



Utredning av hyresrätter och bostadsrätter i Gotlandshem

Fastställt av regionstyrelsen
Framtagen av regionstyrelseförvaltningen
Datum 2023-04-19
Gäller 20xx-20xx
Ärendenr RS 2023/320
Version [1.0]

Utredning av hyresrätter och bostadsrätter i Gotlandshem

Innehåll

1. Inledning och uppdrag	2
2. Fördelningen av upplåtelseformer hyresrätt/Brf på Gotland	2
3. Bostadsrättsföreningar - förutsättningar	3
3.1 Bygga bostadsrätt eller hyresrätt - grundläggande skillnader.....	3
3.2 Ombildning hyresrätt till bostadsrätt.....	4
4. Omvärldsbevakning	5
4.1 Andra allmännyttor	5
4.2 Drivkraft	6
4.3 Privata aktörer.....	6
4.4 Hållbart byggande och kvalitet/nyproduktion	7
4.5 Direktanvisad mark från Region Gotland.....	7
5. Summering	8

1. Inledning och uppdrag

Regionstyrelsen gav Regionsstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram underlag för politiskt beslut om rekommenderad generell hållning i frågan AB Gotlandshems byggande och försäljning av bostadsrätter som finansieringsform (RS § 13 2022/2052).

Utredningen ska ta fram en rapport där förutsättningar och konsekvenser av Gotlandshems önskemål är beskrivna, det vill säga:

Att delvis bygga bostadsrätter som finansieringsform, både vid direktanvisad och konkurrensutsatt försäljning av mark.

AB Gotlandshem gör bedömningen att bolaget behöver bredda intäktsmöjligheterna på olika sätt, som i nuläget i huvudsak består av hyror, för att kunna hantera de utmaningar och möjligheter som bolaget står inför. Bolaget lyfter i sin affärsplan att en möjlighet är att sälja delar av nyproduktionen som bostadsrätter eller ägarlägenheter för att hantera återinvesteringsbehoven i befintligt bestånd, samt finansiera ytterligare nyproduktion. Utöver det ska försäljning av vissa fastigheter övervägas för att förbättra och effektivisera förvaltningen.

I utredningen används förkortningen Brf för bostadsrätter (i bostadsrättsförening).

2. Fördelningen av upplåtelseformer hyresrätt/Brf på Gotland

Idag, i Sverige 2023, bor fortfarande en stor del av befolkningen i småhus och en nästan lika stor del i flerfamiljsbostäder (med övervikt för hyresrätter jämfört med brf). Fördelningen skiljer sig mellan olika orter och län.

För Gotland är de olika förhållandena mellan bostadslägenheter i hyresrätt och bostadsrätt för år 2021 (2022 års siffror är ej klara ännu):

Hyresrätter: 7 646 st.

Brf: 5 822 st.

Tillkommer specialbostäder i hyresrätt 1 473 st. och i Brf 80 st.

(Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder). (källa: SCB)

Antalet bostadsrätter på Gotland har ökat i förhållande till andra upplåtelseformer de senaste åren och det kan bero på att marknaden har efterfrågat Brf i nyproduktion både för permanentboende och fritidsboende i de senaste årens högkonjunktur. Detta har lett till att andelen Brf har ökat i förhållande till hyresrätter. Det har byggts mycket nyproduktion av Brf i framför allt i Visby med närområden samt i kustnära fritidsområden, men inte lika mycket hyresrätter. Det saknas därför inte bostadsrätter på Gotland jämfört med andra upplåtelseformer.

I ett försök att framtidsspana vilka typer av boenden som kommer vara mest eftertraktade på Gotland, så är det enkla svaret prisvärda bostäder som bostadssökande har råd med. Men det har blivit en mycket svår ekvation. Den stora efterfrågan på nyproduktion har mattats av då hela bostadsmarknaden påverkats negativt under året på grund följderna av krigsutbrottet i Ukraina, ökad inflation och högre ränteläge. Prsbilden för nyproduktion av både hyresrätter och bostadsrätter har nu blivit så hög att den blivit svår att matcha mot de bostadssökandes ekonomiska förutsättningar. Det påverkar gotlänningar i synnerhet då Gotland har bland de lägsta snittinkomsterna i landet. Både allmännyttan och privata hyresvärdar har fått högre hyreshöjningar än vanligt men det täcker ändå inte kostnadsökningarna för fastighetsägarna.

