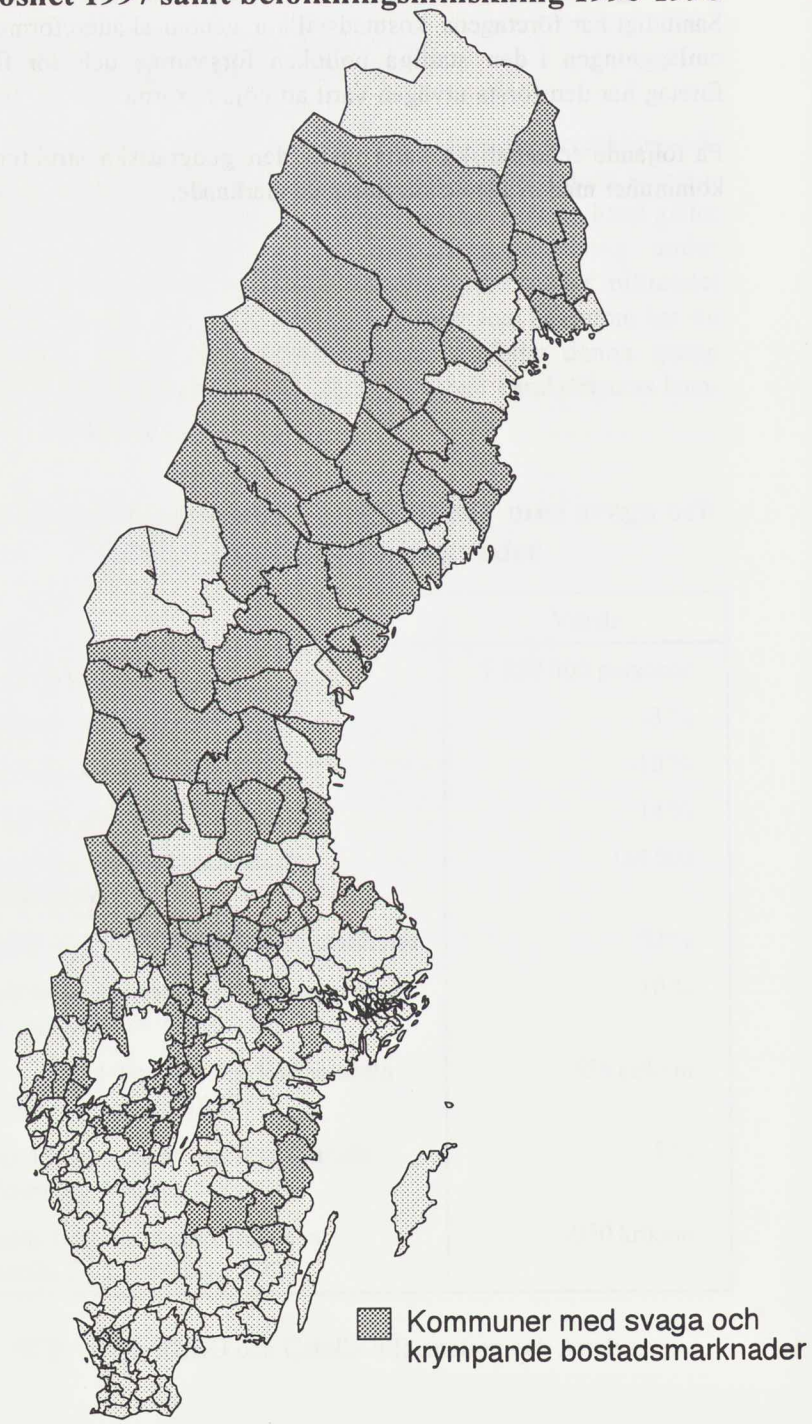
Egenskap	Värde
Total befolkning 1996	1 550 000 personer
Befolkningsutveckling 1990-1996	-3 %
Real löneutveckling 1990-1995	-10 %
Arbetslöshet januari 1997	14 %
Antal lägenheter hos kommunala bostadsföretag	134 000
Marknadsandel av flerfamiljshuslägenheter	52 %
Genomsnittlig vakansgrad hos kommunala bostadsföretag 1994-1996	10 %
Genomsnittlig hyresnivå hos kommunala bostadsföretag januari 1997	656 kr/kvm
Genomsnittlig soliditet hos kommunala bostadsföretag 1995	5 %
Genomsnittligt substansvärde hos kommunala bostadsföretag 1996	-950 kr/kvm

Källor: SCB, AMS, SABO och Catella Information och Analys.

Det är uppenbart att alla bostadsföretag i svaga marknader fått anpassa sig under mycket besvärliga marknadsvillkor under nittiotalet. Samtidigt har företagens kostnadsvillkor genom skattereformen och omläggningen i den statliga politiken försämrats och för flertalet företag har den första utvägen varit att höja hyrorna.

På följande schematiska karta visas den geografiska strukturen av kommuner med svaga och krympande marknader.

Kommuner med större än fem procents minskning i hushållens reala löneinkomster 1990 till 1995, över tio procents arbetslöshet 1997 samt befolkningsminskning 1990-1996



Källa: Specialbearbetning av statistik från SCB och AMS

Kraftigt stigande hyror

Kostnaderna för boende har ökat kraftigt under nittiotalet både enligt konsumentprisindex och andra mätetal. Grundförklaringen ligger framför allt i skattereformen och de efterföljande omläggningarna i den statliga bostadspolitiken. I betänkandet av kommittén för utvärdering av skattereformen (SOU 1995:104) sammanfattas detta med följande (sid 45):

> *"En marknad som fick i grunden ändrade förutsättningar i och med skattereformen var bostadsmarknaden. Omläggningen av den indirekta beskattningen innebar ökade drifts- och underhållskostnader för hela bostadsbeståndet. Den mer enhetliga kapitalbeskattningen, som minskade värdet av hushållens ränteavdrag, drev upp kapitalkostnaderna för egnahemsägare och bostadsrättsinnehavare. För att upprätthålla kostnadsparitet mellan olika upplåtelseformer reducerades samtidigt räntesubventionerna till hyresfastigheter. Sammantaget har detta inneburit väsentligt högre boendekostnader för alla upplåtelseformer. Analysen indikerar att skattereformen har minskat efterfrågan på bostadstjänster för nästan alla hushållstyper."*

När det gäller hyresmarknaden och härmed de kommunala bostadsföretagen sägs följande i samma betänkande (sid 60):

> *"Analyserna pekar på att de räntebidragsminskningar för hyreslägenheter som var direkt knutna till skattereformen motsvarade tre procent av de disponibla inkomsterna årligen."*

Mellan januari 1990 och januari 1997 steg KPI för bostadsnyttjande med 50 procent, medan KPI för hushållens totala konsumtion under samma period steg med knappt 28 procent.

Jämfört med KPI steg således realpriset för bostadsnyttjande med närmare 20 procent. I verkligheten är detta en underskattning av ökningen av bostadsnyttjandets relativpris eftersom bostadsnyttjande numera utgör cirka en tredjedel av hushållens konsumtionsutgifter. Relativpriset för bostadsnyttjande har snarare stigit med 30 procent under nittiotalet.

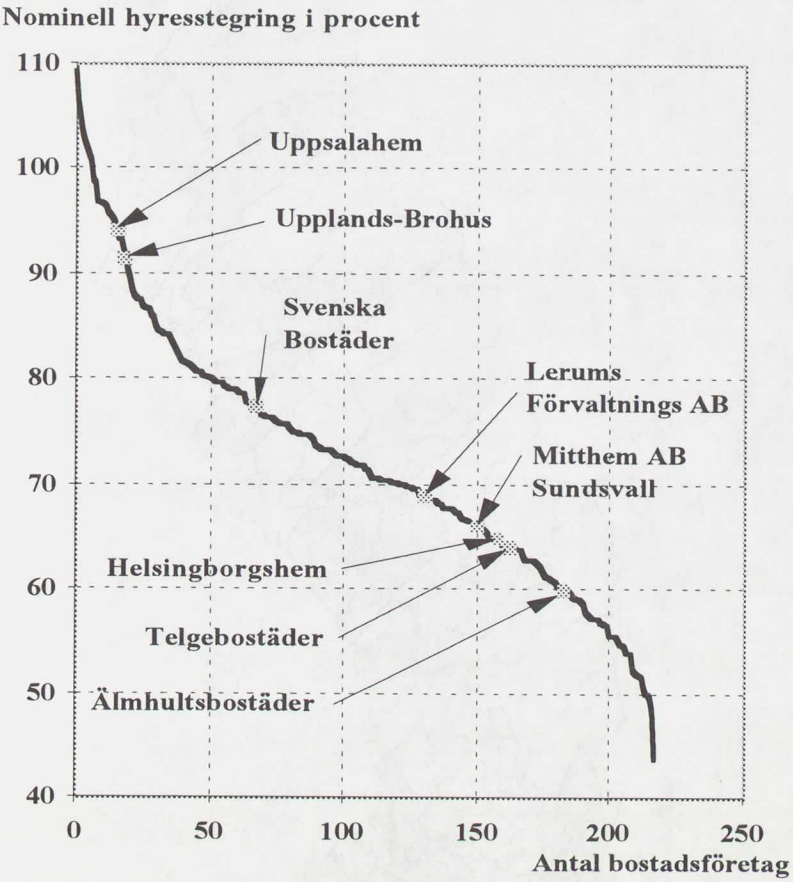
Enligt bostads- och hyresundersökningarna (BHU), som i första hand mäter genomsnittliga årshyror, ökade hyrorna i allmännyttiga företag från 420 kronor per kvadratmeter 1990 till 656 kronor 1995. Detta motsvarar en nominell uppgång på 46 procent.

SABO och Hyresgästernas riksförbund har nu också publicerat statistik avseende fastställda hyror för 1997 för 300 kommunala bostadsföretag. Riksgenomsnittet motsvarar 697 kronor per kvadratmeter. Motsvarande genomsnitt för januari 1990 var 398 kronor. Detta innebär en ökning med 75 procent hittills under nittiotalet. Med den svaga och i stora delar av landet negativa utvecklingen av hushållens disponibla inkomster är det uppenbart att hushållens bostadsnyttjande i kommunala bostadsföretag pressats tillbaka.

Det finns en betydande spridning i nittiotalets hyreshöjningar över landet. Det finns exempel på kommunala bostadsföretag där hyresnivåerna under nittiotalet ökat med mer än 90 procent. Det gäller cirka 20 företag och häribland ingår t ex Uppsalahem och Upplands-Bro-hus. Endast i några få fall har ökningarna begränsats till mindre än 50 procent.

I medianföretaget steg de nominella hyrorna med 71 procent mellan 1990 och 1997. Med hänsyn till KPIs utveckling och bostadsnyttjandets stora roll i hushållens konsumtionsutgifter kan man säkerligen räkna med att i alla bostadsföretag, där de nominella hyrorna stigit med över 60 procent, har efterfrågan pressats tillbaka på ett betydande sätt. Detta gäller i storleksordningen 180 kommunala bostadsföretag. I följande figur illustreras hela fördelningen av de kommunala bostadsföretagens hyresutveckling 1990 till 1997.

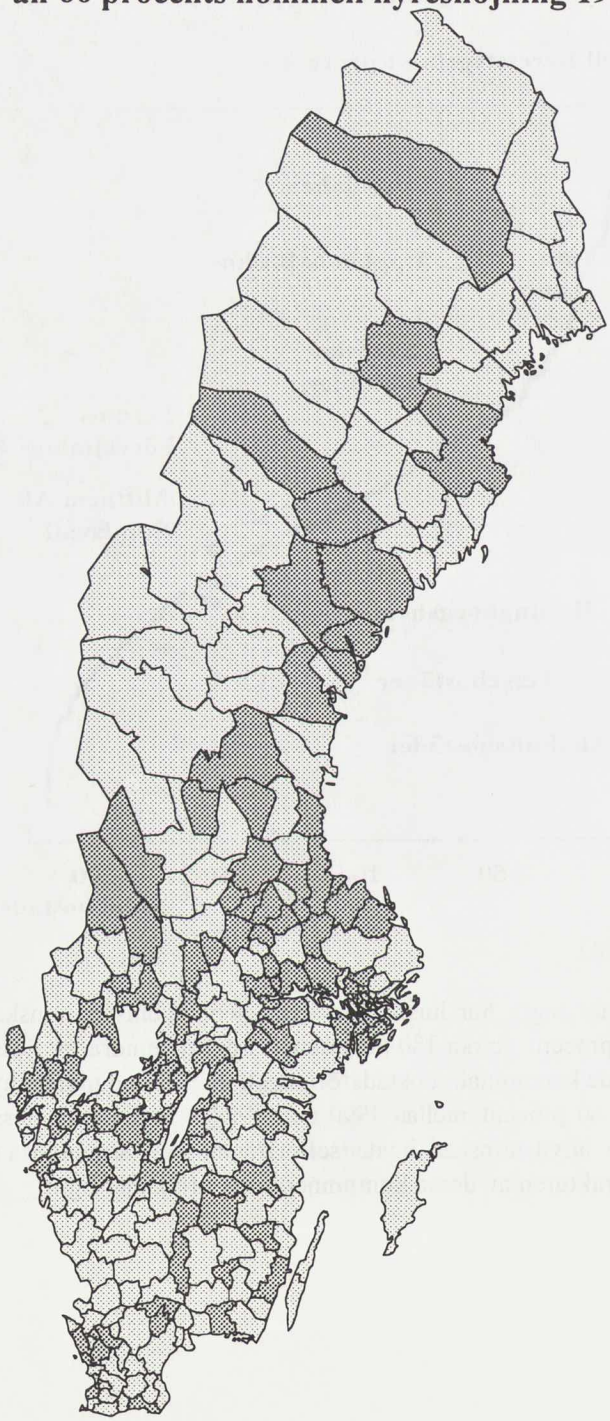
Rangordnade kommunala bostadsföretag med avseende på hyresutvecklingen mellan 1990 och 1997. (Nominella priser)



Källa: SABO.

Som tidigare sagts har hushållens reala löneinkomster minskat med över fem procent i cirka 180 kommuner. I drygt hundra av dessa har samtidigt de kommunala bostadsföretagen höjt de nominella hyrorna med över 60 procent mellan 1990 och 1997. I flertalet av dessa har reaktionen blivit minskad bostadsefterfrågan och stigande vakansgrader. Strukturen av dessa kommuner visas i följande figur.

Kommuner med större än fem procents minskning i hushållens reala löneinkomster 1990 till 1995 och mer än 60 procents nominell hyreshöjning 1990 till 1997

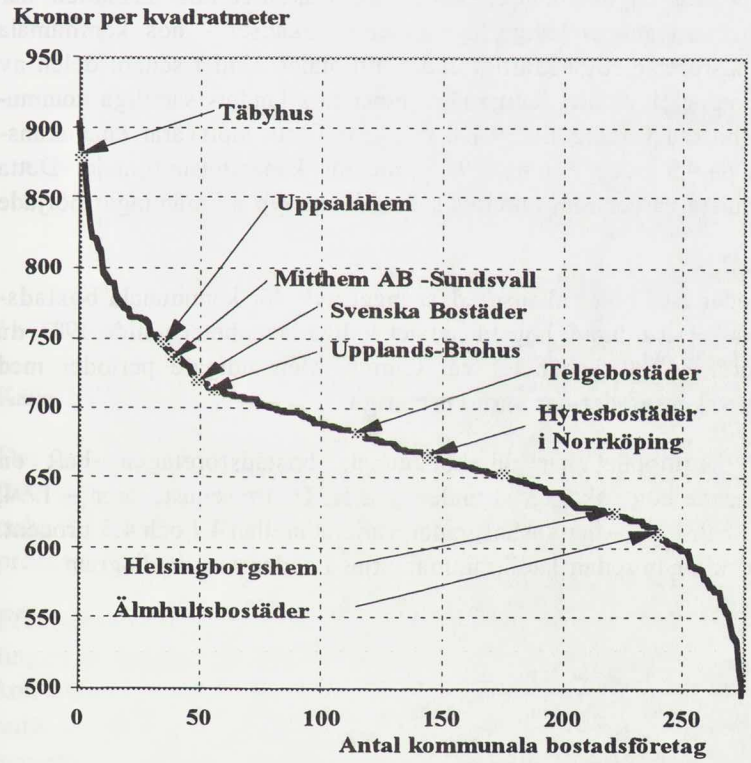


Källa: SCB och SABO

Hur ser då hyresstrukturen ut 1997? Avtalade hyror varierar mellan 500 och 900 kronor per kvadratmeter. Medianföretagets hyresprisnivå ligger på 670 kronor per kvadratmeter. Den regionala strukturen är otydlig, men det finns en klar överrepresentation av bostadsföretag med relativt höga hyror i storstadsregionerna. Bland de 50 kommunala bostadsföretagen som har högst hyror ligger nästan 30 företag i storstadsregionerna. I samma grupp med höga hyror finns emellertid också företag i Haparanda, Timrå, Oskarshamn, Östhammar, Karlskrona, Karlskoga m fl kommuner som präglas av helt andra marknadsvillkor.

I följande diagram illustreras hela strukturen av de kommunala bostadsföretagens hyror 1997. Företagen har ordnats i fallande skala.

Kommunala bostadsföretag fördelade med avseende på avtalade hyror för 1997



Källa: SABO.

Flera år med höga vakansgrader

Bostadsförvaltning är extremt kapitalkrävande. Ett mått på detta är kapitalets omsättningshastighet, som är kvoten mellan totalt kapital i verksamheten och dess totala intäkter. Detta är ett mått på hur många år det tar tills intäkter motsvarande kapitalet i verksamheten influtit. Som exempel kan nämnas Vattenfall som är extremt kapitalberoende. Där omsätts kapitalet på tre till fyra år. I kommunala bostadsföretag tar det minst sex år och i normala industriföretag högst ett år. Detta betyder att bostadsförvaltning förutsätter ett mycket högt och stabilt kapacitetsutnyttjande.

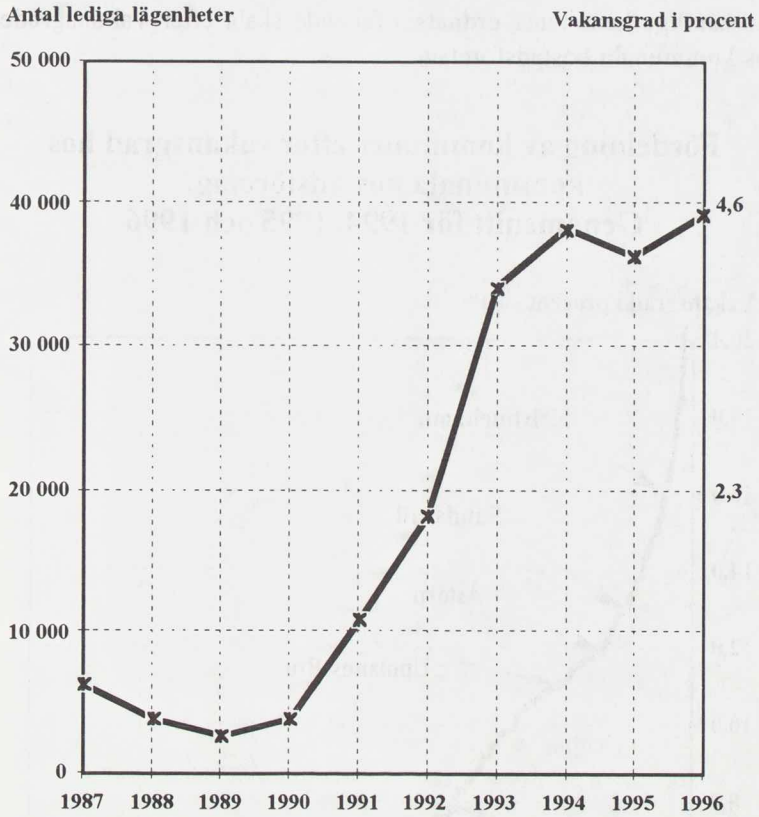
I normalfallet krävs ett kapacitetsutnyttjande över 97 procent. Längre perioder med lägre utnyttjande leder snabbt till allvarliga ekonomiska konsekvenser och behov av rejäla kapitalresurser hos ägaren.

Kraftigt ökade hyror, minskade inkomster hos hushållen, ökad arbetslöshet och en betydande ekonomisk osäkerhet hos hushållen har medfört att antalet lediga lägenheter – vakanser – hos kommunala bostadsföretag stigit kraftigt under nittiotalet. Under senare delen av 1996 uppgick antalet lediga lägenheter hos landets samtliga kommunala bostadsföretag till 39 400 stycken. Detta motsvarar en vakansgrad på 4,5 procent – d v s 95,5 procents kapacitetsnyttjande. Detta är sämsta värdet som noterats sedan denna typ av mätningar började 1976.

