



KTH Arkitektur  
och samhällsbyggnad

# **Affären Gårdsten**

## **- Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam?**

Av  
*Hans Lind*  
*Stellan Lundström*

Bygg- och fastighetsekonomi  
Institutionen för Fastigheter och byggande

Stockholm 2008

---

Uppsats nr 44  
ISSN 1403-8218  
TRITA-BFE-U44

## **Författarnas förord**

Uppdraget att ekonomiskt utvärdera omvandlingen av bostadsområdet Gårdsten har slutförts under hösten 2007. Även om vi år 2007 delvis har facit i hand så är en ekonomisk utvärdering inte trivial. Vår tillämpade modell att lägga samman ett företagsekonomiskt resultat med ett samhällsekonomiskt är ett sätt. Särskilt den samhällsekonomiska utvärderingen kan diskuteras i flera dimensioner och en svårighet är att finna indata. Osäkerheten i bedömningarna är då relativt stor. Vi känner oss dock helt komfortabla med de resultat som kommer fram, men vill påpeka vikten av ytterligare forskning inom området. Behovet av forskning är särskilt stort just nu eftersom det runt Sverige finns ett stort antal bostadsområden av den karaktär Gårdsten hade för tio år sedan.

Företrädare för Framtidenkoncernen och Gårdstensbostäder har bistått oss med all den information vi efterfrågat och dessutom läst och kommenterat manus. De slutsatser som dras är dock helt våra egna.

Stockholm i januari 2008

Hans Lind  
Professor i fastighetsekonomi

Stellan Lundström  
Professor i fastighetsekonomi

## Innehållsförteckning

### Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>Abstract</b>	<b>5</b>
<b>1 Uppdraget</b>	<b>7</b>
<b>2 Ekonomisk utvärdering – varför och vad?</b>	<b>7</b>
<b>3 Ekonomiska utvärdering – principer och praktiska problem</b>	<b>8</b>
<b>4 Utvärderingsmodellen: företaget</b>	<b>8</b>
4.1 Inledning	8
4.2 Ett antagande om referensvärdet	9
4.3 Indata till kalkylerna	10
4.4 Kalkylmodellen	10
4.5 Kalkylresultaten	10
<b>5 Utvärderingsmodellen: samhället</b>	<b>11</b>
5.1 Inledning	11
5.2 Identifiering	12
5.3 Kvantifiering och värdering	13
5.4 Samlad bedömning av samhällsekonomiska effekter	17
<b>6 Slutsatser</b>	<b>18</b>
Bilaga Marknadsvärde (substansvärde) för Gårdstensbostäder AB	20

## Sammanfattning

Omvandlingen av bostadsområdet Gårdsten i Göteborg startade 1996 med en medveten strategi att omvandla ett bostadsområde som kännetecknades av drygt 2000 tekniskt nergångna lägenheter, hög vakans och en stigmatisering av de boende. Målet var att skapa en ur alla synvinklar väl fungerande stadsdel.

Gårdsten har över tiden varit föremål för omfattande uppmärksamhet och ett flertal kartläggningar och utvärderingar. En pusselbit har dock saknats i form av det ekonomiska utfallet.

Utvärderingen av ekonomin utförs i två steg. Först görs en rent företagsekonomisk utvärdering där värdet av alla ekonomiska insatser från koncernen Framtiden ställs mot det marknadsvärde som skapats vid årsskiftet 2006/2007. Efter detta sker en samhällsekonomisk bedömning där värdet av minskad arbetslöshet, minskad kriminalitet etc. uppskattas och räknas om till ett kapitalvärde per 2006/2007. Avslutningsvis vägs det företagsekonomiska resultatet samman med det samhällsekonomiska.

Kalkylerna visar att totalt sett har omvandlingen av Gårdsten varit lönsam. Den samhällsekonomiska vinsten överstiger väl den företagsekonomiska förlusten. Det samhällsekonomiska värdet av de åtgärder som inte direkt hamnar i företaget Gårdstensbostäders balansräkning ligger kalkylmässigt i intervallet 280 till 950 miljoner kronor med ett försiktigt räknat värde på 300 miljoner kronor. De omfattande byggnadsinvesteringar som utförs är i sig inte lönsamma. Investeringarna ger ett underskott på i storleksordningen 150 till 250 miljoner kronor givet att Gårdstensbostäder per årsskiftet 2006/2007 värderas till drygt 600 miljoner kronor som företag.