På Gotland har funnits stor efterfrågan på deltids- och fritidsboenden i småhus och bostadsrätter under många år och det kulminerade under pandemiåren. Fastlänningar har köpt många boenden på ön som bidragit till stora prisuppgångar genom den höga efterfrågan. De lokala fastighetsmäklarna har sett en tydlig svängning med betydligt lägre efterfrågan på småhustomter samt prisnedgångar på både småhus och brf. En viss stabilisering av priserna på en lägre nivå har skett under 2023, men omsättningen har varit lägre än normalt det första kvartalet.

På Gotland finns fortfarande stor bostadsbrist, inom exempelvis grupper som studenter, försvarsanställda, ungdomar, vård- och skolpersonal och seniorer. Näringslivet, Region Gotland och Försvaret har svårigheter att

rekrytera på grund av bostadsbristen, särskilt saknas bostäder med relativt rimliga hyror i förhållande till inkomst.

3. Bostadsrättsföreningar - förutsättningar

En bostadsrättsförening kan bildas både för en befintlig byggnad och vid nyproduktion. Ombildande av bostadsrätter från hyreslägenheter sker i 6 steg.

1. Bilda en bostadsrättsförening. Krav på föreningen är att den måste ha minst tre medlemmar, att den antagit stadgar, utsett styrelse och revisor. Stadgarna måste innehålla det som anges i bostadsrättslagen för att Bolagsverket ska kunna registrera föreningen, se 9 kap. 5 § i bostadsrättslagen (1991:615), BRL.

2. Intresseanmälan. När föreningen är registrerad lämnas en intresseanmälan till Inskrivningsmyndigheten in. För att intresseanmälan ska godkännas krävs att minst två tredjedelar (2/3) av hyresgästerna vill att föreningen ska köpa fastigheten. Bostadshyresgästerna måste vara folkbokförda på adressen och ha ett förstahandsavtal på lägenhet.

3. Ekonomisk plan. När fastigheten har besiktats och man är överens om priset ska en ekonomisk plan upprättas. Planen ska innehålla insatsens storlek och månadsavgifter samt att ge de eventuellt blivande bostadsrättsinnehavarna information om kostnaderna.

4. Information. Inför ett eventuellt köp brukar styrelsen kalla till informationsmöten.

5. Beslut om husköp. Vid en särskild stämma ska hyresgästerna, som måste vara medlemmar i föreningen ta beslut om att köpa fastigheten. Om köpet går igenom äger föreningen hela fastigheten, inklusive alla lägenheter, lokaler och garage. Även de lägenheter som hyresgästerna väljer att bo kvar i med hyresrätt ingår i köpet.

6. Varje medlem tar beslut. När fastigheten köpts av föreningen har varje medlem en viss tidsram inom vilken man bestämmer om man vill köpa sin lägenhet. Sker köpet inom tidsramen gäller det pris som sattes vid husköpet. Önskar man köpa vid ett senare tillfälle gäller marknadspris.

3.1 Bygga bostadsrätt eller hyresrätt - grundläggande skillnader

Att bygga med Brf som upplåtelseform innebär att man behöver insamla gedigen kunskap om den lokala marknaden för att vinna framgång och hitta rätt prisnivå. På Gotland är kvadrat- meterpriserna mycket varierande beroende på läget. I Visby och i kustnära attraktiva lägen är priserna betydligt högre än generellt på övriga platser.

Vid nyproduktion är det vanligt att byggherren finansierar totalkostnaden (byggkostnad, moms och vinst) genom att köparna betalar (exempelvis ca 70%) via egen insats och resten (ca 30%) via lån hos föreningen. Fördelning av egna insatser och föreningens lån kan dock variera mycket.

Bostäderna som byggs som Brf håller oftast en högre standard än hyresrätter gällande ytskikt, kök och vitvaror. Läget är mycket viktigt när det gäller priser på Brf, likaså att man bygger för "rätt målgrupp" i varje enskilt projekt.

I byggen av hyresrätter, som byggherren själv ska förvalta på lång sikt, är relativt hög standard på de allmänna installationerna som t.ex. ventilationsaggregat och värmeinstallationer viktigt då målen oftast är att bygga hållbara, energieffektiva bostäder till rimliga priser.

Sammantaget kan man anta att förväntansbilden för en Brf-köpare gör att man kan behöva omprioritera vissa byggsätt för hyresrätter (långsiktigt hållbart med förvaltningsvänliga installationer) till bl.a. terrasser/balkonger, hänsyn till utsikt, mer attraktiva ytskikt, påkostade kök och vitvaror för att klara den förväntade efterfrågan hos Brf-kunder. Dessutom måste läget nog analyseras i varje enskilt fall då det är den enskilt viktigaste faktorn för priset och en förväntad vinst efter försäljning.

