



EXAMENSARBETE  
FASTIGHETER OCH BYGGANDE  
FASTIGHETSEKONOMI  
AVANCERAD NIVÅ, 30 HP  
STOCKHOLM, SVERIGE 2020

Kommunernas dilemma kring avyttringar av  
**samhällsfastigheter**

En analys av samspelet mellan det offentliga och det privata  
Olof Bergvall & Henrik von Bahr

## Master of Science Thesis

---

Title	Municipalities' dilemma regarding divestments of public properties
Author(s)	Olof Bergvall, Henrik von Bahr
Department	Department of Real Estate and Construction
TRITA number	TRITA-ABE-MBT-20555
Supervisor	Inga-Lill Söderberg
Keywords	Public property, municipalities, privatization, demographics, ideology, moral hazard

---

### Abstract

In recent years, the number of private companies active in the public property sector has increased manifold. Public properties are those in which some form of public service is practiced. Some 85 percent of these are estimated to be owned by municipalities, regional authorities and the central government, but the share owned by private real estate companies is increasing. Hence, the aim of this study was to identify driving forces behind the market development of the public property segment, and primarily how municipalities regard the private companies' interest in buying their properties.

The method chosen for this study was both quantitative as well as qualitative, where representatives from both public and private sectors was interviewed and historical data were collected. In analyzing our results, comparisons to previous research were made and theories such as moral hazard and asymmetric information applied. This method was used to accentuate problems that might arise in transactions between public and private interests and how these cause municipalities to be wary of selling real estate.

The results showed that changes in demographics and the need for investments in public property are primary causes of selling real estate, whereas municipalities' financial performances are secondary. Ideology appeared to be a less impacting factor than the aforementioned two. Private companies consider municipalities risk-free tenants and view demographics as the key factor in their investment strategy. To prevent moral hazard problems, the study found that transparent and flexible lease contracts are needed, as well as increased responsibility-taking by the companies. The study showed that an increase in private sector influence over the public property sector is to be expected.

## Acknowledgements

With this thesis we finalize our master programme at KTH Royal Institute of Technology in Real Estate and Construction Management with the Real Estate Economics profile. The thesis was conducted during the spring of 2020 and fulfills 30 credits.

We would like to give special thanks to our supervisor PhD. Inga-Lill Söderberg for invaluable guidance and counselling throughout the process of conducting this thesis. Also, big thanks to everyone who participated in the study, and especially thanks to interviewees;

---

Joel Ambré	<i>CEO</i>	<i>Vectura</i>
Magnus Edlund	<i>CEO (former)</i>	<i>Stenvävet</i>
Oscar Lekander	<i>Business Development Manager</i>	<i>Samhällsbyggnadsbolaget (SBB)</i>
Mikael Lundström	<i>CEO</i>	<i>Svefa</i>
Nils Styf	<i>CEO</i>	<i>Hemsö</i>
Linda-Marie Anttila	<i>Mayor</i>	<i>Hofors Municipality</i>
Mats Gerdau	<i>Mayor</i>	<i>Nacka Municipality</i>
Cathrine Holgersson	<i>CEO</i>	<i>Gavlegårdarna</i>
Jimmy Jansson	<i>Mayor</i>	<i>Eskilstuna Municipality</i>
Maria Mannerholm	<i>CEO</i>	<i>Micasa</i>
Peter Schilling	<i>Mayor</i>	<i>Sundbyberg Municipality</i>
Per-Arne Vahlund	<i>CEO</i>	<i>Gavlefastigheter</i>
Marino Wallsten	<i>Mayor</i>	<i>Fagersta Municipality</i>

---

Thanks also to Kristina Andersson at Datscha for allowing us to use their services and especially for giving us valuable assistance in interpreting data. Lastly, we would like to thank representatives from municipalities who participated in the questionnaire.

Stockholm, June 2020

---

Olof Bergvall

---

Henrik von Bahr

## Examensarbete Masternivå

---

Titel	Kommunernas dilemma kring avyttringar av Samhällsfastigheter
Författare	Olof Bergvall, Henrik von Bahr
Institution	Institutionen för Fastigheter och Byggnad
TRITA nummer	TRITA-ABE-MBT-20555
Handledare	Inga-Lill Söderberg
Nyckelord	Samhällsfastigheter, kommuner, privatisering, demografi, ideologi, moral hazard

---

### Sammanfattning

Under senare år har antalet privata aktörer verksamma inom segmentet för samhällsfastigheter, en typ av fastighet där samhällsservice bedrivs, mångdubblats. Cirka 85 procent av dessa fastigheter bedöms finnas i kommunal, regional eller statlig ägo, men allt större andel förvärvas av privata aktörer. Med bakgrund av detta ämnade denna studie att identifiera de bakomliggande drivkrafterna för utvecklingen av marknadssegmentet för samhällsfastigheter och främst hur kommuner förhåller sig till det privata investeringsintresset.

Studien baserades på såväl kvantitativa som kvalitativa datainsamlingar där representanter från offentlig och privat sektor intervjuades och data insamlades. Dessa analyserades och jämfördes mot varandra för att nå ett tillfredsställande resultat. Resultatet analyserades dels genom teorier som moral hazard och asymmetrisk information, men även genom tidigare forskning på området. Detta för att belysa de svårigheter som uppkommer mellan kontraktsparter i sådana transaktioner och vad som får kommuner att vara återhållsamma i sina beslut om avyttringar.

Resultatet visade att det primärt är demografiska utmaningar och investeringsbehov och sekundärt ekonomiska problem som får kommuner att avyttra samhällsfastigheter, och att politiken spelar en mindre roll. Fastighetsbolagen anser att kommuner är en säker hyresgäst och ser främst till demografin i sina investeringsstrategier. För att undvika moral hazard-problem fann studien att tydligare avtal krävs mellan parterna och ett ökat ansvarstagande av bolagen. Studien fann att ett ökat privat inflytande i segmentet för samhällsfastigheter är att vänta.

## Förord

Med denna uppsats avslutar vi vår masterutbildning vid KTH Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm inom Fastigheter och Byggnad, inriktning Fastighetsekonomi. Arbetet skrevs under vårterminen 2020, omfattar 30 högskolepoäng och utgör det avslutande momentet i utbildningen.

Stort tack riktas främst till handledare doktorand Inga-Lill Söderberg för ovärderlig vägledning och löpande rådgivning genom processen för denna uppsats. Stort tack också till alla de aktörer som kontaktats för arbetet och gjort det möjligt. Särskilt stort tack riktas till;

---

Joel Ambré	<i>VD</i>	<i>Vectura</i>
Magnus Edlund	<i>VD (f.d.)</i>	<i>Stenvävet</i>
Oscar Lekander	<i>Affärsutvecklingschef</i>	<i>Samhällsbyggnadsbolaget (SBB)</i>
Mikael Lundström	<i>VD</i>	<i>Svefa</i>
Nils Styf	<i>VD</i>	<i>Hemsö</i>
Linda-Marie Anttila	<i>Kommunstyrelsens ordförande</i>	<i>Hofors kommun</i>
Mats Gerdau	<i>Kommunstyrelsens ordförande</i>	<i>Nacka kommun</i>
Cathrine Holgersson	<i>VD</i>	<i>Gavlegårdarna</i>
Jimmy Jansson	<i>Kommunstyrelsens ordförande</i>	<i>Eskilstuna kommun</i>
Maria Mannerholm	<i>VD</i>	<i>Micasa</i>
Peter Schilling	<i>Kommunstyrelsens ordförande</i>	<i>Sundbyberg kommun</i>
Per-Arne Vahlund	<i>VD</i>	<i>Gavlefastigheter</i>
Marino Wallsten	<i>Kommunstyrelsens ordförande</i>	<i>Fagersta kommun</i>

---

Tack också till Kristina Andersson på Datscha som dels låtit oss använda Datschas tjänster och framför allt för värdefull hjälp med tolkande av data. Slutligen vill vi rikta ett tack till de kommuner som svarade på frågeformuläret.

Stockholm, juni 2020

---

Olof Bergvall

---

Henrik von Bahr

# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b> .....	<b>1</b>
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Syfte och frågeställning .....	2
1.3 Avgränsningar .....	2
1.4 Disposition.....	3
<b>2. Litteraturoversikt</b> .....	<b>4</b>
2.1 Begrepp och koncept .....	4
2.1.1 Definitionen av samhällsfastigheter.....	4
2.1.2 Typkoder för samhällsfastigheter.....	5
2.1.3 Investeringar inom samhällsfastigheter .....	6
2.1.4 Aktörer inom samhällsfastigheter .....	7
2.1.5 Hyresgäster för samhällsfastigheter .....	8
2.1.6 Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter .....	8
2.1.7 Hyreskontrakt för samhällsfastigheter.....	9
2.2 Den ekonomiska utvecklingen .....	10
2.2.1 Kommunernas soliditet, resultat och skuldsättning .....	10
2.3 Den demografiska utvecklingen .....	11
2.3.1 Den åldrande befolkningen .....	11
2.3.2 Den yngre befolkningen .....	11
2.3.3 Växande och minskande kommuner i Sverige.....	12
2.4 Tidigare forskning.....	12
2.4.1 Investerares syn på samhällsfastigheter .....	12
2.4.2 Risk.....	13
2.4.3 Privatisering av offentlig verksamhet .....	13
2.4.4 Fastighetsförvaltning inom den offentliga sektorn i Sverige .....	14
2.4.5 Äga eller hyra samhällsfastigheter .....	14
<b>3. Teori</b> .....	<b>17</b>
3.1 Asymmetrisk information .....	17
3.1.1 Asymmetrisk information i fastighetsbranschen .....	17
3.2 Moral hazard .....	18
3.2.1 Moral Hazard i fastighetsbranschen .....	18
<b>4. Metod och data</b> .....	<b>19</b>
4.1 Val av metod.....	19
4.2 Semi-strukturerade expertintervjuer.....	19
4.2.1 Introduktion av intervjuobjekt.....	20
4.2.2 Subjektivitet bland de intervjuade.....	23

4.3	Frågeformulär .....	23
4.4	Insamling av data .....	24
4.4.1	Datscha .....	24
4.4.2	SKR – Sveriges Kommuner och Regioner .....	26
4.4.3	SCB – Statistiska centralbyrån.....	26
4.4.4	Kolada .....	26
4.4.5	Jämförelse av svenska kommuner .....	26
4.5	Tematisk analys.....	27
4.6	Diskussion av metodval .....	27
<b>5.</b>	<b>Resultat.....</b>	<b>28</b>
5.1	Kommuners avyttringar av samhällsfastigheter .....	28
5.2	Intervjuer.....	29
5.2.1	För- och nackdelar för kommuner att äga samhällsfastigheter .....	29
5.2.2	För- och nackdelar för kommuner att sälja samhällsfastigheter.....	30
5.2.3	För- och nackdelar för bolag att köpa samhällsfastigheter av kommuner .....	35
5.2.4	Ideologi och värderingar kontra ekonomi.....	36
5.2.5	Ekonomi .....	38
5.2.6	Kommunernas förhållningssätt och aktörernas syn på framtiden .....	41
5.2.7	Långsiktigt ägande.....	47
5.3	Insamling av data.....	50
5.3.1	Sveriges befolkningsförändring 2010-2029 .....	50
5.3.2	Kommuners ekonomiska ställning .....	51
5.3.3	Kommuners politiska ställning och antal transaktioner.....	54
5.4	Frågeformulär .....	58
<b>6.</b>	<b>Analys .....</b>	<b>59</b>
6.1	Tematisk analys av intervjuer.....	59
6.1.1	För- och nackdelar för kommuner att sälja samhällsfastigheter.....	59
6.1.2	För- och nackdelar för bolag att köpa samhällsfastigheter av kommuner .....	61
6.1.3	Ideologi och värderingar kontra ekonomi.....	61
6.1.4	Kommunernas förhållningssätt till det privata investeringsintresset .....	62
6.1.5	Aktörernas syn på framtiden .....	63
6.2	Diskussion.....	63
6.2.1	Insamling av data.....	63
<b>7.</b>	<b>Slutsats.....</b>	<b>66</b>
7.1	Kritik av eget arbete .....	67
7.2	Förslag till vidare forskning .....	67

## Figurförteckning

<b>Figur 1:</b> Transaktionsvolym fastighetsmarknaden 2013-2019.....	9
<b>Figur 2:</b> Transaktionsvolym samhällsfastigheter 2013-2019. ....	9
<b>Figur 3:</b> Illustration av finansieringsmodell för samhällsfastigheter i Sverige.....	10
<b>Figur 4:</b> Sveriges prognostiserade befolkningsförändring 2010-2029. ....	50

## Tabellförteckning

<b>Tabell 1:</b> Typer av samhällsfastigheter. ....	4
<b>Tabell 2:</b> Typkoder för samhällsfastigheter.....	5
<b>Tabell 3:</b> 50 aktörer verksamma inom segmentet samhällsfastigheter .....	7
<b>Tabell 4:</b> Sveriges 10 största ägare av samhällsfastigheter .....	8
<b>Tabell 5:</b> Sålda fastigheter bland de intervjuade kommunerna.....	28
<b>Tabell 6:</b> Ej önskvärda resultat från affärer med privat sektor.....	33
<b>Tabell 7:</b> Aktörer och hur de definierar långsiktigt ägande av samhällsfastigheter. ....	49
<b>Tabell 8:</b> De intervjuade bolagens transaktioner av samhällsfastigheter åren 2010-2019.....	49
<b>Tabell 9:</b> Kommuner med bra ekonomi.....	52
<b>Tabell 10:</b> Kommuner med dålig ekonomi.....	53
<b>Tabell 11:</b> De intervjuade kommunernas ekonomiska ställning.....	54
<b>Tabell 12:</b> Kommuner med bra ekonomi, transaktions- och politiska historik.....	55
<b>Tabell 13:</b> Kommuner med dålig ekonomi, transaktions- och politiska historik.....	56
<b>Tabell 14:</b> Intervjuade kommuners transaktions- och politiska historik .....	57
<b>Tabell 15:</b> Svar på frågeformulär från elva av Sveriges svagare kommuner.....	58



# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Under de senaste åren har segmentet för samhällsfastigheter kommit att bli ett av de mest attraktiva tillgångsslagen på fastighetsmarknaden. Under endast ett fåtal år har antalet privata aktörer som specialiserar sig inom segmentet vuxit från en handfull till ett 50-tal (Svefa, 2019). Sverige har en av världens största offentliga sektorer och cirka 85 procent av landets samhällsfastigheter ägs av det offentliga. Det privata ägandet ökar dock gradvis och många tror att allt fler samhällsfastigheter kommer att hamna i privat ägo. Det råder mer eller mindre konsensus i branschtidningar om att samhällsfastigheter är ett väldigt säkert tillgångsslag för fastighetsägare, men där det finns vinnare tenderar det att finnas förlorare. Vad är det egentligen som driver utvecklingen? Vad tycker kommunerna om ett allt ökat privat inflytande i deras kommuner?

Anledningen till att samhällsfastigheter anses vara en så pass säker investering är till stor del eftersom hyresgästerna är kommuner och annan skattefinansierad verksamhet och således en väldigt säker hyresgäst med en i princip obefintlig risk för konkurs. Detta leder till säkra kassaflöden och således höga fastighetsvärden. Samhällsfastigheter är även ett unikt tillgångsslag i det avseende att säkerheten inte skiljer sig nämnvärt var i landet fastigheten ligger. Traditionellt är fastigheter i centrala lägen i storstäder säkrare investeringar, men eftersom verksamheten som bedrivs i samhällsfastigheter är skattefinansierad blir läget mindre viktigt.

Många av Sveriges kommuner har ekonomiska problem med bland annat växande skulder och står dessutom inför stora investeringsbehov i sina fastighetsbestånd – dels till följd av eftersatt underhåll och dels på grund av en skiftande demografi. Allt större andel av befolkningen spås finnas i den äldre befolkningsandelen vilket kommer kräva stora investeringar i bland annat äldreboenden i många av landets kommuner. Även antalet skolor tros behöva öka för att möta behoven. Så hur ska kommunerna, med redan ansträngd ekonomi, möta dessa behov? Ett alternativ att lösa dessa problem är att sälja av samhällsfastigheter, låta en privat aktör äga och själva bli hyresgäst. Så varför säljer kommuner samhällsfastigheter? Är det av strikt ekonomiska skäl, eller finns det inslag av ideologi bakom besluten? Vilka kommuner kommer försöka möta dessa behov själva, och vilka kommer vara mer benägna att sälja i framtiden?

## 1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med denna studie är att identifiera drivkrafter bakom utvecklingen på fastighetsmarknaden inom marknadssegmentet samhällsfastigheter. Studien ämnar att undersöka hur kommuner argumenterar kring avyttrande av ägda samhällsfastigheter och vad privata aktörer anser attraktivt och inte vid beslut om förvärv av samhällsfastigheter från svenska kommuner. Vidare undersöker den förekomsten av mönster avseende egenskaper hos de av Sveriges kommuner som väljer att avyttra sina bestånd för att ge indikationer om vilka kommuner som i framtiden kan vara mer benägna att sälja sina samhällsfastigheter till privata aktörer.

Mer specifikt är studiens forskningsfrågor:

- Vad får en kommun att välja att sälja sina samhällsfastigheter?
- Vad får en privat aktör att välja att köpa samhällsfastigheter från en kommun?
- Vilka krav behöver fastighetsbolagen uppfylla för att få köpa kommunens samhällsfastigheter?
- Vilka egenskaper gör kommuner mer benägna att sälja samhällsfastigheter i framtiden?

Studien bidrar till kunskap om drivkrafter vid fastighetsförvärv genom att identifiera möjliga problem och intressekonflikter vid de affärer som innefattar parter från offentlig och privat sektor.

Studien bidrar också till marknaden i stort genom att öka transparensen och främja kommunikationen mellan privata och offentliga aktörer. Den ger viss vägledning för såväl kommuner som överväger avyttringar som privata bolag som önskar köpa av dessa.

## 1.3 Avgränsningar

Forskningsområdet för samhällsfastigheter är brett och studien har därför avgränsats till att framförallt studera kommuners syn på avyttringar. Detta är ett forskningsfält där det går att studera dels alla Sveriges kommuner, men också alla regioner och de statliga myndigheter som äger samhällsfastigheter. Då denna uppsats är främst kvalitativ i sin utformning, ter det sig därför lämpligt att fokusera på en av de ovan nämnda tre; kommuner. Vidare finns det i Sverige 290 kommuner, varför studien undersöker ett fåtal av dessa för att förhoppningsvis kunna ge en generaliserbar bild för samtliga. För att ge en så nyanserad bild som möjligt, utan att granska samtliga kommuner, har det i den kvantitativa delen valts att fokusera på kommuner med särskilt bra respektive dålig ekonomi. I den kvalitativa delen har intervjuer främst utförts i Stockholmsområdet med några telefonintervjuer med aktörer längre ut i landet.

Liksom att det finns många offentliga aktörer inom samhällsfastigheter, finns det också många privata. Studien har avgränsats genom att intervjuer utförts med tre stora bolag och ett mindre. Detta för att ge en nyanserad bild av de privata aktörernas syn på segmentet.

## 1.4 Disposition

Läsaren introduceras i första kapitlet till studien genom att få ta del av bakgrunden till forskningsområdet samhällsfastigheter. Därefter redogörs för rapportens syfte, forskningsfrågor samt avgränsningar. Första kapitlet avslutas med dispositionen för att ge en tydlig översikt av studiens struktur och innehåll.

Det andra kapitlet inleds med en presentation av viktiga begrepp och koncept som behövs för att kunna förstå studiens innehåll. I kapitel 2.4 Tidigare forskning får läsaren ta del av tidigare forskning inom samhällsfastigheter och förvaltning inom offentlig sektor och om huruvida kommunerna ska äga eller hyra samhällsfastigheter. Även studier om vilka risker som associeras med att investera i samhällsfastigheter och privatiseringens utveckling redogörs för.

I det tredje kapitlet redogörs det teoretiska ramverket som används för. Det är uppdelat i moral hazard och asymmetrisk information och är teorier som ligger till grund för studiens perspektiv och kommer att användas i uppsatsens analysdel tillsammans med det presenterade resultatet.

Det fjärde kapitlet innehåller den metod som använts för att besvara studiens forskningsfrågor. Tillvägagångssättet för insamlingen av hämtad data samt implementeringen av informationen på studien redovisas.

I det femte kapitlet redovisas det resultat som intervjuerna, inhämtad data och frågeformulär gett. Resultatet i detta kapitel syftar till att ge läsaren nödvändig information som sedermera kommer att analyseras i analyskapitlet. Resultatet består av såväl kvalitativ data inhämtad från intervjuer, som kvantitativ data inhämtad från databaserna Datscha, Kolada, SKR (Sveriges Kommuner och Regioner) och SCB (Statistiska centralbyrån). Vidare innehåller kapitlet resultat ifrån de frågeformulär som skickats ut till några av Sveriges kommuner.

I det sjätte kapitlet analyseras det empiriska materialet utifrån de valda teorierna, tidigare forskning på området och genom tematisk analys för att besvara studiens forskningsfrågor.

I det sista kapitlet sammanfattas analysen och slutsatser dras från dessa. De viktigaste delarna presenteras och ett kort svar ges på de forskningsfrågor som studien ställer. Kapitlet avslutas med att presentera förslag på fortsatt forskning.

## 2. Litteraturöversikt

I detta kapitel förklaras olika viktiga definitioner, koncept och teorier som ligger till grund för den empiriska och analytiska delen av studien. Detta kapitel syftar till att ge läsaren nödvändig förkunskap för att på ett adekvat sätt kunna tolka den information som sedermera presenteras genom studien. Sveriges kommuners ekonomiska och demografiska utmaningar redogörs för och tidigare forskning på området presenteras.

### 2.1 Begrepp och koncept

#### 2.1.1 Definitionen av samhällsfastigheter

I takt med ett ökat intresse för fastighetssegmentet samhällsfastigheter i Sverige de senaste decennierna, har ett gemensamt samarbete bland de största aktörerna på fastighetsmarknaden gjorts där man har kommit fram till en gemensam definition av samhällsfastigheter. Detta samarbete har gjorts mellan bland annat Datscha, Diligentia, Micasa, Hemsö, Lönnbacken (Stenvalvet), Rikshem och Vasakronan. Syftet med den nya definitionen är att underlätta förståelsen för vad som klassificeras som samhällsfastigheter och för att enklare bilda en tydlig uppfattning om storleken på beståndet i Sverige, men också för att öka transparensen på fastighetsmarknaden (Fastighetsvärlden, 2014).

Definitionen av samhällsfastigheter lyder:

*”Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.”*  
(Fastighetsvärlden, 2014)

Samhällsfastigheter kan sedan klassas in i fem olika undergrupper; rättsväsende, utbildning och barnomsorg, fritid, vård och anpassad bostad. För en tydligare urskiljning, se tabell 1 nedan.

**Tabell 1:** *Typer av samhällsfastigheter. Källa: Fastighetsvärlden, 2014*

Samhällsfastigheter				
Rättsväsende	Utbildning och barnomsorg	Fritid	Vård	Anpassad bostad
Domstol	Universitet	Bad-, sport- och idrottsanläggning	Sjukhus	Trygghetsboende
Polisbyggnad	Högskola	Kulturbyggnad	Vårdcentral	Särskilt boende
Fängelse	Övrig skola	Kyrka	Tandläkarhus	Äldreboende
Häkte	Barnomsorg		Övrig vård	LSS-boende
Övrigt rättsväsende				Elevhem

Uppfattningen om storleken på beståndet för samhällsfastigheter i Sverige varierar kraftigt beroende på vilken definition som har använts. Genom att samla flera av de största företagen med uttalad strategi om att äga samhällsfastigheter, tillsammans med Vasakronan, den största kommersiella fastighetsaktören i Sverige, får definitionen viss tyngd (Fastighetsvärlden, 2014).

Som nämnts ovan, finns det en definition som blivit någorlunda vedertagen och som används av flera stora aktörer. Värt att nämna är dock att denna definition inte är lagstadgad eller på annat sätt någon sorts standard, varför det är viktigt att vara uppmärksam och vaksam på aktörers användande av termen ”samhällsfastighet”. Exempel på detta som nämns i Svefas årliga publikation ”Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter” (2019) är hur ett kommunhus som är anpassat för verksamheten anses vara en samhällsfastighet medan ett där kommunen sitter i vanliga kontorslokal inte bör klassas som sådan. Det finns dock en viss variation bland aktörer i vad de väljer att kalla ”samhällsfastighet”, där vissa är strikta i sin definition och andra mindre.

## 2.1.2 Typkoder för samhällsfastigheter

Typkod är en tresiffrig beteckning som tillämpas av Skatteverket (2020) vid fastighetstaxeringen för varje fastighet. Typkoder för samhällsfastigheter, eller så kallade specialenheter, bestäms utifrån byggnadens användning och är det som avgör vilken typkod den tilldelas. Enligt tabell 2 nedan beskrivs de olika typkoderna för samhällsfastigheter mer ingående:

*Tabell 2: Typkoder för samhällsfastigheter. Källa: Skatteverket, 2020*

Typkoder samhällsfastigheter		
	Kategori	Beskrivning
810	Tomtmark till specialbyggnad:	”Exempelvis tomtmark till specialbyggnad på ofri grund (när mark och byggnad har olika ägarförhållande).”
820	Distributionsbyggnad:	”Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet och är ett led i distributionen av gas, värme, elektricitet eller vatten. Även gasturbiner och andra byggnader som krävs för balansen i elsystemet räknas som distributionsbyggnader.”
821	Reningsanläggning:	”Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt tillhörande pumpstation, men inte om anläggningen är ett led i yrkesmässig industriproduktion.”
822	Värmecentral:	”Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, men inte om byggnaden även är inrättad för produktion och yrkesmässig distribution av starkström.”
823	Vårdbyggnad:	”Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, barn- och ungdomsvård, kriminalvård eller åldringsvård samt byggnad som används för omsorg om personer med psykisk funktionsnedsättning. Byggnad som används som hem åt personer som behöver institutionell vård och tillsyn.”
824	Bad-, sport- och idrottsanläggning:	”Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.”

825	<b>Skolbyggnad:</b>	”Byggnad för undervisning eller forskning vid en skola som är statlig, har statsbidrag eller står under statlig tillsyn. Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådan skola.”
826	<b>Kulturbyggnad:</b>	”Byggnad som används för kulturellt ändamål, som teater, biograf, museum och bibliotek, och som är öppet för allmänheten.”
827	<b>Ecklesiastikbyggnad:</b>	”Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet, krematorium eller annan begravningsverksamhet.”
828	<b>Allmän byggnad:</b>	”Byggnad som tillhör stat, kommun eller en annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet eller som ägs av kommunala och statliga bolag räknas inte som allmän byggnad.”
829	<b>Kommunikationsbyggnad:</b>	”Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditjonsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande som används för allmänna kommunikationsändamål. Även byggnader som Statens järnvägar, Luftfartsverket, Trafikverket, Teracom AB, Sveriges radio AB, Sveriges television AB och Sveriges utbildningsradio AB använder i sin verksamhet.”
830	<b>Kommunikationsbyggnad, telekommast:</b>	”Master eller torn som ägs av myndighet eller statliga företag och inte används för kommersiella ändamål.”
890	<b>Försvarsbyggnad:</b>	”Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även en mässbyggnad är en försvarsbyggnad.”

### 2.1.3 Investeringar inom samhällsfastigheter

Investeringar inom samhällsfastigheter har blivit allt fler de senaste åren då den långsiktiga efterfrågan på samhällstjänsterna de erbjuder bedöms enkla att förutspå baserat på demografiska faktorer. När hyresgästerna dessutom är skattefinansierade anses risken för inställda betalningar enligt Svefa (2019) väldigt liten. Dessa faktorer i kombination med att fastigheterna generellt inhyser långa hyresavtal genererar således säkra kassaflöden för en lång tid framöver. Behovet av dessa spås växa allt eftersom Sveriges befolkning växer och blir äldre, med ett växande behov för exempelvis äldreboenden. Vidare bedöms behovet av skolor och förskolor växa i stora delar av landet.

Generellt anses samhällsfastigheter inte vara ett särskilt riskfyllt tillgångsslag, snarare motsatsen. Risker som dock pekats ut är det ökade kravet som kan ställas på fastighetsägaren ur ett publicitetsperspektiv då det finns en viss skepsis mot vinster i offentlig verksamhet. Utöver publicitetsrisken finns det en viss politisk risk, där ändrade regleringar kan leda till en försämrad sats för privata ägare av samhällsfastigheter, även om dessa anses begränsade (Svefa, 2019).

## 2.1.4 Aktörer inom samhällsfastigheter

Ägare av samhällsfastigheter finns inom både den offentliga- och privata sektorn. Majoriteten av segmentet ägs fortfarande av Sveriges kommuner, landsting och statliga bolag. Marknaden för samhällsfastigheter har dock förändrats mycket på bara några år. På tidigt 2010-tal fanns det ett fåtal dominerande långsiktiga aktörer (Svefa, 2012), men sedan dess har marknaden för segmentet vuxit och idag finns det cirka 50 olika aktörer verksamma inom segmentet (se tabell 3 nedan). Bland aktörerna finns det olika specifika fokus, allt ifrån äldreboenden till skolor och polishus. Många av de yngre aktörerna fokuserar enbart på fastighetsutveckling inom segmentet (Svefa, 2019). Den privata sektorn inom samhällsfastigheter står idag för cirka 15 procent och resterande ägs av den offentliga sektorn (Nilsson, 2019). Bland de tio största fastighetsbolagen inom segmentet finns välkända fastighetsbolag så som Samhällsbyggnadsbolaget (SBB), Hemsö, Hemfosa och Rikshem (se tabell 4).