Av de slutsatser vi drar kan särskilt följande framhållas: Omvandlingen av Gårdsten är lönsam främst därför att människor kommit i arbete och att samhällsbygget är uthålligt. Lönsamheten klingar snabbt av och förbyts i minus om det uppbyggda sociala kapitalet eroderar. Uttryckt på ett annorlunda sätt så är det sannolikt inte lönsamt att enbart byggnadstekniskt förnya miljonprogramsområden som Gårdsten. Det krävs ett helt batteri med systematiska åtgärder för att bygga ett hållbart samhälle.

## **Abstract**

### **Has the transformation of Gårdsten – a housing suburb of Gothenburg – been profitable?**

The housing suburb Gårdsten was built in the late 1960's as a part of the Swedish housing policy for creation of one million apartments during a period of 10 years. In the 1990's the maintenance of the buildings was gradually deferred and neglected. At the same time the social situation in the suburb deteriorated, which was reflected in a high turnover rate and high vacancies in the rental apartments, high unemployment and increasing criminality. In 1997 the city of Gothenburg decided that Gårdsten should be upgraded both from a technical and a social perspective.

After 10 years of continuous upgrading it is time to answer the obvious question: Has the upgrading been profitable? The economic evaluation presented in this report first take into account the direct effects in the balance sheet of Gårdstensbostäder AB – the property company special designed for the renewal process. Added to that are all the effects on the society that follow from a better functioning area. These two effects together, the effect on the real capital (real estate) and society (social capital), give the total economic result of the transformation process.

Our conclusion is that the upgrading has been profitable. A net profit for the society of 300 million SEK compensates a loss of 200 million SEK on the business level. The surplus on the society level originate from the following factors, in brief and in order of economic impact:

- Decreasing unemployment. People at work instead of taking part of social programs have a tremendous effect on the economic output of society.
- Welfare effects. People living in Gårdsten feel safer than before, which can be seen as an increased consumer surplus.
- Less criminality. Less thefts and robbery, which means both, reduced direct and indirect costs.
- Less use of natural resources. Individual measurement and payment of heating and water has decreased consumption of energy.
- Positive impact on the surrounding neighborhood. House prices in the neighborhood of Gårdsten have increased more than in comparable submarkets.

The negative business value follow from the fact that the total cash investment of 540 million SEK since 1997 is not fully reflected in the balance sheet of Gårdstensbostäder AB valued at market value by the beginning of year 2007.

The transformation of Gårdsten is profitable mainly because more people are at work than before the renewal process started. When people are at work and they do not need support from the public and increase the output of society. The conclusion about profitability is only valid as long as the social capital created through the project is intact.

The case of Gårdsten has implications for many other similar housing areas around Sweden. The renewal process illustrate that building of a sustainable society is only achieved if technical improvements is combined with creation of a strong social capital.

## 1 Uppdraget

Förvaltnings AB Framtiden – Göteborgs koncernbolag för de kommunala bostadsföretagen – har gett Tekniska högskolan i Stockholm uppdraget att utvärdera lönsamheten i de omfattande åtgärder som sedan 1997 vidtagits i bostadsområdet Gårdsten. Uppdraget har övergripande formulerats av Framtidskoncernens dåvarande VD Kurt Eliasson och närmare avgränsats av Arne Silvdahl (f.d. finanschef), Carina Grönberg (Ekonomichef) samt Katarina Ahlqvist, VD för Gårdstensbostäder.

Hans Lind och Stellan Lundström har utfört uppdraget för KTHs räkning inom avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi.

Rapporten ska utformas så att den på ett enkelt sätt kan kommuniceras till beslutsfattare, de boende i Gårdsten och en i frågeställningarna intresserad allmänhet.

## 2 Ekonomisk utvärdering - varför och vad?

Bostadsområdet Gårdsten är i många avseenden ett begrepp i den svenska bostadsdebatten. En särskild manifestation ägde rum år 2006 när upprustningen av Östra Gårdsten tilldelades Stora Samhällsbyggnadspriset. Priset tilldelades därför att Gårdsten inte bara är ett byggprojekt utan ett samhällsbyggnadsprojekt. Att bygga upp det sociala kapitalet och ett fungerande samhälle har varit minst lika viktigt som att förnya fastighetskapitalet.

Mot bakgrund av ovanstående är naturligtvis frågan – kan vi lära oss något från Gårdsten? Ett flertal utredningar/rapporter om Gårdsten har berört design, planering, byggteknik, energibesparing och sociala frågor. Ett frågetecken gäller fortfarande för ekonomin – var det lönsamt? Eller uttryckt på annorlunda sätt: Hur förhåller sig de samlade intäkterna i relation till kostnaderna? Svaret på den frågan är det många i bostadssektorn som är intresserade av. Det finns många svenska bostadsområden som idag har en karaktär liknande den Gårdsten hade 1997 när projektet startade - stora renoveringsbehov, snabb omflyttning, vakanser och social instabilitet.

