



# Upplåtelseformer på bostadsmarknaden

Bostad 2.0 – Frukostseminarium – 17 mars 2023

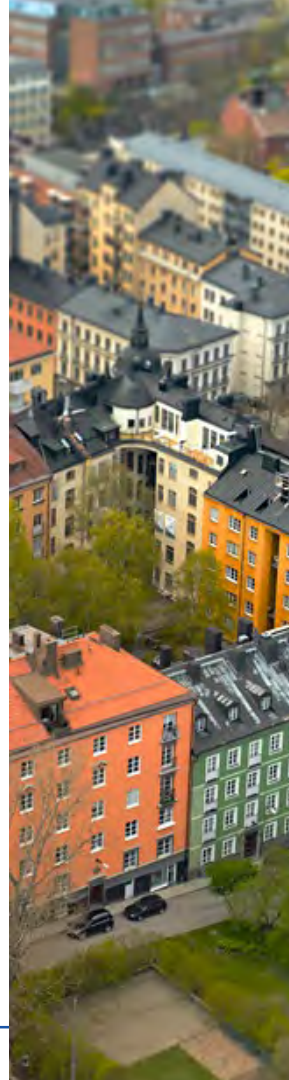
- Lisa Bergsten, doktorand, KTH
- Anna Granath Hansson, forskare, Nordregio
- Cattis Carlén, affärsansvarig Deläga, OBOS
  
- Moderator: Mats Wilhelmsson, professor, KTH





# Frukostseminarier – Program våren 2023

- |                    |  |
|--------------------|--|
| <b>20 januari</b>  | Effektiv ålder på fastigheter  |
| <b>3 februari</b>  | Samtal om ränteskillnadsersättning   |
| <b>17 februari</b> | Stadsutveckling i kölvattnet av pandemin   |
| <b>17 mars</b>     | Upplåtelseformer på bostadsmarknaden   |
| <b>31 mars</b>     | Processer för medborgarinflytande  |
| <b>14 april</b>    | Hållbar förvaltning av bostäder  |
| <b>28 april</b>    | Strategier för energieffektivisering av byggnader och att mäta potential för förbättring av en byggnad |
| <b>12 maj</b>      | Allmännyttan under lupp  |
| <b>26 maj</b>      | Hundar i staden: var bor de och vilken betydelse har närhet till grönområden?                          |





# Initiativtagare till Bostad 2.0

- Stockholms Stadshus
- SKB
- JM
- OBOS
- Stockholms studentbostäder
- LE Lundbergföretagen
- Svensk Mäklarstatistik
- Sveriges Allmännyttta
- Helsingborgshem
- Wallenstam
- Einar Mattsson
- NCC
- Veidekke
- Byggföretagen
- Willhem
- Rikshem
- HSB
- Hyresgästföreningen
- Skanska
- Fastighetsägarna



