



Allmännyttan under lupp

Bostad 2.0 – Frukostseminarium – 12 maj 2023

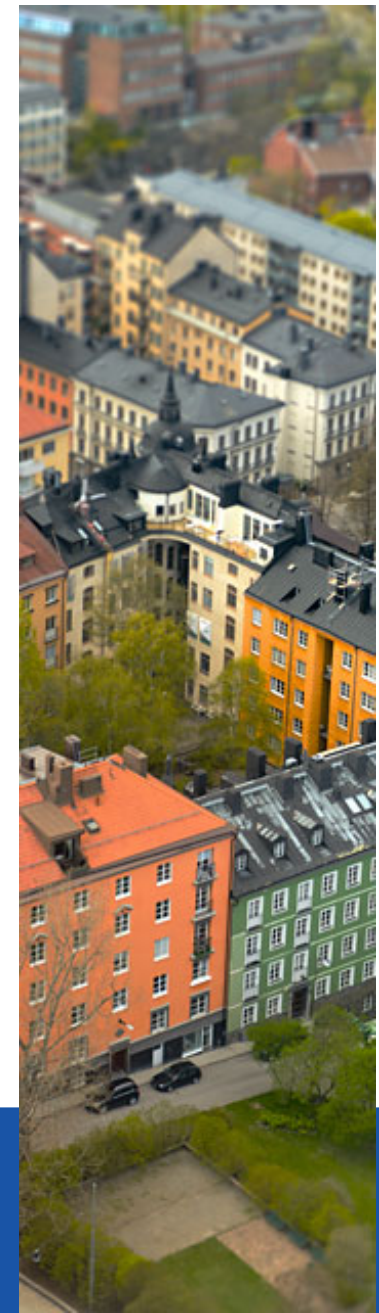
- Björn Berggren, professor, KTH
- Jörgen Mark-Nielsen, samhällspolitisk chef, Sveriges Allmännyttan
- Moderator: Mats Wilhelmsson, professor, KTH





Frukostseminarier – Program våren 2023

- | | |
|--------------------|---|
| 20 januari | Effektiv ålder på fastigheter |
| 3 februari | Samtal om ränteskillnadsersättning |
| 17 februari | Stadsutveckling i kölvattnet av pandemin |
| 17 mars | Upplåtelseformer på bostadsmarknaden |
| 31 mars | Processer för medborgarinflytande |
| 14 april | Hållbar förvaltning av bostäder |
| 28 april | Energieffektivisering av byggnader och att mäta potential för förbättring |
| 12 maj | Allmännyttan under lupp |
| 26 maj | 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