Lönsamhet mäts generellt som att pengar in (nyttor över tiden) på något sätt ställs mot pengar ut (kostnader över tiden). Här kan vi identifiera två nivåer för lönsamhetsberäkningarna:

- Företaget Gårdstensbostäder som helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden
- Det omkringliggande samhället i form av i första hand Göteborgs Stad.

### **3 Ekonomisk utvärdering – principer och praktiska problem**

I den akademiska världen har det länge funnits tankar och idéer om att man borde följa upp stora projekt och dra lärdom av hur man gjort. Problemet är då ofta att projekten startas och drivs utan att tanken var långsiktig uppföljning. Data lagras inte på ett sätt som fullt ut medger kunskap om hur resurser använts. Intäkter och kostnader kan vara svåra att mäta liksom de värden som skapats.

När vi utvärderar företaget Gårdstensbostäder efter ekonomiska mallar så är det viktigt notera situationen år 1996 med hög och därtill stigande vakans (30 – 40 %) och en snabb omflyttning där de initiala åtgärderna handlade om att rädda ett bostadsområde. På sikt avsåg åtgärderna att utveckla en attraktiv boendemiljö och en attraktiv stadsdel. I det sammanhanget måste det företagsekonomiska resultatet ses i relation till de samhällsekonomiska vinsterna av ett bättre fungerande bostadsområde ur social synvinkel.

Det kan vara relativt enkelt att grovt värdera realkapitalet i form av företaget Gårdstensbostäder. För detta finns väl utvecklade modeller. Desto svårare är det att sätta värden på sociala faktorer som mindre brottslighet, bättre skola, minskad segregation, fler nystartade företag, mindre klotter, ökat deltagande i allmänna val etc.

I en utvärdering av lönsamheten i efterhand är resultatet i sig intressant. Men kanske än mer intressant är svar på frågan: Vad kunde vi ha gjort annorlunda och fått mera effekt för mindre pengar? Eller omvänt vad skulle vi ha satsat mer pengar på?

## **4 Utvärderingsmodellen: företaget**

### **4.1 Inledning**

Modellen för utvärdering av Gårdstensbostäder som företag kan beskrivas som i punkterna nedan. Utgångspunkten är att jämföra två kapitalvärden vid tidpunkten 2006-12-31.

- Det ena kapitalvärdet består av det marknadsvärde Gårdstensbostäder som företag har vid den ovan angivna tidpunkten.
- Det andra kapitalvärdet – referensvärdet – består av det värde som Gårdsten (motsvarande Gårdstensbostäder) skulle ha haft vid den ovan angivna tidpunkten om inga särskilda åtgärder vidtagits.



- Skillnaden mellan dessa båda kapitalvärden utgör utrymmet för resursinsatser (pengar utbetalade för projektet). Är utrymmet större än det samlade värdet av alla särskilda resursinsatser under tiden 1997-2006 då är projektet Gårdstensbostäder lönsamt.

Modellen ovan kan kallas för en marknadsvärdemodell. Tanken bakom en sådan är att värdet av samtliga åtgärder speglas i Gårdstensbostäders marknadsvärde. Detta kan då i viss mening kallas för en objektiv modell vars resultat dock kan vara osäkra. Värderingarna av kapitalvärdena (marknadsvärdena) kan ske med olika indata och resultat. Det kan noteras att den absolut övervägande andelen av koncernbidrag Framtiden har utnyttjats för byggnadsinvesteringar. En mindre andel, men fortfarande stor i kronor räknat, har satsats på metodutveckling och ett experimenterande, t ex i form av kraftigt uppdelade entreprenader.

Den samhällsekonomiska bedömningen – eller värdet för Göteborg - måste kopplas till ett antal aktiviteter som fler människor i arbete, barn i ordnad skolgång, mindre kriminalitet, mindre skadegörelse etc. Problemet i denna typ av kalkyler är dels att uppskatta det samhällsekonomiska värdet av effekterna och dels att undvika dubbelräkning. Det senare problemet uppstår på grund av att t ex mindre skadegörelse också direkt påverkar ekonomin för Gårdstensbostäder.