Perioder med hög vakansgrad är inget nytt för kommunala bostadsföretag. Det tidigare högsta antalet lediga lägenheter gällde 1983, då ungefär 34 000 lägenheter var tomma. Men tidigare perioder med höga vakansgrader har varit kortvariga.

Under nittiotalet har de kommunala bostadsföretagen haft en bestående hög vakansgrad under fyra år. De tre senaste åren – 1994, 1995 och 1996 – har vakansgraden varierat mellan 4,1 och 4,5 procent. Utvecklingen sedan 1987 sammanfattas i nedanstående diagram.

Lediga lägenheter hos kommunala bostadsföretag 1987-1996



Källa: SCB.

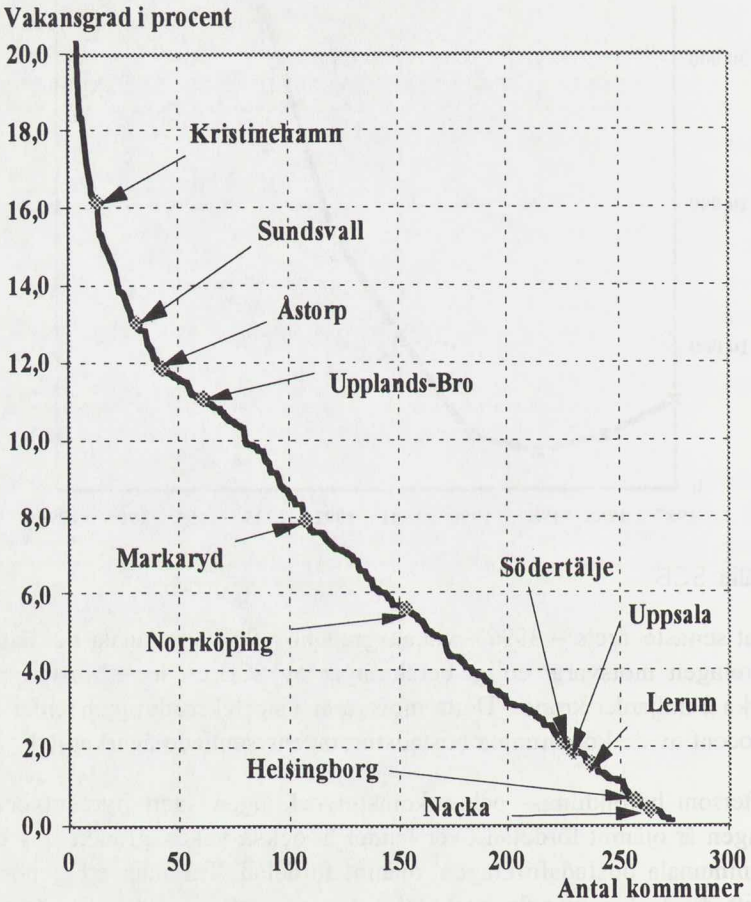
Det senaste årets – 1996 – vakansgrad hos de kommunala bostadsföretagen motsvarar enligt beräkningar av SCB ett hyresbortfall på cirka 2 miljarder kronor. Detta motsvarar i storleksordningen cirka 10 procent av de kommunala bostadsföretagens samlade ägarkapital.

Eftersom befolknings- och inkomstutvecklingen samt hyresutvecklingen är ojämnt fördelad över landet är också vakansgraden hos de kommunala bostadsföretagen ojämnt fördelad. Tar man ett genomsnitt av de kommunala bostadsföretagens vakansgrader för de tre senaste åren visar det sig att mediankommunen har en vakansgrad på 6 procent – d v s drygt i 140 kommuner har de kommunala bostads-

företagen haft en högre genomsnittlig vakansgrad 1994, 1995 och 1996.

I följande diagram illustreras hela fördelningen av vakansgrader. Där har samtliga kommuner ordnats i fallande skala efter vakansgraden hos kommunala bostadsföretag.

Fördelning av kommuner efter vakansgrad hos kommunala bostadsföretag. Genomsnitt för 1994, 1995 och 1996

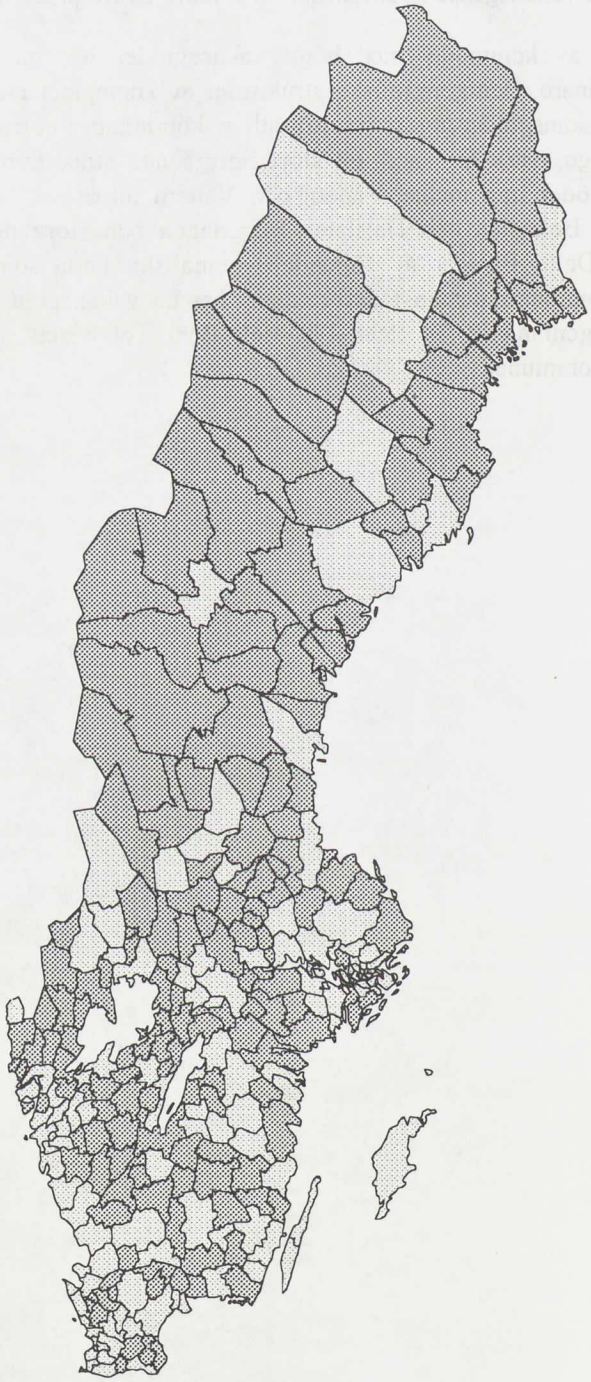


Källa: SCB.

Det finns tre kommuner där de kommunala bostadsföretagen under dessa år haft en vakansgrad över 25 procent. I drygt 80 stycken har vakansgraden överstigit 10 procent. I många starka marknader har å andra sidan vakansgraden begränsats till mindre än tre procent.

Merparten av kommuner med höga vakansgrader har mindre än 75 000 invånare. Den geografiska strukturen av kommuner med relativt höga vakansgrader utgörs framför allt av kommuner i norra Skåne och Blekinge, östra Småland, ett stort norrgående stråk från Bollebygden i söder upp mellan Vänern och Vättern till östra Värmland samt norra Bohuslän och Dalsland, Bergslagen och stora delar av Norrland. Detta framgår av följande schematiska karta som visar samtliga kommuner där bostadsföretagen har en vakansgrad över 5 procent – genomsnitt för 1994, 1995 och 1996. Totalt sett är detta drygt 160 kommuner.

Kommuner med större än fem procents vakansgrad hos kommunala bostadsföretag. Genomsnitt för 1994, 1995 och 1996.



Källa: SCB

Slutsatser om marknader, hyror och vakansgrader

De viktigaste slutsatserna om de kommunala bostadsföretagens marknadsvillkor kan sammanfattas i följande punkter:

- Huvuddelen av landet har under nittiotalet segmenterats i två grupper av lokala bostadsmarknader – svaga och starka marknader.

- I kommuner med svaga bostadsmarknader har hushållens reala löneinkomster minskat med minst fem10 procent mellan 1990 och 1995. I dessa marknader minskade samtidigt de disponibla inkomsterna bland hushåll i flerfamiljshus med minst 6 procent under treårsperioden 1993 till 1995. (I flera fall med 10 procent.)
- I kommuner med svaga bostadsmarknader pressas bostadsmarknaderna starkt av arbetslöshetens konsekvenser.

- Därtill har inkomstskattereformen och omläggningen av den statliga bostadspolitiken medfört omfattande hyreshöjningar i de kommunala bostadsföretagen. I många av de kommuner som präglats av svaga bostadsmarknader har de nominella hyrorna i kommunala bostadsföretag stegrats med över 60 procent under perioden januari 1990 till januari 1997. I genomsnitt uppgår hyran hos kommunala bostadsföretag i svaga marknader till knappt 660 kronor per kvm i januari 1997. Hos kommunala bostadsföretag är motsvarande genomsnittliga hyresnivå knappt 680 kronor per kvm.

- Konsekvenserna av svaga marknader och höjda hyror har blivit att drygt 160 kommuner fått bestående höga vakansgrader i sina kommunala bostadsföretag.

Med denna bakgrund koncentreras den följande frågan på företagsekonomin i de kommunala bostadsföretagen.

Synlig och verklig soliditet

Eftersom bostadsföretagande är mycket kapitalkrävande har kommunala bostadsföretag ansvar för ett stort kapital och tillhörande skulder. Det egna kapitalet – riskkapitalet – som anpassats till statens

tidigare mycket låga krav på kapitaltäckning i allmännyttiga bostadsföretag, är däremot i allmänhet mycket begränsat.

Det egna kapitalet är i genomsnitt inte mer än cirka 25 000 kronor per lägenhet. I detta avseende är de kommunala bostadsföretagen också mycket olika. Det finns välkonsoliderade företag, som har ett eget kapital som är 50 000 kronor per lägenhet, men det finns också företag där det egna kapitalet per lägenhet är 5 000 kronor eller mindre. Detta betyder att många företag har mycket små egna kapitalresurser för ett självständigt agerande och en långsiktig överlevnad.

Synligt eget kapital i förhållande till totalt engagerat kapital i ett företag är det vanligaste måttet på soliditet och kallas oftast synlig soliditet. I början av nittiotalet hade medianföretaget bland de kommunala bostadsföretagen en synlig soliditet på knappt fyra procent. Sedan dess har många av företagen ägnat stor uppmärksamhet åt sin soliditet, vidtagit åtgärder och satt upp långsiktiga mål för en soliditet på både 15 procent och mer.

SABO har också följt upp utvecklingen i sina medlemsföretag. I följande tabell sammanfattas utvecklingen och som framgår har soliditeten ökat på ett betydande sätt men spridningen har också ökat.

Utveckling av synlig soliditet i SABO-företagen under 1990-talet

Mått	1991	1992	1993	1994	1995
Medelvärde bland företagen	4,4 %	5,0 %	6,1 %	6,1 %	7,7 %
Medianföretaget	3,7	4,3	4,9	5,2	6,0
Standardavvikelse	3,1	5,4	5,3	6,5	6,5

Källa: SABO

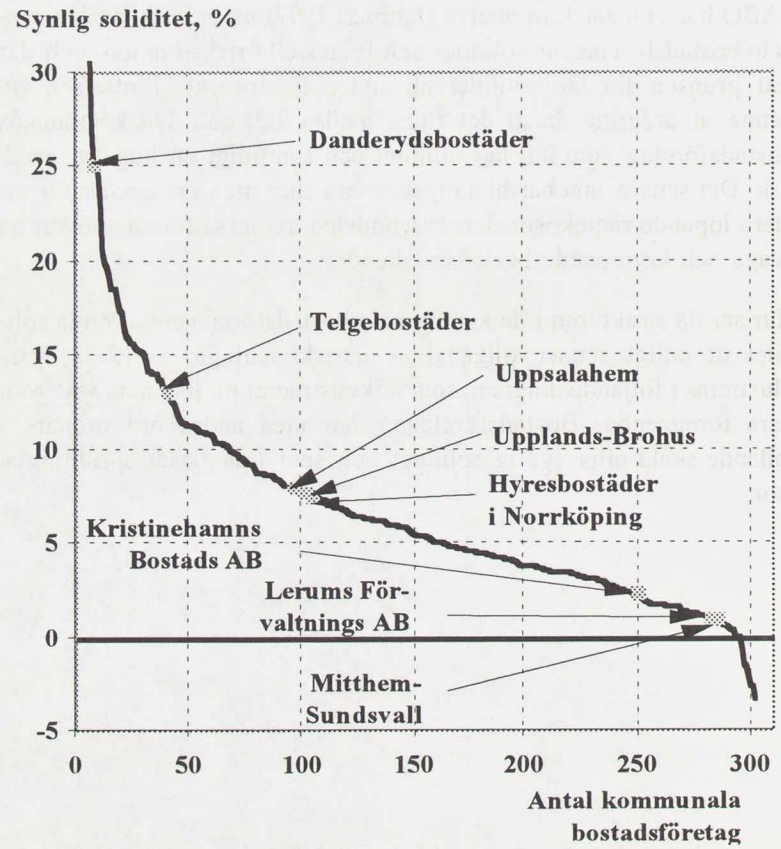
Hälften av företagen hade 1995 en synlig soliditet under 6 procent. Den allmänna utvecklingen tycks framför allt ha medfört att de företag som hade en relativt hög soliditet i början av nittiotalet också lyckats med de största förbättringarna. Detta kan vara en återspegling av att de lokala bostadsmarknaderna under nittiotalet alltmer segmenterats i starkare och svagare marknader. Cirka 25 procent av företagen har nu en synlig soliditet över 10 procent.

Det har också skett en nedgång i antalet företag med mycket låg soliditet. I början av nittiotalet fanns det 70 företag med en soliditet under 2,5 procent. 1995 omfattade denna grupp cirka 40 företag.

SABO har i en särskild analys (februari 1997) utvärderat de kommunala bostadsföretagens soliditet och finansiella risksituation och där satt gränsen för låg soliditet till under 10 procent. Slutsatsen av denna utvärdering är att det finns mellan 120 och 130 kommunala bostadsföretag som har låg soliditet och samtidigt en hög finansiell risk. Det senare innebär bl a mycket små eller inga marginaler för att klara löpande räntekostnader. Huvuddelen av dessa företag verkar på svaga och krympande bostadsmarknader.

Hur ser då strukturen i de kommunala bostadsföretagens synliga soliditet ut enligt senast tillgängliga årsredovisningar – 1995. Detta illustreras i följande diagram, som är konstruerat på liknande sätt som flera föregående. Bostadsföretagen har med andra ord ordnats i fallande skala efter synlig soliditet och som framgår är spridningen stor.

Fördelning av kommunala bostadsföretag med avseende på synlig soliditet 1995



Källa: Catella Information och Analys.

Ovanstående analys gäller, som betonats, företagens synliga soliditet – d v s förhållandet mellan eget kapital och totalt kapital såsom det direkt kan utläsas av företagens årsredovisningar. I många företag är emellertid inte den synliga soliditeten rättvisande, därför att bokförda värden av anläggningstillgångar – byggnader och mark – inte sammanfaller med verkliga marknadsvärden. I en del fall är marknadsvärdena större än bokförda värden, men i många fall gäller det omvända.

Gällande marknadsvärden beror på fastighetsmarknadens värderingar som ytterst återspeglas i relevanta köp och försäljningar och s k köpeskillingsstatistik. Med köpeskillingsdata och värderingsmetoder kan man fastställa de verkliga marknadsvärdena av de kommunala bostadsföretagens anläggningstillgångar och beräkna substansvärden och verklig soliditet. Det förra – substansvärdet – utgörs av summan av anläggningarnas marknadsvärde och eget kapital reducerat med anläggningars bokförda värden. Substansvärdet beräknat på detta sätt är kapitalvärdet av företagens totala tillgångar.

Spridningen i de kommunala bostadsföretagens substansvärden för 1996 är mycket stor. Nästan 180 kommunala bostadsföretag har negativa substansvärden enligt aktuella värderingar av ledande värderingsinstitut på marknaden. Medianföretagets substansvärde är minus 260 kronor per kvadratmeter. Drygt fyrtio kommunala bostadsföretag har negativa substansvärden som ligger under minus 2 000 kronor per kvadratmeter.

I de bästa företagen i detta avseende uppgår substansvärdena till över 2 000 kronor per kvadratmeter. I denna grupp ingår framför allt de största bolagen i storstadsregionerna. På motsvarande sätt som tidigare visas hela fördelningen i följande figur.

Negativa kapitalvärden är givetvis inte bara en mycket allvarlig restriktion för många kommunala bostadsföretags handlande. Är det inte frågan om tillfälliga förhållanden har företagen en reell kapitalbrist som måste åtgärdas. I bokföringslagen 15 § uttrycks detta på följande sätt:

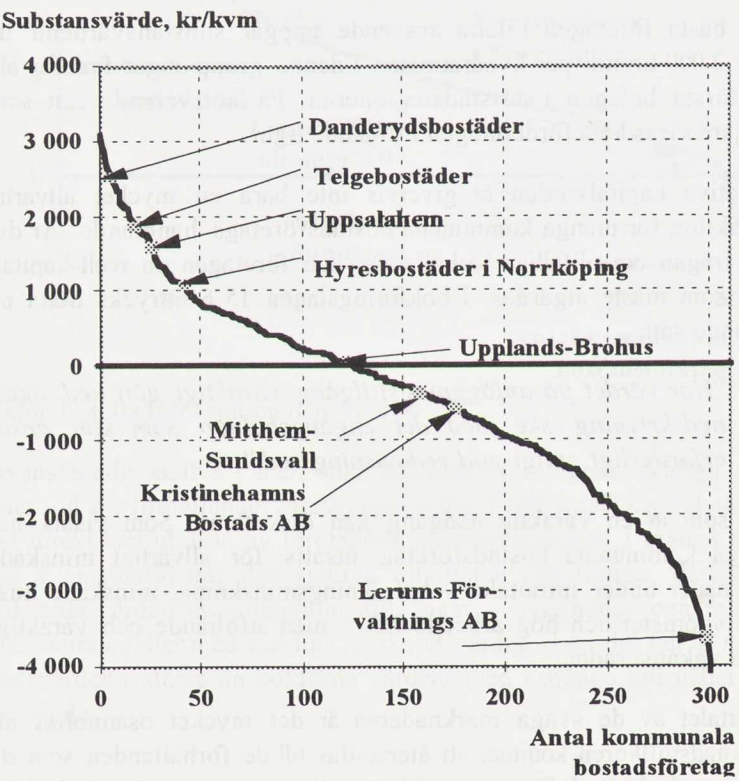
> *"Har värdet på anläggningstillgång varaktigt gått ned, skall nedskrivning ske med det engångsbelopp som kan anses erforderligt enligt god redovisningssed."*

Vad som är en varaktig nedgång kan diskuteras. Som visats har många kommunala bostadsföretag utsatts för allvarligt minskade marknader under nittiotalet – befolkningsminskning, minskade hushållsinkomster och hög arbetslöshet – med åtföljande och varaktigt höga vakansgrader.

I flertalet av de svaga marknaderna är det mycket osannolikt att marknadsvillkoren kommer att återställas till de förhållanden som de kommunala bostadsföretagen tidigare dimensionerats för. I flertalet av dessa marknader är det också mycket svårt att höja hyresnivåerna

ytterligare utan ökade vakansgrader och minskade intäkter som följd. I dessa fall verkar det mycket svårt att hävda att det är frågan om en icke varaktig nedgång. I dessa fall föreligger således ett nedskrivningsbehov av värdet av företagens anläggningstillgångar. Däremot är det oklart hur länge sådana beslut kan skjutas upp. Så länge löpande intäkter med höga hyror täcker löpande utgifter klarar företagen sina betalningar. Kan vidare företagen visa på trovärdiga åtgärdsplaner som kan öka soliditeten är inte nedskrivningsbehoven akuta. Men detta gäller långt ifrån alla kommunala bostadsföretag med negativa substansvärden. I dessa fall finns det en tidsgräns för att genomföra nedskrivningar beroende på hur de lokala bostadsmarknaderna utvecklas under 1997 och 1998.