*Tabell 3: 50 aktörer verksamma inom segmentet samhällsfastigheter. Källa: Datscha, 2020*

Samhällsfastighetsbolag						
Institutionella investerare/pensionskapit	Noterade fastighetsbolag	Onoterade fastighetsbolag	Fonder	Utvecklare	Statliga	Internationella investerare
Hemsö	Balder	Vectura	NREP	Odalen	Akademiska Hus	Northern Horizon
Stenvalvet	Klövern	Ikano	Capman	Nystad	Specialfastigheter	Storebrand group
Infranode	Castellum	Tagehus		SPG		Nordisk Renting
Rikshem	Diös	Skandia fastigheter		Turako		
Vacse	SBB	Offentliga hus		KIAB		
Alecta pensionsförsäkring	Hemfosa	Intea		Svenska Stadsbyggen		
	Mälardalens omsorgsfastigheter invest	Nordic Care Holding		Kunskapsporten		
	HEBA Fastighets AB	Tarpen		Svenska Sekelhus		
	Brinova	Norlandia		Arwidsro		
	K2A	Backahill		SHH Bostad		
	Svenska Vårdfastigheter/Magnolia			Sehlhall Fastigheter		
				Gröna Skolfastigheter		
				P&E		
				Samhällsfastigheter		
				M2 Asset		
				Management/Wästbygg		

*Tabell 4: Sveriges 10 största ägare av samhällsfastigheter. Källa: Datscha, 2020*

10 största samhällsfastighetsbolagen	
Aktör	Antal fastigheter
SBB	285
Hemfosa	222
Hemsö	217
Rikshem	193
Offentliga hus	107
Specialfastigheter Sverige	90
Alecta pensionsförsäkring (inklusive dotterbolag)	85
Norlandia	82
Balder	71
Akademiska Hus	66

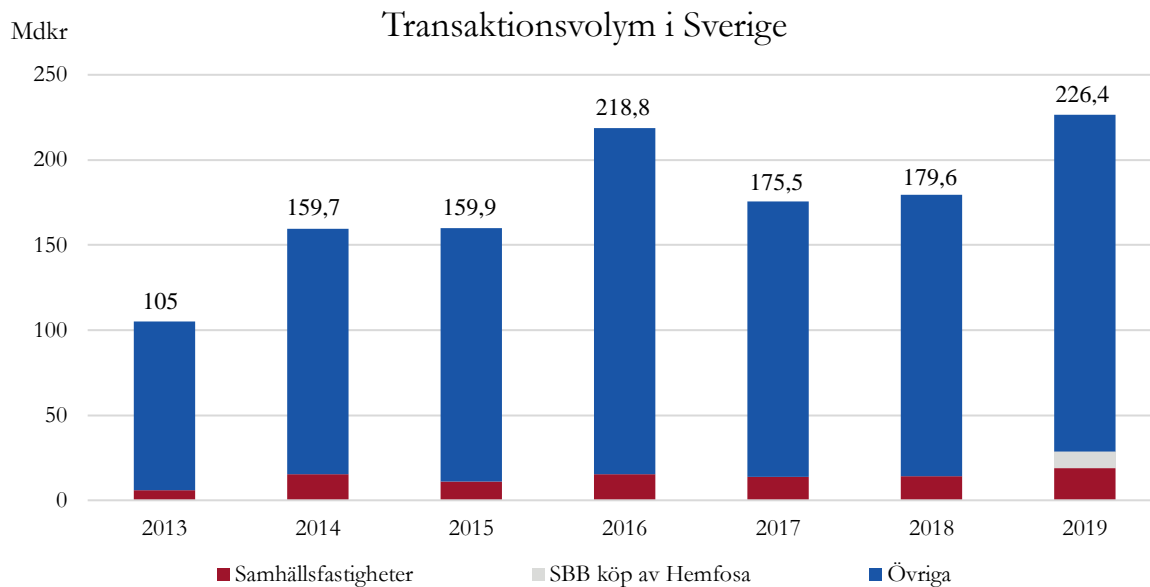
### 2.1.5 Hyresgäster för samhällsfastigheter

Som nämns i kapitel 2.1.1 krävs det att det till övervägande del bedrivs skattefinansierad verksamhet i fastigheten. Ett misstag många gör vid läsandet av den definitionen är att man antar att det således är kommunala, regionala och statliga hyresgäster. Eftersom friskolor och exempelvis privata vårdaktörer också är skattefinansierade räknas även fastigheter där de bedriver verksamhet som samhällsfastigheter (Svefa, 2019). Med andra ord finns det både offentliga och privata hyresgäster som bedriver verksamhet i samhällsfastigheter.

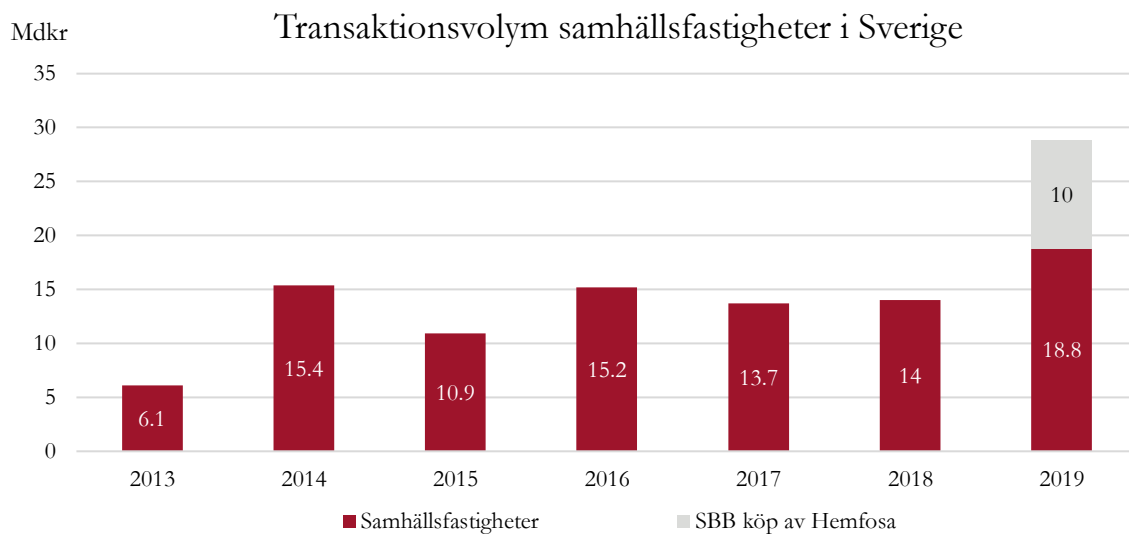
### 2.1.6 Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter

Transaktionsmarknaden i Sverige för den kommersiella fastighetsmarknaden uppgick 2019 enligt Datscha till 226 miljarder kronor, vilket är den högsta transaktionsvolymen sedan finanskrisen 2008. Det är en ökning på 26 procent jämfört med året innan och det största segmentet utgörs av bostäder, följt efter kontor och industri. Samhällsfastigheter var det fjärde största fastighetssegmentet sett till transaktionsvolymen under 2019. Det stod för 8,5 procent, om man inte räknar med SBB:s uppköp av Hemfosa och uppgick till en total volym om cirka 18,8 miljarder kronor, vilket är en ökning på 34 procent från året innan. Den genomsnittliga ökningen för transaktionsvolymen för samhällsfastigheter mellan åren 2013 till 2019 är cirka 32 procent (Datscha, 2019).





**Figur 1:** Transaktionsvolym fastighetsmarknaden 2013-2019. Källa: Datscha, 2020.

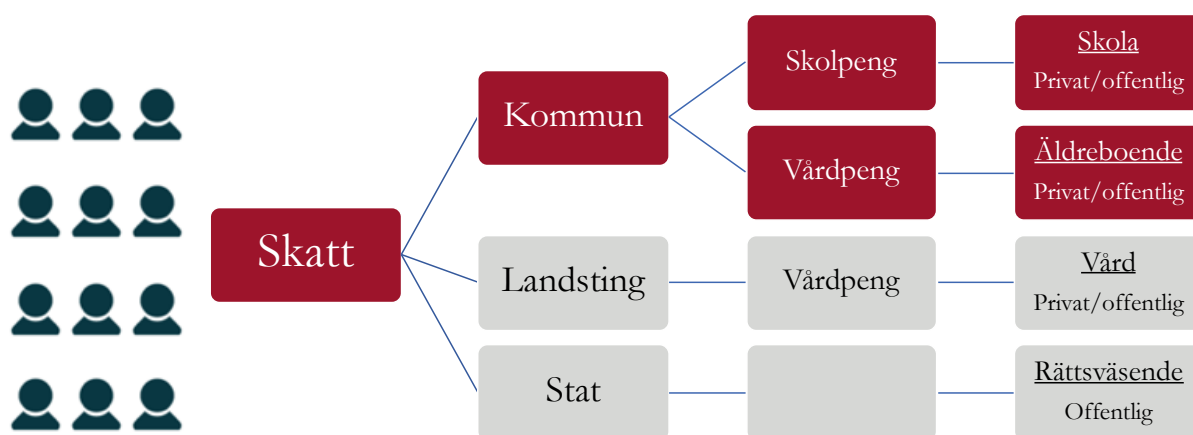


**Figur 2:** Transaktionsvolym samhällsfastigheter 2013-2019. Källa: Datscha, 2020.

## 2.1.7 Hyreskontrakt för samhällsfastigheter

Ett kännetecknande och ofta förekommande karaktärsdrag bland samhällsfastigheter är att hyreskontrakten ofta skrivs över en lång tid, exempelvis tio år (Svefa, 2019). År 2018 signerade till exempel SBB avtal med Skellefteå kommun om köpet av stadens kulturhus. Fastigheten kommer hyras tillbaka till kommunen och kommer bland annat inhysa ett hotell och hyreskontrakt är skrivet på 50 år (Wredenmark, 2018). För skol- och vårdfastigheter kan man säga att hyran är indirekt reglerad då skol- och vårdverksamheter får den så kallade skol- respektive vårdpengen. Skolpengen infördes exempelvis i Sverige år 1992 i samband med

friskolereformen och den kommunalisering den medförde. Pengen betalas ut av kommunerna till kommunala skolor och till privata skolor som blivit godkända att utföra undervisning av Skolinspektionen. Skolpengen betalas generellt ut per elev snarare än att alla skolor ska få lika mycket. Elevernas skolpeng ska täcka hela elevens skolgång, innefattandes allt ifrån måltider till skrivmaterial och lokalkostnader. Skolpengen utgörs av ett grundbelopp och ett eventuellt tilläggsbelopp om eleven har behov av särskilt stöd. Detta regleras i Skollagen (2010:800). Skolpengen varierar i storlek beroende på kommun, men det finns enligt SKR (2020) inget samband mellan högre skolpeng och högre skolresultat bland eleverna. Dessa faktorer, i kombination med att kommuner inte kan gå i konkurs, gör att kommuner ses som säkra hyresgäster (Svefa, 2019).



Figur 3: Illustration av finansieringsmodell för samhällsfastigheter i Sverige. Källa: Hemsö AB, 2018.

## 2.2 Den ekonomiska utvecklingen

### 2.2.1 Kommunernas soliditet, resultat och skuldsättning

Sveriges regioner och kommuner står inför ökat behov av välfärdstjänster och lokaler att bedriva verksamhet i. Behoven av att bygga ut välfärdssektorn kommer enligt SKR vara större än möjligheterna att kunna finansiera dem, om inget förändras. Kostnaderna för verksamheter inom äldreomsorg och gymnasieskolor förväntas öka mest. Under åren 2019-2022 planerar många kommuner att genomföra stora investeringar och totalt sett handlar det om 600 förskolor, 300 grundskolor och 125 äldreboenden. Samtidigt planerar ett tjugotal kommuner att höja skatterna inför 2020, på grund av att de inte kan möta den investeringsbörda som väntas. Trots en skatthöjning på 13 öre till 2020, kommer kommuner och regioner enligt SKR att sakna cirka 43 miljarder kronor till 2023. Nästan 90 kommuner redovisade underskott 2019 och dessutom hävdar många kommuner att ekonomin kommer vara än mer ansträngd 2020 (SKR, 2019). I SKR:s ekonomirapport från december 2018 redogörs att kommunernas skuldsättning har ökat med 26 procent sedan 2012 (SKR, 2018a). Enligt Kommuninvest hamnade låneskulden 2018 bland Sveriges kommuner på 590 miljarder kronor (SKR, 2019).

För att närmare studera kommunernas ekonomiska svårigheter ämnar denna masteruppsats att titta på kommunernas soliditet, resultat och skuldsättning för att belysa vilka kommuner som har svag respektive stark ekonomi. Detta kommer redogöras för i resultatet i kapitel 5.3 Insamling av

data (mer om varför kommuner anses ekonomiskt svaga och starka, se kapitel 4.4.5). Skuldsättning avser skulder totalt för kommunen i kronor per invånare och omfattar summan av långfristiga och kortfristiga skulder. Soliditet är ett nyckeltal som redovisas i procent och är eget kapital dividerat med summa tillgångar i balansräkningen exklusive pensionsåtaganden intjänade för 1998. Högre värde indikerar att större del av tillgångarna är finansierade med egna medel och om värdet är negativt så överstiger skulderna tillgångarna. Årets resultat för kommuner i kronor per invånare är skillnaden mellan kostnader och intäkter. Ett överskott indikerar hur mycket kommuners bokförda nettoförmögenhet (eget kapital i balansräkningen) har ökat jämfört med året innan (Kolada, 2020a). För en enligt studiens kriterier, sammanställd lista över landets ekonomiskt svaga respektive starka kommuner, se kapitel 5.3.2.

## 2.3 Den demografiska utvecklingen

Det är få fastighetsslag som är så beroende av den demografiska sammansättningen som samhällsfastigheter. Därför kommer det nedan redogöras för demografins förändring i olika befolkningsgrupper.

### 2.3.1 Den åldrande befolkningen

Enligt Finansdepartementet kommer det till år 2026 behövas ytterligare 90 miljarder kronor till välfärdssektorn om Sverige ska lyckas upprätthålla dagens standard och för äldreboenden nämns att det behövs 700 nya boenden. Detta beror på att befolkningen blir allt äldre i genomsnitt, men dagens äldre befolkning är också piggare än den var förr i tiden, menar Hemsös projektutvecklingschef som tycker siffran är en ”sanning med modifikation” (Fröjd, 2020). Vidare beräknas antalet i åldrar 80 eller äldre öka med 45 procent till år 2029 (Svefa, 2019). Svenskars förhållningssätt till äldreboende skiljer sig dock mot många andra nationaliteterna i att de spenderar relativt kort tidsperiod på boendet, generellt i slutet av livet. Det finns därför även ett behov av att hitta lösningar för de som är 75 och äldre men inte mår tillräckligt dåligt för att flytta till äldreboende (Kempe *et al.*, 2012).

Kort sagt går det att säga att medan antalet människor i arbetsför ålder ökar, så ökar antalet människor i icke-arbetsför ålder i en än högre takt. I vissa kommuner minskar dessutom antalet människor i arbetsför ålder och den åldersgrupp som procentuellt väntas öka mest är den i åldrar 80-85 (SKR, 2019).

### 2.3.2 Den yngre befolkningen

Som nämnts tidigare ökar åldersgrupperna i icke-arbetsför ålder snabbare än den som är arbetsför (SKR, 2019). Hit hör även barn och unga, vilket kommer medföra ett ökat behov av förskola, grundskola och gymnasieskola. Investeringsbehovet bland Sveriges kommuner är stort. Behovet av nya skolor och förskolor runtom i landet väntas till år 2021 vara 1.000 stycken, vilket innebär att beståndet behöver öka i storlek med tio procent (Svefa, 2019).

### **2.3.3 Växande och minskande kommuner i Sverige**

Sveriges befolkning väntas alltså öka mest i storstadsregionerna runt Stockholm, Göteborg och Malmö. Idag bor ungefär 50 procent av Sveriges befolkning i antingen någon av de tre största städerna eller i intilliggande kommuner och till år 2040 väntas denna siffra öka till 54 procent. Dock beror utvecklingen inte främst av urbanisering och att befolkningen flyttar från landsbygd till storstad, utan snarare av högre födelsetal och högre invandring i dessa områden (SKR, 2018b).

Dessa faktorer leder till en svår situation för kommuner med redan ansträngda ekonomier och som dessutom behöver investera för att möta demografiska behov. Framför allt tros kommuner i norra Sverige och mindre kommuner runtom i landet vara sårbara (Fröjd, 2020). Även SKR skriver i sin rapport "Ekonomirapporten, oktober 2019" att flera län väntas minska i antal invånare i arbetsför ålder samtidigt som efterfrågan på regionala och kommunala tjänster väntas öka kraftigt (SKR, 2019).

## **2.4 Tidigare forskning**

Syftet med detta kapitel är att redogöra för den forskning som gjorts inom området och ge läsaren en bakgrund i ämnet. Vidare ämnar kapitlet att belysa de luckor som finns i forskningsfältet och därigenom berättiga denna studies existens. Detta ger läsaren en förståelse för denna studies relevans och sätter den i ett större perspektiv. Kapitlet är uppdelat i sex mindre kapitel där olika forskningsområden redogörs för med anknytning till uppsatsens forskningsfrågor.

### **2.4.1 Investerares syn på samhällsfastigheter**

Som nämnts tidigare ämnar denna uppsats att främst undersöka den offentliga sektorns syn på avyttringar av samhällsfastigheter. Därför kan det vara intressant att ta del av hur den privata sektorn resonerar kring dessa investeringar. Ödmark (2012) drar slutsatsen att investeringar i samhällsfastigheter är förenade med låg risk då hyreskontrakten ofta är ovanligt långa (ibland 20 år) och att risken för uteblivna hyresinbetalningar är väldigt låg. Dessa faktorer innebär att fastighetsslaget ses som en säker investering och renderar i låga avkastningskrav för investerare och höga fastighetsvärden. Den största nackdelen med samhällsfastigheter enligt Ödmarks uppsats är svårigheter med alternativ användning om hyresgästen inte skulle vilja förlänga sitt hyresavtal. Fastigheterna är ofta anpassade för den sittande hyresgästen och att omvandla dessa ytor till exempelvis attraktiva kontorsytor för den privata sektorn kan bli kostsamt. Avslutningsvis pekas det ut att osäkerhet råder kring vart marknaden är på väg och vem som kommer bli vinnaren i dessa transaktioner.

## 2.4.2 Risk

Många är överens om att samhällsfastigheter är en säker tillgång då staten och kommuner anses extremt kreditvärda och pålitliga hyresgäster. Sonneman och Yerke (2013) pekar dock ut i sin amerikanska studie att det ändå kan finnas vissa risker med att ha myndigheter som hyresgäster. Risker som är relevanta för den svenska marknaden och vanliga bland svenska samhällsfastigheter är "single tenant"-problemet som uppstår när en fastighet bara inhyser en hyresgäst. Detta leder till en lågt diversifierad portfölj av hyresgäster, så om den bestämmer sig för att lämna blir fastigheten 100 procent vakant, till skillnad mot om fastighetsägaren har flera hyresgäster. För att justera för denna risk kan det vara en bra idé att ingå så långa avtal med hyresgästen som möjligt, så antalet tillfällen de kan frånträda lokalen blir så få som möjligt.

Vidare avhandlar Sonneman och Yerke (2013) risken med samhällsfastigheters ofta relativt ovanliga utformningar. Detta adderar till "single tenant"-problemet då en avflyttning från hyresgästen inte bara skulle innebära en stor vakans, utan också en stor kostnad i form av hyresgästanpassningar och återställning av fastigheten som kommande kommersiella hyresgäster antagligen skulle kräva.

## 2.4.3 Privatisering av offentlig verksamhet

Privatisering av den offentliga sektorn har blivit allt mer vanligt inom olika samhällen runt om i världen, där den privata sektorn har visat allt större intresse för att överta olika offentliga verksamheter och där den offentliga sektorn har valt att fördela ansvaret till den privata sektorn. Den offentliga sektorn har succesivt eftersträvat ett fördelat ansvar för att minska arbetsbördan och för att kunna uppnå starkare kundnöjdhet (Brilliant & Gormley, 1992). Privatisering av offentlig verksamhet syftar på en avyttring av en statlig tillgång till en privat individ eller organisation. Det kan till exempel ske när en kommun säljer ett kvarter till en privat organisation som har i syfte att ändra användningen av utrymmet för en specifik kundgrupp. Orsaken i många sammanhang till varför detta skifte sker är konsumenters ändrade preferenser om vad man efterfrågar för det specifika utrymmet. Detta orsakas ofta av ekonomiska strukturer och förändringar i ett område (Kohn, 2010). Privatiseringen kan enligt Brilliant och Gormley (1992) minska kostnaderna för den offentliga sektorn och förbättra servicen för slutkonsumenterna i och med ökad konkurrens. Den kan dock också skapa negativa effekter så som höjda kostnader, sjunkande pålitlighet och försämrad kvalitet.

Ett land i norden som har privatiserat stora delar av den offentliga sektorn är Danmark. Chrisoffersen och Paldam (2004) har i sin artikel tittat historiskt på privatiseringen i Danmark mellan 1980 till 2002. Den internationella vågen kring privatiseringen under 80- och 90-talet har påverkat Danmarks synsätt kring privatisering av den offentliga sektorn där stora delar av nätverksindustrin privatiserats. Denna förändring har haft små motsättningar från allmänheten eftersom besluten tagits under den vänsterstyrda politiken. Privatiseringen har generellt enligt författarna varit en liten politisk fråga i Danmark och för att stärka den danska välfärdsstaten diskuteras enligt dem, nya privatiseringar inom exempelvis "social housing".

## 2.4.4 Fastighetsförvaltning inom den offentliga sektorn i Sverige

Under 1990-talets början införde den svenska staten en radikal marknadsorienterad reform av fastighetsförvaltningen för den offentliga sektorn, som innebar att varje myndighet skulle besluta och ha ekonomiskt ansvar över utrymmen som den nyttjar. Innan reformen framtogs, ägde staten i princip alla fastigheter som de nyttjade, vilket kunde vara alltifrån specialfastigheter (det vill säga samhällsfastigheter) till kontor och fängelser. Den nya fastighetsstrategin som svenska staten föreslog innehöll två alternativ. Det första var att man decentraliserade ägandet till myndigheterna som utnyttjade lokalerna, vilket innebar att ett universitet skulle äga sin egen lokal och ansvar för den. Det andra förslaget var att man skulle sälja nästintill hela beståndet till den privata sektorn och hyra från dem. Det alternativ som valdes var att specialfastigheterna tilldelades ett antal statligt styrda enheter, några i form av aktiebolag som ägdes av staten och andra i form av myndigheter. Idag utgör dessa enheter Akademiska Hus, Statens Fastighetsverk, Specialfastigheter AB och Fortifikationsverket (Lind & Lindqvist, 2005).

Lind och Lindqvist (2005) studerar detta skifte med syfte att presentera utvecklingen för fastighetsförvaltningen inom den offentliga sektorn. Den nya reformen innebar att myndigheter valfritt kunde hyra lokaler från den privata sektorn och att de statligt ägda fastigheterna tilldelades ett antal enheter som hyr sina fastigheter till myndigheter under samma förhållanden som aktörerna på en öppen marknad. Även kommuner och landsting har i samma utsträckning reformerat sina fastighetshanteringssystem i liknande riktning. Författarna redogör för vilka problem som har uppkommit med den nya reformen som exempelvis svårigheterna med att skriva bra kontrakt för specialfastigheter. De diskuterar även konflikter kring hyressättningen samt skillnaderna i förhandlingsläge mellan fastighetsägare och hyresgäster (myndigheter). Trots att det anses svårt att utvärdera förändringen i effektiviteten av den nya reformen, kommer författarna fram till att driftkostnaden minskat per elev för kommunerna. Dessutom såg de att mindre nödvändiga investeringar undveks bland kommunerna.

Avslutningsvis anser Lind och Lindqvist (2005) att reformen skapade fördelaktiga ekonomiska incitament för myndigheter inom den offentliga sektorn, det vill säga att ekonomiskt kunna utnyttja lokalerna bättre.

## 2.4.5 Äga eller hyra samhällsfastigheter

Vid första anblick är det enkelt att göra antagandet om att det är billigare (och således bättre) att äga en fastighet än att hyra den, men för den offentliga sektorn är detta inte alltid fallet. Lind och Lundström (2010) förklarar i sin artikel "Owning vs leasing of real properties in the Swedish public sector" att normen i Sverige historiskt sett varit att den offentliga sektorn ägt de fastigheter de varit verksamma i. Endast i undantagsfall hyrdes lokalutrymmen, och då helst under kortare tid, till exempel kunde lokaler för skola hyras om det fanns ovanligt många barn i ett område. På senare år har diskussioner dock intensifierats för såväl statliga, regionala och kommunala verksamheter och huruvida de ska äga sina fastigheter eller om det kan finnas fördelar med att sälja dem och bli hyresgäster istället (så kallade "sale and leaseback").

Lind och Lundström (2010) diskuterar de generella argumenten, baserade på tidigare studier, kring varför det är bättre att äga framför att hyra och tvärtom, samt vilka beslutsprocesser som är

avgörande. Bland annat tar de upp att för myndigheten att själv äga borde vara mer effektivt eftersom det är svårt att motivera en hyresgäst att ta hand om fastigheten. Däremot finns det faktorer som gör att hyrandet av en fastighet är mer fördelaktigt, exempelvis för att undvika dyra transaktionskostnader vid köp eller försäljning, om man bara ska utnyttja fastigheten för en kort period. Att äga fastigheter ses som riskfyllt och kan vara en anledning till varför man väljer att hyra. Kunskapen kring att skapa bra avkastning vid köp eller försäljning kan saknas och därför är det lättare att hyra. Asymmetrisk information är ytterligare en aspekt som diskuteras och är avgörande för om man ska hyra eller äga. Vissa aktörer har ett övertag kring kunskapen om hur man ska förvalta en fastighet på ett effektivt sätt och att det offentliga därför bör fokusera på sin kärnverksamhet. Mindre organisationer kan ha svårigheter att få effektivitet i sin förvaltning eftersom de inte kan utnyttja "economies of scale" för sin förvaltning och därför är det en viktig avvägning i beslutsprocessen. En "sale and leaseback" minskar dessutom tillgångssidan i balansräkningen men förbättrar det finansiella resultatet.

Lind och Lundström (2010) belyser varför den offentliga sektorn historiskt sett har sålt sina tillgångar. De hävdar att det beror på de rationella faktorerna som riskförskjutning och asymmetrisk information, men också politikens roll i kommunerna. Vidare menar de att offentlig-privat samverkan, eller så kallad "Public private partnership", ytterligare är en anledning till varför kommuner har sålt i allt större grad.

Vidare diskuteras vad den offentliga sektorn bör tänka på innan en försäljningsprocess och att de måste förstå köparnas vilja att ha övertag och att fastigheten ska ha ett högre värde för köparen än säljaren, efter att affären avslutats. Det kommunerna bör tänka på enligt Lind och Lundström (2010) är följande:

- **Drifts- och underhållskostnader:** Kommunerna bör fundera över om den privata sektorn kan ha kostnadseffektivare förvaltning och att de då ska se till att de får ta del av denna ekonomiska vinning.
- **Kapitalkostnad:** Trots att kommunerna kan låna billigt och att den traditionella utgångspunkten är att det blir dyrare om de säljer till den privata sektorn, som oftast har högre lånekostnader, är skillnaderna marginella i marknader med mycket kapital.
- **Risk:** Den privata och offentliga sektorn kan ha annorlunda syn på risk och hanterar den på olika sätt. Den privata sektorn kan vara mer diversifierad med tanke på att de kan äga fastigheter i olika kommuner. Dessutom kan de vara mer benägna att ta på sig kostnader för renoveringar, något som den offentliga sektorn gärna undviker.
- **Rätt anpassning i fastigheten:** Oftast är många samhällsfastigheter speciellt anpassade för sin verksamhet och ibland kan det vara svårt att hänga med i denna anpassning för fastighetsägaren. Därför kan det vara fördelaktigt att låta den privata sektorn bära denna börda.
- **Tydligare kostnader:** Vid en "sale and leaseback" kan det bli tydligare att urskilja kostnaderna för driften, tack vare hyreskontrakten och hyrestilläggen. Vilket då gör att den offentliga aktören gärna undviker investeringar i fastigheten eftersom de måste betala för det.

- **Flexibilitet:** Generellt anses det mer flexibelt att hyra än att äga, eftersom kommunen kan lämna fastigheten. Men vid en ”sale and leaseback”-transaktion av en samhällsfastighet, brukar oftast långa avtal ingås. Vilket gör att det blir mindre flexibelt för kommunen att hyra än att äga.
- **Ekonomiska aspekter:** Sveriges regering har implementerat regler för att kommuner ska ha en balanserad ekonomi, och att det därför är viktigt att se till att tillgångarna överstiger skulderna. När det verkliga värdet är högre än det bokförda värdet skapas tydligare incitament att sälja. Dessutom reglerar skuldsättningen hur mycket kommunerna får låna. Dessa faktorer kan påverka beslut om avyttring.

Att hyra eller äga ska därför enligt Lind och Lundström (2010) bestämmas utifrån pragmatiska beslut för varje specifik fastighet. De konstaterar att det definitivt kan finnas fördelar för offentlig verksamhet att hyra sina lokaler snarare än att äga dem. Att hyra kan minska kostnader för förvaltning och eliminerar den risk som associeras med att äga en fastighet. Utöver detta skapas också incitament om mer effektiv användning av lokalerna, då hyresgästen kan spara pengar genom att hyra mindre ytor.

Vidare varnar författarna för att hyrande av lokal kan leda till ”överinvesteringar” och att till exempel myndigheter kan hyra onödigt dyra lokaler då hyra inte är förenat med en stor initial kostnad på samma sätt som köp av fastighet. Slutligen menar författarna att försäljningar av fastigheter även kan motiveras av säljaren om det kan finnas ett stort behov att snabbt få in kapital.



## 3. Teori

### 3.1 Asymmetrisk information

Asymmetrisk information uppstår i en situation där en part besitter betydligt mer information om ett ämne eller objekt än den andra parten. I detta förhållande uppstår en skiftning i maktbalansen mellan de två, vilket leder till att den ena kan fatta mer informerade beslut än den andre. Som resultat av detta kan den mer informerade parten sko sig på den andres okunskap och i värsta fall kan det leda till marknadsmisslyckanden (Blume *et al.*, 2016).

För att motverka, eller justera för, asymmetrisk information finns olika metoder. En av dessa är signaling (eller ”signalering” på svenska) där den mer informerade parten kan visa, eller signalera, att den har informationen (Spence, 1973). Detta kan exempelvis vara en VD för ett börsnoterat bolag som köper aktier i bolaget och på så sätt signalerar till (den mindre informerade) marknaden att aktien är undervärderad.

För den mindre informerade parten att avslöja delar av den mer informerades information kan den göra en så kallad ”screening”. Denna teknik innebär att parten utför en bakgrundskontroll för att lära sig mer om den andra parten och dess historik. I försäkringssammanhang kan detta exempelvis utföras för att bestämma vilken riskpremie försäkringstagaren bör betala, baserat på hur ofta denne begärt försäkringsersättning tidigare (Corporate Finance Institute, 2020).

#### 3.1.1 Asymmetrisk information i fastighetsbranschen

Asymmetrisk information hindrar köpare och säljare från att göra ömsesidigt fördelaktiga affärer på en öppen marknad. Detta eftersom den parten vet mer om varan än den andra, vilket leder till marknadsmisslyckanden. Enligt Akerlof (1970) är asymmetrisk information vida förekommande i marknader för begagnade varor där säljaren genom år av ägande av produkten har ett informationsövertag över köparen. Köparen vet sällan den sanna kvaliteten hos produkten som säljs och kommer därför ofta vilja ha rabatt i och med denna osäkerhet. Detta leder till att säljare av bra produkter inte kommer vilja sälja till rabatt och endast dåliga kommer finnas kvar på marknaden – vilket har kommit att kallas ”market for lemons”. Detta kallas också för ”adverse selection”.