#### **4.2 Ett antagande om referensvärdet**

För att förenkla kalkylerna utan att för den skull skapa ett felaktigt resultat sätter vi referensvärdet år 1997 till noll kronor. Det innebär att vi anser att företaget Gårdsten hade ett marknadsvärde om 0 kronor vid övertagandet 1997. Stöd för detta finns i olika typer av handlingar som pekar på ett kraftigt eftersatt underhåll och höga vakanser som tillsammans inte gav något utrymme att i verksamheten förränta något kapital. Man kan då hävda å ena sidan att Gårdstensbostäder tog över ett konkursbo med negativt värde. Å andra sidan kan man förvänta sig att det finns någon typ av optionsvärde som skulle ge ett positivt värde på marknaden. Vi väljer dock att sätta värdet till 0 kronor.

Vi tänker oss också att Gårdsten – utan några särskilda åtgärder - förutom att hålla förvaltningen flytande skulle ha haft ett obefintligt värde vid jämförelsetidpunkten 2006-12-31. Detta antagande är naturligtvis byggt på ett antal antaganden, men de har liten betydelse för det övergripande kalkylresultatet.

### 4.3 Indata till kalkylerna

I uppställningen nedan redovisas de betalningar och värden som utgör indata till kalkylerna. Koncernbidraget uppgår sammanlagt till ca 538 miljoner kronor utspjutt över åren. Resultatet av dessa investeringar ska kunna avläsas i marknadsvärdet på företaget per 2006-12-31 som uppgår till 607 miljoner kronor. Bedömningen av marknadsvärdet för företaget framgår av bilaga.

År	Koncernbidrag /utbetalningar	Marknadsvärde på företaget 2006-12-31
1997	150 370 000	
1998	5 000 000	
1999	11 000 000	
2000	149 000 000	
2001	56 100 000	
2002	53 100 000	
2003	58 000 000	
2004	42 100 000	
2005	13 800 000	
2006	0	607 000 000
Summa	538 470 000	

### 4.4 Kalkylmodellen

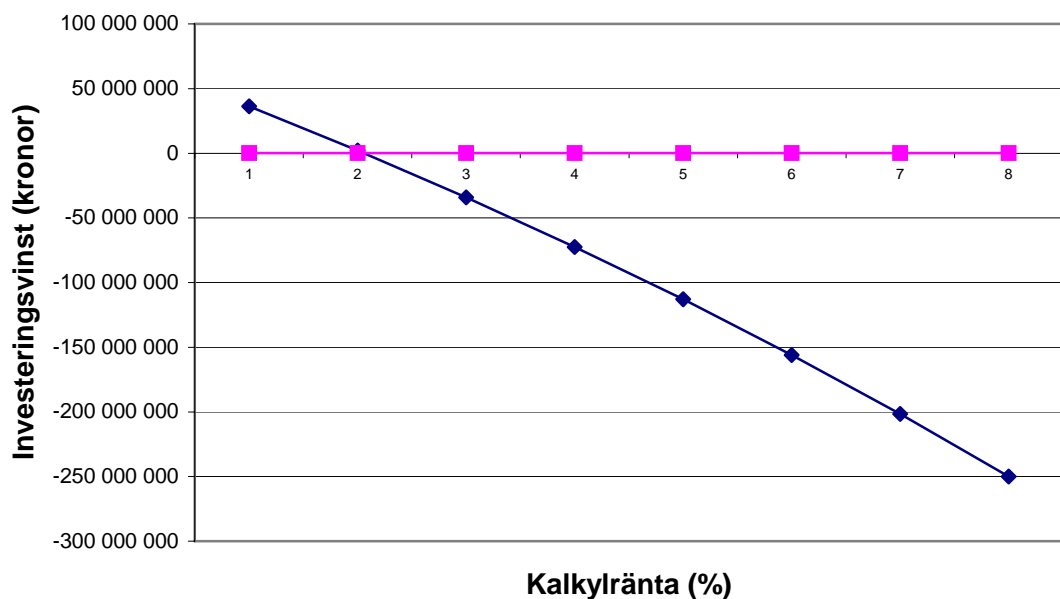
Modellen är en slutvärdemodell där alla gjorda utbetalningar (koncernbidrag) räknas om med en ränta till jämförelsetidpunkten 2006-12-31. Vi antar här för enkelhets skull att alla betalningar utfaller i slutet av åren. Antagandet påverkar inte slutsatserna.

### 4.5 Kalkylresultaten

Vi ser att summan av alla koncernbidrag 538 miljoner är lägre än värdet av företaget (i huvudsak bestående av fastigheter) som bedömts till 607 miljoner kronor. Det kan då uttryckas som att investeringsvinsten är  $607 - 538 = 69$  miljoner kronor om Framtiden tillämpade ett räntekrav på 0 % (i nominella termer).

Den verkliga uppnådda räntan på satsat kapital (internräntan) uppgår till ca 2 %. Om vi räknar om samtliga koncernbidrag med 2 procents ränta på ränta fram till 2006-12-31 så blir summan lika med 607 miljoner.

