

Försäljningar av kommunala anläggningstillgångar 2013–2016



KOMMUNINVEST

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord	3
1. Inledning	4
2. Metod och data	5
3. Försäljningar av anläggningstillgångar 2013–2016	6
3.1 Fördjupning – Försäljningar i Södertälje och Ale	9
4. Försäljningar av bostäder 2013–2016	10
4.1 Fördjupning – Bostadsförsäljningar i Luleå	14
5. Försäljningar av verksamhetsfastigheter 2013–2016	16
5.1 Fördjupning – Andra finansieringsalternativ	18
6. Argument för och emot försäljning	20
6.1 Argument för försäljning	20
6.2 Argument emot försäljning	21

Rapporten *Försäljningar av kommunala anläggningstillgångar 2013–2016* är en publikation från Kommuninvests Forsknings- och utbildningsgrupp. Materialet i rapporten bygger på ett detaljerat underlag från över 70 kommuner och landsting/regioner, som har samlats in med hjälp från många kommunala ekonomi- och redovisningsenheter runt om i landet. Forsknings- och utbildningsgruppen på Kommuninvest vill därför tacka alla de tjänstemän som med stort tålamod bistått oss med material och hjälpt oss att tolka desamma. Er hjälp har varit ovärderligt för att vi ska kunna publicera denna rapport.



Frågor på rapportinnehållet kan ställas till:

Mattias Bokenblom
Forskningsansvarig Kommuninvest
Tel: 010-470 88 03
E-post: mattias.bokenblom@kommuninvest.se

Förord

Den här rapporten behandlar försäljningar av kommunala anläggningstillgångar under åren 2013 till och med 2016, och berör följande centrala frågeställningar:

- Vilka försäljningsbelopp handlar det om?
- Vad är det för slags tillgångar som säljs?
- Vem är det som säljer och vem är det som köper?

Under den aktuella fyraårsperioden uppgick försäljningarna av anläggningstillgångar till drygt 50 mdkr. Försäljningar av bostadsfastigheter stod för hälften av det totala försäljningsbeloppet och är de försäljningar som fått mest uppmärksamhet. Även om försäljningar av kommunala bostadsbolags fastighetsbestånd har debatterats en hel del, inte minst på det lokala planet, så är det i praktiken endast en begränsad del av beståndet som har sålts. De cirka 30 000 bostäder som såldes motsvarar 4 procent av det totala beståndet i de kommunala bostadsbolagen. Under samma tid har ungefär lika många bostäder tillkommit genom köp, ombyggnation och nyproduktion. För kommunsektorn som helhet är försäljningar av bostäder fortfarande en marginell företeelse men för en enskild kommun kan en försäljning ha stor ekonomisk betydelse, både för bostadsbolaget och kommunen (läs gärna fördjupningen om Luleås försäljningar). Detta

föranleder frågan huruvida en kommun ska låna till nybyggnation eller i stället finansiera sig genom att sälja delar av sitt befintliga fastighetsbestånd? Att sälja enbart för att hålla ner låneskulden kan vara att göra sig själv en björntjänst, eftersom det befintliga fastighetsbeståndet ofta ger en bra avkastning och genererar ett positivt kassaflöde över lång tid.

En fastighet värderas genom en analys som styrs av nulägesfaktorer och en prognos för framtida hyresintäkter, fastighetskostnader, vakansgrad och avkastningskrav. För närvarande kan avkastningskraven variera beroende på kvalitet, geografiskt läge och marknadssituation. Får man inte tillräckligt bra betalt för sin fastighet är det sannolikt bättre att låna till nybyggnation i stället för att sälja.

Under alla omständigheter är det viktigt att ha en tydlig strategi för sin balansräkningsuppbyggnad och utveckling. En genomtänkt balansräkning med klok finansiering och tillgångar som ger god avkastning bidrar i sin tur till starka kassaflöden.



Tomas Werngren
VD Kommuninvest

1. Inledning

2016 var ett mycket bra år för svensk kommunsektor med ett rekordhøgt resultat på koncernnivå – närmare 41 mdkr. Det starka resultatet berodde på en kombination av ett växande skatteunderlag, ökade statsbidrag, goda resultat i de kommunala bolagen, samt höga reavinster från försäljningar av exploateringsfastigheter och anläggningstillgångar. Sveriges kommuner och landsting (SKL) bedömer att även 2017 blir ett bra år för kommunsektorn, men att mycket tyder på att kommunsektorns ekonomi kommer att bli mer pressad under de kommande åren, framförallt i kärnverksamheterna vård, skola och omsorg¹. I en situation där intäkterna förväntas öka långsammare än kostnaderna beräknar SKL att skillnaden mellan intäkter och kostnader i kommunsektorns verksamheter kommer att uppgå till cirka 59 mdkr år 2021². Sjunkande resultat i kombination med ett fortsatt høgt investeringstryck leder till minskad självfinansieringsgrad. I Figur 1 syns detta som en ökad skillnad mellan kommunernas och landstingens/regionernas avskrivningar och resultat och de förväntade investeringsvolymerna.

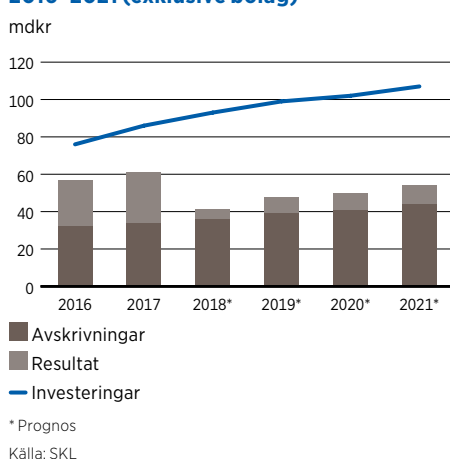
Ett alternativ till ökad lånefinansiering är att sälja anläggningstillgångar i syfte att använda försäljningsintäkterna till att finansiera renoveringar av och nyinvesteringar i framförallt bostads- och verksamhetsfastigheter.

För att ge ett perspektiv på dagens utveckling har Kommuninvest kartlagt kommunsektorns försäljningar av anläggningstillgångar under åren 2013 till 2016 med avseende på:

- Årligt försäljningsbelopp
- Vilken typ av tillgångar som såldes
- Vilka aktörer som sålde och köpte

Rapporten är fortsättningsvis indelad i fem avsnitt. Avsnitt 2 avhandlar metod, tillvägagångssätt och datamaterial. Avsnitt 3 fokuserar på utvecklingen av försäljningar av anläggningstillgångar för sektorn som helhet under åren 2013 till 2016, medan avsnitt 4 och 5 redogör för försäljningarna av bostadsfastigheter respektive verksamhetsfastigheter under samma tidsperiod. Avsnitt 6 innehåller en genomgång av de vanligaste argumenten för och emot försäljningar.