Wong *et al.* (2011) tar konceptet med ”market for lemons” till fastighetsbranschen där de undersöker asymmetrisk informations roll på andrahandsmarknaden. De undersöker om det kan finnas problem med asymmetrisk information och finner att det kan finnas sådana när det gäller kvaliteten på byggnaden men att den knappt finns någon asymmetrisk information vad gäller det geografiska läget. De testar detta i Hong Kong där de med en ”asymmetrisk informationsmodell” konkluderar att fastigheter med höga landvärden snarare än byggnadsvärden är mer likvida. Vidare finner de att ju högre landvärde fastigheten har, desto mindre påverkas efterfrågan av konkurrerande nybyggnadsprojekt.

## 3.2 Moral hazard

Begreppet moral hazard (eller ”moralisk risk” på svenska) är mer än 200 år gammalt och har genom åren använts frekvent inom försäkringsbranschen men även i många andra sammanhang så som statistik och ekonomiskt beslutsfattande. Inom försäkringsbranschen där begreppet tros härstamma ifrån, innebär moral hazard att det finns en risk att tagaren av en försäkring blir mindre försiktig med exempelvis sin egendom med vetskapen om att den kommer få ersättning vid en eventuell skada på denna. Typer av försäkringsbedrägerier som härrör till moral hazard finns dokumenterade från så länge sedan som 1600-talet. I sin essens är moral hazard risken att personers (eller organisationers) beteenden förändras efter att ett avtal ingåtts (Dembe & Boden, 2000). Enligt Durbin (1997) har moral hazard inte med etik i sig att göra, utan snarare att den ena parten utnyttjar den informationsasymmetri som kan finnas. I fastighetssammanhang kan problem med moral hazard uppstå då exempelvis en hyresvärd underlåter att underhålla fastigheten på det sätt som förväntats inför kontraktsskrivningen.

Moral hazard är ett evigt förekommande fenomen och förekommer i många olika former och i många olika sammanhang. Det finns ofta ett mått av asymmetrisk information mellan parter då full transparens är svårt att uppnå, och ofta vill någon eller båda parterna inte heller uppnå detta.

### 3.2.1 Moral Hazard i fastighetsbranschen

Moral hazard är ett förekommande problem och kanske framförallt i fastighetsbranschen bland fastighetsvärderare. Ett fastighetspris representerar resultatet av en förhandling mellan två parter, en säljare och köpare i en decentraliserad marknad. Trots att vissa parter besitter bättre förhandlingskunskaper, är det mer märkbart i fastighetsbranschen som är mindre homogent än andra tillgångsslag, därför att information är kostsam och marknadsvärde kan skilja sig från priset vid en försäljning. Devaney (2000) tar upp problemen kring moral hazard och adverse selection i sin artikel ”Regulation, Moral Hazard and Adverse Selection in Appraisal Practice” för tidskriften ”The Appraisal Journal”. Han anser att dessa problem oftast uppstår genom statliga regleringar eller informationshinder på marknaden. Vidare diskuteras att moral hazard och adverse selection påverkar fastighetsvärderare, framförallt värderare inom bostadsmarknaden och att dessa problem oftast beror på regleringar ifrån regeringen. Devaney (2000) konstaterar att professionella fastighetsvärderare och allmänheten skulle gynnas av färre regleringar och mer transparens på marknaden. Han tror även att dessa förbättringar skulle leda till färre fastighetsvärderare och därmed skapa en hälsosammare och mer professionell marknad.

## 4. Metod och data

I detta kapitel presenteras den utvalda forskningsmetoden för studien och beskrivningen av tillvägagångssättet. För studien har experter på området intervjuats, frågeformulär till kommuner skickats och data om fastighetstransaktioner och kommuners beskaffenhet insamlats. Avslutningsvis diskuteras metodvalet och potentiella felkällor redogörs för.

### 4.1 Val av metod

För att besvara forskningsfrågorna i denna masteruppsats har vi valt att använda oss av ett induktivt tillvägagångssätt för att kunna analysera den data som samlats in. Ett induktivt tillvägagångssätt baseras på resultat tagna från egna observationer. Vidare har forskningsmetoden ”Mixed-Method Approach” använts, som innefattar både kvalitativa och kvantitativa metoder. Den data som har samlats in är i första hand av primär karaktär, och kompletterande sekundär data har även insamlats. Forskningsmetoden ”Mixed-Method Approach” underlättar valideringsprocessen och leder till ett effektivt och tillfredställande resultat (Mertens & Hesse-Biber, 2012).

Användningen av sekundär data tillsammans med primär bildar en översikt över forskningsområdet, samt skildrar den aktuella kunskapen inom området och kompletterar den med våra resultat. Detta är en viktig faktor för att möjliggöra triangulering och ökar giltigheten för vår masteruppsats. Tillämpningen av dessa metoder minskar svagheterna hos dem individuellt, bekräftar och styrker varandras trovärdighet, vilket leder till triangulering (Saunders *et al.*, 2016). Triangulering uppstår när fler än ett tillvägagångssätt används och resultatet av dessa styrker varandra, vilket möjliggör en mer ingående analys av insamlad data (Wilson, 2014).

För att komplettera det induktiva tillvägagångssättet, har sekventiell explorativ forskningsdesign (”sequential exploratory research design” på engelska) utförts, där kvantitativ data har samlats in för att få en djupare förståelse och slutligen förstärka den kvalitativa insamlade data. För insamlad kvalitativ data, har en serie semi-strukturerade expertintervjuer genomförts, som sedan jämförts med insamlad kvantitativ data.

### 4.2 Semi-strukturerade expertintervjuer

För denna studie har vi som tidigare nämnts utfört semi-strukturerade expertintervjuer. Denna forskningsmetod utvecklades av Scheele och Groeben (1988) och syftar till att komma åt den intervjuades så kallade subjektiva teori (Flick, 2014). Subjektiv teori förklaras av Scheele och Groeben som att den intervjuade har en komplex kunskapsbas som inte alltid framträder vid direkta frågor utan huvudsakligen framstår genom öppna frågor och diskussion. För att främja denna subjektiva teori bör intervjuaren noga utveckla frågorna och försöka blanda öppna, slutna, konfrontativa och teoridrivna frågeställningar.

Öppna frågor resulterar ofta i att intervjuobjektet spekulerar fritt om ämnet och delger information som annars hade kunnat vara svårt att fråga specifikt om. Slutna och teoridrivna frågor är mer specifika i sin natur och fungerar delvis som ett verktyg för intervjuaren att hålla

intervjun på rätt spår och i rätt riktning. Utan dessa kan intervjun lätt ”sväva iväg”. Under våra intervjuer tilläts de intervjuade exempelvis stundtals prata fritt om fastighetsbestånd i stort och inte samhällsfastigheter specifikt, något vi med hjälp av riktade frågor återvände till. Intervjun kan fördelaktigt även innehålla konfrontativa frågor. Syftet med dessa är inte nödvändigtvis att provocera utan snarare att väcka tankar hos den intervjuade och få denne att omvärdera sin information och sina idéer. Konfrontativa frågor är ett bra verktyg för att få intervjuobjektet att tänka till ordentligt och komma åt den tidigare nämnda komplexa kunskapsbasen.

Meuser och Nagel (2009) har sedermera utvecklat denna metod vidare, framför allt i samband med expertintervjuer (Flick, 2014). Expertintervjuer lämpar sig särskilt väl när syftet med arbetet är att få insyn i ett visst område som kräver expertis för att förstås fullt ut. De intervjuade representerar sina respektive kommuner eller bolag och dess värderingar snarare än sina egna. Vi finner därför denna metod väl lämpad för arbetet då vi ämnar undersöka kommuner och fastighetsbolag och hur dessa aktörer förhåller sig till varandra.

#### **4.2.1 Introduktion av intervjuobjekt**

Till denna masteruppsats har vi intervjuat; åtta representanter från sju svenska kommuner, fyra representanter från privata fastighetsbolag verksamma inom samhällsfastighetssegmentet och Svefa som är en oberoende rådgivare inom fastighetsbranschen. Svefa konsulterar såväl den privata sektorn som den offentliga, och svarar därför å båda parter vägnar. Bland deras uppdragsgivare finns allt ifrån fastighets- och energibolag, banker, myndigheter och kommuner. De representanter som är kommunstyrelsens ordförande för sina respektive kommuner har intervjuats då det är de som har det slutgiltiga ordet i frågor om avyttringar av samhällsfastigheter.

Av de sju svenska kommunerna har urvalet gjorts utifrån:

- Kommuner med svag och stark ekonomi.
- Kommuner med olika politiska styren.
- Kommuner som har sålt många respektive få samhällsfastigheter.

##### **4.2.1.1 Representanter från den offentliga sektorn**

###### **Per-Arne Vahlund – VD på Gavlefastigheter (Gävle kommun)**

Gavlefastigheter grundades 2008 och är Gävles kommunala bolag för samhällsfastigheter. Per-Arne har 25 års erfarenhet av arbete inom kommunala bolag, tidigare som Vice VD på Gävle Energi och sedan nio år på Gavlefastigheter. Gavlefastigheter är dotterbolag till Gävle Stadshus AB och deras huvudfokus är skolfastigheter, det vill säga förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. De har även fritidsanläggningar så som hockeyrinkar, inomhusarenor och fridrotts- och fotbollsplaner.

### **Cathrine Holgersson – VD på Gavlegårdarna (Gävle kommun)**

Gavlegårdarna är Gävles andra kommunala bolag och har sedan det grundades 1917 kommit att växa till ett av Sveriges största allmännyttiga bolag. Cathrine har tidigare varit VD på Gavlefastigheter och har dessförinnan arbetat på Sisab i Stockholm, ett kommunalt bolag som förvaltar skolor och förskolor i staden. Cathrine har 20 års erfarenhet från branschen och har arbetat med såväl allmännyttan som lokaler, och har erfarenhet av försäljningar av samhällsfastigheter.

### **Marino Wallsten – Kommunstyrelsens ordförande, Fagersta kommun**

Marino Wallsten är sedan december 2014 kommunstyrelsens ordförande och enda kommunalråd i Fagersta kommun. Han gav sig in i politiken år 2011 efter att ha under cirka tio års tid varit anställd med olika uppdrag inom Regeringskansliet och Socialdepartementet. Han representerar Socialdemokraterna, som i valet 2014 åter blev största parti i Fagersta och gick från 8 till 14 mandat av totalt 35 i kommunfullmäktige.

### **Jimmy Jansson – Kommunstyrelsens ordförande, Eskilstuna kommun**

Jimmy Jansson är lärare i grunden, främst inom historia, religion och politik, men har sedan 16 år tillbaka jobbat inom politiken i Eskilstuna kommun. Han företräder Socialdemokraterna och har varit kommunstyrelsens ordförande i snart tio år, dessförinnan fyra år som vice ordförande och två år som politisk sekreterare. Jimmy har lett såväl rödgröna majoriteter med Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet, men också Socialdemokraterna tillsammans med Centerpartiet och Moderaterna.

### **Peter Schilling – Kommunstyrelsens ordförande, Sundbyberg kommun**

Peter Schilling är forskare i grunden och har arbetat med politik i cirka fyra år. Under 2015 blev Socialdemokraterna avsatta och då valdes Peter till oppositionsråd. Efter valet bildades en koalition med Socialdemokraterna, Liberalerna och Centerpartiet där han valdes till kommunstyrelsens ordförande. Hans arbete omfattar ansvaret för övergripande frågor i kommunen. En fråga som verkligen driver Peter är hållbarhet och Sundbyberg blev utnämnd under 2020 av Dagens Samhälle till Sveriges mest hållbara kommun.

### **Linda-Marie Anttila – Kommunstyrelsen ordförande, Hofors kommun**

Linda-Marie Anttila har sedan 2007 varit politiskt aktiv inom Socialdemokraterna och har under sex år varit ordförande i Barn- och utbildningsnämnden. Sedan 2017 har hon varit kommunstyrelsens ordförande och tidigare har Linda-Marie arbetat som ombudsman för ABF södra östra Dalarna och för Folkets Hus. I Hofors kommun styr Socialdemokraterna sedan tre år tillsammans med Centerpartier och Liberalerna i en minoritet med 15 mandat av 31 i fullmäktige, de har dock majoritet i styrelsen och i nämnder.

### **Mats Gerdau – Kommunstyrelsen ordförande, Nacka kommun**

Mats Gerdau är sedan 2013 ordförande i kommunstyrelsen i Nacka kommun. Han har studerat biologi vid Stockholms Universitet och journalistik vid Poppius journalistiska skola. Mats har tidigare suttit i Riksdagen under sju år. Han anser att vara kommunstyrelsens ordförande är det roligaste uppdraget man kan ha, framför allt i Nacka kommun där det händer mycket och finns en stark framtidstro. Mats företräder Moderaterna som tillhör den politiska majoriteten bestående av Moderaterna, Centerpartiet, Liberalerna och Kristdemokraterna.

### **Maria Mannerholm – VD på Micasa (Stockholm kommun)**

Sedan 2015 har Maria varit VD på Micasa Fastigheter i Stockholm. Hon har gedigen erfarenhet från olika arbeten inom delar av Stockholms stads verksamheter. Maria har bland annat varit stadsdelsdirektör i Stockholms stad sedan 2001 och jobbat för Hägersten-Liljeholms stadsdelsförvaltning. Micasa Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar Stockholms stads omsorgsfastigheter.

## **4.2.1.2 Representanter från den privata sektorn**

### **Mikael Lundström – VD på Svefa**

Mikael har varit VD för Svefa i över sju år och har varit verksam i fastighetsbranschen under hela sitt yrkesliv, med erfarenhet från bland annat Akademiska hus, JLL och NCC. Svefa skiljer sig mot många andra konsulthus på så vis att ungefär hälften av intäkterna kommer från offentlig sektor där kommuner är bolagets i särklass största kundgrupp. Enligt Mikael kommer cirka 130 av de 300 miljoner bolaget omsätter ifrån 350 kunder som utgörs av antingen kommuner eller kommunala bolag. Mikael har med andra ord god erfarenhet av såväl privat sektor som offentlig.

### **Nils Styf – VD på Hemsö**

Nils har sedan 2016 varit VD för Hemsö och var dessförinnan CIO (Chief Investment Officer) på Citycon. Nils har 20 års erfarenhet från såväl fastighetsbranschen men även från bolag som Deutsche Bank och Merrill Lynch. Hemsö är ett privat fastighetsbolag som till 85 procent ägs av Tredje AP-fonden och vars affärsidé är att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

### **Magnus Edlund – tidigare VD på Stenvalvet**

Magnus var VD från april 2010 när Stenvalvet grundades till mars 2020. Under dessa år har bolagets fastighetsportfölj växt till ett värde av tolv miljarder kronor och bolaget har kommit att bli en av de främsta aktörerna inom ägande och utveckling av samhällsfastigheter i Sverige. Magnus är i grunden utbildad civilingenjör och har studerat Väg och Vatten vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

### **Joel Ambré – VD på Vectura**

Joel studerade Väg och Vatten vid Lunds universitet och har jobbat på Vectura sedan hösten 2019. Dessförinnan arbetade han för Skanska i både Sverige och i USA, i olika befattningar under 18 års tid. Vectura ägs av Investor, ett investmentbolag som enligt Joel är experter inom sina respektive områden, ”best in class” och att kravbilderna på Vectura således är hög.

### **Oscar Lekander – Affärsutvecklingschef på Samhällsbyggnadsbolaget i Norden**

Oscar har varit med sedan starten 2016 i SBB där han arbetar som affärsutvecklingschef. Tidigare har han arbetat som analytiker på Svefa och senast transaktionschef på Rikshem. Han har en kandidatexamen från Fastighet och Finans på KTH och en masterexamen från The University of Hong Kong i Real Estate Investment and Finance.

## **4.2.2 Subjektivitet bland de intervjuade**

En begränsning med metodvalet är att de intervjuade kan ha svårt att skilja sina egna värderingar och åsikter från organisationen de representerar. Framför allt vore det inte orimligt om många av de intervjuade från privat sektor exempelvis var partiska mot att den privata sektorn kan förvalta fastigheterna bättre än kommunerna. Det är möjligt att så är fallet, men vi vill ändå lyfta ett varningens finger kring dessa svar. Detta är också sant för de svar vi fick från kommunernas representanter där det fanns vissa mönster som fick oss att misstänka en viss brist på objektivitet. Något annat att ta i beaktning är frågan vad som gör någon till en ”expert”? För att justera för detta har vi valt att intervjua personer i liknande befattningar inom kommunerna såväl som inom fastighetsbolagen, så det åtminstone inte existerar några större skillnader i kunskap och kompetens bland de intervjuade.

## **4.3 Frågeformulär**

Som ett komplement till den kvalitativa datainsamlingen (intervjuerna) och den kvantitativa (insamling av data), har ett frågeformulär skickats ut till Sveriges ekonomiskt svaga kommuner (mer varför de anses svaga i kapitel 4.4.5). Formuläret bestod av fem frågor om bland annat hur kommunen förhåller sig till det privata investeringsintresset och om de tycker avyttringar kan vara en bra idé (frågeformuläret återfinns i bilaga 2) för att bättra på ekonomin. Då detta

frågeformulär, som kan ses som en form av enkätundersökning, gick ut till relativt få kommuner där alla inte svarade, bör resultatet ses som en fingervisning snarare än något som kan tas som sanning. Enkätundersökningar är bra alternativ för att komplettera ovan nämnda semi-strukturerade expertintervjuer då de ger kvantifierbara svar och når ut till en stor publik (Murray & Beglar, 2009). En enkätundersökning var en lämplig metod då många av landets svagare ligger långt ifrån Stockholm där uppsatsen skrivits, och möjligheterna att utföra intervjuer blev gradvis svårare i och med Covid-19.

## 4.4 Insamling av data

Data har hämtats från flera platser. Data på historiska transaktioner har hämtats från ”prop-tech-tjänsten” Datscha och dessa har exempelvis validerats mot bland annat rapporten ”Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter”, utfärdad av fastighetsrådgivaren Svefa. Svefa har i sin rapport utfört en sammanställning på tidigare transaktioner på samhällsfastigheter i Sverige från 2012 till första kvartalet 2019. Data för kommunernas politiska styren har hämtats ifrån SKR. Den demografiska utvecklingen och invånarantal för alla kommuner, har hämtats ifrån SCB. Data på kommunernas soliditet, skuldsättning i kr/invånare och årets resultat kr/invånare har hämtats ifrån Kolada.

### 4.4.1 Datscha

Inhämtandet och främst tolkningen av informationen från Datscha var stundtals inte helt enkel. Avvägningar kring vad som skulle premieras i urvalet och vad som skulle behöva falla bort var svåra att göra men också nödvändiga för att undvika skevheter i vår data. Därav har vi tillsammans i diskussion med Datscha sammanställt urvalskriterierna. Den data som vi ville få fram var volym i antal miljarder kronor mellan 2013-2019 för att visa hur transaktioner inom samhällsfastigheter har förändrats under åren. Anledningen till varför vi valt att bara titta på volymen från 2013 och framåt, är att Datscha inte har sammanställt volymen i miljarder kronor innan dess. Vidare har vi tagit fram antal försäljningar inom samhällsfastigheter som kommunerna i Sverige har avyttrat mellan 2010-2019. Detta för att visa vilka kommuner som avyttrat mest under åren. Slutligen har vi tagit fram antal försäljningar inom samhällsfastigheter som de intervjuade privata bolagen har avyttrat mellan 2010-2019. Detta för att kunna belysa deras agerande i förhållande hur långsiktiga de har varit i sitt ägande av samhällsfastigheter. Inhämtande och gallring av data gjordes också enskilt för varje år eftersom Datscha bara kan redovisa ett maximalt antal transaktioner på 1.000 stycken per år. Gallringen som gjordes blev som följer:

Volym i miljarder kronor mellan 2013-2019	Antal försäljningar från kommuner 2010-2019
”Sök transaktion”	”Sök transaktion”
Datum: Ett år i taget, exempelvis 01/01/2019 till 31/12/2019. Detta gjordes fr.o.m. 2013.	Datum: Ett år i taget, exempelvis 01/01/2019 till 31/12/2019. Detta gjordes fr.o.m. 2010.



Fastighetssegment: Samhällsfastigheter	Fastighetssegment: Typkoder ”823-829”.
Typer: lämna blankt för överlåtelseform.	Typer: lämna blankt för överlåtelseform.
Enskild fastighet/portfölj: ”Allt”, i portföljerna har Datscha viktat alla samhällsfastigheter utifrån bland annat taxerat värde och area. Detta innebär att bara samhällsfastigheter är inräknat i volymen.	Enskild fastighet/portfölj: ”Allt”
Köpeskilling: Över 40 000 000 kr.	Köpeskilling: Lämna blankt, för att få med alla transaktioner.
	Vid ”Exportera” till Excel har vi valt ”Fastigheter” för att få en lista på alla fastigheter som har köpts och sålts genom åren.
	I Excelfilen har vi sedan filtrerat på kommuner och kommunala bolag som säljare. Vi har valt typkoder 823-829 för att få bort portföljer som kan innehålla andra typkoder som t.ex. bostäder eller vanliga kontor.
	Vidare har vi sållat bort transaktioner som skett inom kommun, till exempel mellan två kommunala bolag.

**Antal försäljningar från de privata fastighetsbolagen (Stenvalvet, Hemsö, Vectura, SBB) 2010–2019**

”Sök transaktion”
Datum: Från 01/01/2010 till 31/12/2019.
Fastighetssegment: Typkoder ”823-829”.
Typer: lämna blankt för överlåtelseform.
Enskild fastighet/portfölj: ”Allt”
Köpeskilling: Lämna blankt, för att få med alla transaktioner.
Köpare & säljare: Sök för varje enskilt fastighetsbolag i fältet ”säljare”.
Vid ”Exportera” till Excel har vi valt ”Fastigheter” för att få en lista på alla fastigheter som sålts genom åren.
I Excelfilen har vi sedan filtrerat efter vilka aktörer som de respektive privata fastighetsbolagen har sålt till. Vi har också bara valt typkoder 823-829 för att få bort portföljer som kan innehålla andra typkoder som t.ex. bostäder eller vanliga kontor.

#### **4.4.2 SKR – Sveriges Kommuner och Regioner**

SKR – Sveriges Kommuner och Regioner är en medlems- och arbetsgivarorganisation där alla Sveriges kommuner och regioner är medlemmar. Deras uppgift är att stödja samt bidra till att utveckla kommuner och regioners verksamheter (SKR, 2020a). Från SKR:s hemsida hämtades data om kommuners politiska styren för de tre senaste kommunvalen, som sträcker sig över valen 2010, 2014 och 2018 (SKR, 2020b). Denna data hämtades då vi i ett senare skede kommer jämföra kommuners försäljningar, dess politik och ekonomiska ställning.

#### **4.4.3 SCB – Statistiska centralbyrån**

SCB – Statistiska centralbyrån ansvarar för officiell statistik och statlig statistik i Sverige. Detta görs i huvudsak på uppdrag av regeringen samt olika myndigheter (SCB, 2020a). Från SCB hämtades data om befolkningsförändring i Sverige från 2010 till och med en prognos för 2029. Även denna data kommer behandlas ytterligare framöver (SCB, 2020b).

#### **4.4.4 Kolada**

Kolada är en databas för Sveriges kommuner och regioner och tillhandahåller olika nyckeltal, bland annat nyckeltal för soliditet, skuldsättning med mera (Kolada, 2020b). Denna tjänst användes för att samla och jämföra kommunernas soliditet, skuldsättning i kronor per invånare och årets resultat kronor per invånare. Dessa nyckeltal, och den data som hämtats in enligt kapitel 4.4.1 till 4.4.3 kommer ställas mot varandra och jämföras senare i studien.

#### **4.4.5 Jämförelse av svenska kommuner**

Den data som inhämtats enligt kapitel 4.4.1 till 4.4.4 har filtrerats och behandlats för att kunna urskönja mönster bland svenska kommuner. Utifrån denna data har starkare och svagare kommuner identifierats. De svaga kommunerna har alla under 30 procent soliditet, underskott och/eller skulder överstigande 75.000 kr per invånare. De starkare kommunerna har alla över 65 procent soliditet, överskott och/eller skulder under det nationella genomsnittet 39.518 kr per invånare. Vi har även studerat kommunernas senaste tre kommunstyren efter valen 2010, 2014 och 2018 för att se om det kan finnas mönster av att vissa politiska styren säljer mer eller mindre än andra.

För ovan nämnda kommuner har även data om antal samhällsfastigheter i beståndet insamlats från Datscha samt hur många samhällsfastigheter som respektive har avyttrat under de senaste tio åren till privat sektor. Dessa faktorer har sammanställts och kommer presenteras i kapitel 5.3.2 och 5.3.3.

## 4.5 Tematisk analys

För att analysera den stora mängd data vi genom expertintervjuerna samlat in anser vi det lämpligt att använda oss av tematisk analys, som i detta fall är en tolkning av det mer kända begreppet ”tematisk kodning”. Denna metod kan användas för att söka efter teman och mönster i ett set data och vi finner det särskilt passande då den bäst används i forskning där teoretiskt baserade jämförelser analyseras i förhållande till specifika teman (Flick, 2014). Exempel på teman vi analyserar vår data utifrån är för- och nackdelar med försäljning av samhällsfastigheter och hur aktörerna ser på framtiden för marknaden.

För att på ett bra sätt ta fram de mest tydliga teman i intervjuerna analyseras ett fåtal väldigt grundligt, för att sedan jämföra övriga intervjuer med dessa teman och kategorier. Samtliga intervjuer korskontrolleras sedan och jämförs med varandra för att teman och strukturer i intervjuobjektens resonemang kan belysas och analyseras. Detta gör våra semi-strukturerade intervjuform, där intervjuobjekten tillåts tala relativt fritt, jämförbar då vi istället för att jämföra svaren på respektive fråga jämför deras resonemang kring dessa teman. Detta anser vi vara en bra metod då intervjuerna ofta läts ledas in på sidospår där väldigt intressanta aspekter diskuterades, något som skulle bli svårt att jämföra om vi avhandlade analysen fråga för fråga.

## 4.6 Diskussion av metodval

Metoden har valts för att ge en så nyanserad bild som möjligt av det rådande förhållandet mellan offentlig och privat sektor inom segmentet för samhällsfastigheter. Kvalitativ data har jämförts med kvantitativ och kommuner med olika egenskaper har tillfrågats för att täcka hela de ekonomiska och politiska spektrumet. Generellt kan sägas att vi finner metoden gedigen och att den troligtvis producerat ett sanningsenligt och generaliserbart resultat.

Metoden kan dock ifrågasättas främst med avseende på vilka som intervjuats. Eftersom de intervjuer som gjorts med kommuner (exklusive telefonintervjuerna) främst utförts med sådana som ligger geografiskt nära varandra, kan dessa vara mer lika varandra i värderingar och ekonomi än om de hade legat i olika delar av landet. Fler intervjuer med ett än bredare spann av kommuner sett till hur de står ekonomiskt och politiskt hade kunnat ge ett mer nyanserat resultat, vilket hade varit fördelaktigt. Det går att ifrågasätta om de intervjuade kommunerna är representativa för svenska kommuner generellt.

Det hade också varit intressant att skicka det frågeformulär som nämns i kapitel 4.3 till de av landets ekonomiskt starkare kommuner för att kunna jämföra kommunerna tydligare. På många av frågorna gavs samma eller liknande svar från kommunerna vilket ger en bild av att de kommunerna står inför problem. Dock visar studien inte på att dessa problem är unika för dem och att kommuner med bra ekonomi inte har dem. Även detta kan ses som en svaghet.

## 5. Resultat

I detta kapitel presenteras respektive kommuns avyttringar av samhällsfastigheter samt resultatet från de semi-strukturerade expertintervjuerna utifrån en tematisk analys. Sedermera presenteras en sammanställning av data om fastighetstransaktioner, kommuners politiska styren och deras ekonomiska ställning. Avslutningsvis presenteras en sammanställning av de svar som inhämtats från det frågeformulär som utskickats till några av Sveriges ekonomiskt svagare kommuner.

### 5.1 Kommuners avyttringar av samhällsfastigheter

Data från Datscha visar att 272 av Sveriges 290 kommuner sålt åtminstone en samhällsfastighet under perioden 2010-2019 (se bilaga 1). Den kommun som sålt flest antal samhällsfastigheter är Uppsala med sina 192 avyttringar. Detta innebär att de sålt 0,83 fastigheter per 1.000 invånare. Den kommun som sålt flest fastigheter i förhållande till sin befolkning är Torsby, som totalt sålt 46 fastigheter men som fördelat på 1.000 invånare resulterar i 3,96 försäljningar. Värt att nämna om dessa siffror är dock att de strikt visar antal försäljningar av samhällsfastigheter som gjorts direkt av kommunen. De visar således även transaktioner som skett inom kommunens koncern, det vill säga från kommunhuset till exempelvis ett kommunalt bolag. Vidare visar de inte heller avyttringar som skett av kommunala fastighetsbolag till privata aktörer.

En mer detaljerad tabell har däremot tagits fram för de kommuner där kommunstyrelsens ordförande och andra sakkunniga intervjuats (se tabell 5 nedan). Där har alla transaktioner som skett via kommunala bolag till privata bolag inkluderats och de transaktioner som skett inom kommunen exkluderats. I tabellen nedan visas i kolumn två (”Sålda fastigheter från kommunhuset”) de kommuner som sorterats enligt bilaga 1, och i kolumn tre (”Sålda fastigheter från kommun till privat”) de mer rättvisa siffrorna. För exempelvis Stockholm blir denna siffra 36 då kommunala bolag har sålt samhällsfastigheter, men inte kommunhuset själv. Bland de intervjuade i tabellen nedan, kan läsaren se att Nacka har sålt flest samhällsfastigheter per 1.000 invånare, följt av Sundbyberg och Gävle. De kommuner som inte har sålt är Fagersta och Hofors.

*Tabell 5: Sålda fastigheter bland de intervjuade kommunerna. Källa: Datscha, 2020.*

Kommun	Sålda fastigheter från kommunhuset	Sålda fastigheter från kommun till privat	Befolkning 2019	Per 1.000 invånare
Nacka	88	88	105 185	0,84
Stockholm	0	36	974 145	0,04
Sundbyberg	11	12	52 098	0,23
Gävle	33	9	102 355	0,09
Eskilstuna	8	5	106 733	0,05
Fagersta	0	0	13 386	0,00
Hofors	1	0	9 593	0,00

## 5.2 Intervjuer

### 5.2.1 För- och nackdelar för kommuner att äga samhällsfastigheter

Så varför väljer kommuner att äga samhällsfastigheter själva? Vilka drivkrafter är det som hindrar dem från att avyttra till privata aktörer? Väger fördelarna tyngre än nackdelarna, och kommer dessa att förändras över tid? I detta kapitel kommer det redogöras för vilka för- och nackdelar den offentliga sektorn ser med att äga sina samhällsfastigheter och vad de tycker är viktigt att som kommun tänka på när man äger samhällsfastigheter.

