

## Bilaga 4 - Utredning av fastighetsägarstruktur och näringsliv i utsatta områden

En del av Boverkets uppdrag är att undersöka hur platssamverkan kan bidra till en positiv utveckling i områden som i dag präglas av både hög otrygghet och socioekonomiska utmaningar. Eftersom organisationsformen för en platssamverkan delvis avgörs av vilka aktörer som finns inom den geografiska avgränsningen är det då intressant att kartlägga hur ägarstrukturerna ser ut i de 60 områden som finns med på polisens lista över utsatta områden<sup>1</sup>. Nedan redovisas statistik från SCB baserad på fastighetstaxeringsregistret 2020.

### Fastighetsägarstruktur

Det finns 74 allmännyttiga bostadsföretag, 511 privata bostadsföretag och 371 bostadsrättsföreningar i de utsatta områdena. Det finns således många aktörer som potentiellt skulle kunna ingå i en samverkan i dessa områden även om det i synnerhet är fastighetsägarna som är av intresse här. Men två viktiga faktorer är dels hur stora aktörerna är, dels hur de är fördelade på de olika områdena.

Medianen för allmännyttiga bostadsföretag är 1 245 lägenheter i ett utsatt område jämfört med 48 för privata bostadsföretag och 72 för bostadsrättsföreningar. De allmännyttiga bostadsföretagen är alltså i regel mycket större än de privata fastighetsägarna. Mer specifikt är allmännyttan relativt stora aktörer i nästan alla områden även om spridningen är relativt stor. Exempelvis har 75 procent av alla allmännyttiga bostadsbolag 553 eller fler lägenheter i de utsatta områdena medan motsvarande siffra är 19 för privata fastighetsägare. I den övre delen av fördelningen har 25 procent av de allmännyttiga bostadsföretagen 1 833 lägenheter eller fler medan motsvarande siffra för de privata fastighetsägarna är 134. För bostadsrättsföreningarna är motsvarande siffror 40 lägenheter respektive 152.

Tabell 1. Översikt av ägarstrukturen i de utsatta områdena

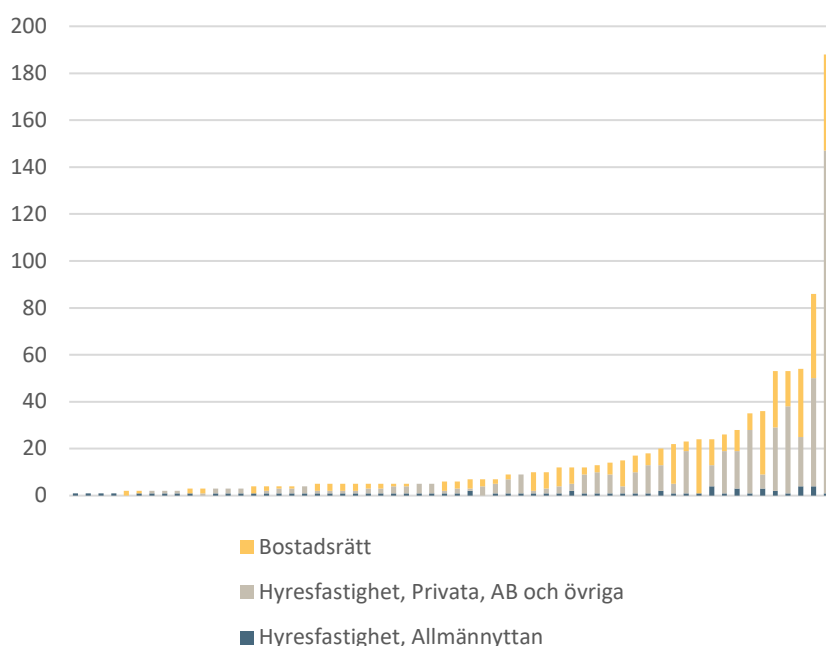
	Ja	Nej	Andel ja
Det finns minst ett kommunalt bostadsföretag	57	3	95%
Det finns minst en privat fastighetsägare	51	9	85%
Det finns minst en bostadsrättsförening	46	14	77%

<sup>1</sup> Den lista som avses är från 2019.