I verkligheten har koncernen Framtiden över tiden haft räntekrav som överstigit 2 procent. Dels har räntekraven varierat över tiden och dels varierar räntekraven med den risk som projekten förknippas med, och Gårdstensbostäder kan i ett investeringsperspektiv kallas för ett högriskprojekt. Med hänsyn till risk kan en genomsnittlig ränta för perioden skattas till intervallet 6-8 procent. Det ger enligt diagrammet nedan en förlust för investeringarna i fastigheterna i intervallet 150 till 250 miljoner kronor.



**Figur Investeringsvinst vid olika kalkylräntor**

Rent företagsekonomiskt är åtgärderna inte lönsamma. För att motivera insatserna måste andra effekter på samhällsnivå också beaktas. Vi återkommer till detta och en sammanfattning av resultaten. En rent kalkylteknisk kommentar kan dock göras och det är den stora betydelse som valet av kalkylränta har för kalkylresultatet. Vi har under i stort sett hela perioden 1997-2006 haft fallande räntor och under 2000-talet också mycket låga såväl realräntor som nominella räntor.

## 5 Utvärderingsmodellen: samhället

### 5.1 Inledning

När man i olika sammanhang gör samhällsekonomiska kalkyler så brukar de delas in i ett antal steg;

- identifiering av effekter (relevanta i det aktuella fallet),
- kvantifiering av effekter (hur stora är konsekvenserna mätta i någon form av fysisk enhet, t ex hur många färre olyckor det blir med en bättre väg, minskning av brott vid insatser i ett område),
- värdering av effekterna i kronor.

## 5.2 Identifiering

Ett stort problem vid samhällsekonomiska bedömningar är att identifiera effekterna på ett sådant sätt att man inte räknar samma sak flera gånger. Ser vi på debatten om förnyelse av områden som Gårdsten kan vi urskilja effekter på en rad olika områden som i uppställningen nedan:

<i>Effekter på brottslighet</i>	
<i>Effekter på skadegörelse</i>	
<i>Effekter på trygghet i området</i>	
<i>Effekter knutna till arbetsmarknad</i>	Minskad arbetslöshet i allmänhet Minskad ungdomsarbetslöshet Ökat nyföretagande Förutsättningar för bättre skolverksamhet och på sikt fler i arbete Ökade inkomster som följd av ovanstående
<i>Effekter på samhällsengagemang</i> <i>- inflytande i området</i> <i>- valdeltagande</i>	Påverkar ovanstående faktorer
<i>Effekter på hälsa</i>	Delvis som en följd av ovanstående Påverkar också tidigare faktorer

I grunden kan vi här se dessa effekter som bestående av tre huvudgrupper;

- effekter på människors hälsa och välbefinnande som inte avspeglas i de företagsekonomiska kalkylerna,
- effekter som rör direkta kostnader knutet särskilt till brottslighet av olika slag,
- effekter sammanhängande med ökad produktion på grund av minskad arbetslöshet.

I Gårdsten kan man också ur ett resursperspektiv ta upp;

<i>Effekter knutna till individuell mätning av media</i>	Minskad åtgång och därmed miljöeffekter på grund av ekonomiska incitament
--	---

Här kan observeras att eventuella effekter av individuell mätning av media på företaget ingår i dess värde och de investeringar som gjorts över åren.

En central fråga är också att beakta spridningseffekter som kan vara både positiva och negativa.

<i>Positiva sidoeffekter</i>	Ökat trygghet mm i närliggande områden Ökade värden på mark och byggnader
<i>Negativa sidoeffekter</i>	Ökad brottslighet mm i andra områden om vissa problemhushåll flyttar

### 5.3 Kvantifiering och värdering

Att mäta storleken på de effekter som beskrivits ovan och att sätta ett värde i pengar på dessa effekter är svårt. Det som är möjligt att göra här är främst ett antal räkneexempel. Vi börjar med att kommentera beräkningsprinciperna för respektive effekt.

#### *Ökad välmående som inte speglas i hyran*

Utgångspunkten här är alltså att ett lugnare och mer välkött område påverkar hushållen på sätt som inte direkt avspeglas i hyresnivån och omflyttningsgraden. Detta är därmed en effekt som inte direkt syns i den företagsekonomiska kalkylen. Man kan se detta som en form av "konsumentöverskott" av de aktuella insatserna.