Vid intervjun med Jimmy från Eskilstuna kommun belyser han att en stor fördel med att äga samhällsfastigheter själv är att man får full kontroll över underhållet av sin fastighet och sin investering. Detta resonemang delar även Marino från Fagersta kommun och lägger till att vid verksamhetsfastigheter så som skolbyggnader, ser de en stor fördel att ha beståndet i egen förvaltning, dels för att ha insyn i verksamheten men också för styrning. Däremot påpekar han att icke verksamhetsknutna fastigheter, exempelvis kontor inte nödvändigtvis behöver vara i egen ägo. Även Maria på Micasa ser kontrollen som en stor fördel med att äga själv, Stockholm kommun har som mål att de ska äga 50 procent av anläggningstillgångarna. Hon tillägger att man har en kostnadskontroll och framför allt i den takt man skriver av en fastighet, så det blir en lägre kostnad för hyresgästen. Maria ser ytterligare fördel med att äga då de kan kontrollera att fastigheterna nyttjas för ändamålet. Om något annat skulle bli mer lönsamt för privat sektor kan fastigheterna användas för annat ändamål, vilket kommunen kanske vill undvika om man behöver vård- och omsorgsplatser i kommunen.

Något annat många av de intervjuade anser vara en fördel är den ekonomiska aspekten, då kommunen exempelvis får ta del av värdeökningen fastigheterna kan generera, berättar Jimmy. Han menar att hyrorna blir lägre om kommunen äger istället för de privata aktörerna, vilket också ses som en fördel för hyresgästerna. Vidare menar han att hyrorna blir lägre och mer marknadsmässiga om kommunen äger, vilket beror på att Eskilstuna kommun inte har samma avkastningskrav som de privata aktörerna. Cathrine på Gavlegårdarna hävdar också att det är billigare att drifva själv. Även Peter från Sundbyberg kommun ser en fördel med att äga på lång sikt då han anser att det blir billigare för kommunen. Hyr kommunen av en privat aktör i 50 år så blir det dyrare, däremot anser han att på kort sikt så kan kommunen istället hyra. Detta resonemang delar Mikael på Svefa, att det blir billigare att äga själv för en kommun. Något som kommunerna är överens om är att de alla kan låna pengar billigare än de privata aktörerna via Kommuninvest, vilket talar för att det är billigare för kommunen att äga själv. Så länge kommunen kan finansiera investeringarna själv, ska man som kommun äga och undvika att sälja, menar Per-Arne på Gavlefastigheter. Maria på Micasa flaggar även för ett kommande högre ränteläge med en potentiell negativ avkastning, något som en kommun kan hantera bättre än en privat aktör. Om en kommun går med förlust kommer den få koncernbidrag, även om det är något som vill undvikas, tillägger hon. Maria ser också att en kommun kan ta på sig kostnader som en privat aktör helst undviker för att ägaren och hyresgästen är densamma.

Nacka kommun har en annan syn på ägandet av samhällsfastigheter. Mats anser att de inte kan ta hela investeringsbördan och ser ägandet i detta avseende som en nackdel. Han menar att deras förvaltning tidigare var bristfällig, att det blev för dyrt att äga och att de privata aktörerna alltid kommer vara duktigare än kommunen på förvaltning. Maria på Micasa ser också en nackdel med

ägandet av samhällsfastigheter om behovet snabbt skulle minska. Botar man demens eller om många gamla plötsligt dör av exempelvis Coronaviruset, kommer behovet av äldreboende minska avsevärt. Hon berättar att det idag är cirka 70 procent av alla som bor på äldreboende som är dementa. Det är ett riskminimeringstänk att inte äga allting själv eftersom det är relativt dyrt att bygga samhällsfastigheter, och de är inte heller särskilt flexibla. Det kan vara en fördel att lägga den risken på privata aktörer. Maria anser därför att man kan äga ca 50 procent av beståndet.

## **5.2.2 För- och nackdelar för kommuner att sälja samhällsfastigheter**

Vad gäller frågan om vilka för- och nackdelar det finns för kommunerna att sälja samhällsfastigheter är det delade åsikter bland de intervjuade. Här kan man se en tydligare skillnad på synen mellan de offentliga och privata aktörerna. De offentliga aktörerna är alla överens om att det på kort sikt kan finnas fördelar att avyttra för en kommun, men att det oftast blir dyrare i längden, vilket de ser som en stor nackdel.

### **5.2.2.1 Kommunernas perspektiv**

Anledningen varför Nacka valt att avyttra delar av sitt bestånd genom åren är enligt Mats för att frigöra kapital och kunna bygga upp infrastrukturen samt fler bostäder. Försäljningarna som skedde hösten 2014 till Rikshem och till Hemsö 2016 gjordes för att kommunen behövde bidra med cirka 900 miljoner till den nya tunnelbanan som ska byggas. Mats tillägger att om det flyttar in 30.000 nya invånare krävs det nya idrottsanläggningar, skolor och äldreboende. Därför är det viktigt att tänka på helheten för en kommun. Linda-Marie från Hofors kommun är inne på samma spår. Hon ser en fördel med att sälja för att möjliggöra för nybyggnationer och nyinvesteringar i allmännyttan. Att kunna använda reavinsten till nyproduktion ser även Jimmy i Eskilstuna som en fördel med avyttringar. Marino i Fagersta ser chansen med att slippa investeringskostnaden om det inte är en fastighet inhysande kärnverksamhet. Peter i Sundbyberg tror att en försäljning kan vara en kortsiktig lösning om kommunen har kniven mot strupen. Även Cathrine anser att en försäljning kan vara en bra idé för att få in kapital på kort sikt, men att det blir dyrare i längden. Per-Arne ser positivt till att sälja sådant som inte behövs för att frigöra kapital och Maria ser att det är en långsiktig fördel för Micasa att sälja då de återinvesterar vinsten i nya fastigheter.

Kring frågan hur villig kommunen är att sälja av byggrätter, är de flesta av de intervjuade från den offentliga sektorn positivt inställda. Mats anser att det bara finns fördelar med att sälja byggrätter, eftersom det är en chans att öka intäkterna som de sedan kan investera i nya skolor och idrottsanläggningar. Han tillägger att de även kan kontrollera vad som skall byggas i områden med hjälp av detaljplanen. Även Peter ser endast fördelar med att sälja av byggrätter, då han tycker att det är ett bra sätt för att få in privata aktörer på marknaden.

Något annat många av de intervjuade anser vara en fördel med att sälja, är att minska risken för kommunen och öka konkurrensen – det handlar om att diversifiera sig och låta någon annan ta risken menar Jimmy. Han understryker vikten av att hålla kommunens belåning på en rimlig nivå. Även Marino ser försäljning som en fördel för att undvika att ta all risk själv i ägandet av kommunens samhällsfastigheter. Att fler delar på ansvaret att bygga ett varierat samhälle och inte

äga allt själv, då det är dyrt att bygga samhällsfastigheter, är något som både Linda-Marie och Maria ser som fördelar. Maria på Micasa ser också att det kan vara en fördel för mindre kommuner att sälja och låta privata aktörer bygga som exempelvis Hemsö då de är mer erfarna inom fältet för samhällsfastigheter. Peter anser att konkurrens kan vara bra, att privata aktörer mycket väl kan vara mer effektiva än offentliga och jämför med hur hemtjänsten effektiviserades när privata aktörer tilläts. Konkurrens är något även Mats ser som en bra anledning att sälja. Nacka kommun hade dålig förvaltning och tack vare privata aktörers inträde förbättrades den. Dels förbättrades den för de fastigheter som såldes men också för att Nacka kunde jämföra sin förvaltning med de privata aktörernas och lära sig av dem. Om samhällsfastigheter säljs så minskar risken, särskilt om kommunen inte vet hur länge man behöver fastigheten, avslutar Cathrine.

När det kommer till nackdelar med att sälja samhällsfastigheter, kan dessa jämföras med vilka fördelar som finns, som redogjorts för ovan i detta kapitel. Nedan presenteras vilka nackdelar kommunerna ser kring avyttringar av samhällsfastigheter.

Jimmy i Eskilstuna ser inga fördelar på lång sikt med att sälja därför att, som tidigare har diskuterats, en kommun inte har samma avkastningskrav som en privat aktör – något som de flesta av de intervjuade är överens om. Per-Arne anser att kommunen inte ska sälja fastigheter som den bedriver verksamhet i då det alltid blir dyrare att sälja och sedan hyra, något som även Cathrine håller med om. Mats tillägger att de privata aktörerna alltid söker vinst, vilket kommunerna inte behöver göra i samma utsträckning. Maria hävdar att det kommer bli högre hyra på sikt för vårdinstitutioner och omsorgsboenden, vilket kommer bli dyrare för kommunen. Marino ser en risk med att sälja 100 procent av sitt bestånd, då kommunen kan hamna i dålig förhandlingsposition och riskera högre hyror. Hyror för kontor kommer att höjas men skolpengen reglerar hyror bra för skolfastigheter menar Per-Arne. Peter ser samma risk som Marino, att de hamnar i ett märkligt förhandlingsläge, och tar upp exemplet med Hallonbergen Centrum som innehåller flera samhällsfunktioner och som de sålde till Balder för några år sedan. Om Sundbyberg kommun ska förhandla med Balder så vet de att kommunen inte har några alternativa fastigheter att flytta verksamheten till. Finns det inget alternativ, kommer Balder försöka pressa upp hyror, hävdar han. Peter ser ytterligare risk med högre kostnader på andra ställen, till exempel för en ishall som hamnar i privat ägo. Föreningarna kan då behöva betala högre hyror, vilket tvingar kommunen att betala högre bidrag till föreningarna. En annan nackdel är att det kan bli svårt med alternativ användningen om kommunen exempelvis sitter på ett 25-årskontrakt på en vakant skolbyggnad.

En annan aspekt som Peter tar upp är de svåra avtalen som skrivs vid en avyttring. Han menar att när kommunen ingår avtal är det alltid en förhandling. Exempel på detta kan vara om kommunen kräver att det privata bolaget anlägger en ny fotbollsplan, men bolaget genom avancerad avtalsskrivning lyckas undgå att göra detta. Därför är det viktigt att skriva gedigna avtal från start, dels för att förhindra dyra juristkostnader längre fram, men också rent politiskt, då det inte är förtroendebyggande om man lovar en fotbollsplan som sedan inte blir av. Någon annan som också ser vikten av bra avtal är Cathrine. Hon betonar hur viktigt det är för en kommun att reglera avtalen så kommunen inte får en högre kostnad i driften, exempelvis i form av hyrestillägg, som drabbar kommunen framöver. Vidare anser Cathrine att kommunen måste se till att inte binda sig till hyreshöjningar i samband med förändringar eller anpassningar som görs i fastigheten. Annars finns det en risk att hyreskostnaden ökar då de privata aktörerna har höga

avkastningskrav på varje investering. Cathrine tar i detta sammanhang upp exemplet med försäljningen som gjordes med ett antal vård- och omsorgsboenden, där Gävle kommun sålde till Kungsleden. Vid denna avyttring fick kommunen bra betalt men resultatet blev ofördelaktiga avtal och att driftkostnaden på sikt blev väldigt hög. Mats belyser också vikten av bra avtal, så att hyrorna inte pressas uppåt, och nämner att deras hyresavtal följer inflationen. Slutligen nämner han att kommunen ses som en viktig hyresgäst och därför blir bra behandlade, men trots det anser han att beståndet inte helt får hamna i händerna på en privat aktör som eventuellt kan sälja allt.

Cathrine nämner också risken med att politiker kan bli lurade av de privata aktörerna vid en avyttring. De mindre kommunerna är mer sårbara då de har större behov av privata aktörer och kanske mindre kunskap om kontraktsskrivning. Även Maria ser att det kan vara lockande för mindre kommuner att sälja om de har ekonomiska svårigheter och att det kan vara en lösning under 20-30 år, men inte längre än så.

För att tydligare påvisa för- och nackdelar med avyttringar, ställdes frågor om huruvida förvaltningen förändras när samhällsfastigheter går från offentligt till privat ägande. Rörande dessa frågor rådde delade meningar bland de intervjuade från den offentliga och privata sektorn. Nedan beskrivs vad representanter från den offentliga sektorn svarade och i nästa kapitel redogörs vad den privata sektorn svarade.

Per-Arne på Gavlefastigheter ser ingen större skillnad på förvaltningen i privat eller offentlig regi, medan Jimmy anser att förvaltningen kan bli lidande och att det finns en risk att vissa samhällsgrupper inte blir inkluderade på grund av kostnadseffektivisering. Dock ser han vissa positiva effekter – det kan vara fördelaktigt med konkurrens i kommunen och för mindre kommuner som saknar expertis i förvaltningen kan det vara bra. Mats i Nacka belyser att förvaltningens kvalitet beror på vem fastighetsägaren är och att olika privata fastighetsbolag har olika fokus, men att de flesta är måna om sina hyresgäster. Linda-Marie från Hofors kommun hävdar att förvaltningen kan bli lidande om en icke-seriös fastighetsägare köper och att detta därför kan vara en nackdel för kommunen att sälja. Cathrine tycker också att det är viktigt att värdera den potentiella köparen och menar att många bolag som betalat mycket vill att värdet ska öka maximalt på kort tid och att dessa sällan är bra på långsiktig förvaltning.

Fortsättningsvis tillfrågades de olika aktörerna om de ansåg att en avyttring av samhällsfastigheter är en bra lösning för kommuner att bemöta de stora investeringsbehoven, den demografiska utvecklingen och förbättra kommunernas ekonomi. Även här var det olika åsikter bland de intervjuade.

På frågan ovan svarar Jimmy att kommuner kan göra det, men att det inte är den stora lösningen, eftersom det kommer bli dyrare i längden. Han menar att de skulle kunna sälja alla tillgångar, betala av alla skulder och nå 100 procent soliditet, men ifrågasätter agerandet. Han frågar sig vad som händer när pengarna är spenderade och skulderna ökar igen, och kommunen inte har fler tillgångar att sälja. Då är sista utvägen att höja skatterna, därför är det viktigt att ha kontroll över medborgarnas tillgångar, avslutar Jimmy. Mats i Nacka tror att det kan vara en bra lösning och menar att kommuner är i olika skeden idag. Nacka är i stark tillväxt, har varit det länge och för dem var avyttringar en bra lösning för att möta de stora investeringsbehoven framöver och erhålla kapital. De var nere på noll i skuldsättning, vilket gav dem en finansiell styrka. De har en



AAA-rating och har avsatt pengar i fonder för att klara de långsiktiga åtagandena, avslutar Mats. Linda-Marie i Hofors kommun håller med Mats om att detta problem ser olika ut i Sveriges kommuner och att frågan är komplex. I mindre kommuner och på landsbygden står inte de privata aktörerna på kö för att köpa samhällsfastigheter, medan det är större efterfrågan i storstäderna, tillägger hon. Överlag skulle hon vilja se fler privata aktörer i mindre kommuner som kan vara med och bidra till samhällsbygge, trots att riskerna är större och efterfrågan mindre. Per-Arne svarar på frågan, som tidigare nämnts, att privatisering av samhällsfastigheter är något kommunen bör undvika om den kan självfinansiera investeringsbehoven. Kommunen ska enligt honom förvalta skattebetalarnas pengar på bästa sätt genom att inte sälja till de privata aktörerna. Om en kommun har sålt av alla sina tillgångar och blir högt skuldsatta igen så är det en ”katastrof”. Många kommuner i Stockholm har problemet idag, vilket gör att de kan bli tvångsförvaltade av staten, avslutar Per-Arne.

För att exemplifiera nackdelarna för kommunerna att sälja samhällsfastigheter, ställdes frågan till kommunerna och de kommunala fastighetsbolagen om de kunde nämna försäljningar som inte nått önskvärt resultat. De svarade enligt tabell 6 nedan.

*Tabell 6: Ej önskvärda resultat från affärer med privat sektor.*

<b>Exempel på en affär med privat aktör som inte gett det resultat ni önskat?</b>	
<b>Offentliga aktörer</b>	<b>Resultat</b>
<b>Eskilstuna</b>	Nej, inte sålt så mycket.
<b>Fagersta</b>	Nej.
<b>Nacka</b>	Försäljningen till Rikshem, i avtalet skulle de utveckla en del fastigheter men också bygga 500 nya bostäder vilket det inte har gjort.
<b>Sundbyberg</b>	Hallonbergen Centrum som såldes till Balder.
<b>Hofors</b>	Nej.
<b>Gavlefastigheter</b>	Skolan i Bomhus och förskolan i Valbo.
<b>Gavlegårdarna</b>	Vård och omsorgsboende till Kungsleden för cirka 15 år sedan.
<b>Micasa</b>	Nej, där de haft behov att säkra upp, så följer avtalen med i bolagsförsäljningar.

### 5.2.2.2 Fastighetsbolagens perspektiv

På frågor rörande vilka för- och nackdelar de intervjuade fastighetsbolagen ser för kommuner att sälja av sina bestånd råder konsensus på en stor del av svaren. Representanter för samtliga fastighetsbolag menar att de kan ha en effektivare förvaltning än vad kommunerna själva kan ha då bolagen kan åtnjuta skalfördelar på ett sätt som kommuner inte kan. Bolagen bygger exempelvis flera skolor per år och vissa kommuner kanske inte byggt en skola sedan 1960-talet. Detta ger bolagen en effektivare drift och en djupare expertis om hur dessa skolor ska utformas för att skapa en så yt- och kostnadseffektiv byggnad som möjligt. Nils på Hemsö nämner också att denna effektivare förvaltning kan spilla över på kommunens egna förvaltning då de kan lära sig av bolagen och jämföra sin egna förvaltning mot deras. Han menar att kommunerna de äger fastigheter i tenderar att få en bättre egen förvaltning tack vare detta. Exempel på detta sägs vara en kommun där Hemsö efter ett och ett halvt år lyckats sänka driftkostnaden med 15 procent,

haft en bättre drift än kommunen själv och genererat lägre kostnader för kommunen. Även Mikael på Svefa är inne på samma spår och nämner att exempelvis Hemsö har en större processvana. Detta kan leda till att kommunerna själva kan få en bättre verksamhet och mer effektiva fastigheter med en bättre förvaltning. Oscar på SBB är enig med Nils och Mikael och säger att SBB har större erfarenhet än kommunerna, vilket kan hjälpa dem genom att kommunerna kan jämföra sig med det privata bolaget och förbättra sin förvaltning.

Att som kommun hyra in sig hos en privat hyresvärd möjliggör också mer yteffektiva lokaler och således lägre hyreskostnader. Oscar berättar att kommuner som har svårt att beviljas lån kan dra stor nytta av avyttringar till privata aktörer och nämner en affär i Mullsjö kommun som exempel. Mullsjö hade mindre bra ekonomi och hade inte råd att bygga förskolor, något kommunen var i behov av. Där kunde SBB hjälpa kommunen som såg fler nyinflyttade och högre skatteintäkter.

När det kommer till frågor om huruvida det är billigare eller dyrare för kommuner att ta in den privata sektorn går svaren isär en aning. Nils på Hemsö anser att det i teorin skulle vara möjligt att privata aktörer skulle försöka höja hyrorna och ta gradvis allt större del av vård- eller skolpengen. Han flikar dock in att det är en ömsesidig relation och att även bolaget tar en risk i att kommunen kan välja att flytta sin verksamhet till andra lokaler. Detta skulle i så fall leda till att bolaget äger en tom skolfastighet, något det helst undviker. Om detta håller Mikael på Svefa med, och menar att konkurrensen bland de privata bolagen håller hyrorna nere och marknaden blir självreglerande. Även Oscar på SBB anser att det blir billigare för kommunen totalt sett att ta in en privat aktör. Han syftar då i mångt och mycket på kommunens alternativkostnad men att hyran i sig nödvändigtvis inte blir lägre eftersom vinsten vid nyinvesteringar i fastigheterna delvis hämtas hem genom hyrestillägg. Slutligen nämner Oscar att privat ägande frigör kapital som annars inte hade varit möjligt, och att detta kan investeras på annat håll.

Något som Stenvalvet, Hemsö och SBB trycker på, är vikten för kommuner att välja rätt samarbetspartners. Det finns enligt dem många aktörer på marknaden som påstår sig vara långsiktiga men som skär ner på underhåll, och att det är stor skillnad i seriositet och långsiktighet bland olika aktörer. Magnus på Stenvalvet utvecklar detta och menar att det endast finns en handfull aktörer som är tillräckligt stora och seriösa och att majoriteten av bolagen kommit in på marknaden sent, bygger och säljer kort därpå. De är inte långsiktiga i sitt ägande och sin förvaltning av fastigheterna. Oscar på SBB spekulerar också i om fonder ska äga samhällsfastigheter, och frågar sig vad som händer när fonderna ska stängas.

För kommunerna att undvika att hamna i en dålig förhandlingsposition gentemot ett privat bolag nämner både Nils på Hemsö och Magnus på Stenvalvet att de bör diversifiera sin portfölj. Dels bör kommunerna fortsätta äga en stor del av fastigheterna själva – enligt Nils cirka 60-70 procent – dels bör kommunerna inte sälja allt till ett specifikt bolag. Om detta bolag får en monopolställning eller nära därpå i en kommun, försvinner dess incitament att förbättra sig. Om en kommun dessutom säljer allt riskerar den enligt Mikael på Svefa att hamna i en situation med långa hyreskontrakt på lokaler den inte behöver, där kommunen antingen kommer behöva köpa ut sig från kontraktet eller bära kostnaden för en eventuellt vakant lokal.

Nils på Hemsö tror dock att ett ökat samarbete med den privata sektorn är en nödvändig lösning för kommunerna då de själva inte kommer kunna klara av att bygga så mycket som behövs, varken resurs- eller tidsmässigt. Även Mikael på Svefa är inne på samma spår och menar att det är

den skiftande demografin som är den stora drivkraften bakom behovet av allt fler samhällsfastigheter. Mikael nämner dock att kommunerna bör försöka bygga in viss flexibilitet i kontrakten med bolagen, för att hamna i en bättre förhandlingsposition om behoven skulle förändras i framtiden. Säljer kommuner samhällsfastigheter förlorar de kontrollen över sitt fastighetsbestånd, något många kommuner inte gillar.

Något kommunerna dock bör betänka enligt Joel på Vectura, Magnus på Stenvalvet och Nils på Svefa, är att försäljningar av fastigheter endast är en temporär lösning och inget de kan göra över tid då beståndet är ändligt. Joel menar att dessa försäljningar utarmar det stora värde kommunerna besitter och Magnus tar upp Danderyds kommun som exempel på vad som kan hända när en kommun säljer stora delar av sina bestånd – de behöver höja skatten. På frågan om vad Mikael på Svefa tror skulle hända om kommuner säljer av sina bestånd och sedan blir högt skuldsatta igen svarar han att han tror att det är ett osannolikt scenario, men många kommuner kommer troligtvis behöva höja skatten. Detta har dock enligt honom inte med det utarmade värdet i sig att göra utan snarare då skatteintäkterna inte räcker för att täcka kostnaderna i kommunens verksamhet.

Slutligen nämner Joel på Vectura att många kommuner har en väldigt låg hyra i sina fastigheter, men utan att underhålla dem och att detta genererar ett felaktigt resultat. Detta felaktiga resultat beror enligt honom på att underhållsskulden blir väldigt stor och att denna kostnad skjuts på till ett senare tillfälle. Exempel på detta är enligt honom Bromma sjukhus som Vectura köpte där bolaget kommer investera ungefär lika mycket pengar som de betalade för fastigheten. Joel menar att kommuner själva skulle kunna fortsätta äga fastigheter om de mer effektivt kunde förvalta och förädla dem. Joel nämner också att marknaden för privata aktörer inom samhällsfastigheter endast kan finnas om hyressättningen är sådan att den fungerar för kommunerna.

### **5.2.3 För- och nackdelar för bolag att köpa samhällsfastigheter av kommuner**

Tidigare har studien redogjort för hur några representanter från Sveriges kommuner ser på avyttringar av sina bestånd till privata aktörer och även vilka för- och nackdelar de privata bolagen ser att kommuner kan få genom dessa avyttringar. Då ett visst mått av partiskhet kan finnas bland de privata aktörerna i dessa frågor som rör kommunerna, frågades även vilka för- och nackdelar de ser för sina egna verksamheter med dessa förvärv. Senare, i analyskapitlet, kommer dessa två sidor att ställas mot varandra och diskuteras.

Bland fördelarna i att investera i samhällsfastigheter nämner Nils på Hemsö hur kommuner inte kan gå i konkurs och att de således blir väldigt säkra hyresgäster som inte är lika konjunkturkänsliga som hyresgäster från den privata sektorn. Dock tillägger Nils att kommuners omöjlighet att gå i konkurs inte nödvändigtvis behöver betyda att de inte kan ställa in betalningar. Beslutsprocesser hos kommuner kan också ofta ta lång tid och de ställer höga krav på fastighetsägaren, men när besluten är fattade och avtalet påskrivet blir risken dock betydligt mindre. Avslutningsvis understryker Nils vikten av att som privat aktör kunna bygga och förvalta fastigheten billigare än vad kommunen själv skulle kunna göra och att kommuner inte bör avyttra fastigheter om de inte blir billigare över tid.

Magnus på Stenvalvet är inne på liknande spår som Nils i att de stora riskerna främst existerar i samband med kontraktsskrivningen. Ett problem i att avtala med kommuner är att det är många inblandade parter och intressenter. Dessa är dels de som faktiskt ska bedriva verksamhet i fastigheten, till exempel rektorn och lärare på en skola, och dels de på kommunhuset som bolaget faktiskt skriver avtalet med. Dessa olika kontaktytor kan leda till begreppsförvirring och utdragna processer. Om man dessutom vid förhandlingarna kommer överens om att kommunerna ska stå för en betydande del av underhållet finns det en risk att kommunen underlåter detta. Underhåll i sig är inte nödvändigtvis något en kommun prioriterar lika högt som ett fastighetsbolag, och framför allt inte i en byggnad kommunen inte själv äger. Detta skulle i så fall leda till en situation där fastigheten förfaller och förlorar värde. Slutligen anser Magnus att det finns en betydande restvärdesrisk i att äga samhällsfastigheter runtom i landet. Om en skolbyggnad på landsbygden blir vakant blir det väldigt svårt att omvandla den till attraktiva kontor exempelvis då skolbyggnader ofta är speciella i sina utformningar. Detta blir en större risk i mindre orter än i storstäderna, menar Magnus.

Även Oscar på SBB nämner restvärdesrisken som en betydande risk i sammanhanget, men tillägger att SBB kan tänka sig att göra affärer i alla Sveriges kommuner om priset justeras för det. Med detta tror han SBB som bolag är unika jämfört med konkurrerande företag. Vidare berättar Oscar att mindre kommuner i vissa avseenden till och med kan vara enklare att göra affärer med då beslutsprocesserna blir kortare. Han tillägger även att han tror restvärdesrisken kommer justeras för mer framöver, framför allt i efterdyningarna av Covid-19, under vilken många lokaler tomstälts. Att kommuner inte kan gå i konkurs tas också upp, och att denna omöjlighet således blir något positivt för SBB. Konkursrisken är dock inte obefintlig om hyresgästen är exempelvis en friskola eller ett privat vårdhem där operatören kan signera ett 25-årsavtal och kort därefter försätts i konkurs.

Enligt Joel på Vectura är den politiska risken i samband med förvärv av fastigheter något branschen inte prisar in tillräckligt mycket och ser detta som en nackdel. Joel menar också att kommuner är säkra hyresgäster, men flikar in att eftersom politiken kan förändras under hyrestiden, så kan också hyresgästens vilja att förlänga avtalet efter dess slutdatum.

## **5.2.4 Ideologi och värderingar kontra ekonomi**

Ett annat tema det råder delade meningar kring är varför kommuner säljer av sina fastigheter. Gör de dessa val av strikt ekonomiska skäl eller finns det ett mått av ideologi och värderingar bakom dem? Detta tema är intressant att studera och diskutera då det skulle kunna ge en fingervisning om vilka kommuner som de privata bolagen i framtiden kan försöka köpa fastigheter av. För att komplettera svar från detta kapitel kommer data om politiska styren i några av Sveriges kommuner att presenteras i kapitel 5.3.3.

### **5.2.4.1 Kommunernas perspektiv**

Kring denna fråga råder delade åsikter bland de intervjuade där vissa anser att kommunerna säljer av ideologiska skäl och att den blå politiska majoriteten är mer villig att sälja samhällsfastigheter än vad den röda sidan är. Andra anser att det är av ekonomiska skäl som vissa kommuner säljer

och några få tror att det kan vara en blandning mellan de två. Utifrån Gävle kommuns perspektiv, hävdar Per-Arne på Gavlefastigheter att de säljs av politiska skäl. Vidare berättar han att den röda politiska sidan inte vill sälja, medan den blå sidan gärna säljer av ideologiska skäl. Detta är enligt honom lika för alla kommuner i hela Sverige. Han jämför Nacka kommun och Gävle, där den förstnämnda har sålt betydligt mer och är ”blå” kommun. Cathrine på Gavlegårdarna tror snarare att kommuner kan sälja av både ekonomiska och ideologiska skäl. När det handlar om ideologiska skäl kan det bero på att kommunen inte vill äga samhällsfastigheter, medan det vid ekonomiska skäl kan handla om att kommunen behöver en ny skola utan att ha pengar till den. Enligt henne var Gavlegårdarna nära en försäljning, men den nya politiska majoriteten sa nej till den. När det är stabila, tydliga politiska majoriteter är det lättare att fatta beslut, men det är sällan kommuner har sådana majoriteter, vilket gör det svårare att ta långsiktiga beslut, avslutar Cathrine.

Någon som för samma resonemang som Per-Arne är Peter från Sundbyberg kommun. Han tycker att politiken har en stor roll i det hela, och att de själva är motståndare till att sälja av politiska skäl liksom moderaterna säljer av ideologiska skäl. Vidare berättar han att kommunen under förra mandatperioden, när det var Alliansen och Miljöpartiet som styrde, sålde av många fastigheter. Dock tillägger han att Socialdemokraterna såg positivt på dessa försäljningar och ansåg att de var fördelaktiga, trots att man enligt Peter inte ska sälja av för att driva ekonomin. Vidare påpekar han att Täby och Nacka som är blå kommuner, har sålt mycket mer än de röda kommunerna Södertälje och Botkyrka och att han tror det är av ideologiska skäl.

Några fler som håller med Per-Arne och Peter och anser att samhällsfastigheter säljs av ideologiska skäl är Linda-Marie, Marino och Maria. Linda-Marie tror att det ser olika ut beroende på vilket parti som styr i en kommun. Maria menar att politiken alltid spelar viss roll och nämner att Nacka exempelvis sålt, trots att man inte har haft ekonomiska svårigheter i kommunen. Hon påvisar vikten av att man som politiker i dessa sammanhang förklarar detta. Utifrån Stockholm kommun, tror Maria att det kan vara svårt att göra stora förändringar i kommunen, eftersom det nästintill byts politiskt styre efter varje nytt val. Stockholm kommun har sedan länge bestämt att de ska äga cirka 60 procent av alla samhällsfastigheter i kommunen, men att de nu har beslutat att de ska minska sitt ägande till 50 procent.