Kommunala bostadsföretagen har fler lägenheter än de privata fastighetsägarna	43	17	72%
De kommunala bostadsföretagen har mer än dubbelt så många lägenheter som de privata fastighetsägarna	20	40	33%

Källa: SCB

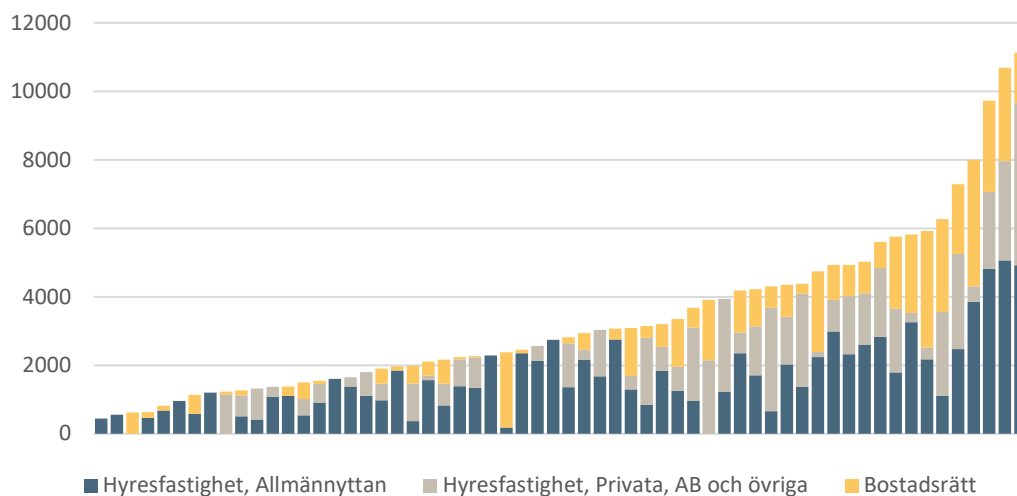
Tabell 1 visar att det finns minst ett allmännyttigt bostadsföretag i nästan samtliga områden. I de tre områden där det inte finns någon allmännyttiga representerad finns det privata fastighetsägare i två, medan det endast finns bostadsrättsföreningar i det tredje området. Det finns minst en privat fastighetsägare i 51 av områdena. De kommunala bostadsföretagen har fler lägenheter än alla de privata tillsammans i 43 av områdena och de har mer än dubbelt så många lägenheter i 20 av områdena. Bostadsrättsföreningar är relativt vanligt förekommande i områdena och det finns minst en bostadsrättsförening i 43 av områdena.



Figur 1. Antalet fastighetsägare i utsatta områden, allmännyttiga- och privata fastighetsägare samt bostadsrättsföreningar  
Källa: SCB

Många av de fastighetsägare i dessa områden är alltså relativt små, vilket leder till frågan hur fastighetsägarna är fördelade på dessa områden. Figur 1 visar hur många aktörer det finns i de olika områdena fördelat på typ av ägare oberoende av storlek. Denna visar att det finns relativt få aktörer i merparten om områdena. Det finns dock 24 områden med tio eller fler fastighetsägare inklusive bostadsrättsföreningarna. Bortser vi från bostadsrättsföreningarna är det fjorton områden som har tio aktörer eller fler med ett område som sticker ut med väldigt många fastighetsägare, nämligen Söder i Helsingborg.

Som noterades tidigare är det dock en relativt stor spridning i antalet lägenheter och figur 2 visar hur fördelningen av antalet lägenheter ser ut i dessa områden. Där framgår att allmännyttan har en relativt stor del av beståndet i många områden.



Figur 2. Antalet lägenheter efter ägare i utsatta områden, allmännyttiga- och privata fastighetsägare samt bostadsrättsföreningar  
Källa: SCB

#### Exempel

För att illustrera hur fördelningen av fastighetsägare ser ut i några områden kommer här några exempel. Söder i Helsingborg är det område som stod ut med många privata fastighetsägare och det är ett av de större områdena räknat i antal lägenheter. Det finns totalt över 7 500 hyreslägenheter i området.