Fördelning av kommunala bostadsföretag med avseende på substansvärde per kvadratmeter 1996

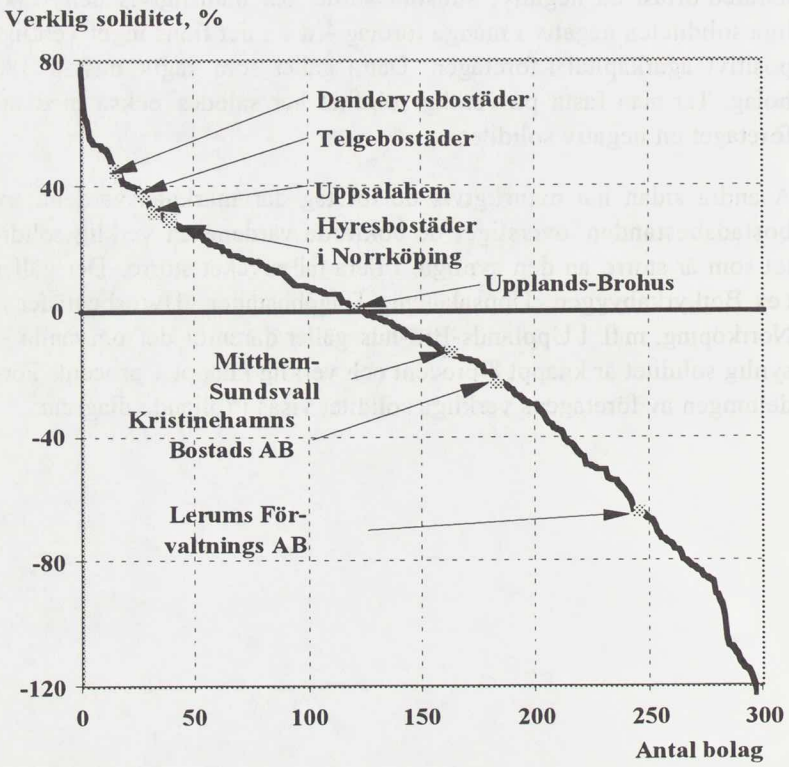


Källa: Catella Information och Analys.

Tar man hänsyn till bostadsföretagens substansvärden kan man beräkna en verklig soliditet. Eftersom många företag har ett bostadsbestånd vars marknadsvärden är mindre än bokförda värden och härmed oftast ett negativt substansvärde blir naturligtvis den verkliga soliditeten negativ i många företag – d v s det finns inget verkligt positivt ägarkapital i företagen. Detta gäller som sagts nästan 180 bolag. Tar man fasta på verklig soliditet har således också medianföretaget en negativ soliditet.

Å andra sidan har naturligtvis de företag där marknadsvärdena av bostadsbestånden överstiger de bokförda värdena en verklig soliditet som är större än den synliga. I flera fall mycket större. Det gäller t ex Botkyrkabyggen, Uppsalahem, Telgebostäder, Hyresbostäder i Norrköping, m fl. I Upplands-Bro-hus gäller däremot det omvända – synlig soliditet är knappt 8 procent och verklig knappt 1 procent. Fördelningen av företagens verkliga soliditet visas i följande diagram.

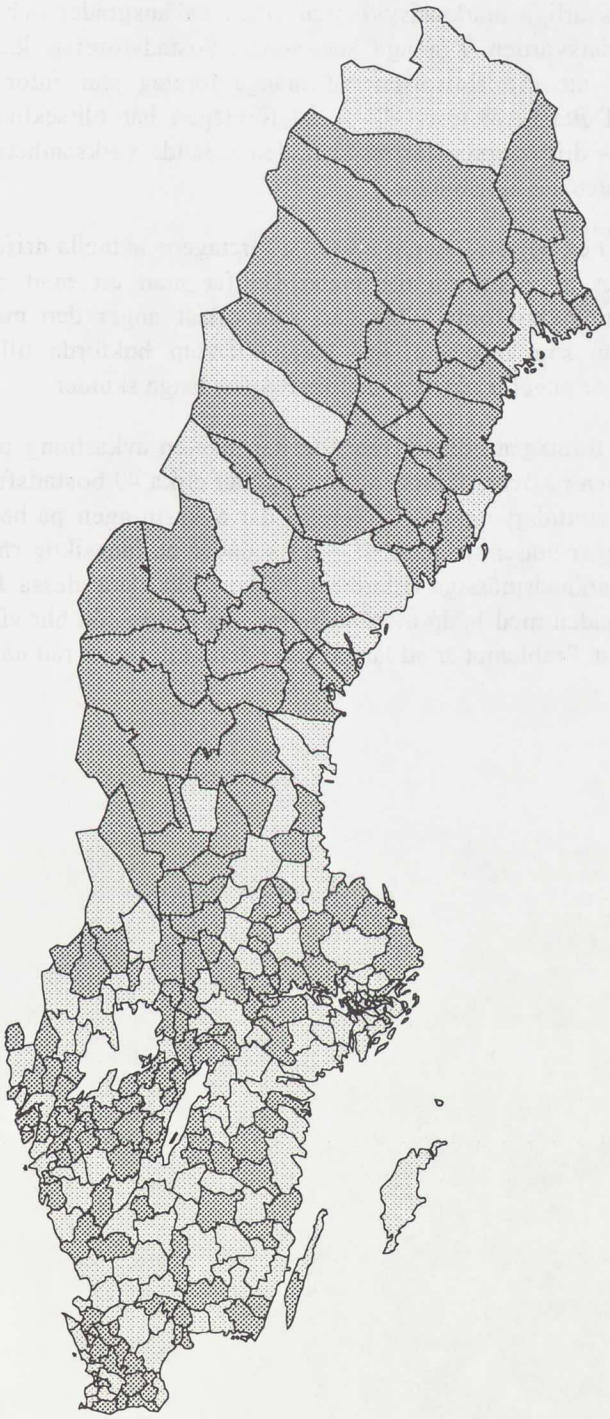
Fördelning av kommunala bostadsföretag med avseende på verklig soliditet. 1996



Källa: Catella Information och Analys.

Med denna bakgrund är det också intressant att tydliggöra den geografiska strukturen. Det gäller dels strukturen av verklig soliditet och dess samspel med marknadsbilden för de kommunala bostadsföretagen. På följande schematiska karta visas den geografiska strukturen av kommuner med bostadsföretag som har negativa substansvärden. Som framgår gäller detta en mycket stor del av landet. I kommuner med svaga bostadsmarknader uppgår de kommunala bostadsföretagens substansvärden till i genomsnitt minus 950 kronor per kvadratmeter.

Kommuner med negativa substansvärden i sina kommunala bostadsföretag 1996



Källa: Catella Information och Analys

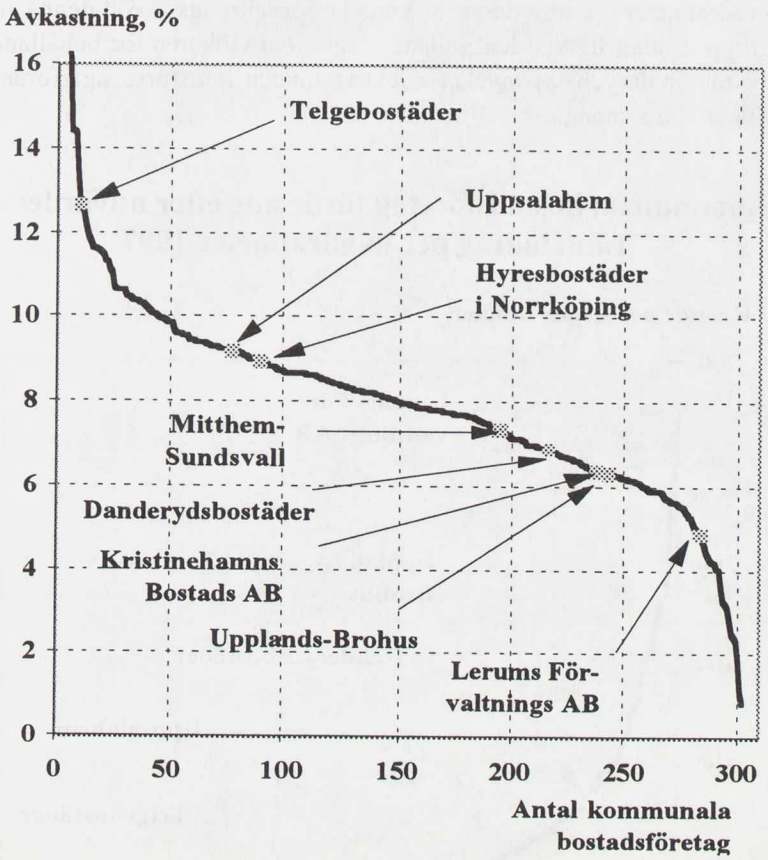
Hur går det ihop?

Av de besvärliga marknadsvillkoren, höga vakansgrader och negativa substansvärden i många kommunala bostadsföretag kan man emellertid inte dra slutsatsen att många företag står inför akuta problem. Detta beror trots allt på att företagen har tillräckligt driftöverskott – driftnetton – för att klara den löpande verksamheten och härmed förenade betalningar.

Detta kan t ex belysas genom att ställa företagens aktuella driftnetton mot värdet av bokförda tillgångar. Då får man ett mått på avkastningen av bokförda tillgångar, som oftast anger den maximala skuldräntan som företagen kan bära, eftersom bokförda tillgångar som regel är ungefär likstora med företagens långa skulder.

I de bästa företagen i detta avseende har man en avkastning på bokförda värden på över 10 procent. Detta gäller cirka 40 bostadsföretag. Det finns samtidigt omkring 80 företag där avkastningen på bokförda värden ligger under sju procent – d v s under en långsiktig ränta inklusive marknadsmässiga risktillägg. På kort sikt klarar dessa företag sina åtaganden med hjälp av räntebidrag. På längre sikt blir villkoren annorlunda. Problemet är att längre sikt i detta fall ligger rätt nära.

Fördelning av kommunala bostadsföretag med avseende på avkastning på bokförda tillgångar 1995

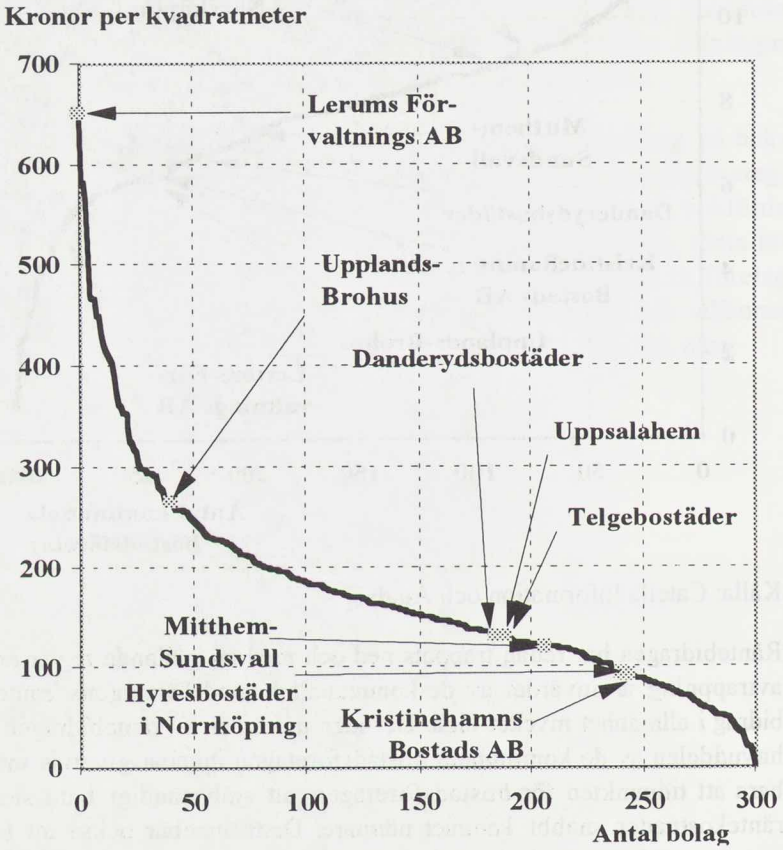


Källa: Catella Information och Analys.

Räntebidragen har redan trappats ned och med nu gällande regler om avtrappning är nuvärdet av de kommunala bostadsföretagens räntebidrag i allmänhet mycket låga. Det låga nuvärdet av räntebidragen i huvuddelen av de kommunala bostadsföretagen innebär givetvis inte bara att tidpunkten för bostadsföretagen att självständigt bära sina räntekostnader snabbt kommer närmare. Detta innebär också att lagen om att kommunala bostadsföretag förlorar sina räntebidrag vid försäljning av mer än 25 procent av sitt bostadsbestånd inte är något varaktigt hinder för sådana överväganden.

I medianföretaget är inte nuvärdet av räntebidragen 1997 mer än drygt 150 kronor per kvadratmeter. Det finns å andra sidan femton företag där nuvärdet av räntebidragen överstiger 400 kronor per kvadratmeter – ett av dessa är Lerums Förvaltnings AB. I denna lilla grupp är naturligtvis den gällande lagen om villkoren för behållande av räntebidragen ett mycket effektivt hinder för större ägarförändringar under många år.

Kommunala bostadsföretag fördelade efter nuvärdet av räntebidrag per kvadratmeter 1997



Källa: Catella Information och Analys.

Slutsatser om kommunala bostadsföretag

De mest betydelsefulla slutsatserna av översikten av de företagsekonomiska villkoren i kommunala bostadsföretag kan sammanfattas i följande punkter:

- Många kommunala bostadsföretag har genom kraftigt höjda hyror och andra åtgärder ökat sin soliditet under nittiotalet. Mellan 70 och 80 kommunala bostadsföretag har nu säkerligen en betryggande soliditet för att självständigt och aktivt verka på en mer avreglerad marknad.

- Därtill finns det troligen ungefär lika många företag, som visserligen har en låg synlig soliditet, men som har förutsättningar att långsamt öka sitt ägarkapital och styra bort från ökade ekonomiska risker för ägaren och bli ett medel för kommunal bostadspolitik.

- Återstoden – cirka 150 kommunala bostadsföretag – har för små eller negativa kapitaltillgångar och utgör därmed både en ekonomisk risk och belastning för ägaren. I storleksordningen 50 till 60 av dessa företag kan antagligen situationen gradvis förbättras men det kan ta mycket lång tid och kräva besparingar och andra åtgärder och alla möjligheter att hålla uppe hyresnivåerna blir avgörande. Dessa företag är mycket känsliga för ökade vakansgrader.

- Kvar finns knappt hundra bostadsföretag som utgör en stor risk för ägaren. Möjligen kan hälften av dessa klara sina löpande betalningar och skjuta upp sina nedskrivningsbehov. Resten kommer troligen under de närmaste åren att vara i behov av mer genomgripande åtgärder. Trots allt har flera av dessa företag ett bestånd som till viss del är ekonomiskt bärkraftigt.

Ägarnas ekonomiska villkor

De kommunala bostadsföretagens ekonomiska villkor är också förenade med ägarnas – kommunernas – ekonomiska villkor. Svaga företag är som regel mer beroende av ekonomiskt starka ägare, som kan ta ett aktivt ekonomiskt ägaransvar.

Sedan 1993 har kommunernas ekonomi pressats hårt. Skatteintäkterna föll med drygt fem procent 1993 och under 1994 och 1995 förblev skatteintäkterna i stort sett oförändrade. Däremot blev utfallet för 1996 något bättre. Samtidigt har emellertid statsbidragen till kommunerna minskat de tre senaste åren. Mellan 1993 och 1996 minskade statsbidragen till kommunerna med cirka 40 procent. Kommunernas utgifter har däremot stegrats med närmare fyra procent sedan 1993. Följden av kommunernas totala inkomster och utgifter har blivit ett negativt finansiellt sparande flera år i rad. Ett negativt finansiellt sparande i kommuner är liktydigt med minskat eget kapital.

Riksdag och regering har tydligt aviserat att kommunerna måste underordnas ett balanskrav. Detta kommer troligen att gälla från 1999. Minimikravet på ekonomisk balans innebär att kommunernas s k resultat 3 måste vara positivt.

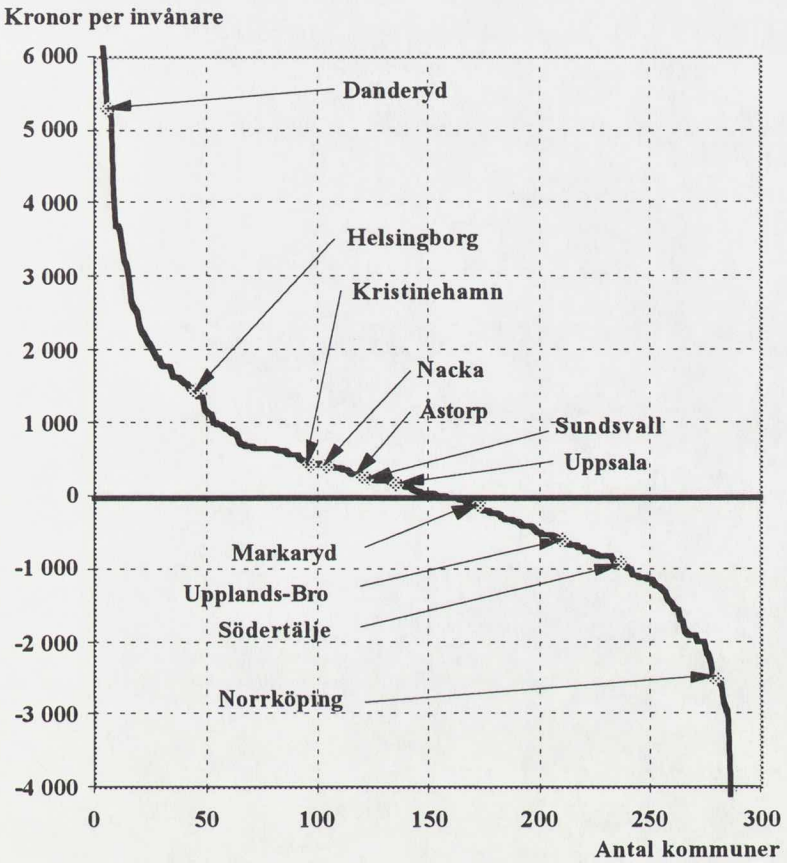
Resultat 3 motsvarar förändringen i en kommuns egna kapital, d v s resultatet efter avskrivningar, pensionskostnader och extra ordinära poster. Kommunförbundet har utvärderat kommunernas förutsättningar att klara det framtida balanskravet. Huvudslutsatsen är att många kommuner har ett dåligt utgångsläge. Skall balanskravet klaras med någon marginal bedömer Kommunförbundet att resultat 3 bör uppgå till plus 1 procent av summan av skatter och generella statsbidrag. Detta motsvarar 1995 att resultat 3 uppgår till cirka plus 300 kronor per kommuninvånare. Drygt 150 kommuner har med dagens inkomster och utgifter svårt att klara detta, vilket bl a sammanfattas av Kommunförbundet på följande sätt i Kommunernas ekonomiska läge November 1996:

> *"Det finns kommuner som troligtvis klarar balanskravet utan några som helst besparingar, medan det i andra kommuner krävs besparingar som inte kan klaras utan betydande personalminskningar. Merparten av de kommuner som har ett dåligt resultat 1995 får ökade intäkter i det nya statsbidrags- och utjämningssystem som infördes 1996. Men det finns också många exempel på motsatsen. Några av de kommuner som under 1995 till och med har behövt låna för att täcka driftsutgifterna får minskade intäkter i det nya systemet."*

Det är svårt att värdera Kommunförbundets analys på något mer ingående sätt, men av fördelningen av kommunernas resultat 3 för 1995 är det tämligen uppenbart att många kommuner har mycket pressade

ekonomiska villkor med små möjligheter att under någon längre tid ta på sig ett krävande ekonomiskt ägaransvar för sina kommunala bostadsföretag. Detta kan bl a illustreras med följande diagram som visar resultat 3 per kommuninvånare 1995.