Jimmy från Eskilstuna kommun hävdar istället att samhällsfastigheter säljs av både politiska och ekonomiska skäl, och att dessa hänger ihop. Politiken har en stor påverkan på hur bra eller dålig ekonomi en kommun har och att det i sin tur avgör i många fall om en kommun väljer att avyttra. Frågan är ideologisk många gånger, liksom synen på offentligt ägande avslutar han.

Ur Nacka kommuns synvinkel, har avyttringar skett på grund av ekonomiska skäl och att dessa har givit dem en långsiktig stabilitet. Han menar att vänsterpartiet inte vill sälja, och att de är starka politiska motståndare till detta. De två försäljningarna som gjordes till Rikshem och Hemsö var inte ideologiskt drivet, utan mer ekonomiskt eftersom de behöver bidra med 900 miljoner kronor till den nya tunnelbanan, som tidigare nämnts. De samhällsfastigheter som har sålts genom åren enligt Mats, är fastigheter som de inte driver verksamheter i och som inte passar in i deras bestånd. De kommer att fortsätta med denna strategi framöver vid beslut om avyttringar.

### 5.2.4.2 Fastighetsbolagens perspektiv

Ser man till beslut om avyttringar av kommunalt ägda bestånd historiskt sett, ser man enligt Mikael på Svefa och Magnus på Stenvalvet att besluten varit mer av politisk karaktär än vad de är idag. Magnus menar att borgerliga styren gärna såg att privata aktörer kom in på marknaden för att konkurrensutsätta den egna förvaltningen och för att effektivisera den, eftersom främst allmännyttan var väldigt dominerande i många orter. Det som enligt honom på senare år har kommit att gälla för samhällsfastigheter är att de dock snarare sålts till stor del på grund av eftersatta underhåll och investeringsbehov. En annan anledning kan enligt honom vara kommunernas vilja att sänka sin skuldbörda i sina balansräkningar, alternativt sänka sina kostnader för den egna förvaltningen. Om detta håller Mikael på Svefa med och menar att försäljningar sker allt mer av fundamentala skäl och att kommunerna blivit mer pragmatiska i sin syn på detta. Nils på Hemsö är även han inne på samma spår och tror fastigheterna säljs av ekonomiska skäl snarare än politiska och att detta kan vara en bra idé för att möta vissa investeringsbehov. Dock anser han att det inte håller på sikt att finansiera en löpande budget genom avyttringar och menar att kommunerna snarare bör försöka sänka sina kostnader, höja sina intäkter och sälja tillgångar när det finns särskilda behov för detta.

En faktor Nils på Hemsö diskuterar är förändringen i de politiska styrena runtom i landet. Han menar att det historiskt sett varit relativt tydligt vilka kommuner som varit ”röda” och vilka som varit ”blå”, men att denna gränsdragning på senare år blivit allt suddigare. Idag är det inte ovanligt med blocköverskridande styren där till exempel Socialdemokraterna och Liberalerna samarbetar. Angående de politiska styrena menar Mikael på Svefa att det kan finnas en politisk risk i den aspekten på så sätt att kommunerna kan komma att ändra uppfattning om ägandet av samhällsfastigheter från ett val till ett annat. Detta håller även Joel på Vectura med om, något som nämnts i kapitel 5.2.3.

När bolagen själva berättar hur de förhåller sig till ideologiska ställningstaganden, berättar Nils på Hemsö att de försöker vara långsiktiga och lägga politiken åt sidan i största möjliga mån. Detta eftersom politiken kan förändras och är bortom bolagets kontroll. Nils lägger ingen större vikt vid vilka partier som sitter i kommunstyrelsen, men menar att kommunpolitiken ibland kan vara en påverkande faktor i huruvida bolaget kan göra affärer där. Avslutningsvis flikar Joel på Vectura in vikten av att bibehålla en etiskt hög standard när man gör affärer med ”befolkningens pengar” och att vinster i välfärden endast kan vara långsiktigt hållbara om de är skäliga.

### 5.2.5 Ekonomi

I tidigare kapitel har det sammanställts hur de olika aktörerna ser på för- och nackdelar med försäljningar och om politiska värderingar har en avgörande roll i beslut om avyttringar eller inte. I detta kapitel presenteras aktörernas påståenden om ekonomiska aspekter mer specifikt.

#### 5.2.5.1 Kommunernas perspektiv

Maria på Micasa tror, med medhåll från Jimmy i Eskilstuna, att det är en gammal föreställning att kommuner ska vara mindre effektiva än den privata sektorn. Hon pekar på att Micasa ungefär

gör tio procents avkastning på sina projekt. Hon tror inte att de privata aktörerna ligger särskilt mycket högre än så, och nämner vidare att många av bolagets anställda tidigare jobbat inom privat sektor och troligtvis även kommer arbeta i privat sektor i framtiden. Angående avkastning nämner Jimmy i Eskilstuna att de inte behöver sträva efter maximal avkastning på samma sätt som privata bolag och menar därför att fastigheter som kommunen inte själv äger alltid på sikt kommer bli dyrare för skattebetalarna.

Svaren på frågor om hur stor del av skol- och vårdpengen som ska gå till lokalkostnader för samhällsfastigheter skiljer sig en aning. Många är inte helt säkra på exakt hur stor del av pengarna som läggs på lokalkostnader, men Peter i Sundbyberg tror cirka 16 procent av skolpengen går till hyreskostnader. Han tycker att hyreskostnaden blir för hög när den närmar sig 20 procent och belyser vikten av att hålla lokalkostnaderna låga för att frigöra kapital till annat, men att kommunen har en skola där underhållet blivit eftersatt. Ungefär samma andel av skolpengen verkar gå till hyreskostnader i Gävle, där Per-Arne på Gavlefastigheter säger att de får ungefär 10-15 procent av skolpengen. I Nacka har kommunen däremot inte fastslagit någon nivå, utan låter skolorna förhandla om sin hyra själv – kommunen anser att de som är bäst lämpade att besluta om hyreskostnaderna är skolorna själva. Linda-Marie i Hofors flikar också in att hur stor del av skolpengen som ska gå till hyreskostnader skiljer sig från lokal till lokal och beror till stor del på om den är nybyggd eller gammal. Jimmy i Eskilstuna menar däremot att lokalkostnader brukar utgöra ungefär 30 procent av skol- och vårdpengen och att det finns en risk att denna andel blir än större i takt med att investeringsbehoven ökar, vilket kan leda till lägre kvalitet på undervisningen. Enligt Maria på Micasa är det svårt att säga hur stor andel av skolpengen som ska gå till hyreskostnader då det i Stockholm finns ett utjämningsystem där man återsöker halva hyran som man får tillbaka över en viss nivå. Hennes uppfattning är att systemet behöver förbättras, framför allt i dessa tider där det behöver byggas mycket nytt och att det annars blir väldigt ojämnt där skolor med högre lokalkostnader får mindre pengar kvar till driften. Även systemet för äldreboenden som Micasa främst arbetar med behöver enligt Maria ses över och betonar vikten av att säkra en jämn nivå för driften.

På frågor till kommunerna om huruvida exempelvis hög skuldsättning, dålig soliditet och underskott är avgörande faktorer i beslut om avyttringar av samhällsfastigheter ges blandade svar. Cathrine på Gavlegårdarna menar att nyckeltalen är väldigt relevanta, framför allt för mindre kommuner, och att de är viktiga faktorer i huruvida kommuner väljer att sälja av sina tillgångar. I den mindre kommunen Hofors säger Linda-Marie att nyckeltalen till viss del är avgörande, något Jimmy i Eskilstuna håller med om. Han tycker visserligen nyckeltalen påverkar besluten, men finner dem inte avgörande. I Eskilstuna görs avyttringar delvis för att kunna öka självfinansieringsgraden och för att minska risken för kommande generationer. Jimmy berättar att de tittar på de nyckeltal SKR publicerar, men också på nyckeltal som demografi och arbetslöshet. Peter i Sundbyberg håller med Cathrine om att faktorerna är väldigt avgörande för försäljning, förutsatt att man har problem med dem, något Sundbyberg inte har. Han anser att det är en dålig idé att sälja av tillgångar för att driva en ekonomi och att det helst ska göras i undantagsfall. Han flikar dock in att de själva gör det till viss del. I Nacka har man enligt Mats ökat soliditeten de senaste åren och han tycker avyttring av fastigheter i detta avseende varit bra för Nacka. Även i Fagersta har man hög soliditet och dessutom överskott berättar Marino men nämner att de troligtvis kommer behöva låna till intäktsbärande fastigheter i framtiden. På Micasa har de enligt Maria låg soliditet och säljer fastigheter inte för driften utan för att återinvestera dem, vilket visas

i bolagets fastighetsportfölj som ökar i värde år för år. Enligt Per-Arne på Gavlefastigheter tittar de främst på vilket låneutrymme bolaget har. Det har en soliditet på cirka 23-24 procent vilket han tycker är bra och poängterar även att Gavlefastigheters moderbolag, Gävle Stadshus är väldigt starkt ekonomiskt och att de därför inte är oroliga.

### 5.2.5.2 Fastighetsbolagens perspektiv

På frågor om vilka nyckeltal fastighetsbolagen anser är viktigast att ta i beaktning vid förvärv av samhällsfastigheter var det inte många som ansåg att det är viktigt att kommunen skulle ha en god ekonomi.

Under intervjun med Nils på Hemsö nämnde han att det på sätt och vis kunde vara positivt om kommunen inte hade så stark ekonomi då det kunde innebära att de då skulle vara mer benägna att ta in hjälp från privat sektor. Han nämner dock att de tittar på de nyckeltal som SKR sammanställer och presenterar, men tycker att demografiska faktorer som befolkningstillväxt är mer intressanta då kommuner inte kan gå i konkurs och blir uppbackade genom utjämningsystemet. Även Magnus på Stenvalvet berättar att de gör ekonomiska analyser av kommunerna och att dålig ekonomi hos kommunen kan vara en fördel i vissa fall, men att det som spelar störst roll är de demografiska förutsättningarna för respektive kommun. Om antalet äldre och yngre ökar kommer det innebära en större efterfrågan på exempelvis äldreboenden och skolor i framtiden. Vidare berättar Magnus att dålig ekonomi inte enbart är något positivt och menar att mindre kommuner med dålig ekonomi inte nödvändigtvis är en attraktiv samarbetspartner. Han föreslår att mindre kommuner bör överväga kommunsamverkan och sammanslagningar, då det kanske inte är effektivt att ha ett eget kommunhus för en kommun med exempelvis 3.000 invånare. Även Joel på Vectura och Oscar på SBB är överens med Nils och Magnus om att befolkningsförändring är den viktigaste faktorn. Joel berättar att han inte lägger särskilt stor vikt vid ekonomiska nyckeltal men flikar in att hans ekonomichef troligtvis tittar på de faktorerna. Nyckeltalen är inte heller enligt Oscar så viktiga, eftersom kommuner som nämnts inte kan gå i konkurs. Kring frågan om det finns ett samband mellan kommuners ekonomi och deras benägenhet att sälja samhällsfastigheter tror Mikael på Svefa att det kan vara så att kommuner behöver lätta på balansräkningen. Dock kan det minst lika mycket handla om ett starkt växande behov som kommunen inte kan möta ensam.

På frågor om hur stor andel av skol- och vårdpengen som ska gå till hyreskostnader är det dock inte lika lätt navigerat. Mikael på Svefa berättar att det skiljer sig runtom i landet och att det är varje kommun som bestämmer sin respektive peng. Nils på Hemsö tillägger att man generellt brukar säga att hyran utgör cirka 16-18 procent av skolpengen, eller 20.000-30.000 kronor per elev och år, beroende på vart i landet man befinner sig. Kring vårdpengen pratar man dock inte om andel på samma sätt menar Nils och fortsätter att berätta att det ofta handlar om kostnad per dygn och boende, och att denna kostnad rimligtvis bör ligga runt 400 kronor per dygn. Magnus på Stenvalvet menar att hyran för samhällsfastigheter är relativt unik då vård- och skolpengen omöjliggör marknadshyror då det helt enkelt inte finns utrymme för det. Han berättar att cirka 70-75 procent av vårdpengen brukar gå till löner och att hyreskostnaden inte kan bli högre än de pengar som finns kvar efter de nödvändiga posterna. Hyran för samhällsfastigheter är implicit reglerad enligt Nils och Magnus.



Avslutningsvis berättar Nils på Hemsö om den problematik som kan finnas i att jämföra kostnaden för en kommun om den själv äger en fastighet eller om ett privat bolag äger den. Nils menar att kvadratmeterhyran visserligen kan bli högre om en privat aktör äger fastigheten, men att det är ännu viktigare att se till effektiviteten byggnaden genererar. Hemsö tittar därför mycket på nyckeltal som personaltäthet och kostnad per elev och år. Att jämföra kommuners ”internhyra” med den hyra som tillfaller en privat aktör är enligt Nils som att jämföra äpplen med päron.

## **5.2.6 Kommunernas förhållningssätt och aktörernas syn på framtiden**

Hittills har studien bland annat redogjort för vilka för- och nackdelar aktörerna ser med att hålla ägandet av samhällsfastigheter inom offentlig respektive privat ägo, men vad kan man göra för att ändra kommunens förhållningssätt till det privata intresset? Vad kan de privata aktörerna göra för att öka kommunernas vilja att sälja av sina bestånd, och vilka aspekter bör kommunerna vara extra vaksamma kring? Svar på dessa frågor, och andra, kommer att presenteras i detta kapitel.

### **5.2.6.1 Kommunernas perspektiv**

För att diskutera det växande intresset för samhällsfastigheter, tillfrågades kommunerna hur de ska förhålla sig framöver till det privata investeringsintresset i dessa. Trots att många av de intervjuade från kommunernas sida är skeptiska i nuläget till avyttringar av samhällsfastigheter, är förhållningssättet till det privata investeringsintresset positivt.

Jimmy anser att man ska vara positiv till det privata investeringsintresset då det skapar konkurrens, yteffektiviserar vissa fastigheter, förbättrar byggprocesserna men också att det ökar pressen på den egna verksamheten. Detta håller även Mats och Per-Arne med om. Per-Arne anser att man ska ha en bra relation med de privata fastighetsbolagen, men att avyttringar inte får bli ett huvudalternativ. Mats håller till viss del med Per-Arne och nämner att man ska vara nyfiken men inte aningslös, och att det viktiga är att affärerna blir bra för båda parter. Han tycker det är rimligt att de privata aktörerna har ett vinstintresse, men det måste finnas en skälighet i det. Linda-Marie från Hofors kommun anser att man ska ha en öppen dialog för att skapa bra lösningar för samhällsbygge. Peter är inne på samma spår som Jimmy och tycker kommunen ska vara nyfiken och lyssna, samt vara öppen för olika upphandlingsformer då det möjliggör för olika kompetenser och idéer. De privata aktörerna kan bidra med nya idéer vilket gör att de kan vara en bra samarbetspartner. Däremot tycker Peter att kommunen ska vara tydlig med att säga att det är kommunen som ska vara den långsiktiga ägaren av samhällsfastigheter. Maria ser väldigt positivt på det privata investeringsintresset och tycker att det är roligt att det finns ett så stort intresse för investeringar i samhällsfastigheter. Utan intresset hade Micasa inte kunnat sälja av de fastigheter de vill sälja. I och med att de behöver utöka äldreomsorgen och att kommunen inte klarar investeringsvolymen, så är de privata aktörerna till stor hjälp i denna process, anser Maria.

Cathrine på Gavlegårdarna har en mer återhållsam syn på frågan och anser att kommunerna måste hålla huvudet kallt och upprätthålla en kompetens för att kunna förstå finansmarknaden. Kommunen måste förstå vad de privata aktörerna söker och varför, eftersom det är en placering av pengar som de ska få avkastning på. Därför måste kommunerna vara metodiska och se vilka

det är som man gör affärer med. Slutligen måste kommunerna se ekonomin ur ett långsiktigt perspektiv och inte vara för naiva, avslutar Cathrine. Även Marino ser farhågorna med det privata investeringsintresset och betonar vikten av att svenska kommuner inte får bli en kassako för fastighetsspekulanter.

Enligt Mikael på Svefa bör kommunerna använda det privata investeringsintresset till sin egen nytta så att kommunerna blir smartare. Idag är det ett jättetryck från de privata aktörerna på kommunerna vid försäljning av befintliga samhällsfastigheter och vid nyproduktion. Viktigt i detta sammanhang är att kommunerna inte bara tittar på priset vid en försäljning utan att de tar in en aktör som kan bidra på flera sätt. Många av de privata aktörerna är finansierade med pensionspengar och det är fördelaktigt att skattepengarna investeras i bra avkastning och dessutom hjälper den offentliga sektorn. Det är dock absolut inte givet att dessa aktörer har förtur idag vid ett köp från kommunen, vilket kan tyckas konstigt fortsätter Mikael. Slutligen spekulerar han att många kommuner troligtvis väljer att sälja när de inser att de inte har något behov av en fastighet eller när de får en in privat aktör som hyresgäst. Vid nyproduktion är det däremot allt vanligare att kommunerna tar hjälp av de privata aktörerna.

För att få djupare förståelse kring kommunernas förhållningssätt, tillfrågades kommunerna vad det tittar på i ett privat fastighetsbolag som vill köpa av kommunen. Detta för att kunna förstå och jämföra kommunernas värderingar kring vilka egenskaper som är viktiga att de privata aktörerna besitter om de ska få köpa av kommunen eller inte. I denna fråga återkommer svar om vikten av långsiktighet.

Jimmy säger att de tittar på om de privata fastighetsbolagen är kortsiktiga eller långsiktiga ägare och säger att kortsiktighet är det värsta som finns. Eskilstuna kommun vill ha en ägare som vill äga i 20-25 år, men upplever att många privata aktörer anser att 5 års ägande är långsiktigt. Vidare tittar de på bolagens beteende, tidigare förvärv, affärsidé och vems pengar som förvaltas. Han menar att om det är pensionskapital som de privata fastighetsbolagen förvaltar så ger det mer trovärdighet hos bolagen. Dessutom anser Jimmy att det är bra om de privata fastighetsbolagen redan äger samhällsfastigheter i kommunen, för då är det svårare att bete sig klandervärt eftersom de har ett rykte att tänka på. Har ett privat fastighetsbolag vuxit väldigt fort så har de antagligen köpt saker som de på sikt inte vill äga, och efter en tid investerar de och säljer vidare. Att som kommun sälja till de nya privata fastighetsbolagen är mer riskfyllt, varför det är fördelaktigt att sprida sina affärer mellan olika aktörer, tillägger han.

Även Marino i Fagersta håller med Jimmy i hans resonemang kring långsiktighet. Han tror att nystartade privata fastighetsbolag eller de som ofta köper och säljer inte är särskilt långsiktiga. Detta håller Cathrine med om och tillägger att kommunens motivation att utveckla staden är viktig och så även de privata aktörernas. Mats från Nacka kommun tycker som de andra, att kommunen gärna undviker nystartade bolag, då de gärna vill ha referenser på att bolaget är en bra hyresvärd. Om det har varit bra i exempelvis Helsingborg och på andra ställen så ger det kommunen en trygghet. Därför kan de ta hjälp av kundnöjdhetssiffror eller referensobjekt.

Per-Arne säger att de tittar på allt som har med ekonomi att göra, bland annat betalningsförmåga och kreditvärdighet. Gavlefastigheter tar ofta hjälp ifrån branschorganisationer så som SKR, Upplysningscentralen (UC) och Fastighetsägarna. Han berättar att de idag har god insikt i de privata fastighetsbolagen. Maria å andra sidan säger att de i första hand tittar på priset, men också

att det är ett respektabelt bolag som betalar skatt. Hon tillägger att Micasa exempelvis inte värderar SBB och Hemsö olika, men att de gör en extern granskning av bolagen med hjälp av juridisk och fastighetsrelaterad rådgivning. Enligt Peter från Sundbyberg, har de inte kommit så långt i sina utvärderingar vad gäller samhällsfastigheter, men säger att det i allmänhet är viktigt att ta referenser och titta på företagens rykte. Viktigt är också att man tittar på bolagen i sig, vad de har för andra fastigheter, hur bolagen går ekonomiskt, dess balansräkningar, resultaträkningar och historik.

I och med att många av de intervjuade från den offentliga sidan, är skeptiska till avyttring av samhällsfastigheter, ställdes frågan om vad som krävs för att öka deras vilja att sälja. Här svarar Peter att om de privata fastighetsbolagen kan visa att det blir billigare över 50 år så kan viljan ändras. Enligt Linda-Marie handlar frågan om att få in ett varierat samhällsfastighetsbestånd som är anpassat efter verksamheternas behov. Maria och Per-Arne hävdar att det är politiken som avgör denna fråga. För Stockholm kommun handlar det om ekonomiska frågor som i grunden är politiska beslut. Om kommunen beslutar om att äga 40 procent istället för dagens 50, är det enligt Maria hennes ansvar att ta fram en försäljningsplan. Om Stockholm får en blå majoritet i stadshuset kanske vi säljer mer, avslutar Maria. Per-Arne tydliggör att det inte handlar om deras vilja, utan att det är fastighetsstrategin som kommunfullmäktige beslutar, som avgör vad som ska säljas. Ett beslut från kommunfullmäktige är lagstadgat och det får Gavlefastigheter inte bryta emot. Han tror som Maria att om det blir alliansstyrt över flera mandat så kan viljan att sälja öka.

Vi ställde samma fråga som ovan till Mikael på Svefa. Han anser att man måste ge kommunerna mer flexibilitet i kontrakten, det vill säga inte lika långa hyresavtal som man har idag, för att undvika att kommunerna ska känna sig låsta. Däremot ger långa hyresavtal högre köpeskillning vid en avyttring, vilket ger kommunerna en svår avvägning.

Något de privata aktörerna var nyfikna på, var om kommunerna har någon fastighetsstrategi eller långsiktig plan och i så fall hur den ser ut. Gällande denna fråga var det delade svar hos kommunerna. Nacka kommun har ingen långsiktig plan för deras samhällsfastigheter. De har inga planer på att sälja mer, de har sålt av cirka hälften av sitt bestånd och äger idag cirka 52-53 procent. Mats menar att kommunens plan är att äga och förvalta de fastigheter som är i dess ägo. Däremot har de en plan för vilka behov som de ser i de olika delarna av kommunen, exempelvis ser han att det inte kommer växa så mycket i Saltsjöbaden, men däremot i Älta. Även Eskilstuna har ingen långsiktig plan, utan de äger så länge de behöver fastigheterna och har ingen fastställd procentsats om hur mycket de ska äga, säger Jimmy. Om de inte bedriver egen verksamhet i fastigheterna har de dock inga problem att sälja avslutar han. Vid nyproduktion kan det enligt Jimmy vara okej att låta privata aktörer uppföra och ansvara för driften av fastigheterna, till exempel nu när många äldreboenden behövs i Eskilstuna. Linda-Marie i Hofors berättar att kommunen arbetar för att ta fram en fastighetsstrategi.

Enligt Marino har Fagersta kommun en långsiktig plan i form av en lokalbehovsanalys för de kommunala verksamheterna. Däremot anser han att det är svårt att göra dessa analyser rätt utifrån befolkningsprognoserna som revideras varje år. Detta i synnerhet då de långsiktiga prognoserna kan avvika från år till år, både vad gäller förmodad befolkningsmängd och förändringen i demografin. Gavlefastigheter har också en långsiktig fastighetstrategi. Den klagör hur kommunen har tänkt med fastighetsbeståndet för framtiden och innefattar att allt som kommunen och Gavlefastigheter är överens om hur man ska driva, ska ägas i kommunal regi.

Idag utgör skolverksamheter cirka 75 procent av Gavlefastigheters fastighetsbestånd. Han nämner också likt Marino, svårigheterna med upprättandet av den långsiktiga planen, att prognostisera rätt för framtiden så att de inte bygger för många skolor som sedan står vakanta om behovet minskar. Sundbybergs långsiktiga plan för samhällsfastigheter innefattar att de både ska förvalta och bygga nytt. Vidare innehåller planen att de ska sälja några samhällsfastigheter som de inte har behov av. Utifrån Sundbybergs demografi, har de inte lika stort behov av äldreboende i och med att de har en ung befolkning. Detta gör att de framöver kan välja att avyttra några äldreboenden, avslutar Peter. För samhällsfastigheter har Sundbyberg länge diskuterat hur de ska ägas, om de ska bilda ett bolag och föra över fastigheterna i det. Dock har de efter sju års arbete beslutat att kommunen ska äga samhällsfastigheterna, men att bolaget ska sköta driften säger Peter.

Maria på Micasa säger att de har en långsiktig plan för försäljningar som sträcker sig fram till 2040, vilket är Stockholms äldreboendepplan. I den ingår en försäljningslista som inte är offentlig. De säljer inget som kommunen fortsatt behöver, men baserat på de fastigheter som Micasa har sålt så är det enligt Maria uppenbart logiska försäljningar. De närmaste fem till sju åren har Micasa chansen att välja bort fastigheter som inte passar in i deras portfölj, antingen på grund av deras utformning eller om de har för stora investeringsbehov. Enligt Maria behöver Micasa förbättra soliditeten, och det behövs för att kunna bygga nytt och modernare. Hon tillägger att de inte krymper sitt bestånd utan återinvesterar och bygger nytt. Avslutningsvis ser Maria en politisk risk med att ha en plan som sträcker sig till 2040, eftersom politiken kan förändras fram till dess.

Mikael på Svefa berättar att det tidigare i Sverige var få kommuner som hade en långsiktig strategi för sitt fastighetsbestånd, men att det nu för tiden är allt fler som har en femårsplan, något han tycker är i kortaste laget. Vidare säger han att planerna är väldigt pragmatiska, att kommuner exempelvis idag ser ett behov av förskolor och då väljer att sälja för att kunna bygga. Han anser att kommunerna måste bli bättre på att identifiera värdet i sina portföljer, för att lättare kunna finansiera projekten framöver – då kan de också sälja de fastigheter som inte finns i kommunens intresse att äga långsiktigt. Om kommunerna inte har möjlighet att låna via Kommuninvest eller vill få loss investeringsmedel för annan verksamhet, är en strategi att ta in kunskap från privata aktörer. För kommunerna i dessa lägen är det viktigt att titta på helheten av sina bestånd avslutar Mikael.

För att avsluta detta kapitel tillfrågades aktörerna vad de tror om framtiden för samhällsfastigheter. I resten av detta kapitel presenteras bland annat att fler kommuner kommer sälja på grund av ekonomiska svårigheter, stora investeringsbehov och för att möta den demografiska efterfrågan.

På frågor om hur de olika aktörerna ser på framtiden för samhällsfastigheter ges olika svar. Jimmy tror att behovet för samhällsfastigheter kommer att växa eftersom befolkningen ökar och att det kommer finnas fler äldreboenden och skolor. Dock anser han att marknaden är lite överoptimistisk och ifrågasätter om fastighetsvärdena kan motiveras. Han menar att det endast är i teorin som kommuner har obegränsad möjlighet att betala hyror, och att de ses som riskfria kunder. Maria och Marino tror att det kommer vara mer privata investeringar i samhällsfastigheter. Samtidigt ser Maria att behovet för äldreboenden kan minska om demens botas. Peter tror inte att det kommer vara någon större skillnad för Sundbybergs del, men att det kan bli en eventuell överetablering av privata äldreboenden i kommunen. Mats tror likt Maria och

Marino att fler kommuner kommer sälja på grund av ekonomiska svårigheter och investeringsbehov. Enligt honom finns det en risk för att ekonomiskt svaga kommuner kommer få lågt pris och dåliga avtal, om de blir tvungna att sälja. Vidare tror Mats att det kommer bli en del konsolideringar mellan de privata fastighetsbolagen – att de mindre köps upp av de större fastighetsbolagen.

I Gävle kommun tror Per-Arne att det inte kommer vara någon större skillnad för samhällsfastigheter i framtiden jämfört med idag. Han säger att Gavlefastigheter kommer bli större på grund av den stora tillväxten i kommunen och att de kommer vara större krav på driften. Cathrine å andra sidan, tror att vissa kommuner i småstäder kommer behöva köpa tillbaka en del samhällsfastigheter till ett högre pris, eftersom de är beroende av dem. Enligt henne kommer det också bli färre privata fastighetsbolag. I och med att Hofors kommun precis har påbörjat en översiktsplan så är det i dagsläget svårt att svara på hur framtiden kommer att se ut, svarar Linda-Marie.

Mikael på Svefa tror att det privata ägandet av samhällsfastigheter kan bli dubbelt så stort inom tio år. Han hävdar att det inte finns något som tyder på att den offentliga sektorn kommer klara av att bemöta de problem de står inför. Offentlig sektor äger idag cirka 80 procent i en marknad som Mikael uppskattar vara värd 1.000 miljarder kronor. Många kommuner har stigande kostnader för primära verksamheter som exempelvis vård, omsorg och skola. Den som tittar på den demografiska utvecklingen i Sverige ser att gamla människor kommer bli fler. Just äldreomsorg är ganska lätt att beräkna behovet av för framtiden, eftersom man kan titta på medellivslängden för olika åldersgrupper i alla kommuner i Sverige. Däremot är behovet av skolor svårare att uppskatta på grund av olika flyktingvågor. Vidare tror Mikael att många av de opportunistiska privata fastighetsbolagen som har kommit in på marknaden, kommer att få det tufft att konkurrera med de stora aktörerna som Hemsö, eftersom det finns politiska trösklar hos kommunerna. Många av dessa mindre aktörer tror Mikael, liksom Cathrine och Mats, kommer att fasas ut. Avslutningsvis säger Mikael att det är svårt att komma in som ny aktör hos en kommun då de behöver kunna visa historik av att vara långsiktiga hyresvärdar.

### **5.2.6.2 Fastighetsbolagens perspektiv**

På frågor kring hur kommunerna bör förhålla sig till det privata investeringsintresset i samhällsfastigheter drar Nils på Hemsö parallellerna till hur kommuner löser situationen med sophantering och gatusopning. Dessa menar han är tjänster som kommunerna inte utför i egen regi, utan upphandlar från bolag, och frågar sig varför uppförandet av en skola skulle behöva vara annorlunda. Nils anser att det, med långa och förutsägbara hyresavtal i kombination med den besittningsrätt som finns i Sverige, inte finns några större risker för kommunerna att ta hjälp av privata aktörer. Vidare tror Nils att transaktioner mellan privata aktörer är något kommunerna är rädda för, då de inte vet vem som kommer äga fastigheten framöver. Detta problem har Hemsö löst genom att avtala om att bolaget kommer äga fastigheter i ett visst antal år, men detta är enligt Nils ett ovanligt tillvägagångssätt. Ett annat förslag Nils lyfter fram för att öka tryggheten för kommunerna är ”hembudsklausul”, det vill säga att kommunen får en återköpsklausul som ger dem förköpsrätt på fastigheten. I Tyskland har kommunen alltid förköpsrätt i alla fastighetsaffärer säger Nils, och menar att återköpsklausulen minskar risken för kommunen eftersom de kan få möjligheten att köpa tillbaka den framöver.