Det finns ett allmännyttigt bostadsföretag i området som har 1 789 lägenheter. Samtidigt finns det 146 privata fastighetsägare och 41 bostadsrättsföreningar där medianerna är 24 lägenheter och 42 lägenheter vardera. Det finns alltså många privata fastighetsägare men det finns stora skillnader i storleken på de privata fastighetsägarna. För de privata fastighetsägarna har 75 procent av dem minst 12 lägenheter och 25 procent av fastighetsägarna har minst 44 lägenheter. Bilden för bostadsrättsföreningarna är liknande. Den största privata fastighetsägaren har 327 lägenheter vilket är relativt många för en privat fastighetsägare men är relativt liten jämfört med det allmännyttiga bolagets bestånd i området. Tillsammans har dock de privata fastighetsägarna en stor del av lägenhetsbeståndet i området med 5 671 lägenheter.

Nästa exempel är Gårdsten i Göteborg. Gårdsten är ett område med knappt 2 800 hyreslägenheter totalt och är därmed ett område som är något större än medianområdet. Det allmännyttiga bostadsföretaget i området har 584 lägenheter. Därutöver finns där 36 privata fastighetsägare med medianen 39 lägenheter och 15 bostadsrättsföreningar med medianen 49 lägenheter. Det finns även här en stor variation i storleken på de privata fastighetsägarna där 75 procent av de privata fastighetsägarna har minst 13 lägenheter och 25 procent av dem har minst 48 lägenheter. Den största privata fastighetsägaren har 128 lägenheter. Även här finns det alltså många små privata fastighetsägare.

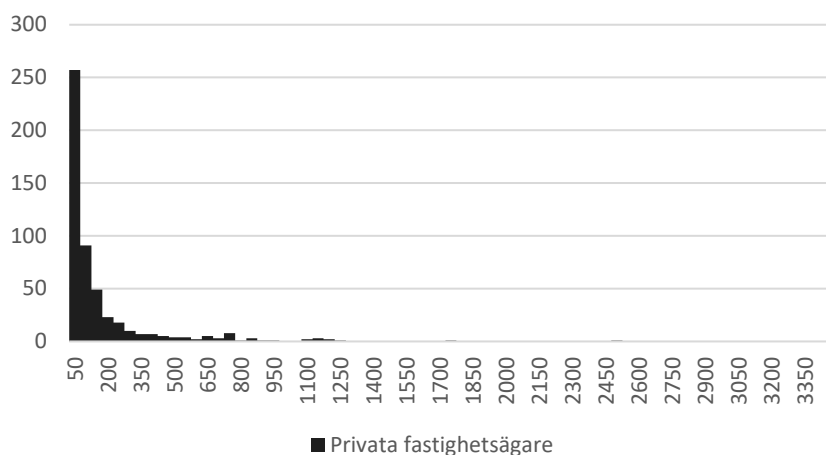
Ytterligare ett exempel är Skiftinge i Eskilstuna som är ett relativt litet område sett till antalet hyreslägenheter med totalt sett ungefär 1 200 lägenheter. Det är ett exempel på ett område där det inte finns något allmännyttigt bostadsföretag och där det endast finns en privat fastighetsägare som har 1 221 lägenheter och två bostadsrättsföreningar med vardera 40 lägenheter.

Det sista exemplet är Skäggetorp i Linköping som har nästan 3 800 hyreslägenheter och det är ett område som placeras sig på den övre tredjedelen av områdena utifrån det totala antalet hyreslägenheter. Där finns det ett allmännyttigt bostadsföretag som har 656 lägenheter och fyra privata fastighetsägare med en median på 295 lägenheter. Två av de privata bostadsföretagen är relativt små med färre än 50 lägenheter vardera. Ett av de privata bostadsföretagen är i särklass störst i området med nästan 2 500 lägenheter, medan det näst största är något mindre än det allmännyttiga bostadsföretaget. I området finns även två bostadsrättsföreningar med ungefär 70 och 550 lägenheter vardera.

Det finns alltså olika typer av områden sett till fastighetsägarstrukturen. En del områden har relativt få fastighetsägare vilket gör att en platssamverkan riskerar att bli relativt begränsad sett till antalet aktörer. Men det finns även områden med väldigt många fastighetsägare vilket i sig är en utmaning vid en samverkan, men dessa är i många fall även relativt små sett till antalet lägenheter. De intervjuer som Boverket har genomfört visar att intresset och möjligheten till samverkan kan vara lägre hos mindre fastighetsägare. I nästa steg exkluderas därför mindre privata fastighetsägare för att utforska hur ägarstrukturen påverkas.