Fördelning av kommunerna med avseende förändring i eget kapital per invånare (resultat 3) 1995



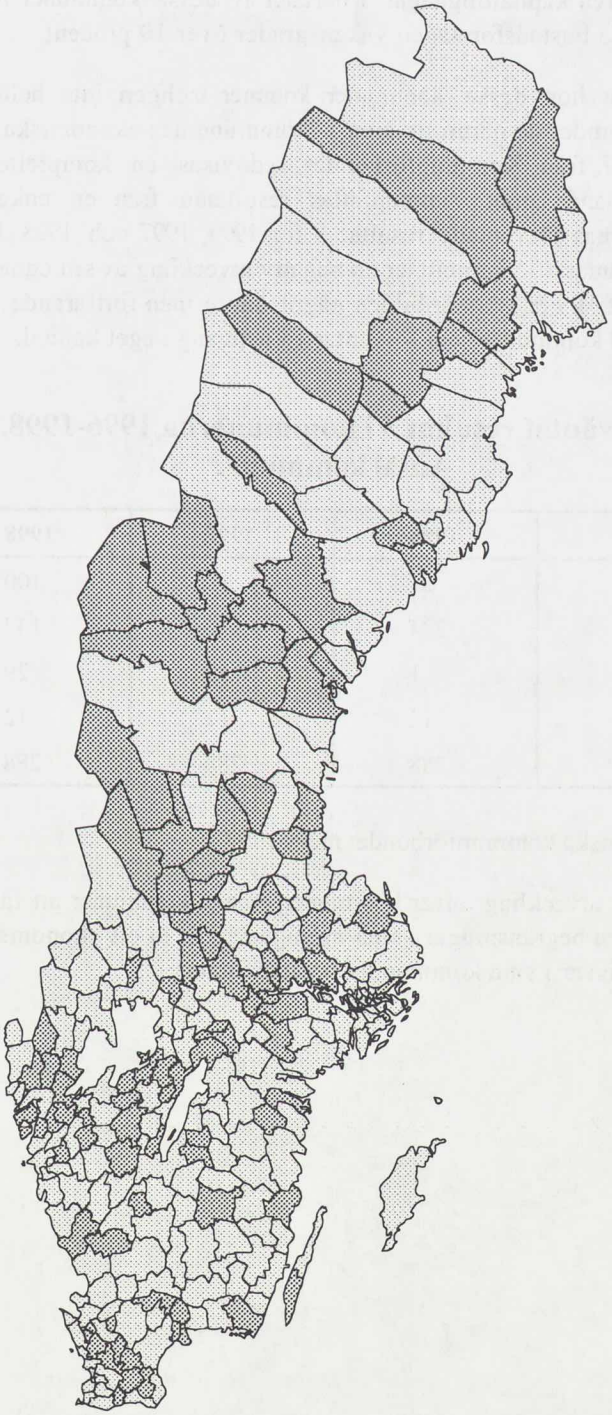
Källa: Svenska kommunförbundet

Utgår man från kommunernas ekonomiska villkor i form av resultat 3 kan man fråga sig hur bilden av dessa kommuner sammanfaller med verkligheten i bostadsföretagens ekonomi. Det finns många sätt att skapa en sådan bild. Man kan använda en bild av kommuner med

höga vakansgrader i sina bostadsföretag eller bilden av företag på svaga och krympande bostadsmarknader.

Ett mer direkt sätt är att ställa bilden av bostadsföretag med negativa substansvärden mot den aktuella bilden (1995) av kommuner med för svaga resultat 3 för att klara aviserade balanskrav, d v s kommuner vars resultat 3 understiger 300 kronor per kommuninvånare.

Kommuner med negativa substansvärden i sina kommunala bostadsföretag 1996 och förändring av eget kapital under 300 kronor per invånare 1995



Källa: Svenska Kommunförbundet och Catella Information och Analys

Som framgår av bilden finns det ganska många kommuner där ägarna kommer att ha stora svårigheter att genom ägartillskott eller andra ekonomiskt krävande åtgärder avhjälpa kommunala bostadsföretag med negativa kapitaltillgångar. I flertalet av dessa kommuner har de kommunala bostadsföretagen vakansgrader över 10 procent.

Situationen hos dessa kommuner kommer troligen inte heller att förbättras under de närmaste åren i "kommunernas ekonomiska läge" Mars 1997 från Kommunförbundet redovisas en kompletterande analys. Bland annat sammanfattas resultaten från en enkät om kommunernas förväntade resultat 3 för 1996, 1997 och 1998. Under 1997 förväntas 175 kommuner en negativ utveckling av sitt egna kapital (resultat 3). För 1998 är bilden något bättre men fortfarande är det nästan 150 kommuner som förväntar en nedgång i eget kapital.

Förväntat resultat 3 i kommunerna 1996-1998. Antal kommuner

Resultat	1996	1997	1998
Positivt	51	89	100
Negativt	224	175	147
Noll	1	12	29
Ej svarat	12	12	12
Summa	288	288	288

Källa: Svenska kommunförbundet mars 1997.

Blir denna utveckling allvar kommuner många kommuner att få stora ekonomiska begränsningar i sina möjligheter att ta ett ekonomskt aktivt ägaransvar i sina kommunala bostadsföretag.

3 KONSEKVENSER AV FÖRSÄLJNINGAR

Mål och kriterier för utvärdering

För att utvärdera konsekvenserna av försäljning av kommunala bostadsbolags bostäder behövs kriterier och det finns många möjliga sådana. Skall kriterierna bli meningsfulla måste de grundas på önskade mål som på ett eller annat sätt hänger samman med kommunens ägande av bostadsföretag och företagets roll på lokala och regionala bostadsmarknader.

Målen kan delas upp i fyra grupper: Bostadspolitiska, kommunalekonomiska, företagsekonomiska och samhällsekonomiska.

Som diskuterats har förändringarna i statens bostadspolitik medfört att de kommunala bostadsföretagens tidigare roll som medel för statlig bostadspolitik decimerats.

Kommunernas bostadsföretag har i stället fått en roll som mer marknadsagerande företag i konkurrens med andra bostadsföretag och med bostadsrättsföreningar.

Under dessa villkor kan det naturligtvis ifrågasättas om det är möjligt för ett kommunalt bostadsföretag att uppfylla några särskilda statliga bostadspolitiska mål som inte är förenliga med företagsekonomiska villkor. Detta utesluter naturligtvis inte att ägaren kan och bör ha kommunala bostadspolitiska mål.

Till de bostadspolitiska målen kan man räkna mål om boendeinflytande och att motverka boendesegregation. Det första av dessa två mål motiveras dels av att det i sig är välfärdshöjande att direkt kunna påverka sin boendemiljö, dels av att man kan förvänta sig att de boende vårdar sin bostad och sin boendemiljö bättre om de får ett ökat direkt inflytande.

Mål om minskad segregation kan motiveras på ideologiska grunder och med att sociala spänningar och motsättningar i samhället ökar om olika befolkningsgrupper lever alltmer åtskilda och att uppväxtvillkoren för barn och ungdomar blir ojämnt fördelade. Det ligger i

sakens natur att det är svårt att formulera explicita mål avseende boendesegregation annat än att allmänt motverka segregation.

Vid sidan av dessa två bostadspolitiska mål måste man inkludera fördelningspolitiska mål som oftast formuleras som att alla skall beredas tillgång till en god bostad. Mer explicit kan detta uttryckas som att bereda goda bostäder till hushåll med särskilda behov och till socialt svårplacerade hushåll.

Vid sidan av bostadspolitiska mål kan man också tala om kommunalekonomiska mål som hänger samman med kommunens ägande av bostadsföretag. Exempel på sådana mål kan vara att hålla oförändrad skattesats, att balansera kommunens budget eller att konsolidera kommunens ekonomi.

Det kan emellertid ifrågasättas om sådana kommunalekonomiska villkor – reella för alla kommunalpolitiker – skall behandlas som egentliga högre mål eller om de i stället är underordnade kommunens mer allmänna välfärdsmål. Det enklaste sättet att se detta är att betrakta kommunalekonomiska villkor som restriktioner för kommunens handlande på både kort och lång sikt. Med detta perspektiv kan man fråga sig om ägande av kommunala bostadsföretag är en effektiv kommunal kapitalplacering? Innebär ägande av kommunala bostadsföretag en allvarlig restriktion för kommunens ekonomiska handlande i övrigt? Ger en likvidisering av möjliga tillgångar i det kommunala bostadsföretaget kommunen andra möjligheter att effektivare uppnå välfärdsmål och en högre samlad välfärdsnivå?

I detta sammanhang finns också ett annat mål som diskuterats. Det uttrycks oftast som att skapa "en breddat ekonomisk bas för de kommunala bostadsföretagen". Detta kan vara både ett bostadspolitiskt och ett företagsekonomiskt mål. Det kan främst tolkas som att man vill höja företagens soliditet och minska beroendet av kapitalmarknaden för att trygga existensen vid sänkt bostadsefterfrågan eller minskade subventioner. Det kan också tolkas som att en breddad ekonomisk bas är nödvändig för att företagen skall kunna agera offensivt och självständigt på lokala bostadsmarknader.

Två andra företagsekonomiska mål är attraktivitet på den lokala bostadsmarknaden och kostnadseffektivitet. Båda dessa mål kan naturligtvis också ses som samhällsekonomiska eftersom attraktivitet

som ger låga vakansgrader och nöjda kunder och kostnadseffektivitet är direkt förenade med välfärdsvinster.

En utvärdering bör också innefatta tydligare samhällsekonomiska mål om s k allokeringseffektivitet och fördelningspolitiska mål inom och utanför bostadspolitikens ramar. Allokeringseffektivitet innebär framför allt mål om att den lokala bostadsmarknaden skall fungera effektivt – det vill säga att bostadsutbudet är varierat, att flytt- och andra transaktionskostnader är låga, att priser för boende sammanfaller med hushållens värderingar av olika boendekvaliteter och att bostadsbyggandet reagerar effektivt på hushållens efterfrågan.

Däremot kan numera två av de mer traditionella bostadspolitiska målen ifrågasättas. Det gäller mål om god bostadskvalitet och hög produktion av bostäder. I en avreglerad bostadsmarknad utan specifika statliga bostadsmål kommer kvalitet och produktion av bostäder framför allt att styras av efterfrågan och konkurrensen på bostadsmarknaden. Det är således framför allt en fråga om bostadsmarknadens effektivitet.

Tidigare har också försvårande av spekulation och stabilitet i förvaltning och byggande varit bostadspolitiska mål. Dessa mål har emellertid inte betonats särskilt mycket i de senaste årens bostadspolitiska debatt. Men båda dessa mål kan få en ökad relevans om de långsiktiga konsekvenserna av avregleringen av bostadsmarknaden visar sig leda till spekulationsbeteenden och stor instabilitet i förvaltning och byggande.

Med denna diskussion som bakgrund koncentreras den följande analysen på hur ägarförändringar i hela eller delar av de kommunala bostadsföretagens fastighetsbestånd påverkat:

- Utbudet av bostäder på den lokala hyresmarknaden.
- Kommuners möjligheter att förmedla bostäder till bostadssökande.
- Sammansättningen av bostäder med skilda upplåtelseformer.
- Hyrorna i de bostäder som sålts.
- Hyresnivån på orten.
- Möjligheterna att genomföra bruksvärdeprövning.

- Bostadsföretagets långsiktiga ekonomiska utveckling.
- Kommunens ägaransvar hittills och vad som kunnat krävas i framtiden.

Studerade ägarförändringar

Analysen av ägarförändringar i hela eller delar av de kommunala bostadsföretagens fastighetsbestånd innefattar samtliga företag där minst 25 procent av bostäderna sålts under nittiotalet. Detta gäller fem kommunala bostadsföretag. Därtill har Nyköpings kommun sålt sina andelar (60 procent) i Nyköpingsbyggen AB respektive Nyköpingsbostäder AB till de tidigare delägarna Riksbyggen respektive HSB.

För att bredda basen för konsekvensanalysen har försäljningar av bostäder i ytterligare sex kommunala bostadsföretag inkluderats. Denna grupp omfattar till exempel Uppsalahem AB som avyttrat nästan 25 procent av beståndet eller cirka 4 000 bostäder under 1996. Gruppen innefattar också bostadsföretaget Mitthem AB i Sundsvall som endast försålt cirka 240 bostäder i ett totalt bestånd omfattande nästan 6 000 bostäder.

Totalt omfattar den följande analysen ägarförändringar till bostäder i elva kommunala bostadsföretag, enligt nedanstående tablå. Antalet bostäder med förändrat ägande uppgår till knappt 18 000, eller cirka 2 procent av samtliga bostäder i kommunala bostadsföretag.

Därtill har cirka 100 kommunala bostadsföretag tillsammans avyttrat ytterligare cirka 13 000 bostäder under 1990-talet. I flertalet fall rörde det sig om mycket begränsade försäljningar – högst 50 lägenheter.

Såsom tidigare visats avyttrade de kommunala bostadsföretagen drygt 20 000 bostäder under hela åttiotalet till andra ägare än kommunala bolag.

Med denna bakgrund ter sig genomförda ägarförändringar i hela eller stora delar av kommunala bostadsföretags fastighetsbestånd under nittiotalet som relativt omfattande. Frågan är om detta är början på mera omfattande försäljningar?

Studerade ägarförändringar

Kommun	Företag	Procent av beståndet [1]	Antal bostäder (avrundat)	Antal köpare	År
Nacka	AB Nackahem	100	5 000	4	1996
Åstorp	Björnekulla Bostads AB	100	1 100	1	1996
Markaryd	AB Markarydsbostäder	100	800	1	1994
Helsingborg	AB Vallåkrabyggen	100	750	1	1994
Upplands-Bro	AB Upplands-Brohus	26	700	1	1994
Uppsala	Uppsalahem AB	23	3 600	3	1996
Kristinehamn	Kristinehamns Bostads AB[2]	16	450	3	1995-96
Södertälje	AB Telgebostäder	17	3 370	6	1991-94
Danderyd	Danderydsbostäder AB	18	340	1	1994
Norrköping	Hyresbostäder i Norrköping AB	13	1 520	1	1995-96
Sundsvall	Mitthem AB	4	240	2	1996

1) Före försäljning.
2) Moderbolaget till Bro Bostads AB och Malmen Bostads AB, tidigare Stiftelsen Bro respektive Malmen.

Fallstudier

Antalet genomförda ägarförändringar i hela eller stora delar av kommunala bostadsföretags fastighetsbestånd är begränsat, vilket medför att en utvärdering av effekterna av dessa ägarförändringar bäst belyses med fallstudier. Detta betyder att man får en god bild av de studerade fallen. Det betyder samtidigt att resultaten knappast kan generaliseras på något statitiskt sätt med en känd precision.

Fallstudierna baseras på intervjuer med i första hand ledande representanter för företaget eller ägaren. I några fall har också ledningen för det köpande bolaget intervjuats. Representanter för Hyresgästföreningen har också lämnat material i anslutning till några försäljningar.

Underlaget för fallstudierna inkluderar vidare material, såsom styrelseprotokoll från såväl bolag som kommunstyrelsen/fullmäktige,

köpehandlingar, årsredovisningar och upprättade planer och utredningar.

Vidare har vi tagit del av preliminära resultat från en studie av sju större försäljningar av kommunala bostadsföretags bostäder under perioden 1988 till 1995.[3]

Splittrade villkor

Kommunernas bostadsföretag är under ett hårt och sammansatt omvandlingstryck. Förutsättningarna och handlingsvägarna är starkt splittrade mellan företagen. Det gäller marknadsvillkor, företagsekonomiska förutsättningar och det gäller ägarnas villkor för bostadsägande.

Uppsalahem, Nackahem, Telgebostäder och Danderydsbostäder är exempel på företag som verkar på stora och starka marknader med god efterfrågan på bostäder. Inte något av dessa företag har haft problem med ett för lågt kapacitetsutnyttjande. Kapacitetsutnyttjandet har under de tre senaste åren varit 98 procent eller högre.

Å andra sidan innefattar analysen företag som verkar på små och svaga marknader och som har betydande strukturella vakanser i sina fastighetsbestånd. Dessa marknader utmärks vidare av svag befolkningsutveckling och hushållens ekonomiska förutsättningar att efterfråga bostäder är starkt tillbakapressade. Det gäller marknader för studerade företag i t ex Åstorp, Markaryd, Kristinehamn, Upplands-Bro och Sundsvall. Kapacitetsutnyttjandet under de tre senaste åren i dessa företag varierar mellan 84 och 92 procent.

Det finns således inte någon gemensam marknadsbild för kommunala bostadsföretag som valt att avyttra hela eller stora delar av sina fastighetsbestånd under nittiotalet.

De studerade företagens företagsekonomiska villkor är också starkt splittrade. Å ena sidan omfattar analysen relativt stora företag som också utgör (utgjorde) stora marknadsmässiga kapitaltillgångar hos ägaren. Det gäller till exempel bostadsföretagen i Nacka, Uppsala och Danderyd.

---

[3] Anders Ling och Martin Schollin, pågående examensarbete vid KTH i Stockholm.

Analysen innefattar å andra sidan företag som är små och som präglats av låg eller negativ lönsamhet under flera år. Företag som i vissa fall behövt löpande ägartillskott och som har extremt låg synlig soliditet. Dessa företag utgör inte någon marknadsmässig kapitaltillgång hos ägarna. Företagen utgör (utgjorde) i stället en betydande risk för ägarna. Detta gäller företag som Mitthem i Sundsvall, Markarydsbostäder, Björnekulla i Åstorp, Upplands-Brohus och Kristinehamns Bostäder. Substansvärdet per kvadratmeter var 1996 negativt i Mitthem och Kristinehamns Bostäder, omkring noll för Upplands-Brohus. Markarydsbostäder såldes 1994 för en krona, utöver befintliga lån.

Slutsaten är entydig. Kommunala bostadsföretag och kommuner som valt att avyttra hela eller stora delar av företagens fastighetsbestånd återfinns både bland företag som utgör (utgjorde) en stor marknadsmässig kapitaltillgång för ägarna och bland företag vars fastighetsbestånd har mycket låga eller till och med negativa substansvärden.

Det är inte bara marknadsvillkoren och de företagsekonomiska förutsättningarna som varierar starkt mellan studerade företag. Även ägarbilden är starkt splittrad.

Det finns exempel på kommuner med mycket pressade ekonomiska villkor som valt att försälja hela eller stora delar av sina bostadsföretags fastighetsbestånd. Det gäller till exempel Markaryd, Upplands-Bro, Södertälje och Norrköping som alla har en svag utveckling av eget kapital per invånare (resultat 3) 1995.

Det finns också exempel på kommuner med mindre pressade ekonomiska villkor (resultat 3) som valt att avyttra hela eller delar av sina bostadsföretags fastighetsbestånd. Det gäller kommuner som Danderyd, Helsingborg, Nacka, Åstorp, Sundsvall och Uppsala.

Slutsatsen är således att en del kommuner som valt att sälja hela eller stora delar av sina bostadsföretag har mycket pressade ekonomiska villkor med små möjligheter att under någon längre tid ta på sig ett krävande ekonomiskt ägaransvar för sina kommunala bostadsföretag. Men även kommuner med helt andra ekonomiska förutsättningar har valt att avyttra hela eller delar av sina kommunala bostadsföretags fastighetsbestånd.

Man kan sammanfatta de analyserade bostadsföretagens marknadsvillkor, företagsekonomiska förutsättningar och ägarnas ekonomiska villkor i nedanstående översiktliga tablå.

Marknadsvillkor, företagsekonomiska förutsättningar och ägarnas ekonomiska villkor

Företag	Kommun	Marknad	Substansvärde i bostadsföretaget	Resultat 3
Björnekulla	Åstorp	Svag	Svagt	Starkt
Markarydsbostäder	Markaryd	Svag	Svagt	Svagt
Upplands-Brohus	Upplands-Bro	Svag	Svagt	Svagt
Kristinehamns Bostads AB	Kristinehamn	Svag	Svagt	Starkt
Hyresbostäder	Norrköping	Svag	Starkt	Svagt
Mitthem	Sundsvall	Svag	Svagt	Starkt
Nackahem	Nacka	Stark	Starkt	Starkt
Vallåkrabyggen	Helsingborg	Stark	Svagt	Starkt
Uppsalahem	Uppsala	Stark	Starkt	Starkt
Telgebostäder	Södertälje	Stark	Starkt	Svagt
Danderydsbostäder	Danderyd	Stark	Starkt	Starkt

Motiv för försäljning

Med ovanstående bakgrund är det uppenbart att kommuner och bostadsföretag som avyttrat hela eller stora delar av sina bostadsbestånd har få gemensamma förutsättningar. Det finns knappast några särdrag i marknadsvillkor, företagens ekonomi eller ägarnas ekonomiska villkor som är gemensamma för de utvärderade fallen.

Detta betyder således att det finns ett mycket stort antal andra kommunala bostadsföretag och kommuner som väl liknar de kommuner och företag som avyttrat hela eller betydande delar av sina bostadstillgångar.

Med dessa observationer är det också uppenbart att motiven till genomförda försäljningar varierar. Man kan tala om tre huvudsakliga motiv att avyttra bostadstillgångar i de kommunala bostadsföretagen.