För att få en djupare förståelse kring kommunernas förhållningssätt till det privata investeringsintresset, ställdes frågan till de privata bolagen om vad de tror kommunerna tittar på i sin utvärdering av den privata aktören. Angående detta förklarade Nils på Hemsö att han trodde kommunerna först och främst var intresserade av priset bolaget erbjuder, något som inte alltid är optimalt. Han menar att många bolag erbjuder höga priser och lovar långsiktighet, men utan att agera därefter. Säljer kommunen till den som betalar mest kan underhållet dessutom bli lidande. Oscar på SBB tror däremot att kommunerna främst tittar på bolagens historik och att bolagen agerat rätt och riktigt i samband med förvärv och ägande av samhällsfastigheter. Oscar tar upp Göteborg kommun som exempel, som avyttrade en fastighetsportfölj till en privat aktör som kort därefter sålde portföljen vidare. Detta ledde till att Göteborg efteråt blivit betydligt mer återhållsamma med avyttringar.

Magnus på Stenvalvet resonerar också kring transaktioner mellan privata bolag och betonar vikten för kommuner att göra affärer med seriösa och långsiktiga bolag. Magnus menar att det är långt ifrån alla privata bolag som är det, och att vissa som exempelvis ska bygga en skola säljer fastigheten så fort möjlighet ges. Magnus tycker i sådana fall att det är bättre för kommunerna att till exempel vända sig till Stenvalvet eller Hemsö då de är långsiktiga ägare. Magnus tycker också att kommunernas incitament är mer i linje med Stenvalvets än ett börsnoterat fastighetsbolag då Stenvalvet förvaltar pensionspengar och att Stenvalvet genererar vinst tillbaka till befolkningen och inte till vissa aktieägare.

Joel på Vectura tycker att det är viktigt för kommunerna att vara tydliga med hur de ska jobba och vilka fastigheter de ska äga. Han tar Stockholm kommun som exempel som har följande riktlinjer för vilka fastigheter de ska äga och inte:

1. Kommersiella fastigheter där kommuner inte har egen verksamhet ska de inte äga.
2. Fastigheter med privata aktörer som driver verksamhet åt kommunen ska kommunen inte äga.
3. Kommunen ska bara äga fastigheter med egen verksamhet.

Joel tror att riktlinjerna ovan kommer börja anammas av allt fler kommuner i Sverige. Joel är även inne på liknande tankegångar som Nils i att han tror kommunerna bör ställa hårdare krav på den privata aktören. När Vectura förvärvade Bromma sjukhus från Region Stockholm avtalade parterna om att Vectura skulle garantera vård i byggnaden i fem år och att det annars utfaller vite. Joel tror att den typen av mekanismer kan vara bra för att öka kommunernas trygghet. Även Oscar på SBB tror kommuner kommer bli bättre kravställare och att kommuner bör applicera längre perspektiv på sina tankebanor kring avyttringar. Trots att kommunerna är i behov av kapital, är det viktigt för kommunerna att ha en långsiktig plan för sitt fastighetsbestånd och ha en tydlig bild av vad de vill få ut av affären.

På frågor om framtiden för samhällsfastigheter är alla representanter från fastighetsbolagen eniga i att de ser ett stort behov av bland annat fler äldreboenden och skolor. Joel på Vectura påpekar att vi i Sverige om tio år beräknas vara 300.000 personer fler i åldrar 80 och uppåt. Om några procent av dessa behöver bo på äldreboende, och Sverige redan har en brist på många ställen i landet, kommer det behöva byggas betydligt fler, anser han. En annan typ av samhällsfastighet Joel diskuterar är idrottsanläggningar, där han tar Lidingö simhall som exempel. Den byggdes när det bodde cirka 15.000 på Lidingö och att det idag bor cirka 50.000 i kommunen. Joel menar att

det finns en stor underhållsskuld som kommunerna blundar för, och att det troligtvis kommer komma in fler internationella investerare på marknaden. Om detta håller Nils på Hemsö med och specificerar ytterligare genom att nämna att kapitalet troligtvis kommer kanaliseras genom fonder eller bolag då enskilda fastigheter är för små volymmässigt. Även Magnus på Stenvalvet och Oscar på SBB tror på ett ökat inslag av privat ägande av samhällsfastigheter, och att omsättningen kan öka i förhållande till de andra fastighetssegmenten, men att det beror på kommunernas vilja att sälja i framtiden. Nils på Hemsö tror att de med störst behov framöver är snabbväxande kommuner, och att det kommer bli en lokalpolitisk fråga huruvida de vill äga samhällsfastigheterna själva eller inte. Nils menar att en kommun som Stockholm, som har Micasa och Sisab, troligtvis kan hantera behovet själva, medan en mindre kommun kan vara mer benägen att jobba med privata aktörer.

Ett annat alternativ för kommuner är enligt Nils på Hemsö, att starta ett gemensamt bolag. På så sätt skulle de kunna låna billigare av Kommuninvest än vad varje enskild kommun kan göra, och de kan enklare dela med sig av erfarenheter från tidigare projekt. Detta är dock något Nils tror skulle vara svårt att genomföra i praktiken, då det förutsätter att alla deltar och kommer överens, något han finner otroligt.

## **5.2.7 Långsiktigt ägande**

I detta kapitel kommer studien redogöra för de olika aktörernas syn på långsiktighet och hur de definierar ”långsiktigt ägande”. Många kommuner säger sig söka långsiktiga ägare hos privata aktörer och många privata aktörer påstår sig vara det. Tabeller över aktörernas definitioner av ”långsiktigt ägande” samt hur många samhällsfastigheter de intervjuade bolagen sålt presenteras i slutet av kapitlet.

### **5.2.7.1 Kommunernas perspektiv**

Under intervjuerna betonar i princip samtliga tillfrågade vikten av att en privat ägare av samhällsfastigheter ska vara långsiktig i sitt ägande. Vad de anser vara långsiktigt ägande är dock inte alltid uppenbart. Jimmy i Eskilstuna och Per-Arne på Gavlefastigheter tycker att långsiktighet i det avseendet är ett bolag som inte har någon plan för en framtida avyttring. För Jimmy innebär detta ett ägande av fastigheten i åtminstone 30-50 år. Marino i Fagersta har inte riktigt samma bild av vad långsiktighet innebär och anser att ett ägande på 20-25 år kan anses som långsiktigt. Mats i Nacka tycker inte det går att sätta en siffra på vad långsiktigt ägande innebär, definierar långsiktighet som en aktör som funnits länge och nämner att pensionskapital känns långsiktigt. Han fortsätter med att nämna att företaget inte ska undvika att betala svensk skatt och har inga problem om bolaget säljer till en annan privat aktör om avyttringen kan rättfärdigas. I Sundbyberg tycker Peter att bolag måste kunna visa att de är långsiktiga, och att 50 års ägande enligt honom är långsiktigt. För Maria på Micasa innebär långsiktighet att bolaget kan tänka sig en framtid tillsammans med den privata aktören, och nämner att 30-40 år är en tillräckligt lång tid för att uppfylla det kriteriet. Exempelvis tio års ägande är enligt henne ett för kort ägande för att ett företag enligt henne ska ha rätten att kalla sig långsiktiga. På Svefa nämner Mikael kommunernas svårigheter med att avgöra vilka privata aktörer som är långsiktiga och inte, och

säger att det åtminstone bör vara fem år. Han fortsätter berätta att kommunerna gärna vill få in privata aktörer som bidrar till stadsdelens utveckling, men när många bolag inte har särskilt mycket historik att peka på är deras enda chans att övertyga kommunerna och hoppas på att vinna deras tillit.

Angående denna långsiktighet (eller bristen därav) gavs vitt skilda svar på frågan om huruvida framtida försäljningar mellan privata aktörer kan leda till återhållsamhet bland kommuner att sälja fastigheter. I Eskilstuna, Fagersta, Sundbyberg, på Gavlegårdarna och på Svefa tycker man att denna oro leder till återhållsamhet. Mikael på Svefa berättar att många kommuner förväntar sig av exempelvis Hemsö att de ska äga fastigheter under lång tid men att mindre bolag har svårt att vinna kommunens förtroende, vilket leder till tröskeffekter på marknaden. Cathrine på Gavlegårdarna berättar också om den osäkerhet som gäller kring vissa krav man eventuellt ställt på köparen och att dessa inte sedan gäller mot en ytterligare ny ägare. Jimmy i Eskilstuna nämner också den förlorade kontrollen kommunen upplever efter en försäljning och att en återköpsklausul kan vara en bra idé för att minska denna. Peter i Sundbyberg föreslår däremot att kommunen bör avtala om att köparen inte i sin tur får sälja fastigheten på ett visst antal år. Han berättar att de gjort så i en försäljning då han finner transaktioner mellan privata bolag menligt för samhällsfastigheter och att detta definitivt kan vara skäl till återhållsamhet. Per-Arne på Gavlefastigheter och Mats i Nacka tror dock inte att försäljningar mellan privata aktörer är anledningen till återhållsamhet bland kommuner.

### **5.2.7.2 Fastighetsbolagens perspektiv**

Vad långsiktigt ägande innebär för de privata aktörerna skiljer sig en aning. Joel på Vectura berättar att Investor (Vecturas ägarbolag) funnits i över 100 år och att bolagets motto är att det ska äga och förvalta fastigheterna i 100 år. Målet Nils och Hemsö har är 20-25 år eller längre, men menar att det ibland händer att de äger kortare perioder också. Nils anser att långsiktighet inte är en viss tidsperiod utan att man som fastighetsägare ämnar att vara hyresvärd under hyresperioden, oavsett om den är 10-15 år eller längre. Oscar på SBB hävdar att de är långsiktiga i sin affärsidé men kan vara kortsiktiga i enskilda innehav. Han fortsätter med att berätta att de efter köp av kommuner är mer restriktiva med avyttringar än om de hade köpt av en annan privat aktör, och att det generellt sker endast efter kommunens välsignelse. Avyttringar av samhällsfastigheter som SBB köpt av kommuner utgör relativt sett en liten andel av totalt sålda fastigheter. Slutligen berättar Oscar att de ofta köper portföljer med olika fastigheter och att SBB då säljer de fastigheter som inte hör till bolagets kärnverksamhet. För sammanställning av aktörernas syn på långsiktighet, se tabell 7 nedan.



**Tabell 7:** Aktörer och hur de definerar långsiktigt ägande av samhällsfastigheter.

Aktör		Definition långsiktigt ägande
Offentlig	<b>Eskilstuna kommun</b>	30-50 år
Offentlig	<b>Fagersta kommun</b>	20-25 år
Offentlig	<b>Nacka kommun</b>	En aktör som funnits länge. Pensionskapital känns långsiktigt. En aktör som inte gjort allt för många transaktioner.
Offentlig	<b>Sundbyberg</b>	50 år
Offentlig	<b>Gavlefastigheter</b>	En aktör som äger fastigheter för att ha hyresgäster över lång tid.
Offentlig	<b>Micasa</b>	30-40 år
Privat	<b>Svefa</b>	Minst fem år
Privat	<b>Vectura</b>	100 år
Privat	<b>Hemsö</b>	20-25 år eller längre
Privat	<b>SBB</b>	Vi är långsiktiga i affärsidén men inte alltid i det enskilda ägandet.

I tabell 8 nedan visas hur de privata aktörerna agerat i förvärv och försäljningar mellan åren 2010-2019. Denna tabell är framtagen för att ge en fingervisning om hur de intervjuade bolagen agerat under de senaste åren och hur långsiktiga de varit i sina respektive äganden. Värt att notera är att bolagen skiljer sig stort i hur mogna de är och hur länge de varit verksamma i branschen. Hemsö grundades exempelvis 2001 medan SBB grundades 2016. I tabellen kan läsaren se att Hemsö sålt flest fastigheter men också nästan köpt lika många som de sålt. Vidare kan det utläsas att SBB köpt många samhällsfastigheter sedan starten 2016.

**Tabell 8:** De intervjuade bolagens transaktioner av samhällsfastigheter åren 2010-2019. Källa: Datscha, 2020.

Privata bolagens transaktioner av samhällsfastigheter				
Bolag	Köpta fastigheter*	Sålda fastigheter*	Bestånd 2020*	Köpta/sålda
<b>Hemsö</b>	157	179	217	0,88
<b>Stenvalvet</b>	20	23	63	0,87
<b>SBB</b>	511	19	285	26,89
<b>Vectura</b>	2	0	9	-

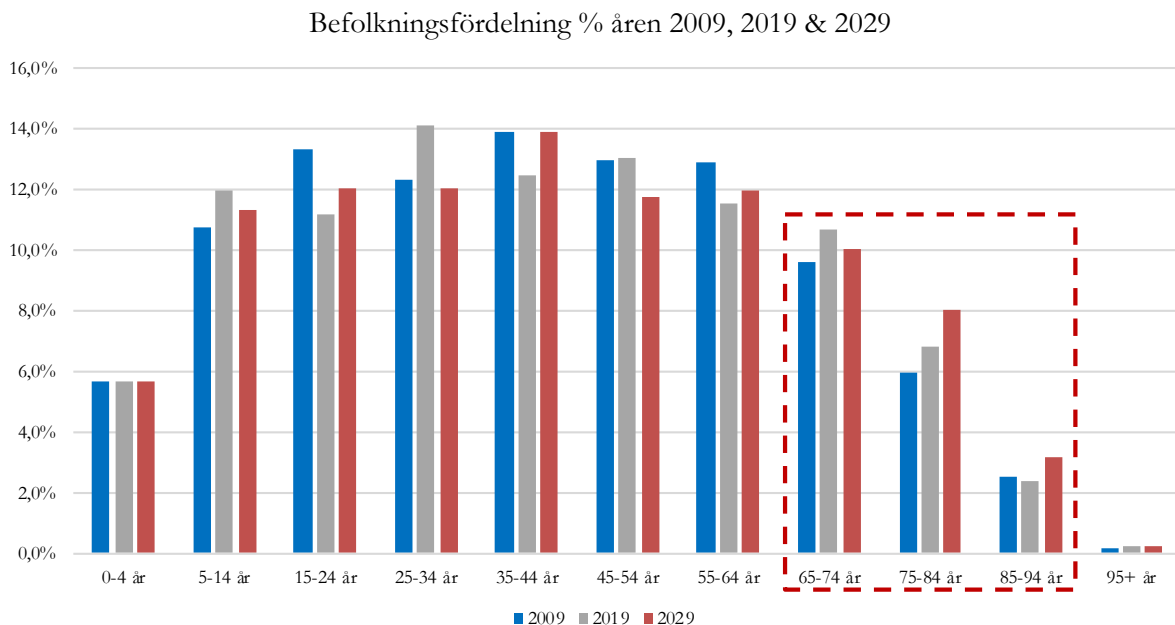
\* Dessa siffror gäller samhällsfastigheter typkoder 823-829.

## 5.3 Insamling av data

Enligt många av de ovan intervjuade personerna och media står Sveriges kommuner inför stora utmaningar, såväl ekonomiska som demografiska. För att få en djupare förståelse för kommunernas ekonomi redovisas resultatet för kommunernas soliditet, skuldsättning och resultat nedan. Vidare visas också hur kommunernas politiska styren förändrats sedan 2010 och hur respektive kommun agerat kring avyttringar av samhällsfastigheter under samma period. Kapitlet inleds med en överblick över hur Sveriges så kallade befolkningspyramid sett ut, ser ut och spås se ut år 2029.

### 5.3.1 Sveriges befolkningsförändring 2010-2029

Den svenska befolkningen blir allt äldre. Diagrammet nedan (se figur 2) med data från SCB bekräftar den bild Svefa (2019) målar upp kring den åldrande befolkningen där en allt större andel av befolkningen är 75 år gammal och äldre. Diagrammet visar tre staplar där varje färg representerar ett varsitt år, 2009, 2019 och 2029. Summan av respektive färg motsvarar 100 procent av Sveriges totala befolkning. I det markerade området visas andelen av befolkningen som är i åldrar 65-94 år, där de röda staplarna (det vill säga år 2029) blir allt större i förhållande till den totala folkmängden. Värt att nämna är också att trots att det sker en relativ minskning i åldrarna 65-74 mellan åren 2019 och 2029, växer antalet personer i intervallet mellan åren. Enligt SKR (2019) ökar antalet människor i icke-arbetsför ålder relativt sett, vilket grafen nedan kan bekräfta. Detta gäller även för landets unga, som även om de inte ser ut att öka särskilt mycket relativt sätt, så blir de ändå betydligt fler till antalet.



**Figur 4:** Sveriges prognostiserade befolkningsförändring 2010-2029. Källa: SCB, 2020.

### 5.3.2 Kommuners ekonomiska ställning

Nedan visas två tabeller med data över de 27 starka och 27 svaga kommuner som identifierats enligt kapitel 4.4.5. De visar respektive kommuns soliditet, resultat i kronor per invånare och volym skulder kronor per invånare. För att kunna ge en fingervisning om huruvida dessa nyckeltal är bättre eller sämre än ”det normala” för kommunen, har de jämförts med respektive nyckeltals genomsnitt för åren 2011-2019. De röda cellerna är för nyckeltalen ”soliditet” och ”resultat” negativa och innebär att soliditeten och/eller resultatet försämrats jämfört med genomsnittet för perioden. För ”skulder” däremot är röda celler de som är över noll, eftersom högre skulder rimligtvis bör ses som något icke önskvärt. De gröna cellerna innebär att kommunerna är i en bättre ekonomisk ställning idag och haft en positiv utveckling jämfört med snittet.

#### Soliditet

Som läsaren kan se, finns det stora skillnader i soliditet mellan kommunerna i respektive tabell. Den genomsnittliga soliditeten år 2019 för de starka kommunerna är 71 procent jämfört med 22 procent för de svaga kommunerna. Lidingö är den kommun med högst soliditet på 87 procent, medan Mullsjö (13 procent) är den kommun i Sverige som haft lägst soliditet. Att soliditeten förändrats jämfört med genomsnittet för perioden 2011-2019 kan ha många förklarande variabler, men det ter sig ändå tydligt att kommuner med dålig ekonomi har haft en svagare utveckling i sin soliditet.

#### Resultat

Undersöks årets resultat kronor per invånare för kommunerna kan stora skillnader mellan de starka och svaga utläsas. Bland de svagare kommunerna med soliditet under 30 procent, kan läsaren se att det är 10 av 27 som också har ett negativt resultat år 2019. Studeras de starkare kommunerna med soliditet över 65 procent, har alla ett positivt resultat. 15 av 27 starka kommuner har haft en positiv utveckling av sitt resultat jämfört med genomsnittet för perioden 2011-2019 medan 9 av 27 svaga haft det.

#### Skuldsättning

Vidare har en klar majoritet, 44 av totalt 54 kommuner haft högre skulder under 2019 än vad de i genomsnitt haft under perioden 2011-2019. För kommunerna med dålig ekonomi är det bara två som har lägre skulder än genomsnittet, och för många har skuldbördan ökat markant. Ystad är den kommun som med sina 140.864 kronor per invånare är högst skuldsatt, medan Lekeberg (9.198 kronor per invånare) har lägst skulder.

Tabell 9: Kommuner med bra ekonomi. Källa: Kolada, 2020.

Kommuner med bra ekonomi						
Kommun	Soliditet		Årets resultat kr/inv		Skulder kommun, kr/inv	
	2019	Jmfr. medel 2011-2019	2019	Jmfr. medel 2011-2019	2019	Jmfr. medel 2011-2019
Alvesta	66%	0,3%	2 225	17,7%	20 971	20,2%
Arvika	78%	-4,1%	3 463	71,7%	14 086	45,5%
Eslöv	67%	-7,6%	1 325	-20,7%	21 849	47,9%
Essunga	69%	0,2%	341	-62,7%	11 369	9,9%
Fagersta	76%	2,8%	3 854	56,6%	12 564	-1,8%
Gislaved	68%	-5,4%	406	-52,5%	16 121	28,6%
Halmstad	81%	-4,1%	2 844	56,5%	18 658	29,1%
Herrljunga	70%	-4,1%	797	-19,4%	15 691	29,9%
Karlsborg	66%	8,1%	1 289	-18,5%	16 085	5,2%
Kumla	74%	2,2%	3 578	54,6%	19 595	13,8%
Laholm	65%	-4,8%	545	-54,0%	14 645	19,7%
Landskrona	81%	1,2%	2 225	-7,7%	16 360	25,5%
Lekeberg	73%	0,9%	4 534	127,1%	9 198	16,5%
Lidingö	87%	20,6%	35 450	576,6%	11 893	-35,1%
Luleå	68%	-0,8%	2 216	11,3%	26 456	20,0%
Lycksele	66%	6,6%	888	16,4%	21 114	-2,8%
Mark	73%	-3,2%	1 490	-12,0%	17 632	41,7%
Mölndal	68%	-3,6%	4 148	59,3%	20 901	31,0%
Piteå	72%	-4,5%	2 111	93,7%	18 272	27,4%
Skinnskatteberg	71%	4,1%	1 263	-50,2%	22 964	12,1%
Sotenäs	70%	22,7%	708	-35,9%	21 374	-43,2%
Sundbyberg	66%	-4,7%	1 454	-33,1%	22 413	23,5%
Sävsjö	69%	19,4%	2 023	8,8%	17 290	-21,4%
Sölvesborg	68%	5,4%	1 294	68,0%	16 196	-7,1%
Tibro	66%	-7,4%	2 515	19,9%	21 193	50,7%
Örkelljunga	72%	10,6%	2 395	104,6%	21 257	-5,2%
Övertorneå	80%	6,5%	2 045	-3,0%	23 149	-4,9%

Tabell 10: Kommuner med dålig ekonomi. Källa: Kolada, 2020.

Kommuner med dålig ekonomi						
Kommun	Soliditet		Årets resultat kr/inv		Skulder kommun, kr/inv	
	2019	Jmfr. medel 2011-2019	2019	Jmfr. medel 2011-2019	2019	Jmfr. medel 2011-2019
Alingsås	29%	-44,4%	1 845	40,1%	93 814	151,9%
Bjurholm	22%	4,3%	-407	-150,1%	50 948	9,3%
Bräcke	19%	-3,7%	635	-175,6%	47 874	-0,8%
Degerfors	23%	-20,4%	-4 189	1876,0%	31 169	0,8%
Eskilstuna	27%	-14,9%	1 648	-6,2%	88 340	52,6%
Grums	15%	35,5%	13	-98,3%	60 113	9,1%
Göteborg	29%	5,5%	2 596	-23,5%	101 993	40,4%
Hammarö	19%	-41,7%	575	-0,6%	86 755	99,9%
Karlskrona	22%	8,7%	850	31,0%	76 254	0,5%
Kungälv	23%	-34,1%	1 915	140,0%	86 869	58,2%
Lilla Edet	19%	-12,3%	-1 104	-6443,8%	31 850	7,7%
Malå	14%	-34,6%	1	-100,0%	75 713	19,6%
Mullsjö	13%	-31,6%	-720	-385,9%	64 113	26,0%
Norrälje	29%	-16,4%	589	-55,7%	75 989	49,4%
Sandviken	25%	-35,2%	-699	-253,7%	72 693	76,8%
Smedjebacken	17%	652,2%	1 576	19,8%	40 012	8,9%
Storfors	21%	-22,5%	-3 235	398,8%	35 947	5,5%
Strängnäs	19%	24,6%	2 424	82,2%	83 715	7,7%
Sundsvall	20%	-20,3%	-1 051	-293,0%	108 043	37,1%
Söderköping	21%	-16,4%	-494	-151,6%	55 005	37,0%
Timrå	22%	-29,7%	-881	-383,0%	31 000	43,8%
Uddevalla	28%	-6,5%	160	-87,9%	75 307	29,8%
Umeå	27%	1,1%	1 463	132,8%	81 343	-1,1%
Värmdö	24%	-8,3%	2 092	14,2%	80 140	33,9%
Ystad	26%	-32,9%	548	-42,5%	140 864	70,2%
Älmhult	29%	-29,1%	571	-35,7%	82 640	68,2%
Älvkarleby	27%	-20,8%	-1 050	-235,2%	46 088	70,7%

Nedan visas en tabell innehållandes samma faktorer som de två ovan, för de kommuner för vilka representanter har intervjuats. Här återfinns Eskilstuna som ovan tillhör de svagare kommunerna samt Fagersta och Sundbyberg som tillhör de starkare. Även här kan läsaren se att skulderna för majoriteten av kommunerna ökat jämfört med genomsnittet för perioden 2011-2019.

**Tabell 11:** De intervjuade kommunernas ekonomiska ställning. Källa: Kolada, 2020.

Intervjuade kommuner						
Kommun	Soliditet		Årets resultat kr/inv		Skulder kommun, kr/inv	
	2019	Jmfr. medel 2011-2019	2019	Jmfr. medel 2011-2019	2019	Jmfr. medel 2011-2019
Eskilstuna	27%	-14,9%	1 648	-6,2%	88 340	52,6%
Nacka	42%	-0,6%	4 400	98,0%	39 434	34,7%
Fagersta	76%	2,8%	3 854	56,6%	12 564	-1,8%
Gävle	40%	5,9%	3 084	37,5%	70 762	11,1%
Stockholm	44%	-10,1%	2 800	-2,9%	78 312	43,1%
Sundbyberg	66%	-4,7%	1 454	-33,1%	22 413	23,5%
Hofors	41%	-25,4%	116	-108,6%	13 608	-3,9%

### 5.3.3 Kommuners politiska ställning och antal transaktioner

Nedan visas tre tabeller med data, varav de två första representerar de ekonomiskt svaga och starka kommunerna, identifierade enligt kapitel 4.4.5. I den sista tabellen, tabell 14, presenteras data för de kommuner som intervjuats till studien. Tabellerna har kompletterats med data om vilka politiska styren respektive kommun har haft sedan 2010 där ”V” innebär rödgrönt styre, ”A” innebär alliansstyrt och ”BL” står för blandat styre med blocköverskridande samarbete. Vidare innehåller tabellerna information om hur många samhällsfastigheter kommunen äger per datum 2020-04-27, hur många de sålt till privat sektor, dess befolkning och hur många transaktioner per 1.000 invånare detta innebär. Kolumnen ”Transaktioner per 1.000 invånare” finns för att göra antalet försäljningar mer jämförbara då exempelvis Göteborg är en mycket större kommun än Kungälv. Att Göteborg sålt fler samhällsfastigheter betyder nödvändigtvis inte att de sålt fler i förhållande till sin storlek (vilket de inte gjort).

Tabellerna nedan har tagits fram för att kunna identifiera mönster kring kommunernas avyttringar i förhållande till dess politiska ställning. Vad som går att urskilja ur tabellerna (12 & 13) är att alliansstyren bland kommuner med bra ekonomi är överrepresenterade medan rödgröna styren är lite vanligare bland de svagare. Essunga kommun, som enligt kriterierna har bra ekonomi, är den kommun som sålt tredje flest fastigheter per 1.000 invånare och har varit alliansstyrt genom hela perioden. Även Bjurholm, som sålt flest fastigheter per 1.000 invånare under perioden, har varit alliansstyrd, men återfinns i tabellen för svagare kommuner. Mullsjö kommun har sålt näst flest fastigheter per 1.000 invånare och hittas i tabellen över svagare kommuner, men har haft alla tre olika politiska styren.

Tabell 12: Kommuner med bra ekonomi, transaktions- och politiska historik. Källa: SKR, Datscha, Kolada, SCB, 2020.

Kommuner med bra ekonomi							
Politiska styren			Kommun	Kommunens samhällsfastigheter 2020-04-27	Antal transaktioner till privat sektor	Befolkning 2019	Transaktioner per 1.000 invånare
2010	2014	2018					
A	BL	BL	Alvesta	45	2	20 179	0,10
V	V	V	Arvika	74	3	26 101	0,11
BL	BL	BL	Eslöv	81	13	33 789	0,38
A	A	A	Essunga	15	5	5 651	0,88
V	V	BL	Fagersta	34	0	13 386	0,00
A	BL	A	Gislaved	82	2	29 962	0,07
A	A	A	Halmstad	229	8	102 636	0,08
A	BL	A	Herrljunga	23	4	9 494	0,42
A	BL	A	Karlsborg	20	1	6 967	0,14
V	BL	BL	Kumla	58	0	21 685	0,00
A	A	A	Laholm	73	7	25 849	0,27
A	A	A	Landskrona	90	8	46 005	0,17
A	A	BL	Lekeberg	18	0	8 235	0,00
A	A	A	Lidingö	59	1	48 123	0,02
V	V	V	Luleå	174	47	78 120	0,60
V	V	A	Lycksele	47	4	12 260	0,33
A	A	BL	Mark	98	11	34 790	0,32
A	BL	A	Mölndal	123	0	69 227	0,00
V	V	V	Piteå	112	11	42 296	0,26
V	A	V	Skinnskatteberg	12	1	4 371	0,23
A	A	A	Sotenäs	45	7	9 044	0,77
BL	BL	BL	Sundbyberg	37	12	52 098	0,23
A	BL	BL	Sävsjö	45	1	11 661	0,09
V	V	Ö*	Sölvesborg	46	3	17 448	0,17
A	BL	BL	Tibro	34	3	11 249	0,27
A	A	A	Örkelljunga	26	2	10 287	0,19
V	A	BL	Övertorneå	38	3	4 308	0,70
Antal mandatperioder:							
39	19	22				<b>Medel:</b>	<b>0,25</b>

\* politiskt styre i Sölvesborg är varken betingat med Alliansen eller de rödgröna

Tabell 13: Kommuner med dålig ekonomi, transaktions- och politiska historik. Källa: SKR, Datscha, Kolada, SCB, 2020.

Kommuner med dålig ekonomi							
Politiska styren			Kommun	Kommunens samhällsfastigheter 2020-04-27	Antal transaktioner till privat sektor	Befolkning 2019	Transaktioner per 1.000 invånare
2010	2014	2018					
A	V	A	Alingsås	83	9	41 371	0,22
A	A	A	Bjurholm	11	3	2 415	1,24
V	BL	BL	Bräcke	29	1	6 319	0,16
V	V	BL	Degerfors	30	2	9 663	0,21
V	BL	BL	Eskilstuna	166	5	106 733	0,05
V	V	V	Grums	19	4	9 036	0,44
V	V	A	Göteborg	953	13	578 913	0,02
A	BL	A	Hammarö	39	0	16 571	0,00
A	BL	BL	Karlskrona	145	15	66 750	0,22
A	BL	BL	Kungälv	95	6	46 151	0,13
BL	BL	A	Lilla Edet	32	3	14 077	0,21
V	V	V	Malå	15	0	3 078	0,00
A	V	BL	Mullsjö	10	7	7 309	0,96
A	BL	A	Norrälje	116	16	62 430	0,26
V	BL	BL	Sandviken	93	6	39 257	0,15
V	V	V	Smedjebacken	40	3	10 886	0,28
V	V	V	Storfors	15	0	4 006	0,00
BL	BL	BL	Strängnäs	55	6	36 461	0,16
A	BL	BL	Sundsvall	216	12	99 391	0,12
A	BL	A	Söderköping	57	3	14 637	0,20
V	V	V	Timrå	42	2	17 958	0,11
A	V	A	Uddevalla	122	6	56 712	0,11
V	V	V	Umeå	242	8	128 807	0,06
A	A	A	Värmdö	66	2	44 928	0,04
A	BL	A	Ystad	76	8	30 512	0,26
A	V	A	Älmhult	51	4	17 643	0,23
V	V	BL	Älvkarleby	21	2	9 447	0,21
Antal mandatperioder:							
26	31	24				<b>Medel:</b>	<b>0,22</b>



Nedan visas tabell 14 innehållandes samma faktorer som de två ovan, för de kommuner för vilka representanter har intervjuats. Nacka kommun, som enligt kriterierna har bra ekonomi, är den kommun som sålt flest fastigheter per 1.000 invånare och är dessutom den enda kommunen som har haft alliansstyrt under hela perioden. Nacka är dessutom den enda kommunen som har sålt fler samhällsfastigheter än vad de har i sitt bestånd idag. Fagersta och Hofors är de två kommunerna som inte sålt. De var dessutom fram till senaste valet vänsterstyrda men har nu båda blocköverskridande styren. Fagersta återfinns även i tabellen för kommuner med bra ekonomi.