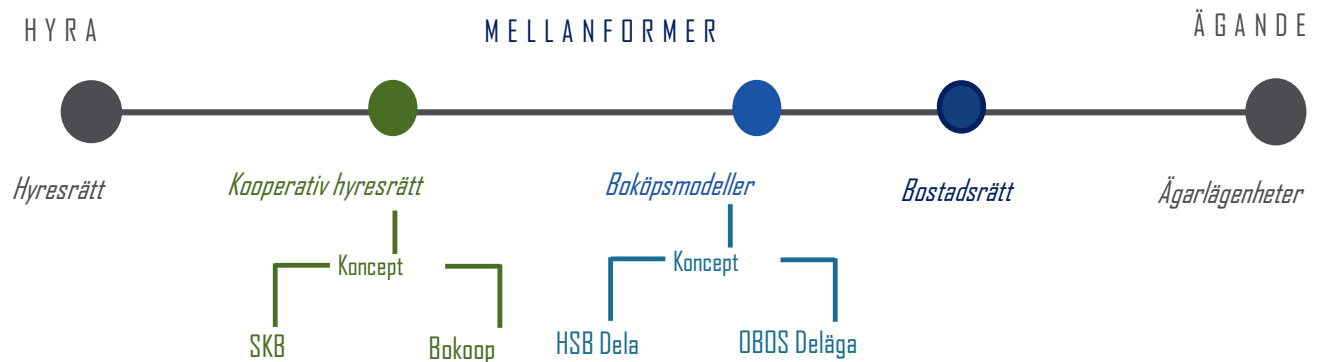


# Upplåtelseformer och 'mellanformer'

- Upplåtelseformer - innefattar ett knippe rättigheter och skyldigheter för den boende
  - Inom bostadsforskning återkommer begreppet 'Intermediate housing tenures' (eller hybridformer) med ett knippe rättigheter mellan hyra och ägande
    - ...men beskrivs också som ett sätt för att tillgängliggöra bostadsmarknaden för fler genom t.ex., billigare bostäder eller hjälp in på ägda marknaden.*
  - Beskrivs ofta riktade till de som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, men inte heller kvalificerar för att få stöd/social housing
    - *T.ex. unga vuxna, ensamstående, samhällsbärande yrkesgrupper*
-

# Aktuell studie

- I denna studie har vi undersökt två koncept av boköpsmodeller och två koncept av kooperativa hyresrätter
- Intervjuat representanter hos utvecklarna under maj-juni 2022, även tagit del av dokument kopplat till formerna





# Boköpsmodeller

- Grundar sig i deläggande av en bostadsrätt mellan den boende (köparen) och bolaget
    - Köparen har rätt att förvärva hela bostadsrätten inom 10 år (i en modell, tidigast efter 5 år)
    - Marknadsmässigt pris (i en modell är ursprunglig insats lägsta priset)
  - Avtal mellan parterna (bolaget och köparen) reglerar rättigheter/skyldigheter
    - Köparen har rätt att kräva en försäljning när som helst, ev. vinst och förlust delar parterna på
    - Köparen betalar (hela eller del av) avgiften till BRF, månatlig avgift till bolaget för nyttjandet av deras del
  - **HSB Dela**
    - Ett pilotprojekt klart, ungefär 100 HSB Dela bostäder under byggnation
  - **OBOS Deläga**
    - Koncept som togs fram (i Sverige) under 2021, inga färdiga projekt med Deläga (i juni 2022)
-



# Kooperativ hyresrätt

- 'Mellan hyra och bostadsrätt', där en kooperativ hyresrättsföreningen upplåter bostäder till medlemmar
    - Medlemmarna betalar en (eller två) insatser som sedan återbetalas
    - Möjligt för föreningen att föra över ansvar för underhåll till den kooperativa hyresgästen
    - Följer inte hyreslagstiftningens regler om hyressättning
    - Hyresmodell eller ägarmodell
  - **SKB (Stockholms Kooperativa Bostadsförening)**
    - Funnits i över hundra år sedan som en följd av de dåliga boendeförhållandena, har idag cirka 8200 lägenheter.
  - **Bokoop**
    - Nytt koncept för att organisera bostäder i större skala, pilotprojekt som flyttades in i 2022.
-



# Varför har koncepten utvecklats och potential framåt

- Koncept som har utvecklats för att underlätta inträde på bostadsmarknaden
  - Behov och efterfrågan från unga vuxna, men även samhällsbärande yrkesgrupper, ensamstående föräldrar, pensionärer, m.fl.
  - Potential att skala upp koncepten?
    - Information och igenkänning av koncepten hos bl.a. konsumenter, kommuner (som markägare) och banker
    - Byggbar mark
    - Koncepten drivs av utvecklare – som har behov av att balansera koncepten med ägares/medlemmars intresse och att värna en stabil ekonomi
    - Finansiering
-





# Slutsatser

- Koncept som grundar sig i befintliga upplåtelseformer med lagstiftning
    - Bidrar till förutsägbarhet och trygghet
    - Avtal i boköpsmodeller är fortfarande nya och obeprövade
  - Ekonomiska aspekter för köpare/hyresgäst
    - Inträdesbarriär med sparkapital i samtliga koncept, dock skillnad på storlek
    - Marknadsrisk?
    - Månatliga kostnader?
  - Fortsatt forskning
    - Fler koncept, djupare juridisk analys, djupare finansiell analys och hur har det fungerat om några år?
-