### **Större fastighetsägare**

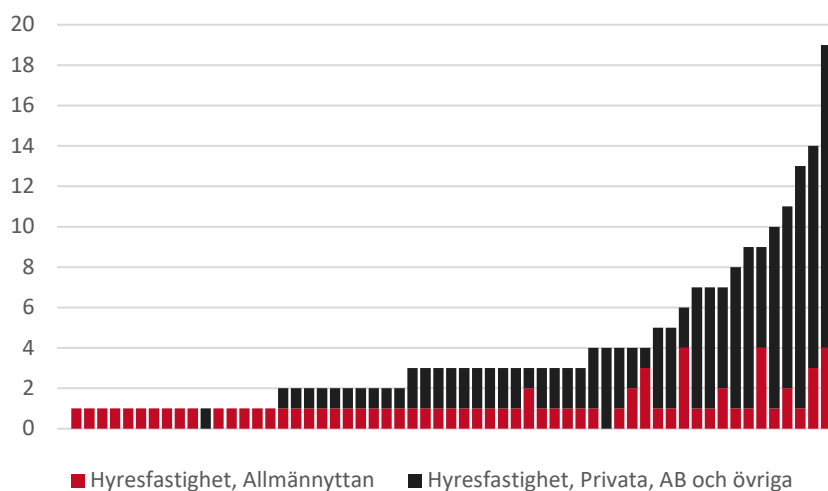
Det finns som visades ovan totalt 511 privata fastighetsägare i de utsatta områdena. Figur 3 visar hur dessa är fördelade och det framgår att den absoluta merparten är relativt små i absoluta tal. Men det kan ju även vara så att en fastighetsägare är liten i absoluta tal men kan vara relativt stor i ett område men det verkar inte vara relevant i det här fallet. Av de 511 privata fastighetsägarna är det 350 som har mindre än 100 lägenheter. Samtidigt är det 421 som har mindre än 5 procent av det totala hyresbostadsbeståndet i ett område och det är 362 som har mindre än 2,5 procent av det totala hyresbostadsbeståndet i ett område. Om gränsen dras vid det minst restriktiva, det vill säga att de privata fastighetsägare som har mindre än 100 lägenheter exkluderas, så återstår det 161 privata fastighetsägare i de 60 områdena.



Figur 3. Fördelning av privata hyresbostadsägare efter hur många lägenheter de har i ett utsatt område  
Källa: SCB

Om de privata fastighetsägare som har mindre än 100 lägenheter i ett område exkluderas blir medianen 481 lägenheter i ett område jämfört med 48 lägenheter innan. Om samma mått som ovan används så har 75 procent av de privata fastighetsägarna 144 lägenheter eller fler och 25 av dem har 786 lägenheter eller fler.

Det gör att fördelningen av fastighetsägare i de utsatta områdena ändras en hel del. Figur 4 visar antalet fastighetsägare per område exklusive bostadsrättsföreningarna. Figurerna visar att det fortfarande finns ett antal områden med flera fastighetsägare men antalet områden med 10 fastighetsägare eller fler minskar från 24 till 21 när bostadsrättsföreningarna är inkluderade. Tar vi bort bostadsrättsföreningarna är det endast fem områden som har 10 fastighetsägare eller fler. Drar vi gränsen vid 5 fastighetsägare eller fler, exklusive bostadsrättsföreningarna, är det 14 områden som uppfyller de kriterierna. Det är alltså 46 områden som har färre än fem större fastighetsägare i området inklusive kommunala bostadsföretag. Det går även att tillägga att fördelningen bland bostadsrättsföreningar är liknande den för privata fastighetsägare, nämligen att det finns relativt många med få lägenheter, över 60 procent har färre än 100 lägenheter och 75 procent har färre än 150 lägenheter.