För det första att en likvidisering av tillgångar i bostadsföretaget kan frigöra betydande bundet kapital till ägaren. Detta är möjligt för kommuner som äger bostadsföretag som utgör betydande marknadsmässiga tillgångar hos ägaren. Det gäller (gällde) Nacka som avyttrade cirka 5 000 bostäder och där det frigjorda kapitalet tillfördes kommunens kassa. Uppsala sålde nästan var fjärde bostad i Uppsalahem och hela det frigjorda kapitalet tillfördes kommunen.

Det andra huvudmotivet att avyttra hela eller stora delar av de kommunala bostadsföretagens fastighetsbestånd är att eliminera eller minimera ägarens risk med ägande av bostadstillgångar. Detta motiv gäller främst för kommuner och bostadsföretag som har svag ekonomi och där bostadsföretagen verkar på svaga marknader. Det gäller (gällde) Markaryd, Åstorp, Kristinehamn, Upplands-Bro, Sundsvall.

I Markaryd och Åstorp valde kommunerna att avyttra hela fastighetsbestånden. I Helsingborg valde kommunen att helt avyttra Vallåkrabyggen AB samtidigt som man fortsätter att äga det stora kommunala bostadsföretaget Helsingborgshem. Andra kommuner i denna grupp har valt att sälja delar av sina bostadstillgångar för att härigenom stärka företagens ekonomi och på så sätt reducera risker med ägandet av bostadstillgångarna. Det gäller kommuner som Upplands-Bro, Kristinehamn och Sundsvall.

Det tredje motivet till försäljning av delar av företagens fastighetsbestånd är att härigenom utveckla företagens ekonomi så att företagen kan agera som starka och självständiga företag på ett sätt som gagnar ägarens mål. Det gäller företag som Telgebostäder, Hyresbostäder i Norrköping och möjligen Danderydsbostäder. I både Telgebostäder och Hyresbostäder i Norrköping har man analyserat den nya och framtida rollen för företagets agerande och dragit slutsatsen att ett starkt och självständigt agerande företag förutsätter en snabb uppbyggnad av det egna kapitalet. Företagen har också gjort bedömningen att en sådan uppbyggnad av det egna kapitalet inte kan åstadkommas med enbart kostnadsreduktioner och större intäkter och lönsamhet i den löpande verksamheten. Alternativet har varit väl valda försäljningar av bostäder. Motivet har således varit att snabbt bygga upp företagens ekonomi för att skapa förutsättningar för ett uthålligt och framgångsrikt agerande som självständiga företag. Frigjorda kapitaltillgångar har därför helt stannat hos företagen.

Med dessa observationer är det uppenbart att förutsättningarna och motiven för genomförda försäljningar varierar starkt. Frågan är om detta betyder att konsekvenserna av genomförda försäljningar också varierar eller om konsekvenserna på bostadsmarknaden är relativt oberoende av varför försäljningen genomförts?

Utbudet på lokala bostadsmarknader

Genomförda försäljningar av hela eller stora delar av de kommunala bostadsföretagens fastighetsbestånd har i normalfallet inte påverkat utbudet av hyresrätter på den lokala marknaden. Av totalt cirka 18 000 bostäder som försålts har cirka tre procent resulterat i att bostäderna omvandlats till bostadsrätter.

I ytterligare några fall har man övervägt och analyserat förutsättningarna för att omvandla bostäderna till bostadsrätter. Med rådande marknadsvillkor och de rabatter som normalt måste erbjudas vid omvandling till bostadsrätter till befintliga hyresgäster har detta alternativ bedömts som orealistiskt.

Försäljningar av bostäder i de kommunala bostadsföretagen har således inte påverkat marknadernas sammansättning av bostäder med skilda upplåtelseformer. Däremot har försäljningarna medfört att konkurrensintensiteten i flera lokala marknader ökat genom ett ökat utbud av hyresvärdar med olika policy och affärsidéer. Detta gäller de lokala marknaderna i Nacka, Södertälje, Uppsala, Sundsvall, Upplands-Bro, Norrköping och Kristinehamn.

Däremot har försäljningarna i Markaryd och Åstorp endast medfört att det tidigare kommunala bostadsföretagets dominerande marknadsroll övertagits av en privat intressent.

Man kan således säga att huvuddelen av genomförda försäljningar av kommunala bostäder medfört att mångfalden av hyresvärdar med olika policy och affärsidéer ökat på nästan alla lokala marknader.

Antalet köpare av de 18 000 kommunala bostäderna uppgår till drygt 20 företag. Här finns exempel på stora institutionella placerarna som AP-fastigheter och Skandia Liv, här finns vidare exempel på stora etablerade fastighetsföretag som Diös, Reinholds, Skanska, Stena Fastigheter AB, Riksbyggen m fl. Bland köparna återfinns också små lokala fastighetsbolag. I två fall försåldes bostäderna till ett inter-

nationellt fastighetsbolag som tidigare inte varit etablerat i Sverige. De nya ägarna har i normalfallet bostäder i flera lokala marknader. Detta betyder att de nya ägarna har större möjligheter än det kommunala bostadsföretaget att parera tillfälliga variationer i bostadsefterfrågan på en lokal marknad.

Vid sidan av upplåtelseform och värdskap har bostäder många andra egenskaper som hushållen värdesätter. En sådan kvalitet är områdes- eller lägeskvalitet. Områdeskvaliteten är som regel starkt sammansatt av många ömsesidigt verkande faktorer, som hushållen värdesätter som helhet. Därför är det av intresse att åtminstone översiktligt belysa om de bostäder som avyttrats är bostäder med positiva eller negativa lägesegenskaper. Det vill säga, bostäder där man kan förvänta sig att rådande hyror är lägre eller högre än hushållens betalningsvilja för bostäderna.

I några fall kan dessa bedömningar göras mot bakgrund av tidigare genomförda mätningar av hushållens betalningsvilja för bostäder. Det gäller marknaderna i Södertälje, Uppsala och Sundsvall. I andra fall baseras klassificeringen på mera översiktliga bedömningar enligt nedanstående översikt.

Lokala marknadsvillkor för försålda bostäder

Kommun	Bostädernas lägesattraktivitet		
	Attraktiva	Mediokra	Lågattraktiva
Södertälje			X
Danderyd	X		
Norrköping	X	X	
Kristinehamn	X		X
Sundsvall		X	X
Upplands-Bro	X		X
Uppsala		X	X

Som framgår av denna sammanställning har de kommunala bostadsföretagen inte systematiskt sålt bostäder med starkt positiva lägesegenskaper, d v s bostäder där hushållens betalningsvilja normalt kan överstiga rådande hyresnivåer.

Detta betyder att kommunala bostadsföretag, som sålt delar av sina bestånd, inte minskat attraktiviteten i företagens kvarvarande bestånd. I flera fall är det tvärtom tydligt att det kommunala företaget minskat sina marknadsandelar i lågattraktiva miljöer, samtidigt som de förstärkt sin ekonomiska ställning. Detta gäller till exempel Telgebostäder, Upplands-Brohus, Hyresbostäder i Norrköping och Kristinehamnsbostäder. I några fall planeras för ytterligare försäljningar och rekonstruktion av företagen med bland annat behov av ägartillskott. Det gäller till exempel Mitthem i Sundsvall och Kristinehamnsbostäder. I andra företag, som till exempel Telgebostäder och Upplands-Brohus, gör man bedömningen att det inte finns behov av ytterligare försäljningar.

Oförändrade hyror

Vid sidan av kvaliteter såsom upplåtelseform, konkurrensintensitet, värdskap och läge är kostnaden för bostaden en avgörande faktor för attraktivitet och tillgänglighet för olika grupper av hushåll. Det är därför av intresse att utvärdera hur genomförda försäljningar påverkat hyrorna i försålda bostäder och hyrorna i kvarvarande kommunala bostadsföretags bostäder.

Inte i något av de studerade fallen har vi kunnat notera några väsentliga stegringar av hyrorna i de försålda bostäderna utöver allmänna hyreshöjningar i jämförbara lokala marknader. Förklaringarna till detta är flera.

Först och främst måste konstateras att flera av försäljningarna genomförts relativt nyligen och att hyrorna i försålda bostäder i flera fall reglerades direkt i samband med försäljningen. Men det är framför allt två andra restriktioner som är väsentligare för hyresnivåerna och hyresutvecklingen.

Den första restriktionen avser den gällande tillämpningen av bruksvärdeprincipen. I de fall kommunala bostadsföretag sålt delar av bostadsbestånden begränsas de nya ägarnas möjligheter att stegra hyrorna genom att hyrorna i försålda bostäder enkelt och direkt kan jämföras och bruksvärdeprövas mot hyrorna i kvarvarande kommunala bostadsföretags bestånd.

Där försäljningarna avsett samtliga bostäder i det kommunala bostadsföretaget har hyrorna i försålda bostäder knutits till hyrorna i

jämförbara närliggande lokala marknader med kommunalt ägda bostadsbestånd. Genomförda försäljningar tycks inte ha föranlett några avgörande problem att fixera lämpliga jämförelseobjekt. Blir försäljning av kommunalt ägda bostadsbestånd väsentligt mer omfattande än hittills kan naturligtvis grunden för bruksvärdesystemets tillämpning förändras.

Det principiellt viktigaste skälet till att hyrorna inte höjts väsentligt i försålda bostäder är att rådande marknadsvillkor utgjort en effektiv spärr. I huvuddelen av de analyserade fallen har försäljningarna genomförts i lokala marknader, där det knappast är möjligt att höja hyrorna för en långsiktig och marknadsagerande aktör. Högre hyror skulle endast leda till fler vakanser och ökad omflyttning, vilket i båda fallen medför betydande ekonomiska påfrestningar. Å andra sidan är det värt att notera att de nya ägarna knappast valt att systematiskt reducera hyrorna för att på så sätt reducera förekommande vakanser och höga omflyttningstal.

I lokala marknader som Kristinehamn, Sundsvall, Åstorp, Upplands-Bro, Markaryd och Norrköping med vakansnivåer på sex procent eller mer under de senaste åren är det knappast en rimlig strategi att systematiskt höja hyrorna ytterligare.

I Södertälje och Uppsala där de genomsnittliga vakansnivåerna är relativt låga har de kommunala bostadsföretagen huvudsakligen sålt bostäder i områden med begränsad attraktivitet. Detta betyder att de lokala marknadsvillkoren för de nya ägarnas bostäder inte heller här är sådana att hyreshöjningar är någon rimlig strategi. Rådande hyror är redan i paritet med eller högre än hushållens betalningsvilja för bostäderna.

Endast i en lokal marknad, Nackas, gäller att betydande delar av det försålda bostadsbeståndet kanske har sådana kvaliteter att hushållens betalningsvilja för bostäderna kan vara högre än befintliga hyror. Man kan därför förvänta sig att de nya ägarna har ett intresse av en så snabb anpassning som möjligt av hyrorna upp till den nivå som motsvarar hushållens värderingar och betalningsvilja.

Skulle bostäderna stannat kvar i Nackahem hade företaget sannolikt också tvingats höja hyrorna i de delar av beståndet där det varit möjligt för att på så sätt nå rimliga lönsamhetsnivåer i det kommunala bostadsföretaget.

Slutsatsen är således entydig. Genomförda försäljningar av kommunala bostadsföretags bostäder har inte medfört att hyrorna i försålda bostäder höjts mer än hyrorna i jämförbara lokala marknader.

Inte heller på längre sikt är det särskilt sannolikt att de nya ägarna kommer att stegra hyrorna mer än vad de kommunala bostadsföretagen skulle ha tvingats till för att nå rimliga lönsamhetsnivåer och uthålligt bärkraftiga företag. Möjligheten att höja hyrorna i de försålda bostäderna ligger i stället i att utveckla boendets kvaliteter i enlighet med hushållens värderingar.

I de företag där försäljning av delar av fastighetsbestånden stärkt det kommunala bostadsföretagets ekonomi skulle man kanske kunna tänka sig att behovet av hyresstegringar i det kvarvarande företaget skulle minska. Därmed skulle hyresnivån på orten kunna pressas tillbaka, eftersom hyrorna i försålda bostäder enligt bruksvärdesystemet måste anpassas till hyrorna i det kommunala bostadsföretagets bostäder.

Denna utveckling är emellertid högst osannolik. Detta beror på att marknadsvillkoren på de lokala marknaderna och på den nya och framtida rollen för kommunala bostadsföretag. De nya villkoren för kommunala bostadsföretag medför att alla studerade företag måste hålla så höga hyror som marknaden tål för att säkerställa sin långsiktiga ekonomiska bärkraft.

Bostädernas tillgänglighet

Kommunerna hade tidigare en lagreglerad skyldighet att i särskild ordning bedriva s k bostadsförsörjningsplanering. På den avreglerade bostadsmarknaden har denna skyldighet tagits bort. Varje kommun får nu i stället avgöra formerna för bostadsförsörjningens planering från sina specifika förutsättningar och överväganden.

Miniminivån för en kommuns engagemang i bostadsförsörjningen regleras ytterst av socialtjänstlagen, d v s kommunen har ett grundläggande ansvar för bostadsförsörjningen för särskilt utsatta grupper. Varje kommun får på eget ansvar förfoga över instrumenten och inga tvingande statliga regler gäller. Det finns inte heller några statliga regler som innebär att kommunala bostadsföretag skall ha någon särskild roll för kommunal bostadsförsörjning.

Detta utesluter naturligtvis inte att ägaren kan och bör ha mål om att alla kommuninvånare skall beredas tillgång till en god bostad. Mer explicit kan detta uttryckas som att bereda bostäder till hushåll med särskilda behov och till socialt svårplacerade hushåll.

I debatt hävdas ofta att privata hyresvärdar kan antas ha en mer restriktiv inställning än kommunala bostadsföretag till hushåll som är betalningssvaga och till hushåll som på annat sätt inte är önskade hyresgäster.

I de fall som analyserats har man endast undantagsvis hävdat att den nya ägaren varit mer restriktiv i valet av hyresgäster. Å andra sidan hävdas ibland att den nya ägaren varit betydligt mindre restriktiv i valet av hyresgäster än det kommunala bostadsföretaget. I flera fall har det hävdats att socialförvaltningen snarast har uppfattningen att det varit lättare att samarbeta med den nya ägaren än med det kommunala bostadsföretaget. I några fall har tillgängligheten till de försålda bostäderna reglerats i särskilda avtal eller överenskommelser.

Man kan således inte finna några belägg för att tillgängligheten till de försålda bostäderna begränsats mer än innan försäljningen. På längre sikt kan utvecklingen bli annorlunda, särskilt på marknader med betydande efterfrågeöverskott. I marknader med efterfrågeöverskott finns större möjligheter för fastighetsägare att vara mer restriktiva i valet av hyresgäster. Hur olika fastighetsägare kommer att utnyttja denna möjlighet beror på etablerade regelsystem och lokala överenskommelser samt på den policy som varje fastighetsägare utvecklar.

De flesta kommuner utmärks i dag av en större eller mindre boendesegregation, så att särskilt utsatta hushåll tenderar att vara överrepresenterade i vissa bostadsområden samtidigt som mer välsituerade hushåll är överrepresenterade i andra områden på den lokala marknaden. Kan genomförda försäljningar av kommunalt ägda bostadsbestånd ha påverkat graden av boendesegregation i lokala marknader?

Segregationsprocesser är långsamma och den korta tid som förflutit sedan de flesta försäljningar genomförts gör att man inte kan belysa sådana möjliga effekter. Däremot kan man resonera om möjliga långsiktiga segregationseffekter som en följd av att kommunala bostadsföretag reducerat sina bostadsbestånd.

I normalfallet äger det kommunala bostadsföretaget relativt stor andel av de bostäder som har låga områdes- och lägeskvaliteter. Väljer bostadsföretaget att främst avyttra dessa bostäder och om köparen skulle visa större restriktivitet i valet av hyresgäster blir resultat snarast minskad segregation, d v s en mindre uttalad koncentration av svaga hushåll i bostadsområden där sådana hushåll redan är överrepresenterade. Väljer den nya ägaren hyresgäster på samma sätt som det kommunala bostadsföretaget påverkas inte segregationen av genomförda försäljningar.

Har å andra sidan den nya ägaren förvärvat de mest attraktiva bostäderna på den lokala marknaden och samtidigt visar större restriktivitet i valet av hyresgäster kan boendesegregationen öka som en följd av genomförda försäljningar.

Men, som sagts, hittills gjorda iakttagelser talar varken för att de nya ägarna är mera restriktiva i valet av hyresgäster eller att de huvudsakligen förvärvat bostäder i de mest attraktiva delarna av varje kommun. Den allmänna bedömningen blir därför att hittills genomförda försäljningar av hela eller stora delar av kommunalt ägda bostadsbestånd knappast kommer att påverka boendesegregationen, åtminstone inte under överskådlig tid.

Ägaransvar

I alla företag behövs en duglig röstfunktion. Den koncentreras i styrelsen, som skall vara ägarnas instrument för att utöva inflytande och makt.

En styrelse sätts på verkligt prov när företaget ställs inför starkt förändrade villkor för sin verksamhet. Styrelsen har ansvaret för att reda upp ett företag som ställs inför stora påfrestningar, men den primära uppgiften är naturligtvis att styra bort från hotande kriser innan de inträffar.

1990-talets styrelser i kommunala bostadsföretag måste klara av och vara väl rustade för anpassning till i grunden förändrade villkor för bostadsföretagens verksamhet. Den ambitiösa och ansvarstagande styrelsen bör därför systematiskt fråga sig och värdera:

- Om det finns en grundläggande samsyn i styrelsen kring företagets mål och policy?

- Om den har tillräcklig kompetens att bedöma den förväntade utvecklingen på den lokala bostadsmarknaden. Det kan gälla bostadsefterfrågans utveckling, vilken hyresspridning som är möjlig och önskvärd, vilken soliditet som behövs och hur den kan byggas upp?
- Om den formulerat relevanta och ambitiösa, men inte orealistiska, mål för verksamheten under de närmaste åren? Om den angivit en klar strategi och policy för att uppnå målen?
- Om det finns nyckeltal och effektiva uppföljningsredskap som ger en klar bild av tillståndet i företaget relativt uppställda mål?

En del styrelser och företagsledningar insåg redan i början av nittiotalet att villkoren för framtida ägande av bostadstillgångar i grunden skulle förändras och analyserade möjliga konsekvenser för det egna företaget.

I många fall lät man därför arbeta fram mer eller mindre ambitiösa och genomarbetade planer och konsekvensbeskrivningar av företagets fortsatta ställning. I en del företag, som huvudsakligen agerar på svaga marknader, blev det uppenbart att ägarna skulle vara tvungna att tillskjuta betydande kapital för att säkerställa företagets fortlevnad.

I andra företag, som huvudsakligen agerar på relativt starka marknader, var de ekonomiska utsikterna för företagen ljusare. Det fanns inga behov av ägartillskott för att säkerställa företagets fortlevnad. Men många ägare och företagsledningar ansåg att de på sikt måste förstärka den egna kapitalbasen väsentligt. En del av dessa företag formulerade också ambitiösa mål och strategier för en relativt snabb uppbyggnad av kapitalbasen. Andra ägare gjorde bedömningen att en likvidisering av hela eller stora delar av bostadstillgångarna var det alternativ som bäst gagnade kommunens välfärdspolitiska mål.

Både företag som gjorde bedömningen att det skulle krävas betydande ägartillskott för att säkerställa företagets fortlevnad och företag som kunde formulera mera ambitiösa soliditetsmål gjorde bedömningen att företaget inte av egen kraft skulle förmå bygga upp det egna kapitalet i tillräckligt snabb takt i den löpande verksamheten.

Med denna bakgrund aktualiseras frågan om ägartillskott alternativt försäljning av hela eller delar av företagets bestånd.

En diskussion av ägarnas beslut att sälja hela eller delar av sina bostadstillgångar kan naturligtvis inte enbart föras utifrån snävt ekonomiska överväganden. En minst lika viktig fråga är hur man bedömer hur de nya ägarna kommer att agera relativt handlingsutrymmet för det egna företaget. Lite tillspetsat kan man säga att frågan gäller vad det egna företaget kan och skall göra relativt vad som kan förväntas av de nya ägarna. Därmed blir det en central fråga hur ägarna och företagsledningarna kunnat påverka valet av nya ägare och vilka eventuella restriktioner man önskat och kunnat ålägga de nya ägarna.

I de allra flesta fall har kommunerna och företagsledningarna i samband med försäljning haft långtgående krav på val av nya ägare. I flera fall har man också träffat långtgående avtal kring bland annat de nya ägarnas skyldigheter att bereda bostäder till utsatta grupper, framtida hyror m m.

