

Statens bostadsomvandling AB

Ett företag som genererar stor samhällsnytta

Sammanfattning

Björn Sundström

2015-08-10

Sammanfattning

Kommunerna står inför betydande utmaningar de närmaste decennierna. Fram till 2040 beräknas befolkningen öka med 1,3 miljoner invånare varav 773 000 är över 65 år. I takt med stigande ålder ökar kraven på bostädernas tillgänglighet. Men resultaten av hittills genomförda tillgänglighetsinventeringar visar att cirka hälften av flerbostadshusen varken är tillgängliga för rullstolar eller rollatorer.

Det är således uppenbart att det befintliga bostadsbeståndet måste byggas om i stor omfattning för att möta den åldrande befolkningens behov, i annat fall kommer kommunernas kostnader för äldreomsorg att skena. Kostnaden per brukare är 3 ggr så hög i särskilt boende som i eget boende med hemtjänst, cirka 700 000 kr jämfört med 200 000-250 000 kronor per år. Men utan finansiering får kommunerna, speciellt på svaga bostadsmarknader, svårt att finansiera nödvändig bostadsomvandling, en slutsats som bl.a. Riksrevisionsverket och *Utredningen EU och kommunernas bostadspolitik* delar.

Statens Bostadsomvandling AB (Sbo) är ett helstatligt bolag som inrättades av regeringen 2004. Sbo har i uppdrag att genomföra insatser som skapar bättre balans på svaga bostadsmarknader, vilket sker genom att förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter för i huvudsak bostadsändamål som övertas från kommuner eller kommunala bostadsföretag. När bolaget bildades tillförde regeringen 540 miljoner kronor i eget kapital varav 200 miljoner kronor ska återföras till ägaren vid uppdragets slut.

Sbo bedriver för närvarande verksamhet i dryga 20-talet kommuner. Verksamheten berör till största delen flerbostadshyreshus som byggs om till moderna, attraktiva och tillgänglighetsanpassade bostäder. Kostnaden för en ombyggnad uppgår i normalfallet till cirka 0,8–1,2 mkr per lägenhet, inkl. moms.

Sbo har uppdragit åt Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) att närmare beskriva den samhällliga nyttan av Sbo:s arbete. Studien visar att det kapital som hittills har tillförts Sbo har bidragit till stor samhällsnytta. Nyttan beräknas uppgå till cirka 2 mkr nominellt per omvandlad lägenhet, varav 92 procent beror på förväntade besparingar inom äldreomsorgen. Övriga nyttoeffekter i monetära termer handlar i allt väsentligt om lägre kostnader för bostadsanpassning och uteblivna rivningskostnader.

Till detta kan läggas att Sbo:s verksamhet har skapat s.k. flyttkedjor. Flyttkedjorna har bidragit till att yngre personer fått en möjlighet att flytta till ett eget boende och bilda familj, vilket är positivt särskilt i relation till alternativet utflyttning. De har också stärkt de bostadsmässiga förutsättningarna för inflyttning till kommunerna.

I ett samhällsekonomiskt perspektiv kan de investeringar som Sbo genomfört räknas hem inom loppet av två år. I ett statsfinansiellt perspektiv handlar det om 8–10 år. Men i ett strikt företagsekonomiskt perspektiv är det svårt att räkna hem investeringen även om man har så lång tid på sig som 40 år. Det är mot den bakgrunden inte svårt att förstå att de kommunala bostadsföretagen drar sig för att göra nödvändiga investeringar. Dels saknas eget kapital, dels ska de kommunala bostadsföretagen (sedan den nya Allbolagen infördes 2011) agera efter affärs-mässiga principer. Bolaget ska alltid utgå från vad som är bäst för bolaget och endast vidta åtgärder och göra investeringar som bedöms bli lönsamma för bolaget.

Att hushållen värderar Sbo:s insatser högt är emellertid uppenbart. Erfarenheterna från de ombyggnadsprojekt som Sbo hittills har genomfört visar att hyran för de som har flyttat in har ökat från cirka 800–900 kr per kvm och år till cirka 1 100–1 200 kr per kvm, vilket innebär en ökning med cirka 300-400 kr per kvm. Trots detta har efterfrågan på de ombyggda lägenheterna varit stor. För närvarande finns inga vakanser.