Figur 1: Avskrivningar, resultat och investeringar i kommuner och landsting/regioner 2016–2021 (exklusive bolag)



1) Det finns flera orsaker till varför kommunsektorns ekonomi kan bli mer pressad framöver. För det första närmar sig svensk ekonomi sitt kapacitetstak och bristen på arbetskraft med rätt kvalifikationer ökar. Det innebär att antalet arbetade timmar förväntas öka långsammare de kommande åren, vilket minskar ökningstakten för kommunernas och landstingens/regionernas skatteintäkter. För det andra kommer kostnadstrycket i kommunerna och landstingens/

regionerna vara fortsatt høgt. Antalet yngre och äldre i befolkningen fortsätter att öka och för att kunna möta medborgarnas behov av mer välfärdstjänster krävs därför både stora nyinvesteringar i anläggningstillgångar och omfattande personalrekryteringar, vilket driver upp verksamhetskostnaderna.

2) Ekonomirapporten oktober 2017, SKL

2. Metod och data

Kommuninvests har granskat försäljningarna av kommunala anläggningstillgångar till externa köpare³ under tidsperioden 2013 till 2016. Försäljningarna inkluderar:

- Fastigheter, med underindelning i mark, tomträtter, bostadsfastigheter, kommunala verksamhetsfastigheter och näringsfastigheter
- Maskiner och inventarier
- Immateriella tillgångar
- Finansiella tillgångar⁴

Däremot har försäljningar som kan klassificeras som exploateringsfastigheter exkluderats från sammanställningen⁵.

Kommuninvests undersökning täcker inte alla kommuner och landsting/regioner. Ett urval har gjorts baserat på uppgifter från kommun- och landstings-/regionkoncernernas kassaflödesanalyser i den sammanställda redovisningen. För varje kalenderår har försäljningarna i de 30 kommuner och landsting/regioner med högst försäljningsbelopp granskats. 29 kommuner och landsting/regioner finns med i urvalet under flera år medan övriga bara återfinns under ett enda år.

Sammanlagt 70 kommuner och landsting/regioner är med i urvalet någon gång under tidsperioden, varav fem kommuner och ett landsting är med alla fyra åren, se Tabell 1. I regel krävs det försäljningar på runt 50 mnkr under ett år för att komma med bland de 30 kommuner och landsting/regioner med högst försäljningsbelopp.

I de kommuner och landsting/regioner som ingått i urvalet har Kommuninvest granskat årsredovisningarna hos samtliga större enheter inom respektive koncern. För att få mer detaljerade uppgifter om försäljningarna och en korrekt bild av interna försäljningar har avstämningar ägt rum med ekonomi- och redovisningsenheter i de berörda kommunerna och landstingen/regionerna. Med utgångspunkt från de uppgifter som kommunerna och landstingen/regionerna har lämnat till Kommuninvest har vissa korrigeringar av redovisade försäljningsbelopp behövt göras. Som tidigare nämnts har försäljningar av exploateringsfastigheter exkluderats. Vidare har koncerninterna försäljningar eliminerats så långt detta har varit möjligt. Ovanstående justeringar minskar det sammanlagda redovisade försäljningsbeloppet med 19,7 mdkr. Samtidigt har granskningen medfört att 7,0 mdkr tillkommit i form av försäljningar som inte redovisats i årsredovisningarna.

För affärstransaktioner som relaterar till fastighetsförsäljningar har Kommuninvest även samlat in följande uppgifter:

- Antalet bostäder och lokaler
- Ytuppgifter fördelade på bostäder och lokaler
- Försäljningskonstruktion (materiell försäljning, eller försäljning via dotterbolag)
- Köpare och köparens eventuella tillhörighet i en större koncern
- Eventuella avtalsvillkor som kan vara prispåverkande

Tabell 1: Antal gånger olika kommuner och landsting/regioner förekommit i urvalet

Antal gånger	Antal kommuner och landsting/regioner	Namn
Fyra gånger	6	Göteborg, Luleå, Malmö, Stockholm, Stockholms läns landsting och Upplands Väsby
Tre gånger	9	Gävle, Helsingborg, Mölndal, Nacka, Partille, Södertälje, Umeå, Västerås och Växjö
Två gånger	14	Borlänge, Borås, Eslöv, Gotland, Järfälla, Kalmar, Karlstad, Region Skåne, Sigtuna, Skellefteå, Sollentuna, Tyresö, Uppsala och Örebro
En gång	41	Se fotnot ⁶

3) Koncerninterna försäljningar är exkluderade i sammanställningen.

4) Vid försäljning av finansiella tillgångar begränsas redovisningen till verksamhetsrelaterade innehav, vilket innebär att försäljning av finansiella placeringar inte ingår i sammanställningen. Dessutom ingår inte försäljning av dotter- och intressebolag, vars huvudsakliga verksamhet är fastighetsförvaltning. Dessa försäljningar redovisas istället som försäljning av fastigheter, under respektive underkategori.

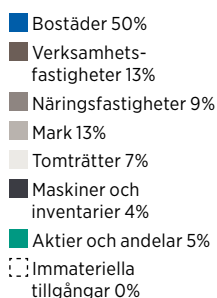
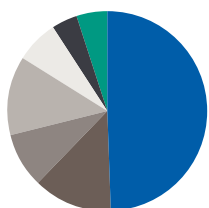
5) Exploateringsfastigheter klassificeras som en omsättningstillgång och med exploatering avses åtgärder för att t anskaffa, bearbeta och

iordningställa råmark för att kunna bygga bostäder, affärer, kontor eller industrier.

6) **Kommuner:** Ale, Borgholm, Botkyrka, Båstad, Eksjö, Falun, Gislaved, Hallsberg, Halmstad, Hammarö, Hjo, Huddinge, Jönköping, Katrineholm, Kristianstad, Kristinehamn, Landskrona, Linköping, Ljungby, Lund, Norrköping, Nykvarn, Nynäshamn, Nässjö, Oskarshamn, Sala, Sollefteå, Sundsvall, Söderhamn, Tomelilla, Ulricehamn, Vellinge, Värmdö, Örkelljunga, Örnsköldsvik och Östersund. **Landsting och regioner:** Jönköping, Sörmland, Uppsala, Örebro och Östergötland.