Det är viktigt att i tidigt skede analysera varje enskilt projekts förutsättningar så att man bygger i attraktiva lägen, för rätt målgrupp, till ett pris som både gör projektet säljbart och kan generera vinst med minimerat risktagande.

3.2 Ombildning hyresrätt till bostadsrätt

Vid ett ombildande från hyresrätt får den kommande Brf-köparen ofta en bostad i en fastighet som är lätt att förvalta och ett rabatterat pris jämfört med motsvarande det marknadspris bostaden får efter ombildningen. Det är inte sällan som priset/värdet ökar väldigt mycket redan första året på Brf i en ombildad byggnad.

Om en hyresgäst fortsatt önskar bo i en hyresrättsfastighet, vid en ombildning, skulle en lösning kunna vara att man erbjuds byta lägenhet och någon annan hyresgäst erbjuds att få delta vid ombildningen istället.

Exempel på möjligheter vid ombildning av befintligt bestånd till Brf:

- Erbjuda befintliga hyresgäster en möjlighet att göra en bostadskarriär och större inflytande över sitt boende, eventuellt i det område som man redan bor och trivs i.
- Skapa större mångfald i de områden som är segregerade idag.
- Tjäna pengar på försäljningen och använda vinsten till att finansiera investeringar i nyproduktion och underhåll av befintligt hyresbestånd.
- Möjlighet att trimma beståndet av förvaltningsvänliga hyresfastigheter till mer geografiskt samlade fastigheter.
- Ingen finansiell risk för bolaget som vid nyproduktion av Brf.

Exempel på svårighet vid ombildning av befintligt bestånd till Brf:

Vid ombildning av bostadsrätter kan enskilda hyresgäster hamna i kläm och få sina grannar som hyresvärd, vilket kan upplevas som exkluderande. En del

hyresgäster kan känna sig tvingade att antingen flytta eller köpa sin lägenhet.

4. Omvärldsbevakning

4.1 Andra allmännyttor

Det finns allmännyttor i andra delar av landet som har producerat Brf eller ser det som ett möjligt alternativ men det är ännu en mycket liten andel av det totala byggandet, se statistik:

STATSTIK BYGGANDE BRF ALLMÄNNYTTAN I SVERIGE (från Allmännyttan Sverige, Sofia Hansdotter)

	Fastighetsbestånd, ägt inklusive dotterbolag	Nybyggnation, bostäder	
	Totalt antal bostäder, inkl. kategoribostäder	Totalt antal lägenheter	varav för försäljning (inkl. försäljning till bostadsrätt)
2021	946 424	7 760	553
2020	877 856	9 730	204
2019	870 378	10 440	304
2018	862 057	8 426	321
2017	815 103	8 599	206
2016	813 650	6 621	156
2015	806 841	6 682	117
2014	804 169	4 898	124
2013	725 386	3 772	14
2012	730 728	2 970	39
2011	729 947	3 617	36

2010	725 119	2 782	117
2009	726 165	1 649	49
2008	721 609	3 860	7
2007	726 805	3 802	0

Under den senaste 10-årsperioden har Allmännyttan totalt byggt 69 898 lägenheter, varav 2 038 st. som Brf, knappt 3% av totalen.

Det finns flera orsaker till varför ett allmännyttigt bolag arbetar med olika upplåtelseformer. Dels handlar det om att man önskar uppnå mångfald i ett socioekonomiskt utsatt område men det kan också vara ett sätt att ekonomiskt finansiera fler bostäder eller underhåll av befintligt fastighetsbestånd. Det är dock vanligare att allmännyttan i framför allt större städer ombildar befintliga hyresrätter till Brf än att man bygger nyproduktion av Brf. Ungefär var tredje hyresrätt i Stockholms allmännytta har ombildats sedan 1992.

De allmännyttor som arbetar med Brf har ofta byggt upp en organisation som arbetar över längre tid med Brf eller enbart med Brf som en produkt. Några exempel på hur andra kommuner arbetat med Brf:

I Stockholm finns till exempel tydlig information om hur man går till väga och var det eventuellt kan gå att ombilda lägenheter från Allmännyttan till Brf på Stockholms Stads hemsida.