Att systematiskt och aktivt analysera för- och nackdelar med ett förändrat ägande av det kommunala bostadsföretagets bostäder utifrån ett brett välfärdspolitiskt synsätt är att agera med stort ägaransvar. Det är också vårt bestämda intryck att företag och ägare som valt att sälja hela eller stora delar av sina bostadsbestånd gjort detta mot bakgrund av såväl ekonomiska som mera övergripande välfärdspolitiska överväganden.

Huruvida dessa överväganden och bedömningar av möjliga konsekvenser av fattade beslut var riktiga kan man ännu inte ge svar på. Kanske är det aldrig möjligt att kunna ge några entydiga svar, men man kan göra mera nyanserade bedömningar när erfarenheter av genomförda försäljningar ackumulerats och systematiskt utvärderats.

Slutsatser om ägarförändringar

De viktigaste observationerna kring effekter av ägarförändringar i hela eller delar av de kommunala bostadsföretagens fastighetsbestånd under nittiotalet är:

- Under nittiotalet har drygt 8 000 kommunala bostäder berörts av ägarförändringar, där minst 25 procent av de kommunala bostads-

företagens fastighetsbestånd avyttrats. I fyra bolag har samtliga bostäder sålts och i ett bolag har drygt 25 procent av bostäderna sålts. Därtill har cirka 10 000 kommunala bostäder försålts, där försäljningarna innefattat åtminstone 13 procent av varje företags bestånd.

- Kommunala bostadsföretag som sålt hela eller betydande delar av sina fastighetsbestånd har starkt varierande marknadsvillkor, företagsekonomiska villkor och starkt varierande ekonomiska villkor för ägaren.

- Några företag agerar på svaga marknader med höga strukturella vakansnivåer. Andra företag verkar på stora och starka marknader med god efterfrågan på bostäder.

- Några säljande företag har svag ekonomi med negativa substansvärden i det totala fastighetsbeståndet. Andra säljande företag har god ekonomi och företagets bostäder utgör en betydande marknadsmässig kapitaltillgång hos ägarna.

- De ekonomiska villkoren för ägarna till kommunala bostadsföretag som sålt hela eller stora delar av sina fastighetsbestånd är i några fall mycket pressade med små möjligheter att under någon längre tid ta på sig ett krävande ekonomiskt ägaransvar för sina kommunala bostadsföretag. Andra ägare har god ekonomi.

- Motiven till genomförda försäljningar av hela eller stora delar av de kommunala bostadsföretagens fastighetsbestånd är huvudsakligen tre. För det första att eliminera eller reducera ekonomiska risker förenade med ägande av ekonomiskt svaga bostadsföretag. I andra fall har motivet varit att frigöra bundet kapital till kommunen. Det tredje motivet har varit att stärka företagens kapitalbas så att företaget framgent kan fungera uthålligt och självständigt på den lokala bostadsmarknaden.

- Nästan samtliga bostäder som sålts har förblivit hyresrätter.

- Genomförda försäljningar har i normalfallet medfört ett ökat utbud av hyresvärdar med olika policy och affärsidéer på lokala bostadsmarknader.

- Bland köparna finns stora institutionella placerare, stora väletablerade fastighetsföretag, internationella fastighetsföretag och små lokala bolag.
- Hyrorna i försålda bostäder har inte stegrats utöver allmänna hyreshöjningar i jämförbara lokala marknader.
- De kommunala bostadsföretagen har inte systematiskt sålt bostäder med starkt positiva lägesegenskaper, d v s bostäder där rådande hyresnivåer kan vara lägre än hushållens betalningsvilja för bostäderna. Detta betyder att det kvarvarande kommunala bostadsföretaget i normalfallet stärkt sin marknadsposition.
- De förvärvande företagen är i normalfallet inte mera restriktiva än de kommunala bolagen vid val av hyresgäster.
- Möjligheterna att bruksvärdepröva hyrorna i försålda bostäder är goda.
- Studerade kommuner och bostadsföretag som sålt hela eller stora delar av de kommunala bostadsföretagens fastighetsbestånd har gjort detta mot bakgrund av breda analyser av olika handlingsalternativ, inklusive oförändrat ägande.
- Säljarna har i normalfallet gjort tydliga överväganden vid val av köpare.
- Det finns ett mycket stor antal kommunala bostadsföretag som inte sålt några betydande andelar av sina bostadsbestånd, men som uppvisar grundläggande ekonomiska och marknadsmässiga villkor som stämmer väl överens med villkoren för kommunala bostadsföretag som valt att förändra ägandet av sina bostadstillgångar.

Bilaga

PROBLEMFÖRETAG I SVAGA MARKNADER

I rapporten "Omvandlingstryck och ägarförändringar i kommunala bostadsföretag under nittiotalet" klargörs på flera sätt att villkoren för kommunala bostadsföretag är starkt splittrade. Det gäller såväl marknadsvillkoren som företagens ekonomiska status uttryckt i olika mer eller mindre kritiska nyckeltal. Därtill är ägarnas ekonomiska villkor för ett fortsatt aktivt ägaransvar starkt skiftande.

Det har vidare klarlagts att det framför allt finns tre mer tydliga motiv till ägarförändringar i kommunala bostadsföretag. Ett motiv är att frigöra bundna kapitaltillgångar för annan användning i kommunernas verksamhet. Detta är möjligt i de fall kommunen äger bostadsföretag som har synliga eller dolda tillgångsvärden.

Ett andra motiv är att, genom partiell försäljning av bostadsfastigheter frigöra tillgångar för att stärka bostadsföretagens ekonomi för att möjliggöra ett mer aktivt bostadspolitiskt agerande. Slutligen finns det ett tredje motiv, som framför allt går ut på att genom försäljning minska eller till och med eliminera kommunens ekonomiska risker förenade med ägande av bostadsföretag och bostadsfastigheter.

Som visats har dessa tre motiv till ägarförändringar hittills omfattats av en liten del av bostadsföretagen. Den helt dominerande delen av kommunerna verkar inte planera några mer genomgripande förändringar i sitt ekonomiska engagemang i bostadsföretag.

Å andra sidan talar svaga marknader, bestående höga vakansgrader, bristande lönsamhet och soliditet samt avveckling av räntebidragen för att en betydande grupp av kommunala bostadsföretag kommer att utsättas för svårartade förändringskrav med stora konsekvenser för många kommuners ekonomiska engagemang i företagen. Problemet är att konsekvenserna i flera fall troligen kommer att överstiga både företagens och ägarnas möjligheter att behärska dem utan särskilda insatser och räddningsaktioner.

Två aktuella fall och exempel på detta är Karlsborgsbostäder och Stenungsundshem, där de ekonomiska problemen blivit övermäktiga både före företagen och ägarna. I dessa två fall har regeringen efter

särskild handläggning nyligen beslutat att tillföra 40 miljoner kronor till Stenungsund och 16 miljoner kronor till Karlsborg. Det är dock oklart om detta är tillräckligt för de två aktuella företagen i ett längre perspektiv.

I båda fallen beror problemen på en kombination av dåliga marknadsvillkor med höga vakansgrader och helt orimliga balansräkningar med för höga belåningsnivåer och bokförda tillgångar under marknadsvärdet av pantsatta fastigheter. Företagens resultaträkningar belastas med alldeles för höga och därtill växande finansiella kostnader, då räntebidragen avvecklas.

I båda fallen kräver en långsiktig överlevnad en kraftig reduktion av företagens låneskulder och andra åtgärder för att minska företagens kostnader. Företagen har präglats av höga vakansgrader de tre senaste åren och hyresnivåerna kan säkerligen inte drivas upp ytterligare utan stegrade vakansgrader som följd.

Problemet är att de två aktuella fallen inte är särpräglade. De är exempel på mer allmängiltiga villkor för en betydande grupp av kommuner och kommunala bostadsföretag. I det följande redovisas en översiktlig analys av problembildens omfattning och struktur.

Avgränsning

I grunden beror uppkomsten av alltmer omöjliga ekonomiska villkor för en grupp av kommunala bostadsföretag på att företagen fattat bindande kapitalbeslut som inte visat sig långsiktigt ekonomiskt hållbara inom ramen för företagens förutsättningar. Alla beslut om investeringar och kapitalengagemang i företag är förenade med någon form av ekonomisk risk. Det gäller risk att förlora hela eller delar av satsat kapital och risk för ägaren att också få påtaga sig ett betalningsansvar för andra ekonomiska förpliktelser förenade med ägandet såsom gäldenär för villkorliga eller ovillkorliga aktieägarlån, borgensansvar för företagens skuldsättning m m.

För bostadsföretag liksom för allt annat företagande finns i princip tre olika typer av risker – tekniska risker, marknadsrisker och risker förenade med att regelsystemet för företagandet ändras. Tekniska risker gäller produktionssystemets och produkternas tekniska och miljömässiga egenskaper. När det gäller bostadsföretagande är de

tekniska riskerna i allmänhet mycket låga men inte helt försumbara (radon och flytspackel är exempel).

Den marknadsmässiga risken gäller å ena sidan prisutveckling och andra villkor från kreditgivare och leverantörer, men framför allt gäller det avsättningsvillkoren för företagens produkter – i detta fall bostäder för uthyrning.

Beslut om bostadsföretagande är framför allt förenat med **långsiktiga marknadsmässiga risker**. Detta gäller särskilt om företagandet begränsas till en liten marknad som omfattar en kommun eller en mindre del av en kommun. I detta fall stegras den marknadsmässiga risken med en växande marknadsandel. Risken sammanhänger framför allt med att bostäder binder mycket kapital, att nyttan av bostäder flyter in långsamt och fördelas över minst ett kvartssekel och att bostäder inte har någon alternativ användning annat än på den plats de uppförts. Bostadsföretagande är med andra ord förenat med betydande marknadsmässiga risker och beslut om investeringar i bostadskapital kräver därför en grundlig och seriös långsiktig marknadsanalys före beslut. Kommunala bostadsföretag som exempelvis fattat beslut om nya bostadsinvesteringar trots en tidvis eller långvarig negativ befolkningsutveckling i kommunen eller dess grannskap har i normalfallet tagit en betydande marknadsrisk. I en bedömning av marknadens risk måste naturligtvis också ingå en analys av konjunktur- och strukturekonomiska förändringar som kan leda till mer långvariga försämringar i hushållens disponibla inkomster och betalningsförmåga för boende.

Slutligen finns, som sagts, en risk för att de institutionella reglerna för företagandet kan ändras genom politiska beslut. Det finns många regelsystem för företagande som kan ändras – inte bara skatteregler. För företag vars verksamhet bygger på statliga villkor om särskilda ekonomiska bidrag eller stöd är risken för regelförändringar vanligen större. Problemet är att risker för institutionella förändringar ofta är svåra att förutse för företagen.

Sedan början av nittiotalet har spelreglerna **och** de ekonomiska villkoren för kommunala bostadsföretag förändrats kraftigt. Detta har skett samtidigt som de ekonomiska villkoren för hushållen försämrats – både på ett mer djupgående och långvarigt sätt än vad som tidigare någonsin gällt under efterkrigstiden. I många kommuner har därtill en mer långvarig minskning av befolkningen fortgått.

Man kan naturligtvis hävda att bostadsföretagen tidigare – d v s framför allt under åttiotalet – borde ha kalkylerat med en **sammansatt risk** att de statliga villkoren för kommunala bostadsföretag kunde försämras kraftigt **samtidigt** som marknaden också kunde försämras på ett djupgående sätt. Problemet är emellertid inte bara att detta var en svårförutsebar sammansatt risk.

Förändringarna i den statliga bostadspolitiken under nittiotalet har därtill visat sig förstärka nedgången på fastighetsmarknaden med betydande negativa effekter på värdet av bostadsföretagens tillgångar. Företagens riskkapital, som anpassats till statens tidigare mycket låga krav på kapitaltäckning i kommunala bostadsföretag, har i stora delar av landet inte dimensionerats för de uppkomna villkoren. Likaväl är naturligtvis företagen och ägarna primärt ansvariga för sina tidigare kapitalbeslut och att man i flera fall missbedömt marknadsrisken eller tagit en kalkylerad stor marknadsrisk.

Med denna bakgrund är frågan hur man skall avgränsa en population av kommunala bostadsföretag, vars ekonomiska villkor med stor sannolikhet kan bli övermäktiga företagens och ägarnas ekonomiska möjligheter.

För det första bör man avgränsa de kommuner som präglas av svaga bostadsmarknader under nittiotalet. I huvudutredningen har tre samtidiga kriterier på svaga bostadsmarknader införts. Det gäller kommuner som under nittiotalet haft en minskande befolkning, över tio procents arbetslöshet (januari 1997) och större än fem procents real minskning i hushållens löneinkomster under perioden 1990 till 1995. Tillsammans omfattar denna grupp knappt hundra kommuner med en total befolkning på 1,5 miljoner invånare. I dessa kommuner finns det drygt 130 000 lägenheter hos kommunala bostadsföretag, vars genomsnittliga vakansgrad under de tre senaste åren överstigit 10 procent. Men långt ifrån alla dessa drygt hundra kommunala bostadsföretag tillhör en population med latent övermäktiga ekonomiska problem.

För att avgränsa en sådan grupp krävs också något företagsekonomiskt kriterium eller nyckeltal. Som ett lämpligt sådant har ett mått på sammansättningen och tillståndet i företagens balansräkningar använts. Det gäller framför allt att fånga upp de företag som kan anses ha en för hög skuldsättning med för stora finansiella kostnader

och där belåningsnivån med stor sannolikhet överstiger ett schablonmässigt bestämt marknadsvärde på pantsatta fastigheter.

En utvärdering visar att gruppen bör omfatta de företag som har ett schablonmässigt beräknat negativt substansvärde 1996. Det senare har beräknats som summan av anläggningskapitalets marknadsvärde och eget kapital reducerat med anläggningarnas bokförda värden. Totalt sett i landet finns det 180 kommunala bostadsföretag som på detta sätt har negativa substansvärden.

Medianföretaget bland dessa har ett substansvärde motsvarande minus 1 200 kronor per kvadratmeter. Det bör betonas att negativa substansvärden som regel är en funktion av såväl låga marknadsvärden på pantsatta kapital, ett starkt begränsat ägarkapital och höga bokförda värden. Av dessa cirka 180 företag verkar drygt hundra företag dock inte på marknader som är svaga enligt ovanstående beskrivning.

Med denna indelning finns det således fyra grupper av företag enligt nedanstående bild. Populationen av företag med latenta och växande ekonomiska problem ligger i "sydväst" (3). Det finns säkerligen också en del latenta problem i sydöstgruppen (2), men marknadsvillkoren är i normalfallet avsevärt bättre i detta fall.

Positiva substansvärden

4.

Antal kommuner	27
Total befolkning	0,5 milj
Befolkningsutveckling 1980-96	-5 %
Vakansgrad 1994-96	9 %
Substansvärde/kvm 96	500 kr

1.

Antal kommuner	82
Total befolkning 1996	4,9 milj
Befolkningsutveckling 1980-96	+8 %
Vakansgrad 1994-96	4 %
Substansvärde/kvm	870 kr

Svaga marknader — **Starka marknader**

3.

Antal kommuner	72
Total befolkning	1 milj
Befolkningsutveckling 1980-96	-6 %
Vakansgrad 1994-96	11 %
Substansvärde/kvm 96	-1 400 kr

2.

Antal kommuner	89
Total befolkning 1996	2,1 milj
Befolkningsutveckling 1980-96	+8 %
Vakansgrad 1994-96	6 %
Substansvärde/kvm 96	-1 300 kr

Negativa substansvärden

Omfattning och egenskaper

Totalt sett finns det drygt 70 kommuner med svaga bostadsmarknader **och** där samtidigt de kommunala bostadsföretagen har negativa substansvärden. (Denna grupp kallas fortsättningsvis problemgrupp.) Totalt sett omfattar denna kommungrupp drygt 1 miljoner invånare och mellan 1990 och 1996 minskade befolkningen i dessa kommuner med drygt tre procent. I ett längre perspektiv som omfattar 1980 till 1996 har befolkningen i dessa kommuner minskat med sex procent. Utvecklingen under nittiotalet är således en fortsättning av en mer långsiktig nedgång. Arbetslösheten uppgår till drygt 14 procent (januari 1997).

I samma grupp har hushållens totala reala löneinkomster minskat med nära 10 procent under perioden 1990 till 1995. Till bilden hör också att hushållen i flerfamiljshus i dessa kommuner är starkt beroende av skattefinansierade inkomster. Detta gäller inkomster från socialförsäkringar, direkta transfereringar och löneinkomster från anställning i stat och kommuner. I dessa kommuner är hushållens skattefinansierade inkomster drygt två gånger större än löneinkomsterna från företag. Det är således frågan om kommuner där företagssektorn är liten och där företagens lönebetalningsförmåga minskat kraftigt under nittiotalet.

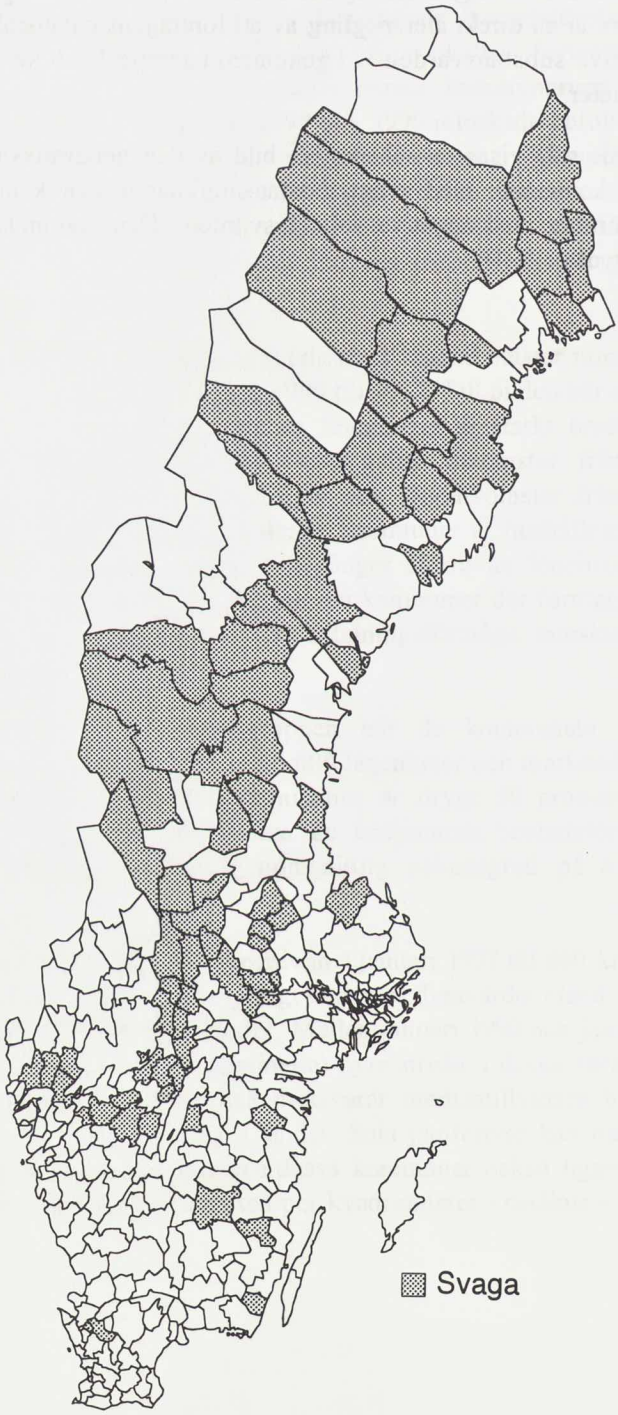
I denna aktuella kommungruppen har de kommunala bostadsföretagen tillsammans nästan 85 000 lägenheter och marknadsandelen av samtliga bostäder i flerfamiljshus är drygt 50 procent. Under treårsperioden 1994 till 1996 har de kommunala bostadsföretagen i dessa kommuner haft en genomsnittlig vakansgrad på nästan 11 procent.

I samma företag uppgår hyresnivån i januari 1997 till 660 kronor per kvadratmeter, vilket är obetydligt under medianvärdet bland alla kommunala bostadsföretag i landet. Mellan januari 1990 och januari 1997 har den genomsnittliga (nominella) hyresnivån i dessa företag ökat med 72 procent, vilket också motsvarar mediantillväxten bland alla kommunala bostadsföretag i landet. Som jämförelse kan nämnas att hyresnivån per kvadratmeter i dessa kommuner också ligger kraftigt över den totala bostadsutgiften per kvadratmeter i småhus – drygt 60 procent.