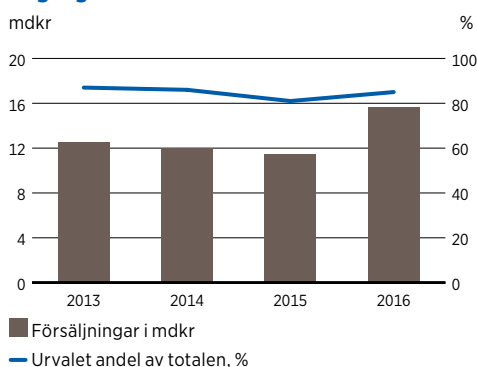
3. Försäljningar av anläggningstillgångar 2013–2016

Figur 3: Fördelningen av försäljningar 2013–2016



Under åren 2013 till 2016 sålde kommunsektorn anläggningstillgångar för 52,4 mdkr. Som jämförelse uppgick bruttoinvesteringarna i materiella anläggningstillgångar under samma tid till över 530 mdkr, det vill säga tio gånger så mycket. Både 2014 och 2015 minskade försäljningsbeloppen jämfört med året innan, med 6 respektive 7 procent, för att under 2016 öka med 36 procent. De 30 kommuner och landsting/regioner som genomförde de största försäljningar under varje enskilt år, stod för mellan 80 till 90 procent av det totala försäljningsbeloppet under det året. Några kommuner och landsting/regioner återkommer på listan av kommunkoncerner som genomfört de största försäljningarna varje år, medan framförallt små- och medelstora kommuner finns med enstaka år på grund av en enskild större försäljning (se Tabell 1).

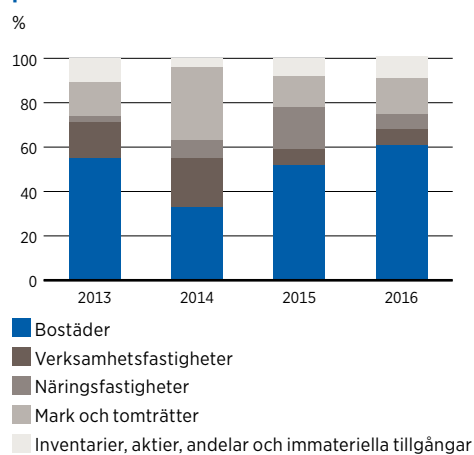
Figur 2: Försäljningar av anläggningstillgångar 2013–2016



Försäljningar av bostadsfastigheter stod för 50 procent av det totala försäljningsbeloppet under 2013 till 2016, medan försäljningar av mark och tomträtter samt övriga fastigheter tillsammans utgjorde 40 procent. De återstående 10 procenten bestod av försäljningar av aktier i till exempel energibolag, maskiner och inventarier samt immateriella tillgångar.

Fördelningen av försäljningar mellan olika typer av tillgångar var relativt konstant under tidsperioden med undantag för 2014. Under 2014 såldes relativt få bostäder samtidigt som Nacka och Landstinget i Uppsala län⁷ genomförde stora försäljningar av verksamhetsfastigheter respektive mark.

Figur 4: Fördelningen av försäljningar per år 2013–2016



7) Numera Region Uppsala

Störst försäljningar 2013–2016

Stockholm och Göteborg genomförde de beloppsmässigt största försäljningarna av anläggningstillgångar under 2013 till 2016. På tredje plats på listan återfinns Luleå som genomförde den enskilt största försäljningen av bostäder under tidsperioden medan Nacka, på listans fjärde plats, genomförde den enskilt största försäljningen av verksamhetsfastigheter. Region Uppsala och Stockholms läns landsting placerar sig på listan genom sina försäljningar av framförallt mark. Skellefteå, Södertälje, Östersund och Upplands Väsby, har primärt sålt bostadsfastigheter, men det

förkommer även försäljningar av både verksamhetsfastigheter och energirelaterade tillgångar.

Luleå är den kommun som uppvisade det högsta försäljningsbeloppet per invånare under åren 2013 till 2016. För nio av tio kommuner är försäljning av bostadsfastigheter den bidragande orsaken till varför kommunen finns med på 10-i-topplistan. Åtta av tio kommuner på listan har en befolkning mellan 40 000 och 100 000 invånare, fem av tio återfinns i Stockholms län och sju av tio har en befolkning som växer snabbare än riksgenomsnittet.

Tabell 2: **Störst försäljningsbelopp 2013–2016**

Kommun/Landsting/Region	Försäljning i mnkr	Försäljningskategorier	År
Stockholm	5 657	Bostäder, tomträtter	2013, 2014
Göteborg	3 383	Mark, näringsfastigheter, aktier	2013, 2014, 2015, 2016
Luleå	2 819	Bostäder	2015, 2016
Nacka	2 641	Verksamhetsfastigheter	2014, 2016
Växjö	2 062	Bostäder	2016
Region Uppsala	1 874	Mark	2014
Stockholms läns landsting	1 776	Verksamhetsfastigheter, mark, inventarier	2013, 2014, 2015, 2016
Skellefteå	1 736	Bostäder, verksamhetsfastigheter	2013, 2014, 2015, 2016
Södertälje	1 598	Bostäder, verksamhetsfastigheter, mark, aktier	2013, 2015, 2016
Östersund	1 438	Bostäder, aktier	2016

Tabell 3: **Störst försäljningsbelopp per invånare 2013–2016**

Kommun	Försäljning i kr per invånare	Försäljningskategorier	År
Luleå	36 719	Bostäder, verksamhetsfastigheter	2015, 2016
Upplands Väsby	28 532	Bostäder	2013, 2015
Nacka	26 585	Verksamhetsfastigheter	2014, 2016
Skellefteå	24 020	Bostäder, verksamhetsfastigheter	2015, 2016
Landskrona	23 454	Bostäder	2016
Östersund	23 281	Bostäder, aktier	2016
Värmdö	18 058	Bostäder	2015
Nynäshamn	17 866	Bostäder	2014
Södertälje	16 890	Bostäder, verksamhetsfastigheter, mark, aktier	2013, 2015, 2016
Nykvarn	12 491	Bostäder	2014

Trenden framöver

Även om 2017 års siffor ännu inte är färdigställda går det att skönja vissa trender. Försäljningar av bostadsfastigheter ägde rum på många olika håll runt om i landet, men det totala antalet sålda bostäder förefaller vara lägre än under 2016. Några av de kommun-koncerner med högst försäljningsbelopp under 2017 återfinns i Tabell 4.

Tabell 4: Försäljningar av bostäder 2017

Kommun	Antal bostäder	Försäljningsbelopp i mnkr
Linköping	1 088	890
Gotland	923	617
Sundbyberg	733	1055
Helsingborg	666	767
Falun	472	321
Borlänge	317	309
Hallsberg	306	155
Älmhult	197	121
Eskilstuna	92	93

Antalet försäljningar av befintliga verksamhetsfastigheter till privata aktörer förefaller ha varit få. Huddinge sålde till exempel nio förskolor och skolor och Luleå fyra äldreboenden och en hälsocentral.