Här kommer vi att göra kalkyler utifrån ett antagande om att detta motsvarar ett visst belopp per lägenhet och månad, t ex nivåerna 100 respektive 200 kr per lägenhet och månad för ökat välmående, t ex som i uppställningen nedan där månadsbeloppet är omräknat till helår.

<i>Kr per år och lägenhet</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Vinst per år</i>
1200	2700	3,2 milj
2400	2700	6,4 milj

## Kostnader för brottslighet

Nilsson (2007)<sup>1</sup> har analyserat ekonomiska effekter av bebyggelseinriktade trygghetsåtgärder och hänvisar till en engelsk studie när det gäller kostnader för brottslighet knutna till bostadsområden. Fem kategorier av brott tas upp:

- Bilbrott
- Cykelstölder
- Inbrott
- Våldsbrott
- Skadegörelse

Den sista punkten anser vi dock speglas i fastighetsvärden och beaktas inte här.

Följande tabell med värdering av olika effekter är hämtade från den engelska rapporten "The economic and social costs of crime against individuals and households 2003/04".<sup>2</sup>

### Crime against individuals and households

Offence category	In anticipation of crime (£)		As a consequence of crime (£)					In reponse to crime (£)		Average cost (£)
	Security expenditure	Insurance administration	Property stolen and damaged	Emotional and physical impact on victims	Lost output	Victim services	Health services	Criminal Justice System (incl. Police)		
Violence against the person	2	-	-	13000	2500	10	1200	2700	<b>19 000</b>	
Homicide	-	-	-	700000	370000	4700	630	22000	<b>1 100 000</b>	
Wounding (serious and slight)	2	-	-	12000	2000	6	1200	2700	<b>18 000</b>	
Serious wounding	10	-	-	97000	14000	6	8500	13000	<b>130 000</b>	
Other wounding	0	-	-	120	400	6	200	1300	<b>2 000</b>	
Common assault	0	-	-	240	20	6	-	270	<b>540</b>	
Sexual offences	2	-	-	12000	2000	20	1200	3900	<b>19 000</b>	
Robbery/Mugging	0	40	310	2400	420	6	190	1400	<b>4 700</b>	
Burglary in a dwelling	330	100	830	550	40	4	-	490	<b>2 300</b>	
Theft	40	30	310	160	10	0	-	60	<b>600</b>	
Theft (not vehicle)	-	20	130	100	4	0	-	90	<b>340</b>	
Vehicle theft	70	50	500	220	20	0	-	30	<b>890</b>	
Criminal Damage	10	20	190	200	30	0	-	60	<b>510</b>	

<sup>1</sup> "Ekonomiska effekter av trygghetsåtgärder i bostadsområden" Examensarbete nr 404, Bygg- och fastighetsekonomi, KTH.

<sup>2</sup> Home Office Online Report, 30/05.

För att schablonisera kalkylerna använder vi nedan följande kategorier och belopp. Vissa anpassningar har gjorts för svenska förhållanden enligt Nilsson (2007) och siffrorna nedan bygger delvis på siffrorna i den studien. Det är dock lätt för den som tror på andra siffror att justera de kalkyler som redovisas nedan.

<i>Kategori</i>	<i>Kostnad</i>
Bilbrott (stöld + skadegörelse)	20 000 kr
Inbrott	30 000 kr
Våldsbrott	200 000 kr

Nedan redovisas ett kalkylexempel givet antaganden om minskade brott. Dessa bedömningar är enligt vår mening tämligen försiktiga eftersom det inte kan uteslutas att vissa brott "flyttat" till andra stadsdelar.

Enligt den statistisk som vi haft tillgång till för perioden 1997-2007 har det totala antalet brott minskat med 40 %. Vi gör då en försiktig uppskattning av att antalet anmälda brott minskat med ca 100 st per år. Det har varit betydande svängningar mellan åren när det gäller utvecklingen för enskilda brottstyper mellan olika år, men fördelningen nedan bygger ett bedömt genomsnitt av dessa siffror.

<i>Kategori</i>	<i>Minskning i antal brott per år</i>	<i>Kostnad per styck</i>	<i>Total besparing per år</i>
Bilbrott	80	20 000 kr	1,6 miljoner
Inbrott	10	30 000 kr	0,3 miljoner
Våldsbrott	10	200 000 kr	2,0 miljoner
<i>Totalt</i>	<i>100</i>		<i>4 miljoner</i>

I slutet av perioden har enligt statistiken minskningen varit större så i en mer optimistisk långsiktig kalkyl kunde minskning sättas till 150 brott. Räknar vi upp siffrorna ovan proportionellt skulle vinsten på grund av minskad brottslighet vara 4,5 miljoner per år.