**Tabell 14:** Intervjuade kommuners transaktions- och politiska historik. Källa: SKR, Datscha, Kolada, SCB, 2020.

Intervjuade kommuner							
Politiska styren			Kommun	Kommunens samhällsfastigheter 2020-04-27	Antal transaktioner till privat sektor	Befolkning 2019	Transaktioner per 1.000 invånare
2010	2014	2018					
V	BL	BL	Eskilstuna	166	5	106 733	0,05
A	A	A	Nacka	56	88	105 185	0,84
V	V	BL	Fagersta	34	0	13 386	0,00
V	V	BL	Gävle	185	9	102 355	0,09
A	V	A	Stockholm	716	36	974 145	0,04
BL	BL	BL	Sundbyberg	37	12	52 098	0,23
V	V	BL	Hofors	14	0	9 593	0,00
Antal mandatperioder:							
5	8	8				<b>Medel:</b>	<b>0,18</b>

## 5.4 Frågeformulär

I tabell 15 nedan presenteras resultatet av fem enkätfrågor som skickats ut till de ovan nämnda 27 ekonomiskt svagare kommuner. Av dessa svarade elva kommuner. Svaren på dessa har sammanställts i fyra kolumner nedan. I nedersta raden finns en form av sammanfattning, eller summering, av svaren. På alla områden finns en majoritet av svar åt det ena eller andra hållet. Frågeformuläret återfinns i bilaga 2.

Tio av elva kommuner anser att de upplevt ett större intresse från privata aktörer som önskat köpa samhällsfastigheter av kommunen, och sex av nio anser att de är tvungna att ta hjälp av den privata sektorn för att kunna möta behovet av nya samhällsfastigheter. Sju av tio tror att samhällsfastigheter främst säljs av ekonomiska skäl snarare än ideologiska skäl, två trodde att det varierade från fall till fall och en kommun nämnde att de inte tänker sälja samhällsfastigheter och att det är av politiska skäl. Slutligen anser sju av tio att de har problem med SKR:s tidigare nämnda nyckeltal; soliditet, skuldsättning och underskott (mer om dessa nyckeltal i kapitel 2.2.1).

*Tabell 15: Svar på frågeformulär från elva av Sveriges svagare kommuner*

Frågeformulär svar				
Kommun	Ökat intresse från privat sektor?	Måste ni ta hjälp från privat sektor för att möta demografiska/ekonomiska svårigheter?	Säljs fastigheter av ekonomiska eller ideologiska skäl?	Har ni problem med SKR:s nyckeltal?
Degerfors	Nej	Nej	Från fall till fall	Ja
Göteborg	Ja	Ja	Ekonomiska	Ja
Kungälv	Ja	Ja (vid nybyggnation)	Ekonomiska	Ja
Lilla Edet	Ja	Ja	Ekonomiska	Ja
Norrtälje	Ja	Ja	Ekonomiska	Nej
Timrå	Ja	Nej	Ideologiska	Nej
Uddevalla	Ja	Ja	Från fall till fall	Nej
Alingsås	Ja	-	Ekonomiska	Ja
Bjurholm	Ja	-	Ekonomiska	-
Karlskrona	Ja	Nej	-	Ja
Älmhult	Ja	Ja	Ekonomiska	Ja
<b>Summering</b>	10 av 11 Svarade "Ja"	6 av 9 Svarade "Ja"	7 av 10 svarade "Ekonomiska"	7 av 10 Svarade "Ja"

## 6. Analys

I följande kapitel kommer den data som samlats in att analyseras. Inledningsvis presenteras den analys av de teman som uppstått under sammanställningen av resultatet och kapitlet avslutas med en diskussion där egna tankar i större utsträckning framförs kring det kvantitativa resultatet. I den tematiska analysen har antalet teman skalats ner ytterligare för att i nästa kapitel på ett adekvat sätt kunna besvara forskningsfrågorna. I den tematiska analysen kommer även relevanta teorier och tidigare studier att jämföras med, för att placera studien i forskningsfältet och fylla den forskningslucka som studien ämnar fylla.

### 6.1 Tematisk analys av intervjuer

Under analysen av resultatet och dess teman, med de forskningsfrågor som ställs i åtanke, har de sju initiala teman skalats ner till fem. Visserligen identifierades sju teman under den tematiska analysen av intervjuerna, men för att analysera resultatet med målet att besvara forskningsfrågorna har två teman bortsetts ifrån. Även om två teman valts bort, kan vissa aspekter av dem ändå tas upp i detta kapitel, men ur en annan synvinkel då de även kan passa under någon av nedan valda teman. Vissa resonemang som förts tas i detta kapitel inte upp medan andra gör det, men ur ett annat perspektiv. Många av de teman som identifierats i samband med resultatskrivningen finns fortfarande kvar i detta kapitel, och några har omformulerats. De teman som resultatet i detta kapitel analyseras genom är följande:

1. För- och nackdelar för kommuner att sälja samhällsfastigheter
2. För- och nackdelar för bolag att köpa samhällsfastigheter av kommuner
3. Ideologi och värderingar kontra ekonomi
4. Kommunernas förhållningssätt till det privata investeringsintresset
5. Aktörernas syn på framtiden

Resultatet kommer att analyseras dels genom ovan utvalda teman, men även genom teorierna moral hazard och asymmetrisk information, samt jämföras med tidigare forskning på området.

#### 6.1.1 För- och nackdelar för kommuner att sälja samhällsfastigheter

Föga förvånande skiljer sig vilka för- och nackdelar som finns för kommuner att sälja samhällsfastigheter till den privata sektorn beroende på vem som intervjuas. Bland kommunerna är det en klar majoritet som anser att det nästan uteslutande blir dyrare att sälja fastigheter till privat sektor än att äga dem själva. Det kan dock, invänder vissa, finnas kortsiktiga fördelar i att sälja, men dessa tycker ändå att det i långa loppet alltid blir dyrare, vilket ses som en nackdel. Detta beror enligt vissa på att kommuner kan låna billigare från Kommuninvest än vad de privata aktörerna kan, och att detta leder till att de kan ha lägre avkastningskrav. Detta strider till viss del mot det Lind och Lundström (2010) kommer fram till, där de nämner att skillnaden i kapitalkostnad mellan offentlig och en kapitalstark privat sektor är marginell och inte bör ha någon större betydelse i sammanhanget. Denna diskrepans kan bero på att kapitalmarknaden förändrats sedan 2010 och blivit mer fördelaktig för offentlig sektor än privat, eller på att kommunrepresentanterna underskattar de privata bolagens möjligheter till att få in kapital.

En fördel dock, som ses i många kommuner, är möjligheten att avyttra fastigheter som inte hör till kärnverksamheten. Kan dessa avyttras och dessutom generera kapital som kan läggas på kärnverksamheten, blir denna mer strömlinjeformad och kommunerna slipper lägga pengar på underhåll av fastigheter inhysande verksamhet som inte är prioriterad. En sådan situation kan för kommunerna ses som en positiv sida av asymmetrisk information, där de kan sälja fastigheter till en "lyckligt ovetandes" privat aktör, flytta ifrån fastigheten och dessutom få in kapital. Ett sådant agerande från kommunernas sida skulle aktualisera den restvärdesrisk som Ödmark (2012) förklarar att de privata bolagen fruktar. Även Sonneman och Yerke (2013) skriver om denna risk och syftar mer specifikt på "single tenant"-problemet. Samhällsfastigheter inhyser ofta bara en hyresgäst, exempelvis myndigheter och kommunal verksamhet.

Huruvida det blir dyrare eller billigare för kommuner att hyra av en privat aktör än att äga själva, råder en viss otydlighet bland de tillfrågade representanterna från privat sektor. Vissa menar att kostnaden per kvadratmeter inte nödvändigtvis blir lägre, men menar att de kan bygga och driva mer yteffektiva lokaler än de kommunerna använder sig av i dagsläget. Detta möjliggör att kommunerna kan hyra mindre ytor som är bättre anpassade för verksamheten och därigenom ändå spara pengar. Att kommunerna sedan 1992 enklare kan hyra verksamhetslokaler av privat sektor innebär enligt Lind och Lindqvist (2005) ett hälsosamt ekonomiskt incitament för dem att hitta så yt- och ekonomiskt effektiva lokaler som möjligt.

Vidare menar flera, både från privat och offentlig sektor, att privata aktörers inträde i en kommun kan ge positiva effekter även för kommunernas egna förvaltning. Genom att ha en löpande dialog med de privata fastighetsbolagen, och genom att lära sig av hur de arbetar, kan kommunerna förbättra sig själva. Detta kan leda till en ömsesidigt positiv konkurrenssituation. Detta ger dessutom kommunerna möjligheten att sprida risken som ägandet av samhällsfastigheter innebär. Då det inte finns några garantier att alla skolbyggnader i en kommun kommer behövas i framtiden, kan det vara en bra idé för kommunen att inte äga alla dessa själva utan dela risken med en privat aktör. Skulle behovet av skolor minska i framtiden, är det enklare att frånträda ett hyresavtal än att hitta alternativ användning av en skolbyggnad som ofta är annorlunda i sin utformning.

Skulle kommuner sälja en eller flera samhällsfastigheter frigör de även kapital som kan investeras på annat håll. Eftersom en kommun har betydligt fler verksamhetsgrenar än ett fastighetsbolag är det fler områden som måste underhållas och investeras i. Detta kapital kan således eventuellt användas mer effektivt på annat håll inom kommunen och generera högre värden för kommunen totalt sett.

Slutligen ser många kommuner en stor nackdel i förlorad kontroll i samband med en avyttring. Kommuner som säljer samhällsfastigheter fransäger sig inte bara rätten att själva disponera över dem – de ger också de privata bolagen full rådighet att sälja dem vidare eller utföra reoveringar av dem som kan leda till hyreshöjningar. Detta är ett typisk moral hazard-problem där det privata bolaget kan agera på ett sätt som de inte vid kontraktsskrivningen sagt att de ska göra. Flera lösningar på detta har diskuterats. Parterna skulle exempelvis kunna avtala om att ge kommunen förköpsrätt på fastigheterna för att förhindra att de inte hamnar i en oseriös aktörs ägo. Ett annat alternativ som har skett för att minska denna risk är att köparen förpliktigar sig gentemot kommunen att äga fastigheterna i ett på förhand bestämt antal år, eller garanterar att fastigheten fyller sitt syfte under ett visst antal år.

## 6.1.2 För- och nackdelar för bolag att köpa samhällsfastigheter av kommuner

Då syftet med denna studie främst är att kartlägga och studera hur kommuner resonerar kring sina bestånd av samhällsfastigheter och avyttringar av dessa kommer mindre vikt läggas vid den privata sektorns drivkrafter. Många av de för- och nackdelar som bolagen ser är dessutom känt sedan tidigare och finns att läsa om i diverse branschmedia. Endast teman som kan vara av intresse för Sveriges kommuner kommer behandlas närmare.

Något som vid första anblick kan verka motsägelsefullt, är vilka kommuner de privata aktörerna ser som intressanta att göra affärer med. Bolagen framhäver att alla kommuner är intressanta, och vissa vill äga kluster av fastigheter geografiskt nära varandra för att underlätta förvaltningen. Dock menar många att kommuner med dålig ekonomi kan vara särskilt intressanta då de kan ha svårt att bära kostnaden själva och därför kan vara mer benägna att sälja samhällsfastigheter till privat sektor. Även om kommuner inte kan gå i konkurs kan de ändå ha svårigheter att få lån om de har dålig ekonomi. Detta, i kombination med det utjämningsystem som finns i Sverige, gör att de kan vara mer benägna än starkare kommuner att sälja fastigheter för att få in kapital.

Det bolagen främst tittar på i sina kalkyler över intressanta kommuner är de demografiska förutsättningarna. Alla tillfrågade bolag nämner att kommuner med tillväxt i befolkningen är de mest attraktiva. Detta kan förklaras av att behovet för samhällsfastigheter då kommer fortsätta finnas. Föds det många barn i en kommun kommer behovet av skolor framöver vara starkt och kommunen blir attraktiv för privata aktörer. Detsamma gäller för kommuner med många invånare i övre medelålder och i tidig pensionsålder, där det går att prognosticera att behovet av äldreboende är stort.

Avslutningsvis tar många av de tillfrågade bolagen upp att en fördel med förvärv av samhällsfastigheter är de långa avtal som ofta tecknas i dessa lokaler. Detta är i linje med de slutsatser Ödmark (2012) drar, där fastighetsbolagens låga avkastningskrav förklaras ber av detta i kombination med att kommuner ses som säkra hyresgäster. Den största nackdelen enligt Ödmarks studie är den restvärdesrisk som förknippas med samhällsfastigheter, då de ofta är unika i sina utformningar. Denna risk har även representanter från offentlig och privat sektor i denna studie vittnat om.

## 6.1.3 Ideologi och värderingar kontra ekonomi

En avyttring av en samhällsfastighet från en kommun är alltid de facto ett politiskt beslut eftersom besluten fattas av politiker. Huruvida de bakomliggande orsakerna till avyttringen är politiska eller ekonomiska är däremot inte alltid lika uppenbart. Många av de intervjuade kommunerna anser sig vara politiska motståndare till avyttringar av samhällsfastigheter och undviker detta så mycket som möjligt. Dessa kommuner anser också att Nacka, som varit moderatstyrt länge och sålt många fastigheter, säljer av ideologiska skäl. Nacka själva däremot, hävdar att de sålt fastigheter av ekonomiska skäl. Att en starkt blå kommun är den av de intervjuade som sålt flest fastigheter, och dessutom påstår att det är av ekonomiska skäl (när kommunen inte har några större ekonomiska problem), kanske inte är helt oväntat. Blå partier har historiskt sett varit mer positivt inställda till olika former av utförsäljning än röda, så kanske finns det ideologiska inslag i Nackas försäljningar trots allt. Det är inte alltid lätt att säga var

ekonomin slutar och politiken börjar i beslut som dessa.

Kommuner som många respondenter, både inom offentlig och privat sektor, tror agerar strikt av ekonomiska skäl är mindre kommuner på landsbygden. Dessa har inte alltid, men ofta, dålig ekonomi och därför svårare att få lån. Dessa kommuner kan, trots att de är ideologiska motståndare till avyttringar, vara illa tvungna att sälja av sina tillgångar av pragmatiska skäl. Större kommuner med bra ekonomi har på ett annat sätt möjlighet att behålla sina tillgångar och kan därför fatta mer långsiktiga beslut och välja att fatta dessa beslut på ideologiska grunder.

Det finns dock inte i alla kommuner politisk övertygelse om huruvida samhällsfastigheter ska behållas eller inte. I många av Sveriges kommuner skiftar det politiska styret frekvent. I många kommuner, inklusive Stockholm, blir det ofta nya styren efter val vilket enligt många respondenter tror kan vara en källa till brist på handlingskraft och långsiktighet i de beslut som tas. Detta gör det svårt för kommuner att ha en långsiktig fastighetsstrategi, eftersom nya styren kan revidera eller besluta om nya prioriteringsordningar. Mer om kommunstyren i några av Sveriges kommuner återfinns i kapitel 5.3.3. Många kommuner har även blocköverskridande styren, vilket även det tros vara källa till brist på handlingskraft i frågor om avyttringar av samhällsfastigheter. I dessa typer av styren får kommunstyrelsen ofta kompromissa, och detta kan göra det svårt att föra en tydlig linje för fastighetsstrategier.

Flera respondenter tror som sagt att blå kommuner är mer benägna att sälja än röda. Ett möjligt utfall av flera års konsekvent blått styre blir således att en sådan kommun skulle kunna vara särskilt benägen att avyttra samhällsfastigheter.

#### **6.1.4 Kommunernas förhållningssätt till det privata investeringsintresset**

I princip alla kommuner förhåller sig positivt till det privata investeringsintresset, oavsett om den är en röd eller blå, har bra eller dålig ekonomi. Många av de större kommunerna är idag uppvaktade av privata aktörer som önskar köpa samhällsfastigheter av dem, men mindre kommuner önskar att det är än högre grad av uppvaktning. Det finns dock skäl till återhållsamhet och vissa menar att kommuner bör hålla huvudet kallt och inte låta sig smickras allt för mycket av det privata investeringsintresset. Viktigt är däremot att ha en öppen dialog med de privata aktörerna, för att undvika problem med asymmetrisk information.

Även kring förhållningssättet till det privata investeringsintresset dyker frågan om huruvida det är bättre för kommunerna att äga eller hyra. Vissa förklarar att de är relativt pragmatiska i sitt synsätt. De menar att om de privata bolagen kan visa klart och tydligt att det för kommunerna blir billigare att hyra av dem även på lång sikt, jämfört med att äga, kan viljan att sälja öka.

Det krävs dock inte endast att privata bolag ska kunna visa att det blir billigare för kommuner att sälja till dem. Många kommuner och privata aktörer understryker vikten av att göra affärer med rätt motparter då den som betalar mest för fastigheten inte nödvändigtvis är den som är mest långsiktig. Dessa aktörer kan enligt vissa vara mer benägna att sälja fastigheten vidare inom en snar framtid. De föreslår att bolagen ska granskas i samband med kontraktsskrivning och referenser från andra kommuner som bolaget kan ha gjort affärer med ska inhämtas. Detta kan leda till en stor tröskel för nya bolag för marknaden, i avsaknad av referensobjekt. Vidare kan det vara en bra idé för kommuner att minska motpartsrisken genom att, vid avyttringar, sälja till fler

än en aktör. Detta minskar risken att ett bolag får monopolställning i ägandet av samhällsfastigheter i en kommun, vilket skulle kunna leda till högre hyror då kommunen får färre alternativa lokaler och således en sämre förhandlingsposition i hyresförhandlingar. Något som diskuterats som skulle kunna ge kommunerna ökad trygghet och rättfärdiga avyttringar är att sälja till bolag som till stor del är finansierade av pensionskapital. I sådant fall ger avyttringen avkastning till Sveriges pensionärer och pensionsfonder agerar generellt långsiktigt.

### **6.1.5 Aktörernas syn på framtiden**

De olika intervjuade aktörerna är alla eniga i att samhällsfastigheter framgent kommer behöva bli allt fler till antalet för att möta den demografiska efterfrågan. Många kommuner, men inte alla, tror sig dessutom behöva ta in hjälp från privat sektor för att möta detta växande behov. Många av Sveriges kommuner har som sagt ekonomiska problem i kombination med stora investeringsbehov, vilket troligtvis kommer leda till ett ökat privat inflytande i segmentet för samhällsfastigheter.

Vidare tror många att den privata marknaden kommer konsolideras, och antalet aktörer kommer bli färre, större och mer professionella. De mindre seriösa aktörerna spås inte klara av konkurrensen och med tiden försvinna ifrån marknaden. Vissa aktörer tror den privata marknaden för samhällsfastigheter kan bli dubbelt så stor inom tio år.

## **6.2 Diskussion**

### **6.2.1 Insamling av data**

#### **6.2.1.1 Sveriges befolkningsförändring 2010-2029**

Det är tydligt att den demografiska sammansättningen i Sveriges befolkning förändras. Allt större andel av befolkningen kommer till 2029 återfinnas bland äldre och som Svefa (2019) nämner kommer Sverige behöva 1.000 nya skolor till år 2021. Allt eftersom befolkningen växer kommer fler samhällsfastigheter behövas runtom i landet, och när vissa kommuner minskar växer andra. Detta resulterar i ett ännu större behov i vissa kommuner.

Detta är, precis som de privata bolagen under intervjuerna vittnade om, den stora drivkraften bakom marknaden för samhällsfastigheter. Eftersom kommuner i Sverige inte kan gå i konkurs, blir denna faktor än viktigare för de privata aktörerna, som i princip endast behöver se till att det finns behov för de fastigheter de äger. Vissa av de intervjuade uppmanar dock till varsamhet i tolkandet av befolkningsprognoser då de snabbt kan förändras baserat på exempelvis flyktningvågor, medicinska framsteg och globala pandemier.

#### **6.2.1.2 Kommuners ekonomiska ställning**

Som läsaren kan se i tabellerna i kapitel 5.3.2 finns det stora skillnader mellan kommuners ekonomiska ställning. De starka kommunerna har i genomsnitt 71 procent soliditet medan svaga kommuner i genomsnitt har 22 procent. Att dessa nyckeltal som soliditet, resultat och skulder är

viktiga och något som kommuner lägger stor vikt vid bekräftas dels genom intervjuer och även av frågeformuläret som skickats ut till svagare kommuner (se tabell 15).

Under flera intervjuer diskuterades behovet för kommuner att höja soliditeten. Detta anses av kommunerna viktigt för att öka andelen eget kapital i förhållande till skulder och på så sätt stärka balansräkningen och öka möjligheterna till att ta upp nya lån. Det är som sagt stora skillnader i soliditet mellan starka och svaga kommuner, men något som motsäger vad många tror är att de med bra ekonomi i snitt är mindre till befolkning (27.971) än de med sämre ekonomi (54.869). Att de större kommunerna har sämre ekonomi än de mindre kan bero på urbanisering och att de står inför större investeringsbehov än mindre kommuner med mindre inflöde av människor.

Något som gäller för en stor majoritet av både de starka och svaga kommunerna är att deras skuldsättning har ökat jämfört med deras snittbelåning för tioårsperioden. Detta tyder på att kommuner haft stora investeringsbehov de senaste tio åren och baserat på den data som samlats in kommer de behöva fortsätta investera framöver. Detta för att möta den demografiska utvecklingen genom bland annat fler skolor, äldreboenden som det enligt SKR:s ekonomirapport (2019) kommer finnas ett stort behov av. Värt att nämna dock, är att kommuner som tidigare diskuterats, kan låna till en förmånlig ränta (i vissa fall negativ). Detta kan förklara varför kommuners skuldsättning idag är högre än genomsnittet – det är helt enkelt ett ekonomiskt bättre alternativ.

Om tabellerna i kapitel 5.3.3 jämförs med de nyss nämnda från 5.3.2 ser läsaren att det knappt finns någon skillnad mellan kommuner med bra ekonomi och de med dålig ekonomi med avseende på hur många samhällsfastigheter de sålt under perioden 2010-2019. Detta kan visa på att försäljningar av samhällsfastigheter inte har en direkt positiv påverkan på ekonomin på lång sikt utan endast är kortsiktigt fördelaktigt. En avyttring kan hjälpa kommuner till att göra positivt resultat ett år, men över tid verkar avyttringarna inte haft någon större påverkan på kommunens ekonomi i stort. Med tanke på att de svaga kommunerna sålt ungefär lika mycket (0,22 per 1.000 invånare) som de starka (0,25 per 1.000 invånare) och de ekonomiska skillnaderna mellan dem är stora, verkar det inte finnas något starkt samband mellan avyttringar och förbättrad ekonomi. Exempel på detta är att jämföra de två intervjuade kommunerna Fagersta och Nacka. Nacka kommun har sålt flest fastigheter (0,84 avyttringar per 1.000 invånare) av de intervjuade medan Fagersta inte har sålt någon samhällsfastighet under tioårsperioden. Båda dessa kommuner har enligt tabellerna i kapitel 5.3.2 stark ekonomi. Att Nacka sålt betydligt mer än Fagersta kan dock bero på att de behövt investera mer i kommunen, exempelvis infrastruktur.

### **6.2.1.3 Kommuners politiska ställning och antal transaktioner**

Syftet med tabellerna i kapitel 5.3.3 är att studera vilka av de undersökta kommunerna som sålt störst och minst antal samhällsfastigheter och söka efter mönster i vilka som väljer att sälja och inte. I Tabellerna kan det utläsas att alliansstyren är överrepresenterade bland de ekonomiskt starka kommunerna medan rödgröna styren är lite vanligare bland de svagare. Huruvida det finns några tydliga politiska mönster i vilka kommuner som sålt samhällsfastigheter är dock inte lika tydligt. Bland de kommuner som i förhållande till sin befolkningsmängd sålt mest, går det att se tendenser av att de ofta är blå, medan det bland de kommuner som inte sålt finns mindre tydliga tendenser. Det finns dock en liten överrepresentation av röda kommuner bland de som inte sålt,



även om den inte är lika tydlig som den blå för de som sålt.

Nämnvärt är också att resultatet av studien motsäger den uppfattningen som finns bland många av de intervjuade som menar att kommuner som haft blå kommunstyren under en längre tid säljer mer. Det verkar visserligen kunna finnas små tendenser till att blå kommuner är mer säljbenägna, men det finns också exempel på motsatsen. Nacka, som är en blå kommun, har som nämnts sålt många fastigheter, men det har även Luleå som är en rödgrön kommun. Luleå återfinns även bland kommuner med stark ekonomi.

Resultatet att politiken spelar mindre roll i beslut om avyttringar av samhällsfastigheter förstärks ytterligare av det frågeformulär som skickats ut. Detta skickades ut till de ovan nämnda 27 svagare kommunerna där en klar majoritet svarade att det var på grund av ekonomiska faktorer som samhällsfastigheter säljs, snarare än ideologiska. För en sammanställning av resultatet från frågeformuläret, se tabell 15.

## 7. Slutsats

Denna studie syftar till att identifiera vilka drivkrafter som ligger bakom utvecklingen av segmentet samhällsfastigheter – framför allt vilka faktorer som påverkar kommuner till att avyttra eller inte. Studien behandlar också vad de privata aktörerna anser är attraktiva egenskaper hos en kommun och vad kommuner söker i en privat aktör. Detta för att sja om framtiden, och vilka kommuner som kan vara mer benägna att sälja. Studien har utförts genom såväl intervjuer med ett urval av representanter från svenska kommuner och privata bolag verksamma inom samhällsfastigheter, som insamling av data. Detta bör rimligtvis innebära att den är generaliserbar och intressant för många kommuner och bolag inom samhällsfastighetssegmentet. Studien är väl i linje med viss tidigare forskning inom området, men motsäger annan, vilket kan bero på den expansiva utvecklingen segmentet sett under de senaste åren.

Så vad får en kommun att välja att avyttra samhällsfastigheter? Denna studie visar tydligt att det främst är kommuner med befolkningstillväxt och stora investeringsbehov, i behov av kapital, som är benägna att sälja. Kommuner med en uttalad fastighetsstrategi som bestämmer vad som ingår i kärnverksamheten eller inte kan sälja av samhällsfastigheter som inte ingår i denna. Ännu en anledning till en avyttring är att kommunernas egna förvaltning kan bli mer effektiv av den konkurrenssituation de privata bolagens inträde medför. Avslutningsvis säljer kommuner till privat sektor för att inte bära all risk som ägandet medför.

Den stora bakomliggande drivkraften hos de privata aktörerna som får dem att vilja förvärva samhällsfastigheter är främst kommuners oförmåga att gå i konkurs, vilket gör dem till extremt säkra hyresgäster. Detta innebär att långa hyresavtal kan tecknas och i princip alla Sveriges kommuner blir intressanta från bolagens perspektiv. Mindre kommuner kan till och med vara mer intressanta i vissa avseenden då de kan vara mer benägna att sälja. De privata aktörerna baserar sina riskkalkyler i princip endast på kommuners demografiska förutsättningar.

För att kommunerna ska låta bolagen köpa deras samhällsfastigheter, något många inte vill, behöver moral hazard-problemen hanteras. Bolagen behöver erbjuda tydliga avtal som kommunerna känner sig trygga med utan gråzoner. De behöver också visa att de är långsiktiga i sitt ägande, något som kan göras dels genom att peka på historik men helst genom att erbjuda kommunen förköpsrätt vid en eventuell framtida försäljning eller ännu bättre – erbjuda sig avtala om att äga fastigheten i ett bestämt antal år. Dessa är lösningar som föreslås till de privata bolagen för att minska moral hazard-problemen och på så sätt vinna kommunernas tillit.

Det är tydligt att den huvudsakliga bakomliggande drivkraften för expansionen av segmentet för samhällsfastigheter är den demografiska utmaningen många av landets kommuner står inför. Med en allt äldre befolkning och ett stort behov av nya skolor drar vi slutsatsen att de kommuner som kommer att sälja mest framöver är de som framför allt har problem med dessa faktorer. Vidare finner vi att det kan finnas ett samband där kommuner med sämre ekonomi kan vara mer benägna att sälja. Trots att många av de intervjuade kommunerna anser att politiken har en roll i beslut om avyttringar, visar insamlad data på mindre samband mellan kommuners politiska styren och avyttringar.

Avslutningsvis kan sägas att många av Sveriges kommuner har ekonomiska problem. Detta, i kombination med stora investeringsbehov och demografiska utmaningar kommer troligtvis leda till ett ökat privat inflytande i segmentet för samhällsfastigheter.

## 7.1 Kritik av eget arbete

Då studien främst utfördes i Stockholmsområdet kan det finnas svagheter och en viss brist på nyans hos de intervjuade. Svagheter kan finnas då många av de kommunerna från vilka representanter intervjuats länge upplevt befolkningsstillväxt och därför eventuellt kan ha svårt att förstå de svagare kommunernas dilemma. Visserligen intervjuades kommuner utanför Stockholm, men för ett ännu fylligare resultat hade fler kunnat delta. Även om de intervjuade kommunerna skilde sig storleksmässigt, ekonomimässigt och politikmässigt hade en större geografisk spridning kunnat ge studien en högre trovärdighet.

Där den kvalitativa delen av studien saknar bredd går det att argumentera för att den kvantitativa delen av studien saknar spets. Den data som sammanställts, som visar på samband mellan ekonomi och politik vad gäller beslut om avyttringar hade kunnat göras än mer djuplodad. Detta hade kunnat göras genom exempelvis regressionsanalys för att se om det finns statistiskt signifikanta samband.

Slutligen bör nämnas att detta är en marknad som vuxit snabbt de senaste åren och att framtida forskning kanske drar andra slutsatser än de som dragits i denna studie. Denna studie gör exempelvis andra fynd än de Lind och Lundström (2010) gjorde, eventuellt då marknaden förändrats och vuxit mycket sedan dess. Att andra framtida studier, som kanske undersöker andra kommuner i andra delar av landet, skulle dra andra slutsatser än de som dras i denna känns således inte otroligt.