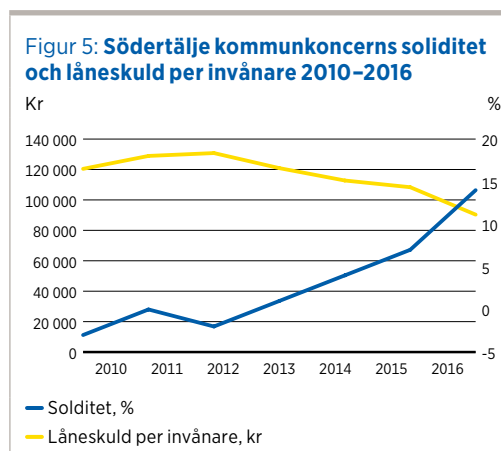
Stockholms läns landsting, som under flera år investerat kraftigt i både nya och befintliga sjukhusenheter, inleder nu en process där landstinget kommer att sälja fastigheter som inte längre behövs i verksamheten. De planerade försäljningarna av fastigheter och mark förväntas uppgå till över 20 mdkr⁸ och kommer i så fall påverka försäljningssiffrorna för kommunsektorn som helhet under ett antal år framöver.

8) Källa: Fastighetsvärlden

3.1 Fördjupning – Försäljningar i Södertälje och Ale

Södertälje är en snabbt växande kommun i södra Stockholms län. Under åren 2007 till 2012 investerade kommunkoncernen över 1 mdkr per år och hade under den perioden den näst högsta investeringsnivån per invånare i hela landet. Samtidigt ökade låneskulden i koncernen från 7,6 till 11,7 mdkr och var under några år högst i landet i relation till antalet invånare med över 130 tkr.

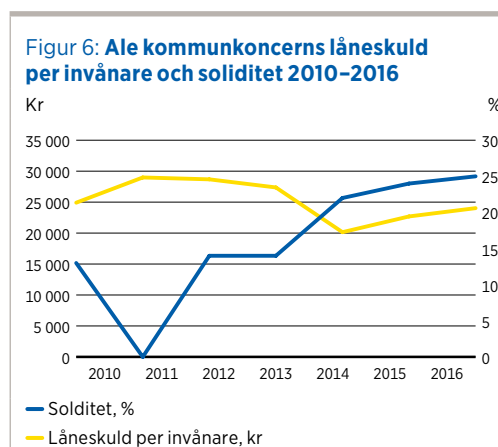
Sedan 2013 har kommunkoncernens skulder minskat kraftigt. En kombination av lägre investeringsvolym, högre resultat för både kommunen och dess bolag samt försäljningar av anläggningstillgångar för cirka 1,6 mdkr har bidragit till att låneskulden i koncernen har minskat till 8,6 mdkr vid utgången av 2016. Samtidigt har soliditeten förstärkts från -3 procent 2013 till 14 procent 2016.



Ale är en grannkommun till Göteborg med en snabbt växande befolkning. Investeringsstakten ökar i kommunen, liksom kommunens upplåningsbehov. 2014 genomförde Alebyggen en försäljning till Rikshem av sju fastigheter för särskilt boende och serviceboende omfattande sammanlagt 224 bostäder. Försäljningssumman uppgick till 240 mnkr.

Motivet till försäljningen var att stärka Alebyggens förmåga att bidra till bostadsförsörjningen i kommunen. Pågående och planerade projekt omfattar nyproduktion av drygt 200 bostäder.

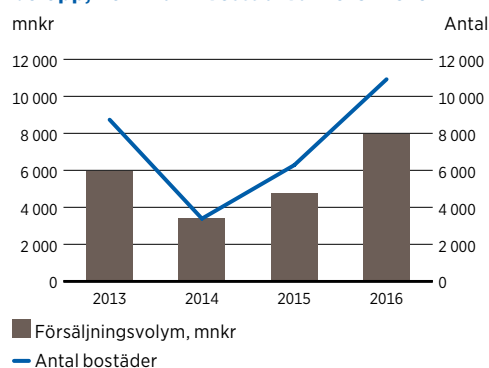
Som en följd av Alebyggens försäljning gjorde Ale kommunkoncern ett rekordresultat 2014, 131 mnkr, och soliditeten har i det närmaste fördubblats, både för bostadsbolaget och för kommunkoncernen som helhet. Trots ett ökat upplåningsbehov för kommunen under senare år är koncernens låneskuld fortfarande lägre än 2013.



4. Försäljningar av bostäder 2013–2016

Under åren 2013 till 2016 stod försäljningar av bostadsfastigheter för hälften av kommunsektorns totala försäljningsbelopp av anläggningstillgångar, motsvarande 26 mdkr. Av de cirka 30 000 bostäder som kommunernas bostadsbolag sålde under den aktuella tidsperioden, har Kommuninvest granskat försäljningarna av drygt 29 000 bostäder med en total bostads- och lokalyta på över 2 000 000 kvm.

Figur 7: Antal sålda bostäder och försäljningsbelopp, Kommuninvests urval 2013–2016



Säljarna

De tio kommunkoncerner som sålde flest bostäder under tidsperioden återfinns i Tabell 5.

Som framgår av tabellen är det främst kommuner som tillhör kommungrupperna Storstäder och Större städer som finns med på listan. Luleå var den kommun som sålde

flest bostäder, nästan 3 300 stycken, medan Stockholms försäljningsbelopp var högst, närmare 2,6 mdkr. Det är få kommuner som kontinuerligt säljer bostäder, utan försäljningarna tenderar att vara koncentrerade till ett eller två år.

Tabell 5: Kommuner med flest sålda bostäder 2013–2016

Kommun	Antal bostäder	Antal kvm	Försäljningsbelopp mnr	Pris per bostad itkr	Pris per kvm	Sålda bostäder 2013	Sålda bostäder 2014	Sålda bostäder 2015	Sålda bostäder 2016
Luleå	3 292	218 154	2 224	676	10 195	258	8	1 604	1 422
Stockholm	2 156	142 270	2 579	1 196	18 128	1 289	864	1	2
Växjö	2 130	146 116	1 933	908	13 229	34	-	118	1 978
Skellefteå	1 970	121 717	1 051	533	8 635	-	-	1 221	749
Östersund	1 698	122 850	1 105	650	8 995	-	-	-	1 698
Botkyrka	1 303	106 278	706	542	6 643	1 303	-	-	-
Malmö	1 269	132 104	837	660	6 336	-	-	21	1 248
Landskrona	1 255	91 600	1 009	804	11 015	-	-	-	1 255
Södertälje	1 115	82 488	661	593	8 013	385	345	-	385
Uppsala	1 065	36 683	534	501	14 557	1 018	47	-	-

Det finns i regel flera olika motiv till att sälja bostäder. Från ägarens sida, det vill säga kommunen, har följande motiv framförts:

- Försäljningarna frigör kapital, som kan användas till att genomföra prioriterade investeringar inom kommunkoncernen utan att öka koncernens skulder.
- I orter med växande befolkning skapar försäljningarna möjlighet för fler bostadsföretag att etablera sig, som även kan medverka till nyproduktion av bostäder på orten.
- Invånarna i kommunen bör i högre grad ges möjlighet att äga sin egen bostad.
- Det är fördelaktigt med ett mer blandat bestånd av hyresrätter och bostadsrätter.