I exempelvis Göteborgs och Växjö's riktlinjer till bostadsförsörjning uppmanar man särskilt till ombildning av det befintliga beståndet av hyresrätter för att erhålla en bättre mix av upplåtelseformer i bostadsområden, samt för att säkra en finansiell styrka för att bygga nyproduktion, renovera och underhålla befintligt fastighetsbestånd.

I Eskilstuna lanserade allmännyttan år 2021 ett nytt koncept som heter Tuna Brf, de första radhusen är klara i år och är/var tänkta som att säljas som Brf-lägenheter med en annan belåningsbild än vanligt. Merparten av finansieringen skulle ligga i föreningens lån (ca 70%) och köparens egeninsats begränsades till ca 30%. Med mindre egen insats blir avgiften till föreningen högre, men egeninsatsen lägre och det skulle öppna upp möjligheten för fler förstagångsköpare.

Efter samtal med projektledare (mars 2023) hos allmännyttan i Eskilstuna som drivit projektet med Tuna Brf, framkommer att de energiökningar och ränteökningar som skett det senaste året gör att medlemsavgifterna blir betydligt högre än beräknat och det är oklart om projektet som Brf kommer genomföras. Kostnadsläget gör att man nu utreder alternativet att hyra ut lägenheterna istället, beslut kommer under våren 2023.

4.2 Drivkraft

Den tydliga drivkraften för en producent av Brf är vinsten i det enskilda projektet, både vid nyproduktion och vid ombildande av en befintlig fastighet till Brf. För allmännyttan kan det också finnas sociala intressen, som att försöka minska segregation och att erbjuda flera typer av boendeformer inom samma bostadsområde.

Huruvida ett område med blandat antal brf och hyreslägenheter faktiskt minskar segregation är omdebatterat och inte helt klarlagt. Forskare inom området menar att det rent teoretiskt på sikt kan öka den sociala blandningen i ett område som berörs, men även här blir en relevant fråga vad som händer med kvarvarande hyresrätter i staden. När man försöker lösa problem i ett visst område kan det ha sidoeffekter, det vill säga att man inte löser det grundläggande segregationsproblemet utan man flyttar hushåll eller gentrifierar ett enskilt område med konsekvenser för andra områden.

För den enskilde hyrestagaren och eventuellt blivande ägaren kan drivkraften variera. Det som framhålls till bostadsrättens fördel är större möjlighet att påverka sin boendesituation och att ”man betalar till sig själv”.

Detta ger också möjlighet till vinst vid en eventuell framtida försäljning, det vill säga att vinsten är viktig även för den enskilda individen.

För dem som föredrar att bo i hyresrätt är det ofta friheten att inte binda sig ekonomiskt eller långsiktigt, enkelhet, slippa renoveringar och underhåll samt övriga problem som tilltalar. Dessutom är tryggheten en viktig faktor, som att ha någon att vända sig till om t.ex. olyckor inträffar.

4.3 Privata aktörer

På Gotland, liksom i övriga landet, finns många aktörer som specialiserat sig på att bygga kostnadseffektiva Brf. De har oftast byggt en organisation med specialister som kan erbjuda allt från rådgivning om lån till olika stöd i samband med de olika val man behöver göra som kommande bostadsrättsägare. En trimmad organisation med personal och kompetens för just denna affärsidé är en viktig del i upplägget, oavsett om den är en del i en större organisation eller enbart håller på med Brf. För att få affären att fungera för bolaget så ska man helst ha ett jämnt flöde av byggande och försäljning av Brf.

En affärsidé om Brf-byggande börjar ofta med en marknadsundersökning av intresset och en norm har varit att inte förrän minst c:a 70% av bostäderna är sålda påbörjas byggnationen, detta för att få erforderliga lån beviljade av banken. I nuläget kräver bankerna dock ännu större säkerhet och finansieringen är svår för många aktörer. Därför har byggherrar ofta flera projekt i gång för att få en jämn belastning då några projekt inte kommer i gång alls

4.4 Hållbart byggande och kvalitet/nyproduktion

AB Gotlandshem arbetar utifrån tesen "hållbart byggande". I det ingår att byggnaderna ska vara hållbara över tid, det vill säga förvaltningsvänliga, enkla att byta hyresgäster på, energieffektiva och ge ett minimerat klimatavtryck. Varje enskild fastighet ska även generera ett överskott när alla omkostnader är betalda.