## 7.2 Förslag till vidare forskning

Vi finner det tydligt att det privata ägandet av samhällsfastigheter kommer bli allt större, varför vore det intressant med vidare forskning på området. Forskning som noggrannare granskar de kommuner som enligt denna studie kommer vara mer benägna att sälja och presenterar en fastighetsstrategi för dessa skulle vara intressant. Intressant vore också att läsa en strikt kvantitativ studie som undersöker om ekonomi, politik och demografi kan vara förklarande variabler i kommuners beslut om avyttringar.

Forskning om hur optimala kontrakt mellan offentliga och privata aktörer kan se ut vore också intressant då problem i samband med kontraktsskrivning är något båda parter upplever. I en sådan studie blir moral hazard-problem än mer framstående än i denna, och en djuplodad analys kommer krävas. Hur vill parterna att avtalen ska se ut? Vad ska finnas med för att kommunerna ska känna sig trygga med en avyttring? I denna studie har vissa svar på dessa frågor presenterats men att djupare analysera just detta skulle vara intressant.

Annan intressant forskning skulle kunna vara sådan som granskar kommuners olika sätt att låna pengar, exempelvis via Kommuninvest, banklån och egna obligationer. Många kommuners skuldsättning växer, så intressant vore att läsa forskning om vad detta innebär för framtiden. Exempelvis skulle en studie om hur kommuners minskande låneutrymme påverkar deras framtidsutsikter och hur olika kommuner runtom i landet jobbar för att bättra på sin ekonomi.

## Källförteckning

Akerlof, G. (1970). The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, 84(3), ss. 488-500.

Blume, L., Durlauf, S., & Blume, L. (2016). *The New Palgrave Dictionary of Economics*. Palgrave Macmillan UK.

Brilliant, E., & Gormley, W. (1992). Privatization and Its Alternatives. *Contemporary Sociology*, 21(6), ss. 841.

Chrisoffersen, H., & Paldam, M. (2004). Privatization in Denmark 1980-2002, *CESiifo Working Paper*, 1127, ss. 1-26.

Corporate Finance Institute (2020). *Screening*.

<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/other/screening/> [2020-05-07]

Datscha. (2019). *Datscha Transaktion*. Stockholm: Datscha.

<https://datscha.se/kunskap/arsrapport-2019-transaktion/>

Dembe, A., & Boden, L. (2000). Moral Hazard: A Question of Morality?. *New Solutions: A Journal Of Environmental And Occupational Health Policy*, 10(3), ss. 257-279.

Devaney, M. (2000). Regulation, Moral Hazard, and Adverse Selection in Appraisal Practice. *The Appraisal Journal*. 68(2), ss. 170-183

Durbin, D. (1997). Workplace Injuries and the Role of Insurance: Claims Costs, Outcomes, and Incentives. *Clinical Orthopaedics And Related Research*, 336, ss. 18-32.

*Fastighetsvärlden* (2014). Så här lyder nya definitioner av samhällsfastigheter. 7 november.

<https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/sa-har-lyder-nya-definitionen-av-samhallsfastigheter/>

Flick, U. (2014). *An Introduction to Qualitative Research*. Femte upplagan. London: Sage Publications.

Fröjd, M (2020). Nya äldreboenden en utmaning – ”svår nöt att knäcka”. *Dagens Industri*, 18 februari. <https://www.di.se/nyheter/nya-aldreboenden-en-utmaning-svar-not-att-knacka/>

Hemsö AB (2018). *2018 årsredovisning*. Stockholm: Hemsö Fastighets AB.

<https://www.hemso.se/press/nyheter/2019/3/arsredovisning-hemso-2018/>

Kempe, M., Furth, T., & Ljung, T. (2012). Framtidens äldre - Sammanfattning. *Stockholm: Kairos Future*.

- Kohn, M. (2010). *Brave new neighborhoods*. New York: Routledge.
- Kolada (2020a). *Fri sökning*. <https://www.kolada.se/verktyg/fri-sokning/> [2020-02-20]
- Kolada (2020b). *Kolada*. <https://www.kolada.se> [2020-02-29]
- Lind, H., & Lundström, S. (2010). Owning vs leasing of real properties in the Swedish public sector. *Journal of Corporate Real Estate*, 12(3), ss. 175-184.
- Lind, H., & Lindqvist, T. (2005). Real estate management in the Swedish public sector. *Journal of Corporate Real Estate*, 7(2), ss. 178-190.
- Mertens, D. and Hesse-Biber, S. (2012). Triangulation and Mixed Methods Research. *Journal of Mixed Methods Research*, 6(2), ss. 75-79.
- Meuser, M. & Nagel, U. (2009). The Expert Interview and Changes in Knowledge Production. *Interviewing Experts*, ss. 17-42.
- Murray, N., & Beglar, D. (2009). *Writing dissertations and theses*. London: Pearson Longman.
- Nilsson, T. (2019). Vi har fått en blomstrande start. *Affärsvärlden*, 11 september.  
<https://www.affarsvarlden.se/artikel/vi-har-fatt-en-blomstrande-start-6971107>
- Saunders, M., Lewis, P., Thornhill, A. (2016). Research methods for business students. *Pearson*, 7, ss. 122-218.
- SCB (2020a). *Om SCB*. <https://www.scb.se/omscb> [2020-02-28]
- SCB (2020b). *Folkmängden den 1 november efter region, ålder och kön. År 2002 - 2019*.  
[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BE\\_\\_BE0101\\_\\_BE0101A/FolkmandNov/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101A/FolkmandNov/) [2020-02-28]
- SFS 2010:800. *Skollagen*. Stockholm: Utbildningsdepartementet.
- Skatteverket (2020). *Typkoder för specialenheter*.  
<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/deklareraspecialenhet/typkoderforspecialenheter.4.2cf1b5cd163796a5c8b1607d.html> [2020-02-28]
- SKR. (2018a). *Ekonomirapporten, december 2018*. 1:a upplagan. Stockholm: SKR.  
<https://webbutik.skr.se/sv/artiklar/ekonomirapporten-december-2018.html>
- SKR. (2018b). *Framtidens fastighetsbehov*. 1:a upplagan. Stockholm: SKR.  
<https://skr.se/tjanster/merfranskr/rapporterochskrifter/publikationer/framtidensfastighetsbeho>

[vklimateochmiljofragor.27636.html](http://vklimateochmiljofragor.27636.html)

SKR. (2019). *Ekonomirapporten, oktober 2019*. 1:a upplagan. Stockholm: SKR.

<https://webbutik.skr.se/sv/artiklar/ekonomirapporten-oktober-2019.html>

SKR (2020a). *Om SKR*. <https://skr.se/tjanster/omskr.409.html> [2020-02-27]

SKR (2020b). *Styre och maktfördelning för tidsperioden 1994 - 2018*.

<https://skr.se/demokratiledningstyrning/valmaktfordelning/valresultatstyren/styreochmaktfordelning19942018.370.html> [2020-02-27]

Sonneman, D. och Yerke, D. (2013). Comparing Value: U.S. Government Office Leases vs. Credit Tenant Leases. *Real Estate Issues*, 38(11), ss. 20–30.

Spence, M. (1973). Job Market Signaling. *The Quarterly Journal of Economics*, 87, ss. 355–374.

Svefa (2019). *Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter*. Stockholm: Svefa.

<https://svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-fokus-24-orter-vt-2019.pdf>

Svefa (2012). *Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter*. Stockholm: Svefa.

<https://svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-hosten-2012.pdf>

Sveriges Kommuner och Regioner (2020). *Så mycket kostar skolan*.

<https://skl.se/skolakulturfritid/forskolagrundochgymnasieskola/vagledningsvarpavanligafragor/samycketkostarskolan.2785.html> [2020-03-04]

Wilson, J. (2014). *Essentials of business research*. Andra upplagan. London: Sage.

Wong, S., Yiu, C., & Chau, K. (2011). Liquidity and Information Asymmetry in the Real Estate Market. *The Journal Of Real Estate Finance And Economics*. 45(1), ss. 49-62.

Wredenmark, W. (2018). Kulturhuset i Skellefteå till SBB för över en miljard kronor.

*Fastighetsvärlden*, 16 augusti. <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/kulturhuset-till-sbb-for-over-en-miljard-kronor/>

Ödmark, V. (2012). *Sambällsfastigheter som investeringstrend - Hur kan priset motiveras utifrån det man vet om framtida kassaflöden?*. M.Sc. thesis. KTH Royal Institute of Technology. Department of Real Estate and Construction Management. Stockholm.

## Bilaga 1: Tabell över Sveriges kommuner och antal avyttringar av samhällsfastigheter

Tabellen nedan visar kommuners försäljningar av samhällsfastigheter, exklusive försäljningar som skett via kommunala bolag, men inklusive försäljningar som skett från kommunhuset till kommunala bolag. Källa: Datscha, 2020.

Kommuner	Sålda fastigheter	Befolkning 2019	Sålda per 1.000 invånare
Uppsala	192	230 416	0,83
Nacka	88	105 185	0,84
Örebro	81	155 592	0,52
Jönköping	65	140 946	0,46
Värmdö	57	44 928	1,27
Nybro	52	20 317	2,56
Luleå	47	78 120	0,60
Torsby	46	11 626	3,96
Gotland	43	59 636	0,72
Arboga	37	14 115	2,62
Sjöbo	35	19 207	1,82
Ängelholm	35	42 458	0,82
Gävle	33	102 355	0,32
Arvika	32	26 101	1,23
Laholm	29	25 849	1,12
Upplands-bro	29	29 331	0,99
Skellefteå	28	72 563	0,39
Stockholm	27	974 145	0,03
Flen	26	16 555	1,57
Huddinge	24	112 815	0,21
Linköping	23	162 984	0,14
Svalöv	23	14 267	1,61
Örnsköldsvik	23	56 006	0,41
Enköping	21	45 069	0,47
Kalmar	21	69 401	0,30
Norrtälje	21	62 430	0,34
Sollentuna	21	73 685	0,28
Svenljunga	20	10 772	1,86
Falun	19	59 382	0,32
Ronneby	19	29 663	0,64
Tomelilla	19	13 602	1,40
Karlskrona	18	66 750	0,27
Nyköping	18	56 566	0,32
Borlänge	17	52 505	0,32

Svedala	17	22 113	0,77
Vingåker	17	9 124	1,86
Göteborg	16	578 913	0,03
Klippan	16	17 808	0,90
Kävlinge	15	31 764	0,47
Västerås	15	153 935	0,10
Växjö	15	93 991	0,16
Borås	14	113 022	0,12
Hultsfred	14	14 245	0,98
Ale	13	31 274	0,42
Berg	13	7 040	1,85
Hedemora	13	15 469	0,84
Helsingborg	13	147 445	0,09
Hässleholm	13	52 171	0,25
Lindesberg	13	23 611	0,55
Sigtuna	13	48 780	0,27
Eslöv	12	33 789	0,36
Mark	12	34 790	0,34
Norrköping	12	142 921	0,08
Nynäshamn	12	28 576	0,42
Nässjö	12	31 527	0,38
Sundsvall	12	99 391	0,12
Södertälje	12	98 869	0,12
Varberg	12	64 464	0,19
Bollnäs	11	26 889	0,41
Kungsör	11	8 637	1,27
Orsa	11	6 920	1,59
Sandviken	11	39 257	0,28
Sundbyberg	11	52 098	0,21
Umeå	11	128 807	0,09
Älvdalen	11	7 029	1,56
Alvesta	10	20 179	0,50
Karlshamn	10	32 443	0,31
Kristianstad	10	85 640	0,12
Malmö	10	343 821	0,03
Motala	10	43 680	0,23
Partille	10	39 220	0,25
Strömsund	10	11 643	0,86
Upplands Väsby	10	46 510	0,22
Vetlanda	10	27 467	0,36
Alingsås	9	41 371	0,22
Härryda	9	37 969	0,24
Ljungby	9	28 492	0,32



Piteå	9	42 296	0,21
Ystad	9	30 512	0,29
Eskilstuna	8	106 733	0,07
Karlstad	8	93 774	0,09
Kungälv	8	46 151	0,17
Mjölby	8	27 723	0,29
Ragunda	8	5 285	1,51
Sotenäs	8	9 044	0,88
Säffle	8	15 435	0,52
Tierp	8	21 128	0,38
Ulricehamn	8	24 640	0,32
Älvsbyn	8	8 070	0,99
Ödeshög	8	5 348	1,50
Askersund	7	11 361	0,62
Eksjö	7	17 736	0,39
Falkenberg	7	45 275	0,15
Halmstad	7	102 636	0,07
Kalix	7	15 915	0,44
Karlskoga	7	30 384	0,23
Lund	7	124 878	0,06
Lysekil	7	14 594	0,48
Mullsjö	7	7 309	0,96
Olofström	7	13 444	0,52
Ovanåker	7	11 672	0,60
Sorsele	7	2 495	2,81
Storuman	7	5 863	1,19
Tranås	7	18 976	0,37
Trollhättan	7	59 006	0,12
Vansbro	7	6 792	1,03
Vimmerby	7	15 655	0,45
Vännäs	7	8 819	0,79
Årjäng	7	10 081	0,69
Öckerö	7	12 905	0,54
Bromölla	6	12 879	0,47
Filipstad	6	10 671	0,56
Färgelanda	6	6 636	0,90
Gullspång	6	5 284	1,14
Hagfors	6	11 613	0,52
Kinda	6	9 952	0,60
Kiruna	6	22 877	0,26
Kristinehamn	6	24 244	0,25
Ludvika	6	26 921	0,22
Mora	6	20 414	0,29

Simrishamn	6	19 218	0,31
Torsås	6	7 104	0,84
Trelleborg	6	45 386	0,13
Uddevalla	6	56 712	0,11
Västervik	6	36 721	0,16
Åtvidaberg	6	11 496	0,52
Bengtstors	5	9 782	0,51
Båstad	5	15 077	0,33
Essunga	5	5 651	0,88
Hudiksvall	5	37 548	0,13
Härjedalen	5	10 089	0,50
Härnösand	5	25 165	0,20
Högsby	5	5 918	0,84
Leksand	5	15 818	0,32
Ljusdal	5	18 936	0,26
Nordanstig	5	9 476	0,53
Orust	5	15 187	0,33
Sala	5	22 881	0,22
Skurup	5	15 892	0,31
Sollefteå	5	19 207	0,26
Sunne	5	13 285	0,38
Tyresö	5	48 240	0,10
Uppvidinge	5	9 594	0,52
Östersund	5	63 744	0,08
Boden	4	28 080	0,14
Dals-Ed	4	4 824	0,83
Grums	4	9 036	0,44
Grästorp	4	5 681	0,70
Götene	4	13 198	0,30
Hallsberg	4	15 950	0,25
Herrljunga	4	9 494	0,42
Kil	4	12 068	0,33
Krokom	4	14 951	0,27
Lidköping	4	40 106	0,10
Lomma	4	24 846	0,16
Lycksle	4	12 260	0,33
Mariestad	4	24 543	0,16
Nordmaling	4	7 150	0,56
Osby	4	13 245	0,30
Oskarshamn	4	27 079	0,15
Staffanstorps	4	25 296	0,16
Söderköping	4	14 637	0,27
Tingsryd	4	12 384	0,32

Vänersborg	4	39 599	0,10
Värnamo	4	34 576	0,12
Åre	4	11 626	0,34
Älmhult	4	17 643	0,23
Östhammar	4	22 202	0,18
Östra Göinge	4	15 009	0,27
Bjurholm	3	2 415	1,24
Botkyrka	3	94 247	0,03
Boxholm	3	5 475	0,55
Degerfors	3	9 663	0,31
Ekerö	3	28 594	0,10
Falköping	3	33 237	0,09
Forshaga	3	11 502	0,26
Gagnef	3	10 311	0,29
Gnesta	3	11 356	0,26
Hylte	3	10 821	0,28
Järfälla	3	79 907	0,04
Karlsborg	3	6 967	0,43
Katrineholm	3	34 737	0,09
Kramfors	3	18 317	0,16
Laxå	3	5 685	0,53
Lerum	3	42 508	0,07
Munkedal	3	10 541	0,28
Munkfors	3	3 760	0,80
Norberg	3	5 717	0,52
Pajala	3	6 066	0,49
Rättvik	3	10 964	0,27
Smedjebacken	3	10 886	0,28
Strängnäs	3	36 461	0,08
Sölvesborg	3	17 448	0,17
Tibro	3	11 249	0,27
Töreboda	3	9 292	0,32
Vallentuna	3	34 040	0,09
Vara	3	16 040	0,19
Vilhelmina	3	6 670	0,45
Åmål	3	12 619	0,24
Åsele	3	2 787	1,08
Övertorneå	3	4 308	0,70
Arjeplog	2	2 799	0,71
Arvidsjaur	2	6 244	0,32
Borgholm	2	10 845	0,18
Eda	2	8 569	0,23
Finspång	2	21 884	0,09

Gislaved	2	29 962	0,07
Håbo	2	21 881	0,09
Höör	2	16 733	0,12
Köping	2	26 226	0,08
Landskrona	2	46 005	0,04
Lessebo	2	8 706	0,23
Lilla Edet	2	14 077	0,14
Malung	2	10 087	0,20
Malå	2	3 078	0,65
Markaryd	2	10 301	0,19
Mellerud	2	9 292	0,22
Mörbylånga	2	15 225	0,13
Nora	2	10 725	0,19
Ockelbo	2	5 921	0,34
Robertsfors	2	6 754	0,30
Skara	2	18 835	0,11
Skövde	2	56 181	0,04
Säter	2	11 112	0,18
Söderhamn	2	25 686	0,08
Timrå	2	17 958	0,11
Tranemo	2	11 910	0,17
Trosa	2	13 684	0,15
Vadstena	2	7 452	0,27
Vellinge	2	36 637	0,05
Vindeln	2	5 416	0,37
Älvkarleby	2	9 447	0,21
Örkelljunga	2	10 287	0,19
Österåker	2	45 424	0,04
Aneby	1	6 834	0,15
Avesta	1	23 185	0,04
Bräcke	1	6 319	0,16
Danderyd	1	32 885	0,03
Dorotea	1	2 549	0,39
Gnosjö	1	9 713	0,10
Gällivare	1	17 540	0,06
Habo	1	12 418	0,08
Hallstahammar	1	16 301	0,06
Haninge	1	91 500	0,01
Heby	1	14 054	0,07
Hjo	1	9 208	0,11
Hällefors	1	6 995	0,14
Höganäs	1	26 869	0,04
Hörby	1	15 660	0,06

Jokkmokk	1	4 926	0,20
Lidingö	1	48 123	0,02
Ljusnarsberg	1	4 748	0,21
Mölnadal	1	69 227	0,01
Mönsterås	1	13 455	0,07
Norsjö	1	3 995	0,25
Nykvarn	1	11 010	0,09
Oxelösund	1	11 953	0,08
Perstorp	1	7 501	0,13
Salem	1	16 765	0,06
Skinnskatteberg	1	4 371	0,23
Solna	1	82 482	0,01
Stenungsund	1	26 749	0,04
Strömstad	1	13 228	0,08
Sävsjö	1	11 661	0,09
Tanum	1	12 845	0,08
Tidaholm	1	12 855	0,08
Tjörn	1	16 023	0,06
Täby	1	71 993	0,01
Valdemarsvik	1	7 886	0,13
Vaxholm	1	11 988	0,08
Ydre	1	3 776	0,26
Ånge	1	9 336	0,11
Bjuv	0	15 690	0,00
Bollebygd	0	9 481	0,00
Burlöv	0	18 993	0,00
Emmaboda	0	9 450	0,00
Fagersta	0	13 386	0,00
Hammarö	0	16 571	0,00
Haparanda	0	9 678	0,00
Hofors	0	9 593	0,00
Knivsta	0	18 847	0,00
Kumla	0	21 685	0,00
Kungsbacka	0	84 157	0,00
Lekeberg	0	8 235	0,00
Storfors	0	4 006	0,00
Surahammar	0	10 065	0,00
Vaggeryd	0	14 226	0,00
Värgårda	0	11 797	0,00
Åstorp	0	15 961	0,00
Överkalix	0	3 311	0,00

## Bilaga 2: frågeformulär till Sveriges svagare kommuner

# Frågeformulär: Drivkrafterna bakom segmentet samhällsfastigheter

1. Trots en beräknad skattechöjning på 13 öre 2020 kommer Sveriges kommuner och regioner sakna 43 miljarder kronor till 2023. Ett alternativ till att höja skatterna vore att avyttra samhällsfastigheter till privata aktörer, skriver SKR. Tycker ni sådana försäljningar skulle vara en bra lösning för er kommun?
2. Upplever ni att den demografiska utvecklingen/förändringen är så kraftig att ni måste ta hjälp av privata aktörer?
3. Upplever ni ett växande intresse för samhällsfastigheter i er kommun bland fastighetsbolag?
4. Vilken roll har politiken för samhällsfastigheter inom kommuner? Tror ni de säljs av politiska eller ekonomiska skäl?
5. I SKR:s ekonomirapport tas bl.a. följande problem bland Sveriges kommuner upp; hög skuldsättning, dålig soliditet och underskott. Anser ni att ni har problem med dessa faktorer?

## Bilaga 3: intervjufrågor till fastighetsbolagen

### Intervjufrågor:

1. Vilka för- och nackdelar ser ni med att köpa samhällsfastigheter ifrån kommunerna? Ser ni några risker i att ha kommuner som hyresgäster? Vilka i så fall?
2. Hur skapar man ett ökat fastighetsvärde för samhällsfastigheter?
3. Hur stor del av vård-/skolpengen ska gå till hyresintäkter anser ni?
4. Vilka för- och nackdelar ser ni för kommuner att avyttra sina bestånd till privata aktörer?
5. Hur ska offentliga aktörer förhålla sig till det privata investeringsintresset i samhällsfastigheter, tycker ni?
6. Hur tror ni förvaltningen förändras när fastigheter går från att ägas av offentlig sektor till privat?
7. Tror ni att privatiseringen av samhällsfastigheter är en bra lösning för kommuner och landsting för att undvika det stora investeringsbehovet, möta den demografiska efterfrågan (fler yngre och äldre i befolkningen) och förbättra soliditeten? Är detta en kortsiktig eller långsiktig lösning?
8. Vilka konsekvenser ser ni av en ”privatisering” av samhällsfastigheter? På kort sikt och lång sikt? Exempelvis:
  - Kan förvaltningen av fastigheterna bli lidande?
  - Kan det bli betydligt dyrare än att äga själva? Kommer hyrorna att pressas uppåt?
  - Vad händer när kommuner sålt av sina fastigheter och blir högt skuldsatta igen?
9. Hur tror ni marknaden för segmentet ser ut om 10 år? 20 år?
10. Vad är det viktigaste att tänka på när man har en offentlig verksamhet som hyresgäst jämfört med en privat?
11. I SKR:s ekonomirapport tas bl.a. följande problem bland Sveriges kommuner upp; hög skuldsättning, dålig soliditet och underskott – är detta faktorer ni lägger stor vikt vid under er analys?
12. Vad tittar ni på som privata investerare; vilka faktorer och nyckeltal är viktigast för er? Vad reser en röd flagga? Exempelvis demografiska faktorer, andra nyckeltal?

13. Hur definierar ni långsiktigt ägande? Hur jobbar ni för att vara en långsiktig ägare?
14. Vad tror ni är de viktigaste faktorerna som kommunerna tittar på när de ska sälja en samhällsfastighet till en privat aktör som ni och hur möter ni detta?
15. Hur skiljer det sig att köpa/sälja en fastighet mellan privata fastighetsbolag gentemot kommuner?
16. Många av transaktionerna sker mellan privata aktörer. Vad tror ni att kommunerna tycker om att fastigheterna de bedriver verksamhet i byter ägare? Kan detta vara en anledning till att kommunerna är mer återhållsamma i att avyttra sitt bestånd?
17. Hur skapar ni ett mervärde för kommunerna som ni äger fastigheter i? Varför är det bättre med en *sale and leaseback* än att äga själv?

Slutligen; Finns det något ni skulle vilja berätta som ni tror skulle vara intressant för oss att veta?  
Eller frågor som vi borde ställa till kommunerna eller andra samhällsfastighetsbolag?



## Bilaga 4: intervjufrågor till kommuner

### Intervjufrågor:

1. Vilka för-/nackdelar ser ni med att sälja av bestånd jämfört med att äga själva?
2. Vilka för-/nackdelar ser ni med att sälja av byggrätter?
3. Har ni någon långsiktig plan för ägandet av ert fastighetsbestånd? Hur ser den ut? Ser ni några problem som kan uppstå med denna plan?
4. Hur stor del av vård-/skolpengen ska gå till hyreskostnader anser ni?
5. Hur ska offentliga aktörer förhålla sig till det privata investeringsintresset i samhällsfastigheter, tycker ni?
6. Hur upplever ni att förvaltningen förändras när fastigheter går från att ägas av offentlig sektor till privat?
7. Tror ni att privatisering av samhällsfastigheter är en bra lösning för kommuner och landsting för att undvika det stora investeringsbehovet, möta den demografiska efterfrågan (fler yngre och äldre i befolkningen) och förbättra soliditeten? Är detta en kortsiktig eller långsiktig lösning?
8. Vilka konsekvenser ser ni av en ”privatisering” av samhällsfastigheter? På kort sikt och lång sikt? Exempelvis:
  - Kan förvaltningen av fastigheterna bli lidande?
  - Kan det bli betydligt dyrare än att äga själva? Kommer hyrorna att pressas uppåt?
  - Vad händer om kommuner sålt av sina fastigheter och blir högt skuldsatta igen?
9. Har ni något exempel på en affär med privat aktör som inte gett det resultat ni önskat?
10. Vad krävs för öka er vilja att sälja av bestånd till privata aktörer?
11. Hur tror ni framtiden för samhällsfastigheter ser ut om 10 år? 20 år?
12. Läger ni stor vikt vid om det är en svensk eller internationell investerare som köper samhällsfastigheter? Finns det en större tilltro till de svenska bolagen?
13. Vilken roll har politiken för samhällsfastigheter inom kommuner? Tror ni de säljs av

politiska eller ekonomiska skäl?

14. I SKL:s ekonomirapport tas bl.a. följande problem bland Sveriges kommuner upp; hög skuldsättning, dålig soliditet och underskott – hur påverkar dessa faktorer era beslut om avyttring av samhällsfastigheter?
15. Vad tittar ni på i er utvärdering av privata aktörer; vilka faktorer och nyckeltal är viktigast för er? Vad reser en röd flagga? Exempelvis Hemsö vs. SBB?
16. Många privata bolag som äger samhällsfastigheter påstår sig vara ”långsiktiga ägare”. Hur definierar ni ”långsiktigt ägande”?
17. Många av transaktionerna av samhällsfastigheter idag sker mellan privata aktörer. Vad tycker ni om att fastigheterna ni bedriver verksamhet i byter ägare? Har ni något att säga till om? Tror ni detta vara en anledning till att kommuner är återhållsamma i att avyttra sitt bestånd?
18. Finns det juridiska för-/nackdelar i att äga och förvalta en samhällsfastighet själv jämfört med en *sale and leaseback*? Exempelvis LOU, något annat?

Slutligen; Finns det något ni skulle vilja berätta som ni tror skulle vara intressant för oss att veta?  
Eller frågor som vi borde ställa till andra kommuner eller till samhällsfastighetsbolag?

## Bilaga 5: intervjufrågor till Svefa

# Intervjufrågor:

Mikael Lundström

### Frågor rörande ”Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 Orter”

1. Vad baseras ert Fastighetsindex på, vilka faktorer och nyckeltal tittar ni på i alla kommuner? Vilka faror finns för kommuner med låga indextal?
2. Varför tror ni att de offentliga aktörerna kommer bli mer aktiva säljare?
3. Många kommuner som vi har pratat med anser att de är rädda för att avyttra sitt bestånd till de privata aktörerna för att de då förlorar kontrollen, hur kan man öka tryggheten för kommunerna anser ni?
4. I er rapport skriver ni ”För att ge bästa möjliga förutsättningar för att det faktiskt ska bli långsiktigt billigare att hyra än att äga för kommunerna krävs en strategi” vad ska en sådan strategi innehålla anser ni?
5. Ni nämner att det idag finns cirka 50 stycken olika samhällsfastighetsbolag i Sverige, skulle vi kunna få ta del av denna lista på alla aktörer?

### Övriga frågor

6. Tror ni att privatiseringen av samhällsfastigheter är en bra lösning för kommuner och landsting för att undvika det stora investeringsbehovet, möta den demografiska efterfrågan (fler yngre och äldre i befolkningen) och förbättra soliditeten? Är detta en kortsiktig eller långsiktig lösning?
7. Vilka konsekvenser ser ni av en ”privatisering” av samhällsfastigheter? På kort sikt och lång sikt? Exempelvis:
  - Kan förvaltningen av fastigheterna bli lidande?
  - Kan det bli betydligt dyrare än att äga själva? Kommer hyrorna att pressas uppåt?
  - Vad händer när kommuner sålt av sina fastigheter och blir högt skuldsatta igen?
8. Vilka risker ser ni med att ha kommuner som hyresgäster?

9. Kommuner kan inte betala hur mycket som helst i hyra då de har skol- och vårdpengen att förhålla sig till. Tror ni att kommunernas förhandlingsposition förändras när de säljer av sitt bestånd, på vilket sätt?
10. Vilka för- och nackdelar ser ni för kommuner att avyttra sina bestånd till privata aktörer?
11. Hur ska offentliga aktörer förhålla sig till det privata investeringsintresset i samhällsfastigheter, tycker ni?
12. I SKL:s ekonomirapport tas bl.a. följande problem bland Sveriges kommuner upp; hög skuldsättning, dålig soliditet och underskott – hur påverkar dessa kommunernas beslut om sina bestånd respektive privata aktörers investeringsbeslut, tror ni?
13. Många av transaktionerna sker mellan privata aktörer. Vad tror ni att kommunerna tycker om att fastigheterna de bedriver verksamhet i byter ägare? Kan detta vara en anledning till att kommunerna är mer återhållsamma i att avyttra sitt bestånd?
14. Hur kan privata fastighetsbolag skapa ett mervärde för kommunerna? Kan det vara bättre med en *sale and leaseback* än att äga själv?
15. Tror ni att kommunerna har någon långsiktig plan för ägandet av sitt fastighetsbestånd? Hur ska den se ut, tycker ni?
16. Vilken roll har politiken för samhällsfastigheter inom kommuner? Tror ni de säljs av politiska eller ekonomiska skäl?
17. På senare år har det grundats många privata fastighetsbolag som äger samhällsfastigheter som påstår sig vara långsiktiga. Hur definierar ni ”långsiktigt ägande” och hur kan de visa sig vara långsiktiga när de inte har någon historik?
18. Hur tror ni marknaden för segmentet ser ut om 10 år? 20 år?

Slutligen; Finns det något ni skulle vilja berätta som ni tror skulle vara intressant för oss att veta? Eller frågor som vi borde ställa till kommunerna eller andra samhällsfastighetsbolag?

TRITA-ABE-MBT-20555