För det fastighetsägande bolaget är skälen till en försäljning ofta:

- Att frigöra kapital för att kunna producera nya bostäder i syfte att möta en ökad efterfrågan.

Köparna

Köparna av bostäder kan delas in i sex kategorier:

- Nationella aktörer – aktörer som i regel förvärfvar större volymer fastigheter och har en stor geografisk spridning av sitt fastighetsinnehav. Ägarna utgörs bland annat av bolag som förvaltar pensionskapital och traditionella fastighetsbolag.
- Regionala aktörer - aktörer som förvärfvar fastigheter inom ett begränsat geografiskt område. En del av dessa aktörer är familjeföretag, som ofta sedan tidigare äger ett fastighetsbestånd, som nu utökas. Förvärfven sker huvudsakligen utanför storstäderna, även om det finns enstaka undantag. Transaktionsvolymerna är ofta i storleksordningen upp till 400 bostäder.
- Lokala aktörer – aktörer som förvärfvar fastigheter inom ett begränsat geografiskt område. Dessa aktörer är ofta familjeföre-

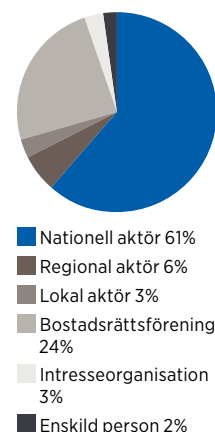
tag som sedan tidigare äger ett mindre bestånd av fastigheter, som nu utökas. Transaktionsvolymerna ligger normalt på upp till 50 bostäder, även om det under perioden ägt rum ett par försäljningar på nära 200 bostäder.

- Bostadsrättsföreningar – hyresgästerna erbjuds köpa sina bostäder och bilda en bostadsrättsförening.
- Intresseorganisationer – bostadsfastigheterna köps av till exempel HSB, Riksbyggen eller kooperativa hyresrättsföreningar.
- Privatpersoner – enskilda bostäder avyttras till privatpersoner, som i regel förvärfvar dem för eget bruk.

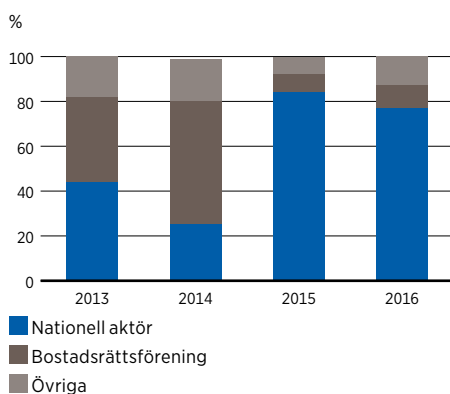
Sett över hela tidsperioden dominerar försäljningar till nationella aktörer och bostadsrättsföreningar. De två köpkategorierna stod tillsammans för 85 procent av det totala försäljningsbeloppet, med 61 respektive 24 procent. Sett till antal köpta kvadratmeter ökar de nationella aktörernas andel till 67 procent medan bostadsrättsföreningarnas andel minskar till 16 procent, vilket är en följd av att bostadsrättsföreningar i genomsnitt betalade mer per kvadratmeter än vad de nationella aktörerna gjorde, se Tabell 8.

Över tid har fördelningen mellan de två största köpkategorierna varierat kraftigt. Under 2013 och 2014 stod ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter, i framförallt Stockholm, för 38 respektive 55 procent av det totala försäljningsbeloppet för respektive år, medan de nationella aktörernas andel av försäljningsbeloppen 2015 och 2016 var 84 respektive 77 procent. Det ökade intresset från nationella aktörer att köpa delar av de kommunala bostadsföretagens bestånd bedöms bero på att bostadsfastigheter både genererar en långsiktigt god avkastning i dagens lågräntemiljö och bedöms vara en relativt säker investering.

Figur 8:
Fördelning av
köpare 2013–2016



Figur 9: Fördelning av köpare per år 2013–2016



Av de tio största köparna är alla utom två nationella aktörer. De åtta största nationella aktörerna tillsammans köpte knappt två tredjedelar av samtliga bostäder under tidsperioden. Störst på marknaden var Rikshem med nästan 8 000 köpta bostäder i nio kommuner för totalt 5,7 mdkr. Genom sina köp av närmare 2 700 bostäder i Luleå och Skellefteå var Nordhalla den näst största köparen mätt i antal bostäder, medan Viktoria Parks köp av bostäder i Borås, Malmö och Växjö betingade en högre köpeskilling, drygt 1,6 mdkr. Anders Ivarsson var den åttonde största köparen och den största regionala aktören i och med sina köp av sammanlagt 730 bostäder i Södertälje. Riksbyggen var den nionde största köparen och den största intresseorganisationen i och med sitt köp av 544 bostäder i Skellefteå.

Tabell 6: Största köpare 2013–2016

Företag	Antal bostäder	Antal kvm	Köpeskilling i mnkr	Pris per bostad i tkr	Pris per kvm	Säljare
Rikshem	7 993	541 533	5 657	708	10 447	Helsingborg, Luleå, Norrköping, Södertälje, Upplands Väsby, Ulricehamn, Uppsala, Värmdö och Östersund
Nordhalla	2 664	156 523	1 358	510	8 673	Luleå och Skellefteå
Vicoria Park	2 364	161 512	1 613	682	9 984	Borås, Malmö och Växjö
Mitt Alby	1 303	106 278	706	542	6 643	Botkyrka
Heimstaden	1 300	113 831	1 002	771	8 806	Malmö och Växjö
Urbano	1 257	92 298	845	672	9 150	Gävle och Nynäshamn
Stena Fastigheter	1 231	88 998	995	808	11 181	Landskrona
Anders Ivarsson	730	51 307	443	607	8 636	Södertälje
Riksbyggen	544	36 559	397	730	10 823	Skellefteå
Mälö Fastigheter	455	34 861	325	715	9 328	Eslöv

Prisbild

Att bedöma prisutvecklingen för försäljningar av bostäder för riket som helhet är svårt. Priset avgörs av fastigheternas läge, hyresnivå, bostädernas skick och den utvecklingspotential som köparen ser. Utan att ta hänsyn till dessa faktorer är det svårt att förstå utvecklingen över tid, se Tabell 7. 2013 och 2014 bidrog ombildningen av

hyresrätter till bostadsrätter, i framförallt Stockholmsområdet till att dra upp genomsnittspriset per kvm till 14 370 kr och priset per bostad till över 1 mnkr. Under 2015 och 2016 blev nationella aktörer mer aktiva och försäljningarna har primärt skett i större städer. Detta gör att genomsnittspriset, både per kvadratmeter och per bostad, sjunker under dessa år.