En nyproducerad Brf byggs upp så att lånen i föreningen maximeras (brukligt ca 30% av totalfinansieringen) och man attraherar köpare som ges

valmöjligheter av ytskikt av olika slag och högre standard på t.ex. vitvaror, ibland även val av planlösning. Normen är att bygga minimalt med gemensamma ytor och förrådsutrymmen samt att maximera boytan, för att maximera den totala försäljningssumman. Ett vanligt säljargument är t.ex. att alla lägenheter har tillgång till parkeringsplats, vilket är mer än vad som är normen för hyresrätter. Totalt sett blir en Brf mindre bra ur ett klimatperspektiv, över tid, vid hänsyn tagen till normerna för Brf jämfört med hyresrätt.

Nyproduktion lokalt:

Enligt fastighetsmäklarbyråerna på Gotland är marknaden för nyproduktion av bostadsrätter svår. Inga nya projekt startas upp i nuläget (enligt deras kännedom) då köparna inte finns för att köpa "på ritning". Det råder stor osäkerhet då man inte vet var kostnaderna för både insatser och årsavgifter hamnar innan projektet är klart. Skillnaden är också stor mot en marknad med ständigt stigande priser (som Gotland/Sverige haft i många år), före krigsutbrottet i Ukraina, då tecknande av nyproduktion av Brf inte enbart som sågs som en ny bostad utan även var en god investering.

Att analysera varje enskilt projekt är av största vikt för att optimera vinstmöjligheterna och minimera risker. Kostnader i förhållande till risk och förväntad möjlig prisnivå är viktiga beståndsdelar inför byggstart. Ett sämre läge måste ha en lägre prisbild för att lyckas sälja och de ekonomiska marginalerna blir ofta mindre när man ska bygga "billigare" boenden. Varje kvadratmeter bör planeras optimalt så att lägenheterna blir lite mer kompakta än i ett dyrare/bättre läge som inte är lika priskänsligt.

På Gotland är det ofta en fördel om en större lägenhet kan delas av så att man kan få inkomster på en del av lägenheten genom korttidsuthyrning/säsongsuthyrning.

4.5 Direktanvisad mark från Region Gotland

Enligt region Gotlands "Riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter, tomträtt och arrende" som gäller från 2021-01-01 anges att "Region Gotland behöver ibland värdera andra kriterier än pris såsom t.ex. gestaltning, byggandet av andel hyresrätter, hyresnivåer och miljöprestanda. Detta ska tydligt anges (motiveras) innan försäljningen."

"Region Gotland har möjlighet att direktanvisa mark till hyresrätter enligt riktlinjerna. Däremot måste en direktanvisning av mark för BRF tydligt motiveras".

Om Region Gotland ska direktanvisa mark för byggande av Brf föreslås att man ser över riktlinjerna så att det tydliggörs vilka motiv som kan motivera avsteg från huvudregeln för fastighetsförsäljning, (på öppna marknaden – till högstbjudande) och kriterierna enligt ovan.

Utredningen föreslår att man t.ex. utvärderar om det ska vara ett krav att föreningens stadgar innehåller krav på permanentboende för medlemmarna. Enligt AB Gotlandshems ägardirektiv ska man också aktivt leta mark hos även andra fastighetsägare som är lämplig/attraktiv för byggande, oavsett upplåtelseform.

5. Summering

Upplåtelseformen bostadsrätt som beskrivits i den här utredningen kan ha både för och nackdelar på den ekologiska-, sociala- och ekonomiska hållbarheten samt eventuellt på Gotlandshems varumärke. Utredningen visar att nyproduktion och byggande av Brf måste i varje enskilt fall föregås av en djupare analys av förutsättningarna för respektive projekt, inklusive hänsyn taget till marknadsförutsättningarna.

För att få mer blandade upplåtelseformer i områden där hyresrätten dominerar finns också möjlighet till ombildningar inom befintligt bestånd. Försäljning till hyresgäster som önskar köpa sitt boende är ett icke riskfyllt sätt att stärka finanserna.

En fråga som inte belysts i utredningen är möjligheten för AB Gotlandshem till samarbete med externa parter, bolag som kontinuerligt bygger Brf. Att

tillsammans planera och bygga större projekt med både Brf och hyresrätter och dela på exploateringskostnaderna, kan möjligen minska riskerna och ge en lägre totalkostnad.

Utredningen har gjorts utifrån en generell bedömning. Rådande marknadsläge bör också tas i beaktande. Nya omständigheter som påverkar bostadsmarknaden generellt i framtiden (t.ex. genom nya statliga direktiv för nyproduktion, byggregler, skatteomläggningar med mera, kan komma att påverka delar av utredningen).