Figur 4. Antalet fastighetsägare i utsatta områden, allmännyttiga- och privata fastighetsägare  
Källa: SCB

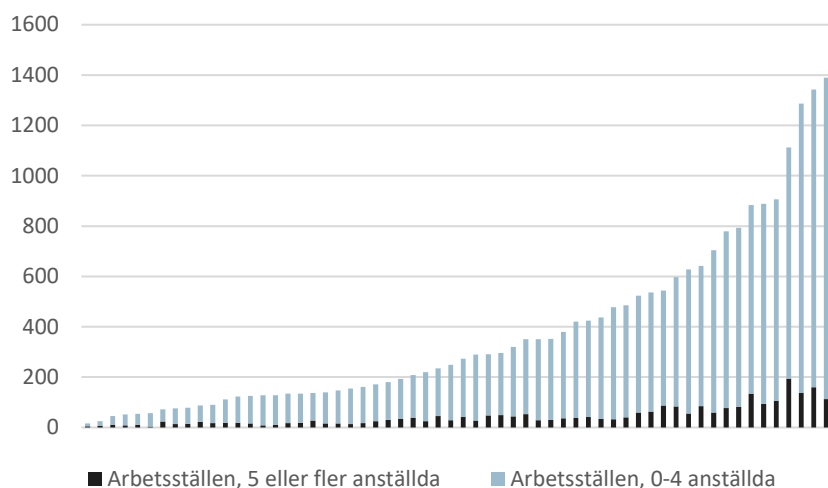
Den tydligaste skillnaden när de mindre fastighetsägarna exkluderas är i området Söder i Helsingborg där antalet privata fastighetsägare minskar från 146 till 15. Men bland exemplen ovan påverkas även Gårdsten där antalet minskar från 36 till noll och Skäggetorp där antalet minskar från 4 till 2.

Det är tydligt att det i många av områdena enbart finns ett fåtal fastighetsägare av storlek. I alla områden, men undantag för några få, är det allmännyttan som antingen är ensam fastighetsägare eller är den dominerande aktören, vilket begränsar möjligheterna för platssamverkan.

### Näringsliv

Näringslivet är en viktig intressent i platssamverkan eftersom olika typer av verksamheter bidrar till att skapa liv och rörelse. Dels finns näringsidkarna själva närvarande under många av dygnets timmar, dels lockar deras verksamheter besökare. En platssamverkan kan ge positiva effekter som exempelvis ökad omsättning eller en ökande trygghet och minskad skadegörelse till följd av att det så att säga finns fler ögon på platsen. Men det kan även medföra ökande lokalhyror genom att området får en ökad attraktivitet. Förekomsten av ett näringsliv visar inte bara på en ytterligare intressent, utan indikerar även att det kan finnas en annan typ av fastighetsägare som enbart har lokalfastigheter, det vill säga en annan typ av intressent i platssamverkan.

Det finns relativt få arbetsställen med fem eller fler anställda i de utsatta områdena. Sett till alla arbetsställen finns det några områden med många arbetsställen, men merparten av dessa inte har några anställda.



Figur 5. Antal arbetsställen i utsatta områden, totalt och med fem eller fler anställda  
Källa: SCB

Det finns således relativt få arbetsställen i de flesta områden. Av de större arbetsställen som finns är dessutom de flesta kopplade till det offentlig verksamhet som skolor, vård och offentlig förvaltning. Det finns även relativt många arbetsställen inom handel, byggverksamhet, transport, hotell och restaurang, samt uthyrning, fastighetservice och andra stödtjänster. Data pekar alltså på att det inte finns särskilt många ytterligare aktörer av storlek som kan ingå i platssamverkan.

Tabell 2. Antal arbetsställen inom olika näringsgrenar i de utsatta områdena (SNI2007)

Antal	Näringsgren
3	Okänd
1	A - Jordbruk, skogsbruk och fiske
67	C - Tillverkning
9	D - Försörjning av el, gas, värme och kyla
4	E - Vattenförsörjning; avloppsrening, avfallshantering och sanering
237	F - Byggverksamhet
311	G - Handel; reparation av motorfordon och motorcyklar
136	H - Transport och magasinering
128	I - Hotell- och restaurangverksamhet
20	J - Informations- och kommunikationsverksamhet
18	K - Finans- och försäkringsverksamhet
80	L - Fastighetsverksamhet
67	M - Verksamhet inom juridik, ekonomi, vetenskap och teknik
147	N - Uthyrning, fastighetservice, resetjänster och andra stödtjänster
49	O - Offentlig förvaltning och försvar; obligatorisk socialförsäkring
642	P - Utbildning
590	Q - Vård och omsorg; sociala tjänster
94	R - Kultur, nöje och fritid