#### *Vinster av ökad sysselsättning*

Här fokuseras enbart på produktionseffekter av ökad sysselsättning. Vi utgår från att övriga effekter fångas upp av de faktorer som diskuterats ovan.

Det bör noteras att dessa effekter kanske inte främst påverkar den person som nu fått arbete. Ur ett ekonomiskt perspektiv är effekten på denna person skillnaden mellan inkomst efter skatt och de bidrag som personen tidigare

uppburit. Effekten av ökad sysselsättning påverkar därmed i princip alla skattebetalare som nu behöver skjuta till mindre och som också får vinster genom att den som arbetar bidrar till olika socialförsäkringssystem. Vi redovisar nedan två alternativ att kalkylera effekterna av ökad sysselsättning.

Det *första* alternativet är att uppskatta dels minskningen i arbetslöshet, dels uppskatta produktionsvärdet per anställd. En försiktig bedömning av produktionsvärdet är att sätta detta lika med arbetsgivarens totala direkta kostnad för en helårsanställd. Man kan ju anta att företaget inte skulle anställa personen om inte värdet av produktionen översteg den totala lönekostnaden. I kalkylen nedan har vi beräknat vinsten givet olika antaganden om hur stor minskning av arbetslösheten varit och givet att produktionsvärdet är 200 000 kr per person och år. Hur stora produktionseffekterna är beror naturligtvis på vad det är för typ av jobb som personen får, men vi har gjort en relativt försiktig bedömning. Att mäta antalet som är arbetslösa är inte lätt eftersom det finns flytande gränser och statistiken bygger ofta på registrering hos arbetsförmedlingen, vilken inte alltid speglar verkliga förhållanden. I tabellen nedan har vi utgått från att arbetslösheten minskat med 100 personer.

Den *andra* strategin är att se på den samlade inkomstutvecklingen och utgår från skillnaden mellan utvecklingen i Gårdsten och utvecklingen i Göteborg som helhet eller med stadsdelen Gunnared som helhet. I Gårdsten steg inkomsterna med 42 % under perioden 1998-2005, medan inkomsterna steg med 33 respektive 28 % i Göteborg respektive Gunnared. Antar vi att inkomsterna stigit med 30 % i Gårdsten utan åtgärder så innebär det att åtgärderna inneburit en inkomstökning på försiktigt räknat 10 000 kr per vuxen i Gårdsten. Stadsdelen är trots dessa positiva förändringar resurssvagt räknat i köpkraftstermer.

<b>Metod 1</b>		
<i>Minskning av arbetslöshet</i>	<i>Värde per person</i>	<i>Totalt värde</i>
100	200 000 kr	20 miljoner/år
<b>Metod 2</b>		
<i>Inkomstökning per vuxen</i>	<i>Antal vuxna</i>	
10 000	2760	28 miljoner

Vi kan notera att de båda metoderna ändå ger resultat av samma storleksordning. I sammanställningen nedan används ett genomsnitt av 20 och 28, dvs. 24 miljoner kronor per år.



### *Vinster av minskad resursåtgång*

De vinster av minskad resursåtgång på grund av individuell mätning som tillfaller företaget antar vi speglas i den företagsekonomiska bedömningen ovan. När det gäller effekter på hushållet så skulle detta i princip mätas genom skillnaden mellan den hyressänkning som omläggningen innebär och hyresgästens direkta kostnader för media när det blir individuell mätning och individuell debitering. I kalkylen nedan har vi satt denna vinst till 50 kr per hushåll och månad, d.v.s. 600 kronor per år. Samtliga 2 700 lägenheter i Gårdsten antas här ha individuell mätning.

<i>Kr per år och lägenhet</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Total effekt</i>
600	2700	1,6 miljoner

Här bör observeras att vi inte kalkylerat med någon samhällsekonomisk vinst på grund av miljöeffekter när energiförbrukningen minskar.

### *Spridningseffekter*

De eventuella negativa spridningseffekterna har vi som nämnts ovan försökt beakta genom att göra en försiktig bedömning av minskningen i brottslighet. De positiva spridningseffekterna beräknar vi på samma sätt som effekterna på "välmående" ovan, d.v.s. som en antagen betalningsvilja per hushåll och månad. Denna effekt har i kalkylen satts till 1 200 kr per år och bostad för de 2 000 lägenheter som berörs av utvecklingen i Gårdsten. Vi har i dessa siffror inte beaktat den värdestegring som sannolikt skett i angränsande fastigheter.