De kommunala bostadsföretagen i denna grupp präglas av en mycket låg synlig soliditet och tar man hänsyn till bostadsbeståndens marknadsvärden har företagen en negativ soliditet på närmare 60 procent. Det senare är en direkt återspegling av att företagens balansräkningar har negativa substansvärden – i genomsnitt minus 1 360 kronor per kvadratmeter.

På följande sida visas en schematisk bild av den geografiska strukturen av kommuner med svaga bostadsmarknader och kommunala bostadsföretag med negativa substansvärden. Den regionala strukturen är tydlig.

Svaga marknader och problemföretag



Källa: Catella, SABO, Specialbearbetning av SCB statistik

Sammanfattningsvis gäller följande för kommuner och bostadsföretag i den avgränsade problemgruppen.

- En tiondel av landets befolkning.
- En tiondel av landets utbud av hyresrätter i kommunala bostadsföretag.
- En fortgående långsiktig befolkningsminskning.
- Låg tillgänglighet i landets kommunikationssystem.
- En mycket låg andel högutbildade.
- Nästan femtio procents högre arbetslöshet än i landet i genomsnitt.
- Liten och svag företagssektor.
- Landets sämsta löneutveckling under nittiotalet.
- Hushållsinkomster starkt beroende av socialförsäkringar och direkta transfereringar.
- En varaktigt hög vakansgrad hos kommunala bostadsföretag.
- En allmän hyresutveckling och hyresnivå som i landet i övrigt.
- Delvis svår konkurrens med boende i småhus.
- Kommunala bostadsföretag med balansräkningar som kräver rekonstruktion samt resultaträkningar med höga och växande finansiella kostnader.

I följande tabell sammanfattas egenskaperna i den aktuella gruppen.

Omfattning och egenskaper. Kommuner med svaga bostadsmarknader och kommunala bostadsföretag med negativa substansvärden

Egenskap	Värde
1. Antal kommuner	72
Total befolkning 1996	1 020 000
Befolkningsutveckling 1980-96	-6 %
Befolkningsutveckling 1990-96	-3,1 %
Arbetslöshet i jan 1997	14,4 %
Lönesummans tillväxt 1990-95	-9,8 %
2. Antal lägenheter i kommunala bostadsföretag	84 000
Vakansgrad i kommunala bostadsföretag 1994-96	10,8
Kommunala bostadsföretags marknadsandel av flerfamiljshus	54 %
3. Hyra i kommunala bostadsföretag jan 1997	660 kr/kvm
Hyresutveckling 1990-97	72 %
Hyra per kvm i procent av boutgift i småhus per kvm	165 %
4. Synlig soliditet 1995	3,8 %
Substansvärde per kvm 1996	-1 360 kr
Verklig soliditet	-57 %
Avkastning på bokförda värden	7,8 %
Drift- och underhållskostnader per kvm	350 kr

Källa: SCB, AMS, SABO och Catella Information och Analys

Nästan vart tredje företag

För att mer ingående analysera och utvärdera existensvillkoren för kommunala bostadsföretag med förväntade problem har årsredovisningsdata för 1996 samlats in. Ambitionen har varit att skapa ett stort och representativt urval bland alla de drygt 70 företag som domineras av svaga marknader och som har undervärden i sina balansräkningar.

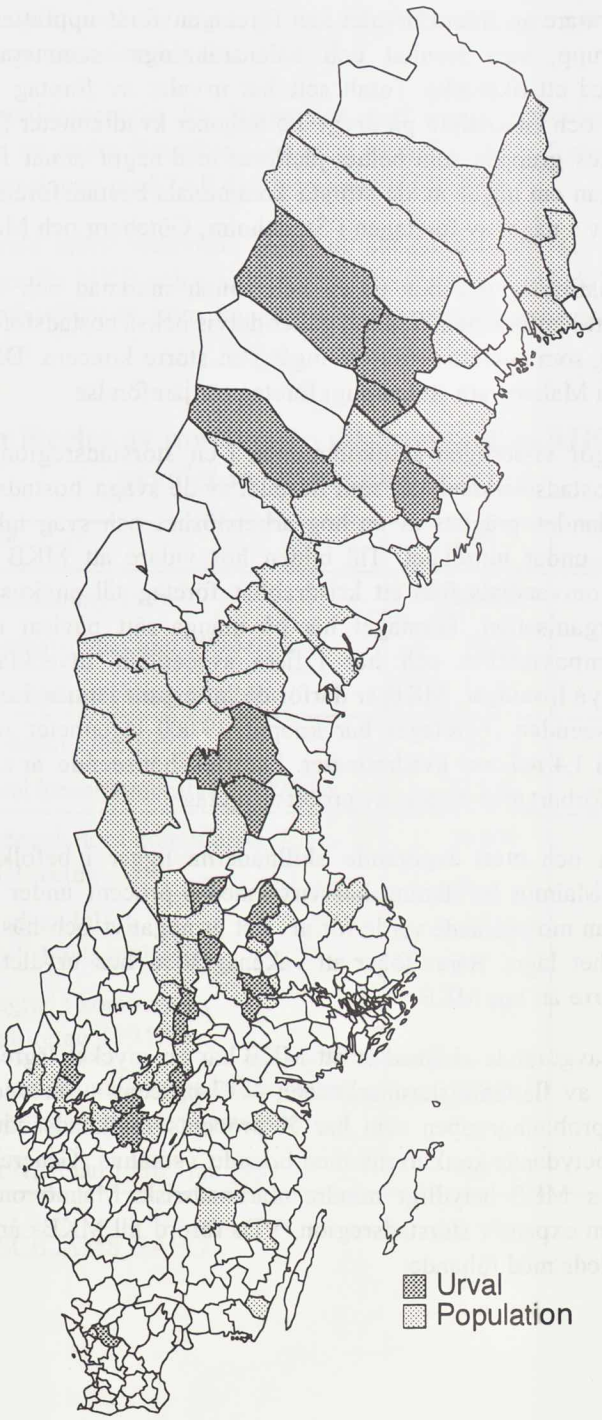
Insamlingen har fått ske på kort tid och med hänsyn till att många kommunala bostadsföretag ännu inte färdigställt sina årsredovisningar för 1996. Därtill skall det betonas att flera av årsredovisningarna inte är fastställda. Insamlingen avslutades 15 april och omfattade då drygt 30 företag. Av dessa har drygt tio uteslutits eftersom de vid närmare granskning visade sig vara ofullständiga eller inte representativa. Totalt sett finns således ett urval av tjugo företag bland de drygt 70 som kan anses ingå i populationen av problemföretag – d v s urvalet utgör 28 procent.

Granskning och utvärdering talar för att urvalet är väl representativt för hela populationen. Som tidigare betonats, kan man naturligtvis inte utesluta att det finns flera företag med en snarlik problembild bland de företag som inte ingår i populationen. Slutsatser från urvalet avseende populationen kan därför vara en underskattning av problembildens omfattning. Däremot är säkerligen slutsatser om nyckeltal och andra egenskaper rättvisande. På följande schematiska karta illustreras den geografiska fördelningen av företagen i urvalet. Medelföretaget i urvalet har:

- Drygt 1 000 lägenheter
- Drygt 65 000 kvadratmeter bostadsyta
- Drygt 11 000 kvadratmeter lokalyta
- Ett totalt kapital på 310 miljoner kronor
- Ett eget kapital på 20 miljoner kronor
- Bokförda anläggningstillgångar på 295 miljoner kronor
- Fastighetstaxeringsvärden på 180 miljoner kronor

- Långsiktiga skulder på 280 miljoner kronor
- 14 procent outhyrda lägenheter 1996
- Resultat **före** räntebidrag minus 150 kronor per kvadratmeter
- Räntebidrag per kvadratmeter 145 kronor
- Cirka hälften av företagen har under 1996 fått någon form av villkorligt eller ovillkorligt aktieägartillskott

Urval bland svaga marknader och problemföretag



Källa: Catella, SABO, Specialbearbetning av SCB statistik

Jämförelse med MKB

För att närmare utvärdera urvalet kan företagen först uppfattas som en hel grupp, vars resultat och balansräkningar summeras och jämförs med ett riktmärke. Totalt sett har urvalet av företag 21 700 lägenheter och en totalyta på drygt 1,5 miljoner kvadratmeter (1,547). Skall således gruppen som helhet jämföras med något annat företag är det frågan om något av de största kommunala bostadsföretagen i landet – d v s något av företagen i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Stockholmsföretagen verkar på en helt annan marknad och är inte lämpliga att jämföra med. Samma gäller delvis också bostadsföretagen i Göteborg, som numera dessutom ingår i en större koncern. Däremot kan MKB i Malmö vara ett lämpligt företag för jämförelse.

Malmö utgör visserligen kärnkommunen i en storstadsregion, men Malmös bostadsmarknad har, som flertalet av de svaga bostadsmarknaderna i landet, präglats av en hög arbetslöshet och svag inkomstutveckling under nittiotalet. Till bilden hör vidare att MKB under nittiotalet omvandlats från ett krisdrabbat företag till en kostnadseffektiv organisation. Företaget har på många sätt påvisat en betydande anpassbarhet och har i flera avseenden utvecklat och etablerat nya lösningar. MKB är därför en intressant jämförelsenorm i många avseenden. Företaget har knappt 19 000 lägenheter och en totalyta på 1,4 miljoner kvadratmeter. I storlekshänseende är således MKB jämförbart med urvalet av problemföretag.

De största och mest avgörande skillnaderna ligger i befolkningstillväxten. Malmös befolkning har vuxit med 6 procent under nittiotalet, medan motsvarande värde för urvalet är negativt och nästan 10 procentenhet lägre. Härav följer att vakansgraden hos urvalet är tre gånger större än hos MKB.

En annan avgörande skillnad är att MKB har en mycket lägre marknadsandel av flerfamiljshusmarknaden – 17 procent – än vad som gäller för problemgruppen som har 50 procents marknadsandel och därtill en betydande konkurrens med boende i småhus. Generellt sett har således MKB betydligt mindre marknadsrisk. Malmö omfattas också av en expansiv storstadsregion. VDs förord till MKBs årsredovisning inleds med följande:

"Optimismen har återvänt till Malmö. Efter två årtionden präglade av utflyttning och ekonomisk kris syns nu klara tendenser till förbättringar. Stora satsningar på infrastrukturprojekt och utbildning väntas leda till ett lyft för hela regionen de närmaste åren."

Ett framtidsscenario för kommuner med svaga bostadsmarknader präglas av andra förtecken. Det mest sannolika är en fortsatt befolkningsminskning med 2 till 4 procent fram till år 2000.

I följande tabell redovisas först en allmän översikt av marknadsvillkoren för MKB och urvalet av problemföretag. Trots skillnaderna i marknadsvillkor är, som framgår, den allmänna hyresnivån praktiskt taget lika.

Jämförelse av marknadsvillkoren mellan MKB och urvalet av 20 problemföretag

Egenskap	MKB	Urval av problemföretag
Total befolkning 1996	248 000	210 000
Befolkningsutveckling 1990-96	+6 %	-3 %
Befolkningsutveckling 1980-96	+6 %	-5 %
Arbetslöshet i jan 1997	14 %	14 %
Total real lönesummetillväxt 1990-95	-12,5 %	-9,4 %
Antal lägenheter i kommunala bostadsföretag	18 800	21 700
Marknadsandel av flerfamiljshuslägenheter	17 %	48 %
Vakansgrad i kommunala bostadsföretag 1994-96	3,6	11,3
Hyra i kommunala bostadsföretag jan 1996 per kvadratmeter bostadsyta	670 kr	660 kr
Hyrestillväxt jan 1990 - jan 1997	+80 %	+65 %

Källa: SCB, AMS, SABO

Med denna allmänna översikt som bakgrund kan man först jämföra MKBs och summan av urvalets resultaträkningar för 1996. Det finns flera påtagliga likheter. Rörelseintäkterna i MKB är knappt 100 miljoner mindre, men skillnaden i intäkter per kvadratmeter är mycket marginella – i MKB 652 kronor per kvadratmeter och i urvalet 651 kronor per kvadratmeter. Problemföretagen på svaga marknader lyckas således trots en hög vakansgrad få en lika stor intäkt per kvadratmeter som MKB. En förklaring till detta är att urvalet av problemföretag har fyra gånger högre övriga intäkter än MKB – 46 miljoner jämfört med 12 miljoner kronor. En annan förklaring är att problemföretagen har en betydligt högre hyresnivå för lokaler än MKB – mellan 30 och 40 procent högre. Totalt har urvalet av problemföretag en nettointäkt av lokaler på 200 miljoner kronor, medan MKB har cirka 100 miljoner.

Skillnaderna i totala rörelsekostnader är bara 30 miljoner kronor. MKBs totala rörelsekostnader motsvarar 430 kronor per kvadratmeter, medan urvalet har 375 kronor. De senare har således knappt 15 procent lägre rörelsekostnader än MKB. (En del av denna skillnad beror på fastighetsskatten – MKB har 35 kronor per kvadratmeter i fastighetsskatt medan företagen i urvalet har knappt 20 kronor.) Problemföretagen håller således en väsentligt lägre kostnadsnivå i sin rörelse. Det kan finnas flera förklaringar till detta – både underhåll och servicegrad kan vara lägre än i MKB som har ett äldre fastighetsbestånd.

Generellt sett har således urvalet av problemföretag ett relativt bra resultat före avskrivningar – 275 kronor per kvadratmeter jämfört med 220 kronor i MKB. Huvudförklaringen till detta är att kommunala bostadsföretag på svaga och perifera marknader i princip håller lika höga hyror som MKB och att rörelsekostnaderna är lägre än i MKB. Så här långt i resultaträkningen finns det således inget särskilt allvarligt bland kommunala bostadsföretag i problemgruppen jämfört med MKB. Samma gäller efter hänsyn till avskrivningar, som i detta fall inte skiljer sig särskilt mycket.

Jämförelse mellan resultaträkning för urvalet och MKB 1996

Intäkt/kostnad	Urval av problemföretag	MKB
+ Totala rörelseintäkter	1 007 milj	929 milj
- Rörelsens kostnader	-581	-613
= Resultat före avskrivningar	426	316
- Avskrivningar	-103	-87
= Resultat efter avskrivningar	323	229
- Finansiella kostnader	-550	-234
= Resultat före räntebidrag	**-227**	**-5**
+ Räntebidrag	+223	+98
Resultat efter finansnetto	-4	+93

Källa: Årsredovisningar.

Totalt sett har MKB nästan 60 procent lägre finansiella kostnader. Räknat per kvadratmeter uppgår MKBs finansiella kostnader till 165 kronor, medan problemföretagens motsvarande kostnader uppgår till 355 kronor – d v s de senare är drygt dubbelt så stora.

Konsekvensen av problemföretagens mycket höga finansiella kostnader blir att resultatet före räntebidrag blir kraftigt negativt – minus 230 miljoner kronor jämfört med minus 5 miljoner kronor för MKB.

Slutligen kommer räntebidragen in och tillför drygt 220 miljoner kronor i urvalsföretagens resultat och knappt 100 miljoner kronor till MKB. Efter finansnetto får därför MKB ett positivt resultat på nära 100 miljoner kronor och problemföretagen minus 4 miljoner kronor.

Resultaträkningarna uttryckta per kvadratmeter sammanfattas i följande tabell.

Jämförelse av resultaträkning per kvadratmeter för urvalet och MKB 1996

Intäkt/kostnad	Urval	MKB
+ Totala rörelseintäkter	651	652
- Rörelsens kostnader	-375	-430
= Resultat före avskrivningar	276	222
- Avskrivningar	-67	-61
= Resultat efter avskrivningar	209	161
- Finansiella kostnader	-356	-164
= Resultat före räntebidrag	**-147**	**-3**
+ Räntebidrag	+144	+69
Resultat efter finansnetto	-3	+66

Som framgår av ovanstående tabell är urvalet av problemföretag helt beroende av räntebidrag för att nå ett positivt slutresultat. Dessa företag har drygt dubbelt så stora räntebidrag per kvadratmeter som MKB. Framtidsvillkoren blir därför dramatiskt olika.

För MKBs del kan man möta avvecklingen av räntebidragen med små intäktshöjningar och/eller kostnadsjusteringar och ändå nå ett nollresultat då räntebidragen helt avvecklats strax efter år 2000.

För problemföretagen kräver avveckling av räntebidragen stora intäktsförbättringar och/eller kostnadsreduktioner. Skall man nå ett nollresultat utan räntebidrag och möta detta med enbart hyreshöjningar måste den reala hyresnivån (per kvadratmeter) ökas med 22 procent (144/651) de närmaste fem åren. Med de marknadsvillkor som gäller för dessa företag är detta omöjligt.

Skulle hyresnivån höjas med 20 procent betyder detta naturligtvis inte bara att vakansgraderna kommer att stiga. Det medför att boendekostnaderna för de hushåll som hyr hos företagen kommer att stiga till mellan 35 och 40 procent av hushållens disponibla in-

komster. Den reala hyresnivån på dessa marknader skulle då komma att ligga vid 800 kronor per kvadratmeter – d v s i nivå med målsatta hyresnivåer för nyproduktion enligt Byggkostnadsdelegationens direktiv. Detta betyder dessutom att hyresnivåerna på svaga marknader troligen kommer att ligga över vad som kan gälla i storstadsregionerna, vilket är orimligt.

Enbart hyreshöjningar är en omöjlig utväg för problemföretag i svaga marknader för att klara avveckling av räntebidragen. Marknadsvillkoren för dessa företag talar snarare för att den reala hyresnivån bör sänkas. Utgår man från att de aktuella företagen trots allt kan hålla en realt oförändrad hyresnivå återstår att sänka kostnaderna.

Räntebidragen motsvarar 40 procent av rörelsekostnaderna och lika mycket av de finansiella kostnaderna. De senare kan möjligen sänkas med 10 procent i takt med att lånen omsätts, men detta är inte självklart. Det beror på att kreditmarknadens riskpremier för de aktuella företagens krediter kan stiga.

Härmed återstår att sänka drift- och underhållskostnaderna med 30 procent – d v s till cirka 260 kronor per kvadratmeter inklusive fastighetsskatt och 240 kronor exklusive fastighetsskatt. Detta är inte helt omöjligt men det betyder en kraftig sänkning av service- och underhållsgraden, en omfattande överföring till självförvaltning bland hushållen, hård kostnadsrationalisering i bostadsföretagen, konsekvent upphandling i konkurrens, omförhandling och sänkning av VA-taxor och andra kommunala avgifter och en hård kostnadskontroll.

Som framgått ligger huvudförklaringen till skillnaderna i existensvillkor mellan MKB och urvalet av problemföretag i de senares finansiella kostnader. För att förstå skillnaden måste man jämföra balansräkningarna. Börjar man med tillgångssidan visar det sig framför allt att MKBs anläggningstillgångar är mycket lägre.

Räknat per kvadratmeter har MKB bokförda anläggningstillgångar på knappt 2 500 kronor. I de jämförda företagen är motsvarande drygt 3 800 kronor per kvadratmeter. Om detta skulle återspegla verkliga marknadsvärden betyder detta att problemurvalets bostadsbestånd skulle vara drygt 50 procent mer värt än MKBs, vilket naturligtvis inte är sant även om problemföretagen har ett yngre bestånd. Likaväl "dras" problemurvalets företag med krav på att förränta ett bokfört

anläggningskapital som är över 2 miljarder större än MKBs, vilket naturligtvis är en orimlig belastning för företag som verkar på lokala marknader med helt andra villkor och negativa framtidsutsikter.

Strukturen av tillgångar 1996

	Totalt		Per kvadratmeter	
Tillgångar	Urval	MKB	Urval	MKB
Omsättningstillgångar	340 milj	60 milj	220 kr	40 kr
Anläggningstillgångar	5 900	3 490	3 810 kr	2 450 kr
Totala tillgångar	6 240	3 550	4 030 kr	2 490 kr

Källa: Årsredovisningar

Skillnader i villkor framträder tydligast om man jämför balansräkningarnas skuldsida (jämför nedanstående tabell). De korta skulderna är jämbördiga vilket verkar helt rimligt.

Däremot har urvalet av krisföretag, som grupp, en 150 procent större långsiktig skuldbörda – över 3 miljarder kronor. Räknat per kvadratmeter har MKB 1 580 kronor i långa skulder, medan motsvarande värde bland problemföretagen är 3 600 kronor. Huvudförklaringen till MKBs lägre långa skulder (och normala villkor) ligger dels i att företaget som helhet binder ett mindre totalt kapital – mindre anläggningstillgångar – dels att MKB har ett större eget kapital.

Konsekvenserna av detta blir att problemgruppens resultaträkning belastas med över 100 procent större finansiella kostnader än MKB. I ett längre perspektiv är detta naturligtvis ohållbart på marknader som krymper.