Tabell 7: **Pris per bostad och per kvm 2013–2016**

	2013	2014	2015	2016	Genomsnitt
Pris per bostad, kr	682 315	1 002 066	759 666	726 490	752 264
Pris per kvm, kr	9 774	14 370	10 909	9 877	10 575

När försäljningsbeloppen bryts ned per aktör i Tabell 8 är det tydligt att det finns betydande skillnader mellan olika köpkategorier. Privatpersoner och bostadsrättsföreningar har betalat mer per kvadratmeter än övriga grupper. Nationella och regionala aktörer betalade i genomsnitt mer per kvadratmeter än lokala aktörer och det kan till stor del förklaras av bostädernas läge. Lokala aktörer

köpte främst bostäder på mindre orter med generellt sett lägre priser än i de något större orter där nationella och regionala aktörer förvärvade bostäder. Å andra sidan går det inte att utesluta att nationella aktörer kompenseras för att de köpte ett stort antal bostäder vid ett och samma tillfälle. Åtaganden i avtalsvillkoren, som att bygga ett visst antal nya bostäder, har sannolikt också påverkat prisbildningen.

Tabell 8: **Pris per kvadratmeter och köpkategori 2013–2016, kr**

Kategori	2013	2014	2015	2016	Genomsnitt
Nationell aktör	8510	13 122	10 354	9363	9623
Regional aktör	7119	9979	18 046	9282	8658
Lokal aktör	5179	6860	6573	9238	6884
Bostadsrättsförening	14 500	17 718	18 656	17 508	16 224
Intresseorganisation	6911	6849	0	9323	8321
Privatperson	22 637	25 795	22 893	24 353	23 671

4.1 Fördjupning – Bostadsförsäljningar i Luleå

Försäljningen

Luleå är den kommun i Sverige som sålt flest bostäder under åren 2013 till och med 2016, sammanlagt 3 292 stycken⁹. Huvuddelen av bostäderna såldes efter att Luleå kommun 2015, genom beslut i fullmäktige, antog ett nytt ägardirektiv för det kommunala bostadsbolaget Lulebo. Det nya direktivet angav att bolagets andel av det totala beståndet av hyresrätter i kommunen successivt skulle minska från cirka 70 procent, motsvarande 10 385 bostäder, ned till ett intervall mellan 45 och 55 procent. För att leva upp till ägardirektivet har Lulebo sålt bostadsfastigheter i tre etapper under 2015 och 2016. Under den första etappen köpte Rikshem 1604 bostäder

av Lulebo i områdena Kalkkällan, Lövskatan, Porsön, Radiomasten och Tunastigen. Alla områden är belägna relativt centralt i Luleå eller i närheten av Luleå Tekniska universitet (LTU). Under den andra etappen såldes 1 278 lägenheter till Nordhalla. Bostäderna är belägna på Hertsön, Porsön och Örnäset, alla i stadens närhet. Den tredje etappen avsåg försäljningen av 126 bostäder i Råneå, en tätort i Luleå kommun 36 kilometer norr om staden. I detta fall var köparen det lokalt ägda fastighetsbolaget Lindström Öqvist i Råneå. Vid utgången av 2016 bedömde Lulebo att bolagets marknadsandel av hyresrättsbeståndet i kommunen uppgick till cirka 46 procent, vilket motsvarar 7 345 bostäder.

Tabell 9: Lulebos försäljningar 2013–2016

	2013	2014	2015	2016
Antal sålda bostäder	258	8	1 604	1 422
Försäljningsbelopp, mnkr	138	5	1 328	753
Köpare	Gammelstabo		Rikshem	Nordhalla fastigheter, Lindström Öqvist i Råneå

Kommunens argument för en försäljning

Från kommunens sida beskrevs försäljningarna som ett steg i att lösa bostadssituationen i ett växande Luleå. För att möta nuvarande och kommande efterfrågan bostäder beräknade kommunen att cirka 5 000 nya bostäder behöver byggas under en tioårsperiod fram till 2025.

I ägardirektivet för Lulebo slogs det fast att 1 000 bostäder ska byggas fram till 2023. För att nå upp till en önskad nivå på byggandet totalt sett, krävs att fler aktörer än Lulebo bidrar till nyproduktionen. Att hitta privata investerare har visat sig vara svårt, eftersom det är kostsamt att bygga upp en lokal fastighetsförvaltning från grunden. Genom försäljningar av delar av Lulebos bostadsbestånd frigörs kapital till investeringar i befintliga och

planerade bostäder, samtidigt som bostadsmarknaden i kommunen öppnas upp för fler privata aktörer, som uppnår en kritisk massa för en förvaltningsorganisation och därmed kan ta ansvar för nyproduktionen av bostäder.

Köparna

En genomgång av försäljningarna visar att såväl nationella som lokala aktörer finns representerade bland köparna. Den största enskilda köparen Rikshem, ägs av Fjärde AP-fonden och AMF och är ett av landets största institutionellt ägda fastighetsbolag med cirka 28 000 bostäder i sitt fastighetsbestånd¹⁰. Rikshem har en uttalad ambition att vara en långsiktig partner till kommuner, landsting/regioner och statliga myndigheter och att bidra till en positiv samhällsutveck-

9) Redan 2012 sålde Luleåbo 210 bostäder i Gammelstad.

10) Rikshems delårsredovisning 2017

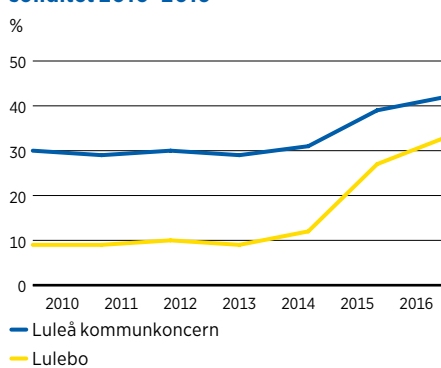
ling på de orter där de verkar. I samband med köpet avtalades att Rikshem även skulle producera 560 nya bostäder.

Den näst största köparen Nordhalla, numera majoritetsägt av Heimstaden, är ett privat fastighetsbolag med ett stort fastighetsbestånd spritt över landet. Utöver Heimstaden ägs Nordhalla av Alectas, Sandviks och Ericssons pensionsstiftelser. I samband med köpet avtalades att Nordhalla skulle bygga minst 500 nya bostäder.

Det ekonomiska utfallet

Den totala köpeskillingen för försäljningarna 2015 och 2016 uppgick till 2 091 mnkr. Reavinsten blev 1 192 mnkr. Försäljningarna har inneburit att både Luleå kommunkoncerns och Lulebos finansiella ställning har förbättrats. Som framgår av Figur 10 ökade soliditeten under 2015 och uppgick 2016 till 42 respektive 33 procent.