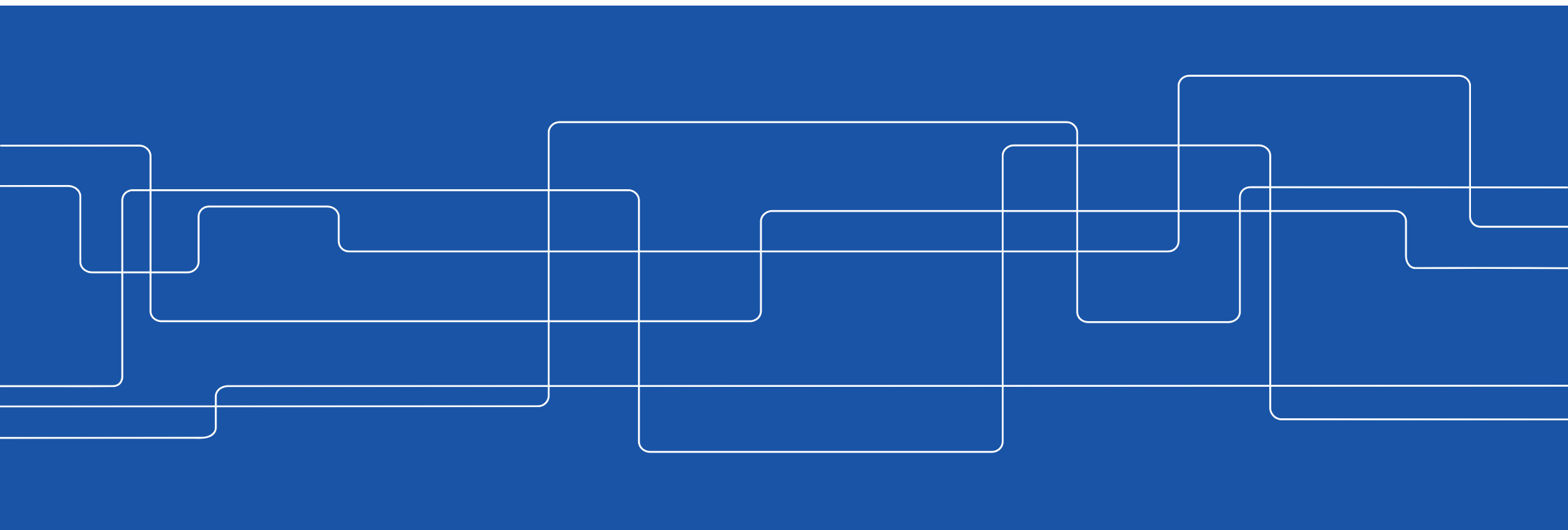
Fastighetsägarna





En analys av faktorer som driver lönsamheten i de allmännyttiga företagen 2010—2019

Björn Berggren





Forskargruppen





Forskargruppen

- Intresserade av Allmännyttans villkor i ljuset av de demografiska förändringarna som skett och sker i Sverige.
- Som fenomen är Allmännyttan ett i stora delar obeforskat område, inte minst ur ett ekonomiskt / finansiellt perspektiv.
- Samtidigt kan det konstateras att Allmännyttan står inför flera utmaningar;
 - Renoveringen av miljonprogrammet
 - Verksamhet i regioner med demografiska utmaningar
 - Balansen mellan affärsmässighet & samhällsnytta



En kort beskrivning av Allmännyttan

- Det finns ca 310 Allmännyttiga bostadsföretag i Sverige idag.
- Totalt förvaltar företagen ca 825 000 lägenheter, vilket utgör en sjättedel av alla Sveriges bostäder.
- Storleken varierar från 60 till 28 000 lägenheter.
- Marknadsandelen varierar från knappt 10% till 85%.
- Hyresgästerna har över tid uppvisat en förändrad socio-ekonomisk profil.



Utgångspunkter – Ahmadi (2018) & Gerdemark (2020)

- Intressebalansering och marknadsorientering.
- Ledningen balanserar mellan:
 - **Affärer och samhällsnyttan (Vad)**
 - **Behov och resurser (Hur)**
- Ledningen har en viktig uppgift i att balansera olika intressenter och intressen.
- Graden av marknadsorientering och byggstrategier är beroende av kontexten.



Förväntad samband med lönsamhet

Variabel	Operationalisering	Förväntat samband
Storlek	Omsättning	+
Ålder	Antal år sedan start	+
Marknadstillväxt	Tillväxt i befolkning	+
	Tillväxt i inkomst	+
Kapitalstruktur	Skuldsättningsgrad	+
Hyresnivå	Hyra per m2	+



Data

- Data från olika källor för åren 2010—2019.
- Finansiell information från årsredovisningarna.
- Befolkning (SCB).
- Inkomst (SCB).
- Hyror (Hyresgästföreningen).



Resultat från analysen

- Stora företag är mindre lönsamma än mindre företag.
- Äldre företag är mer lönsamma än yngre dito.
- Företag med högre skuldsättningsgrad är mindre lönsamma.
- Företag verksamma på marknader med en ökad befolkning är mer lönsamma.
- Företag verksamma på marknader där inkomstnivåerna ökar, är mindre lönsamma.
- Hyresnivåerna påverkar inte lönsamheten i företagen.



Frågor och kommentarer?