Skuldstrukturen 1996

	Totalt		Per kvadratmeter	
Skulder	Urval	MKB	Urval	MKB
Korta skulder	270 milj	260 milj	170 kr	180 kr
Långa skulder	5 580	2 250	3 610 kr	1 580 kr
Eget kapital	390	1 040	250 kr	730 kr
Totalt kapital	6 240	3 550	4 030 kr	2 490 kr

Källa: Årsredovisningar 1996

Grundproblemet ligger i att problemföretag i svaga marknader har ett för stort anläggningskapital i sina balansräkningar i förhållande till invånarnas betalningsförmåga och betalningsvilja för boende i dessa företags bostäder. Detta är en direkt konsekvens av historiskt fattade beslut, som med dagens och framtidens villkor för kommunala bostadsföretag i dessa marknader, var felaktiga.

Avvecklas räntebidragen som planerat kan de aktuella problemföretagen mycket väl fungera vidare utan några särskilda problem om de fick samma finansiella kostnader per kvadratmeter som MKB. De skulle då till och med utan varken hyreshöjningar eller hårdhänta sänkningar av service och underhåll ge en betryggande lönsamhet. Problemet är att de aktuella företagen då skulle behöva skriva ned sina anläggningstillgångar med cirka 40 procent – motsvarande cirka 2,5 miljarder bland företagen i urvalet. Detta kräver samtidigt att skuldsidan sänks i motsvarande grad med omfattande och orimliga kapitalkonsekvenser för ägarna.

Slutsatser om jämförelse med MKB

Urvalet av problemföretag är som grupp i flera avseenden jämförbart med MKB. De mest avgörande skillnaderna är att MKB har en mindre marknadsandel på en betydligt större bostadsmarknad med positiva framtidsutsikter.

När det gäller företagens rörelse är problemföretagens och MKBs prestationsförmåga ungefär likvärdiga, vilket måste ses som ett bra betyg för problemföretagen. Detta utesluter naturligtvis inte att problemföretagen kan bli bättre, men möjligheterna att öka intäkterna

i dessa företag är mycket begränsade både för bostäder och lokaler. Skall de få ett bättre rörelseresultat före finansiella kostnader är det frågan om att sänka drift- och underhållskostnaderna.

Den helt avgörande skillnaden i företagens existensvillkor, vid sidan av marknadsvillkoren, ligger i de finansiella kostnaderna som är drygt 100 procent större (per kvadratmeter) i urvalet av problemföretag än i MKB. Kan inte problemföretagen förbättra sitt resultat i övrigt måste de finansiella kostnaderna reduceras med 150 kronor per kvadratmeter då räntebidragen avvecklats. Totalt sett betyder detta för urvalet av problemföretag, som grupp, drygt 200 miljoner kronor. **För hela populationen av problemföretag som tillsammans har 84 000 lägenheter, motsvarar detta 800 miljoner kronor.**

Huvudförklaringen till problemföretagens aktuella och växande finansiella problem ligger i att man har balansräkningar med för stora anläggningstillgångar och därtill anpassade långsiktiga skulder, som i allmänhet överstiger pantsatta fastigheters marknadsvärden. Huvudförklaringen till detta är att företagen fattat investeringsbeslut, som visat sig felaktiga med hänsyn till marknadsvillkoren **och** den statliga bostadspolitiken.

Jämfört med MKB har urvalet av problemföretag anläggningstillgångar som är mellan 1 300 och 1 400 kronor per kvadratmeter för stora. De långa skulderna är för höga i motsvarande grad.

Totalt sett betyder detta att urvalet av problemföretag har anläggningstillgångar och skulder som är cirka 2 miljarder för stora. **För hela populationen av problemföretag talar detta för att dessa företags anläggningstillgångar och skulder är mellan 7 och 8 miljarder för höga jämfört med MKBs villkor.**

Nu kan man naturligtvis hävda att MKB är ett för ambitiöst eller på annat sätt missvisande riktmärke för utvärdering av problemföretagen, men vi tror inte det – framför allt inte om man ser det i ett längre perspektiv.

Det finns en tydlig regionalekonomisk dimension i existensvillkoren för kommunala bostadsföretag. Omfattningen av företag med mer eller mindre akuta problem är starkt koncentrerad till regioner med dåliga och bekymmersamma utvecklingsvillkor i många avseenden. Företagens bostadsbestånd är i flera fall feldimensionerat och hyresnivåerna är för höga i förhållande till hushållens nutida och sannolikt

också framtida betalningsförmåga och betalningsvilja för flerfamiljsboende i dessa regioner.

Det verkar rimligt att utvärdera under vilka villkor kommunala bostadsföretag i dessa regioner kan existera vidare utan att hålla högre hyror än i en storstadsregion. Det finns inget som direkt talar för att problemföretagen skall kunna bemästra sina framtidsproblem på svaga marknader med mycket sämre företagsekonomiska grundvillkor än vad som MKB har i dag.

Heterogen grupp

Både populationen och urvalet av problemföretag är heterogen i flera avseenden. Detta kan belysas med några uppgifter om de utvalda företagen.

Marknader

- Samtliga företag har haft en negativ befolkningsutveckling på sin lokala marknad under nittiotalet. Sedan 1980 har drygt vart tredje företag haft en befolkning som minskat med över åtta procent.
- Ungefär en tredjedel av företagen har lokala marknader där arbetslösheten i januari 1997 översteg 15 procent. Resten av föregagen verkar på marknaden där arbetslösheten ligger mellan 10 och 15 procent.
- Cirka hälften av företagen har marknader där den aktuella boendeutgiften per kvadratmeter i småhus är mindre än 50 procent av hyran per kvadratmeter i kommunala bostadsföretag.
- Knappt hälften av företagen har hyresnivåer i januari 1997 som ligger över 680 kronor per kvadratmeter. Den andra hälften ligger mellan 560 och 680 kronor.

Resultaträkningar

- 40 procent av företagen har ett negativt resultat före räntebidrag per kvadratmeter som är större än 150 kronor. Resten ligger mellan 40 och 150 kronor.

- För att nå nollresultat, då räntebidragen avvecklats, måste hälften av företagen höja de reala hyrorna med mer än 25 procent och i några fall upp mot 40 procent.

Balansräkningar

- Långa skulder överstiger fastigheternas taxeringsvärden med mer än 50 procent i två tredjedelar av föregagen.
- Bokförda värden per kvadratmeter överstiger 3 000 kronor i två tredjedelar av företagen. Det finns också exempel på företag vars bokförda värden per kvadratmeter överstiger 5 000 kronor. I detta fall är långa skulder tre gånger större än taxeringsvärdet.
- 20 procent av företagen har substansvärden som är mindre än minus 2 000 kronor per kvadratmeter. 40 procent ligger i intervallet 0 till minus 1 000 kronor per kvadratmeter.

Med dessa uppgifter är det uppenbart att det finns en del betydande skillnader mellan urvalet av problemföretag, vilket säkerligen också återspeglar förhållandena i hela mängden av problemföretag. Detta medför rimligen att hela problembilden inte kommer att visa sig med en gång. Den kommer att tillväxa i takt med att marknaderna försämras, räntebidragen avvecklas och ägarnas möjligheter att tillskjuta kapital holkas ur.

Möjliga lösningar

I grunden finns det två principiellt olika lösningar. Den ena tar sikte på företagens resultaträkningar och den andra på balansräkningarna. Problemet är att enbart möjliga åtgärder för att höja intäkter och sänka rörelsekostnader i flertalet fall inte räcker. Med sådana åtgärder kan man möjligen skjuta upp behovet av mer grundläggande insatser. I de flesta fallen krävs att företagens finansiella kostnader reduceras, vilket innebär att skulder och bokförda värden sänks – t ex i takt med att räntebidragen avvecklas.

Statens offentliga utredningar 1997

Kronologisk förteckning

1. Den nya gymnasieskolan – steg för steg. U.
2. Inkomstskattelag, del I-III. Fi.
3. Fastighetsdataregister. Ju.
4. Förbättrad miljöinformation. M.
5. Aktivt lönebidrag. Ett effektivare stöd för arbetshandikappade. A.
6. Länsstyrelsernas roll i trafik- och fordonsfrågor. K.
7. Byråkratin i backspegeln. Femtio år av förändring på sex förvaltningsområden. Fi.
8. Röster om barns och ungdomars psykiska hälsa. S.
9. Flexibel förvaltning. Förändring och verksamhetsanpassning av statsförvaltningens struktur. Fi.
10. Ansvaret för valutapolitiken. Fi.
11. Skatter, miljö och sysselsättning. Fi.
12. IT-problem inför 2000-skiftet. Referat och slutsatser från en hearing anordnad av IT-kommissionen den 18 december. IT-kommissionens rapport 1/97. K.
13. Regionpolitik för hela Sverige. N.
14. IT i kulturens tjänst. Ku.
15. Det svåra samspelet. Resultatstyrningens framväxt och problematik. Fi.
16. Att utveckla industriforskningsinstituten. N.
17. Skatter, tjänster och sysselsättning. + Bilagor. Fi.
18. Granskning av granskning. Den statliga revisionen i Sverige och Danmark. Fi.
19. Bättre information om konsumentpriser. In.
20. Konkurrenslagen 1993-1996. N.
21. Växa i lärande. Förslag till läroplan för barn och unga 6-16 år. U.
22. Aktiebolagets kapital. Ju.
23. Digital demokr@ti. Ett seminarium om Teknik, demokrati och delaktighet den 8 november 1996 anordnat av Folkomröstningsutredningen, IT-kommissionen och Kommunikationsforskningsberedningen. IT-kommissionens rapport 2/97. K.
24. Välfärd i verkligheten – Pengar räcker inte. S.
25. Svensk mat – på EU-fat. Jo.
26. EU:s jordbrukspolitik och den globala livsmedelsförsörjningen. Jo.
27. Kontroll Reavinst Värdepapper. Fi.
28. I demokratins tjänst. Statstjänstemannens roll och vårt offentliga etos. Fi.
29. Barnpornografifrågan. Innehavskriminalisering m.m. Ju.
30. Europa och staten. Europeiseringens betydelse för svensk statsförvaltning. Fi.
31. Kristallkulan – tretton röster om framtiden. IT-kommissionens rapport 3/97. K.
32. Följdlagstiftning till miljöbalken. M.
33. Att lära över gränser. En studie av OECD:s förvaltningspolitiska samarbete. Fi.
34. Övervakning av miljön. M.
35. Ny kurs i trafikpolitiken + bilagor. K.
36. Bekämpande av penningtvätt. Fi.
37. Ett tekniskt forskningsinstitut i Göteborg. U.
38. Myndighet eller marknad. Statsförvaltningens olika verksamhetsformer. Fi.
39. Integritet Offentlighet Informationsteknik. Ju.
40. Unga och arbete. In.
41. Staten och trossamfunden
    Rättslig reglering
    – Grundlag
    – Lag om trossamfund
    – Lag om Svenska kyrkan. Ku.
42. Staten och trossamfunden
    Begravningsverksamheten. Ku.
43. Staten och trossamfunden
    Den kulturhistoriskt värdefulla kyrkliga egendomen och de kyrkliga arkiven. Ku.
44. Staten och trossamfunden
    Svenska kyrkans personal. Ku.
45. Staten och trossamfunden
    Stöd, skatter och finansiering. Ku.
46. Staten och trossamfunden
    Statlig medverkan vid avgiftsbetalning. Ku.
47. Staten och trossamfunden
    Den kyrkliga egendomen. Ku.
48. Arbetsgivarpolitik i staten.
    För kompetens och resultat. Fi.
49. Grundlagsskydd för nya medier. Ju.
50. Alternativa utvecklingsvägar för EU:s gemensamma jordbrukspolitik. Jo.
51. Brister i omsorg
    – en fråga om bemötande av äldre. S.
52. Omsorg med kunskap och inlevelse
    – en fråga om bemötande av äldre. S.
53. Avskaffa reklamskatten! Fi.
54. Ministern och makten.
    Hur fungerar ministerstyre i praktiken? Fi.
55. Staten och trossamfunden. Sammanfattningarna av förslagen från de statliga utredningarna. Ku.
56. Folket som rådgivare och beslutsfattare.
    + Bilaga 1 och 2. Ju.
57. I medborgarnas tjänst.
    En samlad förvaltningspolitik för staten. Fi.
58. Personaluthyrning. A.
59. Svenskhemmet Voksenåsens förvaltningsform. Ku.
60. Betal-TV inom Sveriges Television. Ku.

Statens offentliga utredningar 1997

Kronologisk förteckning

61. Att växa bland betong och kojor.
Ett delbetänkande om barns och ungdomars uppväxtvillkor i storstädernas utsatta områden från Storstadskommittén. S.
62. Rosor av betong.
En antologi till delbetänkandet Att växa bland betong och kojor från Storstadskommittén. S.
63. Sverige inför epokskiftet.
IT-kommissionens rapport 5/97. K.
64. Samhall. En arbetsmarknadspolitisk åtgärd
+ Bilagedel. A
65. Polisens register. Ju.
66. Statsskuldspolitiken. Fi.
67. Återkallelse av uppehållstillstånd. UD.
68. Grannlands-TV i kabelnät. Ku.
69. Besparingar i stort och smått. U.
70. Totalförsvaret och frivilligorganisationerna
– uppdrag, stöd och ersättning. Fö.
71. Politik för unga.
+ 2 st bilagor. In.
72. En lag om socialförsäkringar. S.
73. Inför en svensk policy om säker elektronisk kommunikation. Referat från ett seminarium anordnat av IT-kommissionen, Närings- och handelsdepartementet och SEIS den 11 december 1996. IT-kommissionens rapport 6/97. K.
74. EU:s jordbrukspolitik, miljön och regional utveckling. Jo.
75. Bosättningsbegreppet. Skatterättsliga regler för fysiska personer. Fi.
76. Invandrare i vård och omsorg
– en fråga om bemötande av äldre. S.
77. Uppföljning av inkomstskattelagen. Fi.
78. Medelsförvaltning i kommuner och landsting. In.
79. Försäkringsmäklare. En lagöversyn av Försäkringsmäklarutredningen. Fi.
80. Reformerad stabsorganisation. Fi.
81. Allmännyttiga bostadsföretag.
+ Bilaga. In.

Statens offentliga utredningar 1997

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Fastighetsdataregister. [3]
Aktiebolagets kapital. [22]
Barnpornografifrågan.
Innehavskriminalisering m.m. [29]
Integritet Offentlighet Informationsteknik. [39]
Grundlagsskydd för nya medier. [49]
Folket som rådgivare och beslutsfattare.
+ Bilaga 1 och 2. [56]
Polisens register. [65]

Utrikesdepartementet

Återkallelse av uppehållstillstånd. [67]

Försvarsdepartementet

Totalförsvaret och frivilligorganisationerna
– uppdrag, stöd och ersättning. [70]

Socialdepartementet

Röster om barns och ungdomars psykiska hälsa. [8]
Välfärd i verkligheten – Pengar räcker inte. [24]
Brister i omsorg
– en fråga om bemötande av äldre. [51]
Omsorg med kunskap och inlevelse
– en fråga om bemötande av äldre. [52]
Att växa bland betong och kojor.
Ett delbetänkande om barns och ungdomars uppväxtvillkor i storstädernas utsatta områden från Storstadskommittén. [61]
Rosor av betong.
En antologi till delbetänkandet Att växa bland betong och kojor från Storstadskommittén. [62]
En lag om socialförsäkringar. [72]
Invandrare i vård och omsorg
– en fråga om bemötande av äldre. [76]

Kommunikationsdepartementet

Länsstyrelsernas roll i trafik- och fordonsfrågor. [6]
IT-problem inför 2000-skiftet. Referat och slutsatser från en hearing anordnad av IT-kommissionen den 18 december. IT-kommissionens rapport 1/97. [12]
Digital demokr@ti. Ett seminarium om Teknik, demokrati och delaktighet den 8 november 1996 anordnat av Folkomröstningsutredningen, IT-kommissionen och Kommunikationsforskningsberedningen. IT-kommissionens rapport 2/97. [23]
Kristallkulan – tretton röster om framtiden.
IT-kommissionens rapport 3/97. [31]
Ny kurs i trafikpolitiken + bilagor. [35]
Sverige inför epokskiftet.
IT-kommissionens rapport 5/97. [63]
Inför en svensk policy om säker elektronisk kommunikation. Referat från ett seminarium anordnat av IT-kommissionen, Närings- och handelsdepartementet och SEIS den 11 december 1996.
IT-kommissionens rapport 6/97. [73]

Finansdepartementet

Inkomstskattelag, del I-III. [2]
Byråkratin i backspegeln. Femtio år av förändring på sex förvaltningsområden. [7]
Flexibel förvaltning. Förändring och verksamhetsanpassning av statsförvaltningens struktur. [9]
Ansvaret för valutapolitiken. [10]
Skatter, miljö och sysselsättning. [11]
Det svåra samspelet. Resultatstyrningens framväxt och problematik. [15]
Skatter, tjänster och sysselsättning.
+ Bilagor. [17]
Granskning av granskning.
Den statliga revisionen i Sverige och Danmark. [18]
Kontroll Reavinst Värdepapper. [27]
I demokratins tjänst. Statstjänstemannens roll och vårt offentliga etos. [28]
Europa och staten. Europeiseringens betydelse för svensk statsförvaltning. [30]
Att lära över gränser. En studie av OECD:s förvaltningspolitiska samarbete. [33]
Bekämpande av penningtvätt. [36]
Myndighet eller marknad.
Statsförvaltningens olika verksamhetsformer. [38]
Arbetsgivarpolitik i staten.
För kompetens och resultat. [48]
Avskaffa reklamskatten! [53]
Ministern och makten.
Hur fungerar ministerstyre i praktiken? [54]
I medborgarnas tjänst.
En samlad förvaltningspolitik för staten. [57]
Statsskuldspolitiken. [66]
Bosättningsbegreppet. Skatterättsliga regler för fysiska personer. [75]
Uppföljning av inkomstskattelagen. [77]
Försäkringsmäklare. En lagöversyn av Försäkringsmäklarutredningen. [79]
Reformerad stabsorganisation. [80]

Statens offentliga utredningar 1997

Systematisk förteckning

Utbildningsdepartementet

Den nya gymnasieskolan – steg för steg. [1]
Växa i lärande. Förslag till läroplan för barn och unga 6-16 år. [21]
Ett tekniskt forskningsinstitut i Göteborg. [37]
Besparingar i stort och smått. [69]

Jordbruksdepartementet

Svensk mat – på EU-fat. [25]
EU:s jordbrukspolitik och den globala livsmedelsförsörjningen. [26]
Alternativa utvecklingsvägar för EU:s gemensamma jordbrukspolitik. [50]
EU:s jordbrukspolitik, miljön och regional utveckling. [74]

Arbetsmarknadsdepartementet

Aktivt lönebidrag. Ett effektivare stöd för arbetshandikappade. [5]
Personaluthyrning. [58]
Samhall. En arbetsmarknadspolitisk åtgärd
+ Bilagedel. [64]

Kulturdepartementet

IT i kulturens tjänst. [14]
Staten och trossamfunden
Rättslig reglering
– Grundlag
– Lag om trossamfund
– Lag om Svenska kyrkan. [41]
Staten och trossamfunden
Begravningsverksamheten. [42]
Staten och trossamfunden
Den kulturhistoriskt värdefulla kyrkliga egendomen och de kyrkliga arkiven. [43]
Staten och trossamfunden
Svenska kyrkans personal. [44]
Staten och trossamfunden
Stöd, skatter och finansiering. [45]
Staten och trossamfunden
Statlig medverkan vid avgiftsbetalning. [46]
Staten och trossamfunden
Den kyrkliga egendomen. [47]
Staten och trossamfunden. Sammanfattningarna av förslagen från de statliga utredningarna. [55]
Svenskhemmet Voksenåsens förvaltningsform. [59]
Betal-TV inom Sveriges Television. [60]
Grannlands-TV i kabelnät. [68]

Närings- och handelsdepartementet

Regionpolitik för hela Sverige. [13]
Att utveckla industriforskningsinstituten. [16]
Konkurrenslagen 1993-1996. [20]

Inrikesdepartementet

Bättre information om konsumentpriser. [19]
Unga och arbete. [40]
Politik för unga.
+ 2 st bilagor. [71]
Medelsförvaltning i kommuner och landsting. [78]
Allmännyttiga bostadsföretag.
+ Bilaga. [81]

Miljödepartementet

Förbättrad miljöinformation. [4]
Följdlagstiftning till miljöbalken. [32]
Övervakning av miljön. [34]

KUNGL BIBLIOTEKET • STOCKHOLM