Figur 10: Luleå kommunkoncern och Lulebos soliditet 2010–2016



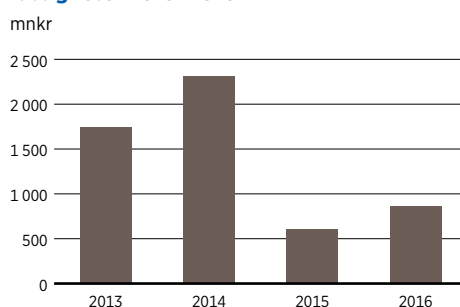
Luleå kommun har beslutat om en vinstutdelning från Lulebo på 400 mnkr. Kommunen har fattat beslut att använda utdelningen till att finansiera kommunala investeringar i bland annat ett badhus på Hertsön, upprustade lekplatser, parker och skolgårdar, samt renovering och nybyggnation av sporthallar.

5. Försäljningar av verksamhetsfastigheter 2013–2016

Försäljning av verksamhetsfastigheter stod för 11 procent av den totala försäljningsvolymen under tidsperioden 2013 till 2016, vilket motsvarar 5,5 mdkr. De största försäljningarna genomfördes under 2013 och 2014.

De tio största försäljningarna av verksamhetsfastigheter under dessa fyra år utgör tillsammans närmare 90 procent av det totala försäljningsbeloppet. Tabell 10 ger en mer utförlig beskrivning av respektive försäljning.

Figur 11: Försäljningar av verksamhetsfastigheter 2013–2016



Tabell 10: De 10 största försäljningarna 2013–2016

Kommun	Årtal	Objekt	Pris i mkr	Köpare
Nacka	2014	39 verksamhetsfastigheter	1 800	Rikshem
Nacka	2016	15 verksamhetsfastigheter	612	Hemsö
Södertälje	2013	Äldreboenden	491	Rikshem
Region Skåne	2013	Vårdcentraler och tandvårdskliniker	460	Lönbacken Fastigheter (numera Stenvalvet)
Gotland	2013	Äldreboenden och gruppboenden	456	Hemsö
Luleå	2015	Äldreboenden	311	Rikshem
Ale	2014	Serviceboenden	235	Rikshem
Borlänge	2016	Stadshuset	216	Samhällsbyggnadsbolaget
Stockholm	2014	Skola	139	Stiftelsen KFUM Söder
Karlstad	2015	Skola	74	Hemfosa

Försäljningarna i Nacka

Nackas försäljningar av verksamhetsfastigheter stod för 44 procent av de totala försäljningarna under åren 2013 till 2016.

Den största försäljningen genomfördes under 2014 då en fjärdedel av kommunens verksamhetsfastigheter såldes till Rikshem. Totalt avyttrades 39 fastigheter, varav 22 skolor, sju förskolor och nio äldreboenden. I avtalet förband sig Rikshem även att bygga 500 nya hyresrätter i Nacka.

Fastigheternas yta uppgick till 83 500 kvm och de totala hyresintäkterna uppgick till 122 mnkr per år. I merparten av fastigheterna var det kommunen som bedrev verksamhet. Efter försäljningen hyrde kommunen stora delar av verksamhetsfastigheterna. Hyresavtalens längd sträckte sig från 7 till 20 år.

Enligt kommunen var syftet med försäljningarna:

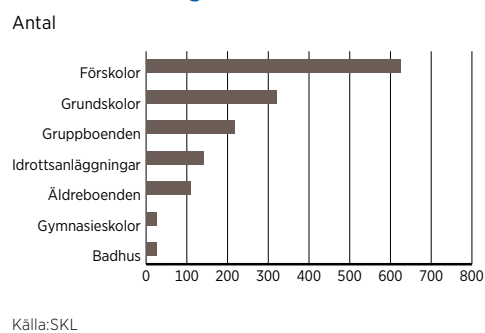
- Att renodla fastighetsbeståndet och utveckla kommunens förvaltning av fastigheter
- Att frigöra finansiering för investeringar i kommunen

I och med försäljningarna minskade låneskulden i Nacka från 1,9 mdkr 2013 till 800 mnkr 2014. 2016 sålde Nacka ytterligare 16 fastigheter med en lokalyta på 25 200 kvm med ett hyresvärde på runt 70 mnkr per år. Den här gången var Hemsö köpare. I försäljningen ingick tre skolor och tio förskolor, en ishall och två fastigheter med annan kommunal verksamhet. I avtalet förband sig Hemsö att genomföra omfattande renoveringar samt om- och tillbyggnationer av de fastigheter som förvärvades.

5.1 Fördjupning – Andra finansieringsalternativ

Som framgår av denna rapport är försäljningar av befintliga kommunala verksamhetsfastigheter fortfarande ett begränsat fenomen för kommunsektorns som helhet. Antalet försäljningar till externa motparter är få och försäljningsbeloppen är måttliga. Kommuninvests genomgång täcker dock inte situationer där en extern aktör bygger en ny verksamhetsfastighet som de sedan hyr ut till en kommun eller ett landsting/region eller där kommunen och landstinget/regionen under en längre tid ger ett driftsbidrag eller hyr en temporär byggnad, till exempel en modulbyggnad. Marknaden för de här typerna av lösningar förefaller att växa och många privata aktörer gör stora investeringar, men sett till kommunsektorns totala investeringsvolymer är privat finansierade verksamhetsfastigheter än så länge en marginell företeelse. Enligt landets kommuner behöver det byggas över 1 350 verksamhetsfastigheter mellan 2017 och 2020, se Figur 12, till ett uppskattat värde av cirka 125 till 150 mdkr. En överväldigande majoritet av dessa verksamhetsfastigheter kommer att ägas och förvaltas av kommunerna själva.

Figur 12: Investeringar i kommunala verksamhetsfastigheter 2017-2020



Tabell 11 ger en bild av de alternativa lösningarna till att äga och driva verksamhetsfastigheter i egen regi som finns för kommuner och landsting/regioner. I samtliga fall är det en privat aktör som står för själva investeringen i de nya verksamhetsfastigheterna medan kommunen eller landstinget/regionen är hyresgäst eller delfinansierar verksamheten med ett verksamhetsbidrag.

Tabell 11: Alternativ till att äga och förvalta i egen regi

Objekt	Hyresvärd	Hyresgäst	Färdigställt	Investeringsvolym	Övrig information
Harvestads-skolan	Hemsö	Linköping	2015	100 mnkr	Hyrestid 15 år, F-6 skola för 350 elever
Uppåkraskolan	Hemsö	Staffanstorps	2016		Hyrestid 25 år, F-6 skola för 500 elever
Sandbyhov	Hemsö	Norrköping	2017		Äldreboende med 60 lägenheter
Skolor i Sandbyhov	Hemsö	Norrköping	2019	245 mnkr	Hyrestid 25 år, grundskolor för 750 elever
Widénska gymnasiet	Hemsö	Västerås	2019	150 mnkr	Hyrestid 15 år, gymnasium för 480 elever
	Hemsö	Luleå	2020	270 mnkr	Äldreboende på 10 000 kvm
Vattnets hus	KunskapsPorten	KunskapsPorten	2017		Badhus där Ängelholm betalar ett driftbidrag på 18,9 mnkr per år i 32 år
Fristadsskolan	Parmaco	Eskilstuna	2017		Hyra av en modulskola under fem år, högskolestad för 270 elever
Sannarps grundskola och Slotts Jordskolan söder	Parmaco	Halmstad	2018		Hyra av två modulsolor under fem år, sammanlagt 840 elever
Kokpunkten	Peab	Peab Bad	2014	400 mnkr	Upplivningsbad där Peab äger fastigheten och sköter driften. Västerås betalar ett driftbidrag på 15 mnkr per år i 25 år
Olsgården	Rikshem	Halmstad	2015		Äldreboende med 60 lägenheter
Arnhem	Rikshem	Sigtuna	2016		Vård- och omsorgsboende med 36 lägenheter
Gärdet	Rikshem	Helsingborg	2016		LSS-boende med 48 lägenheter
Solslingan och Krokis	Stenvalvet	Norrälje	2014, 2015		LSS-boende
Järfälla badhus	Tagehus holding	Medley	2018	290 mnkr	Badhus där Järfälla betalar ett driftbidrag på 20,5 mnkr per år i 30 år
Nacka badhus	Tagehus holding	Medley	2020		Badhus där Nacka betalar ett driftbidrag på 16,5 mnkr per år i 30 år
Tierps räddningsstation	Vacse	Tierp och Region Uppsala	2019	100 mnkr	Hyresavtal på 25 år
Vallaskolan	Vacse	Linköping kommun	2017	200 mnkr	Hyrestid 15 år, F-6 skola för 500 elever

6. Argument för och emot försäljning

Större försäljningar av bostäder, fastigheter och andra kommunala tillgångar väcker ofta känslor i den berörda kommunen, både hos förtroendevalda och invånare.

I avsnitt 6.1 och 6.2 redovisas några av de vanligaste förekommande argumenten för respektive emot försäljningar.

6.1 Argument för försäljning

Försäljningar ger förutsättningar för fler aktörer att etablera sig på den lokala fastighetsmarknaden

En del kommunala bostadsbolag har en dominerande ställning på den lokala hyresrättsmarknaden. De mindre privata aktörer som redan finns på orten har inte alltid den kapacitet som krävs för att kunna möta efterfrågan på nyproducerade hyresrätter. Att få större nationella aktörer att etablera sig på orten är svårt eftersom det är kostsamt att bygga upp en lokal fastighetsförvaltning från grunden. Genom att sälja delar av det kommunala bostadsbolagets fastighetsbestånd får nya aktörer ett befintligt fastighetsbestånd att förvalta och utveckla. Därmed ökar möjligheterna att de även kan vara med att bidra till att möta efterfrågan på nyproducerade hyresrätter.

Försäljningar av bostäder frigör ekonomiska medel för nyproduktion

Även ekonomiskt starka kommunala bostadsbolag kan uppleva att det är en finansiell utmaning att leva upp till ägarens krav på ökad nyproduktion av hyresrätter. Nyproduktion ökar skuldsättning och räntekänslighet i företaget, samtidigt som soliditeten minskar. Att sälja två till fyra äldre bostäder för att på

så sätt finansiera produktion av en ny är ett alternativ och/eller komplement till lånefinansierad nybyggnation. Vid en försäljning kan det kommunala bostadsbolaget också skjuta över nödvändiga renoveringar och eventuellt eftersatt underhåll till de nya ägarna. Det gäller bland annat de bostäder som byggdes under miljonprogrammet.

Att hyra verksamhetslokaler har flera fördelar

Det är svårt att förutse behovet av verksamhetsfastigheter om tre år, än mindre om 20 eller 30 år. Att hyra ger kommunen en flexibilitet att lämna lokaler som inte längre behövs för att bedriva verksamhet.

Genom att det finns privata hyresvärdar för verksamhetsfastigheter på orten konkurreras ut kommunens egen fastighetsförvaltning. Den kommunala verksamheten pressas därmed till att bli effektivare.

Privata fastighetsägare har generellt sett en effektivare fastighetsförvaltning än vad kommunen har. Många kommuner har en historia av eftersatt underhåll på sina fastigheter som kan driva upp kostnaderna när akuta åtgärder måste vidtas. Därför behöver hyresalternativet över tid inte bli så mycket dyrare än att äga.

6.2 Argument emot försäljning

Försäljningar av bostäder minskar företagets långsiktiga intjäningsförmåga

Försäljningar av det befintliga bostadsbeståndet innebär att det kommunala bostadsföretaget går miste om framtida hyresintäkter. Om det diskonterade nuvärdet av det förväntade kassaflödet från de sålda bostadsfastigheterna är högre än köpeskillingen för samma fastigheter har säljaren gjort en dålig affär.

Lån är ett billigare finansieringsalternativ än försäljning

Avkastningen på kapital i ett bostadsföretag är relativt högt i jämförelse med de historiskt låga finansieringskostnaderna som råder i dagsläget. Det innebär att det är mer fördelaktigt att finansiera nya bostäder med nyupplåning än med reavinster från försäljningar av befintliga fastigheter.

Att hyra blir dyrare än att äga

Privata fastighetsägare har både högre finansieringskostnader än vad kommuner har och även avkastningskrav från sina ägare. Det innebär att lokalkostnaderna för hyrda verksamhetslokaler kommer att vara högre än om kommunen själva ägde och förvaltade fastigheterna.

Att hyra ger nödvändigtvis inte större flexibilitet än att själv äga fastigheten

För att hålla nere hyreskostnaden är det inte ovanligt att kommuner går in i långa hyreskontrakt för de verksamhetslokaler som hyrs. Därmed försvinner den flexibilitet som ibland lyfts fram som ett argument för att hyra istället för att äga de fastigheter där verksamheten bedrivs.



OM KOMMUNINVEST Kommuninvest finansierar välfärd. Vi är ett kommunalt finanssamarbete som arbetar för effektiv och hållbar finansiering av bostäder, infrastruktur, skolor och sjukhus med mera.

Tillsammans får vi bättre lånevillkor än var och en för sig. Sedan starten 1986 har samarbetet sparat miljardbelopp åt sina medlemmar i form av lägre räntor.

Den svenska kommunsektorn är stark, bland annat genom sin grundlagsskyddade beskattningsrätt. Detta faktum, tillsammans med medlemmarnas solidariska borgen, bidrar till att Kommuninvest får högsta kreditbetyg av både Moody's och Standard & Poor's.

277 kommuner och 11 landsting/regioner är idag medlemmar i detta frivilliga samarbete. Verksamheten ägs och styrs demokratiskt av medlemmarna som också delar på eventuellt ekonomiskt överskott. Kontoret finns i Örebro. Med cirka 360 miljarder kronor i balansslutning är vi Sveriges sjätte största kreditinstitut.



KOMMUNINVEST

Svenska kommuner och landsting i samverkan