<i>Kr per år och lägenhet</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Total effekt</i>
1200	2000	2,4 miljoner

## **5.4 Samlad bedömning av samhällsekonomiska effekter**

I tabellen nedan har vi sammanställt de effekter som diskuterats i avsnitten ovan. Vi har använt de högre siffrorna när det gäller allmänna välfärdseffekter och de lägre när det gäller sysselsättningen.

<i>Effekt</i>	<i>Storlek per år</i>
Välfärdseffekt	6 miljoner
Minskad brottslighet	4 miljoner
Sysselsättningseffekter	24 miljoner
Minskad resursåtgång	2 miljon
Spridningseffekt	2 miljon
<b>Totalt)</b>	<b>38 miljoner</b>

Om vi antar;

- Att ett realt avkastningskrav för samhället ligger på nivån 4 till 6 %
- Att den årliga samhällsekonomiska effekten är realt konstant på nivån 38 miljoner kronor

Då kan följande alternativa kalkyler göras:

- 1) Om vi antar att effekten är evig fås ett kapitalvärde vid årsskiftet 2006/2007 som varierar mellan 630 och 950 miljoner kronor<sup>3</sup>
- 2) Vi antar – kanske lite mera realistiskt - att effekten upphör efter 10 år då varierar nuvärdet med givna räntesatser mellan 280 och 310 miljoner kronor

Om vi tar dessa båda kalkyler som två ytterligheter kan vi säga att kapitalvärdet av de samhällsekonomiska effekterna ligger någonstans mellan 280 och 950 miljoner räknat som nuvärde vid tidpunkten 2006/2007. Vår bedömning är att 300 miljoner kan vara ett uttryck för ett försiktigt uppskattat kapitalvärde vid årsskiftet 2006/2007. Då beaktat att vi har positiva samhällsekonomiska effekter såväl före som efter den tidpunkten.

Det bör slutligen observeras att vi inte satt något värde på den positiva effekt det innebär att fastigheterna i grannskapet troligen fått ett högre värde på grund av att Gårdsten som varumärke fått en mera positiv klang. Den effekten är svårbedömd, men ska läggas till pluskontot i kalkylerna. Vi har också räknat försiktigt på ett flertal punkter för att inte överdriva effekterna.

## 6 Slutsatser

Med ett samhällsekonomiskt resultat på nivån plus 300 miljoner kronor och ett företagsekonomiskt resultat på i storleksordningen nivån minus 200 miljoner kronor och så är sammantaget Gårdstensprojektet med stor sannolikhet lönsamt. Effekterna på samhällsnivån uppväger väl det negativa företagsekonomiska resultatet.

---

<sup>3</sup> Kapitalvärdet (K) beräknas exempelvis som  $K = 38/0,04 = 950$  miljoner kronor om kalkylräntan sätts till 4 % och kalkylen görs för evig framtid. Kapitalvärdet blir 630 miljoner om kalkylräntan sätts till 6 %.

De mest uppenbara slutsatserna av Gårdstensprojektet kan sammanfattas på följande sätt:

- 1) Gårdsten är vid nyproduktionstillfället en stor felinvestering vad främst gäller geografiskt läge och hustyper. Därför är det inte möjligt att med enbart företagsekonomi som ledstjärna motivera stora reinvesteringar i byggnaderna.
- 2) Projektet Gårdsten har skapat positiva samhällsekonomiska effekter som inte direkt speglas i våra kalkyler, till exempel förstärkningen av varumärket Gårdsten som bidragit till en positiv värdeutveckling för ägda bostäder i området.
- 3) Den största enskilda samhällsekonomiska effekten uppnås av att människor kommer i arbete.
- 4) Gårdsten är lönsamt därför att samhällsbygget är uthålligt. Lönsamheten klingar snabbt av och förbyts i minus om det uppbyggda sociala kapitalet eroderar.
- 5) Projektet Gårdsten har bedrivits i en osedvanligt god konjunktur under senare år med god tillväxt och fallande räntor.
- 6) Projektet Gårdsten har haft en kraftfull och uthållig uppbackning från ledningen för Förvaltnings AB Framtiden.
- 7) Projektet Gårdsten har haft en uttalad affärsidé, tydliga ägardirektiv samt byggt på stor entusiasm hos ledning och personal.
- 8) Projektet Gårdsten har bedrivits i samarbete med hyresgästerna.
- 9) Projektet Gårdsten visar att det krävs omfattande insatser för att bryta en trend och ge ett nedgången och stigmatiserat bostadsområde en ny och positiv image.
- 10) Projektet Gårdsten har i huvudsak bedrivits av en stark fastighetsägare (Förvaltnings AB Framtiden). I en situation med flera fastighetsägare har det sannolikt varit svårt att nå ett lika bra resultat på samma tid.
- 11) Gårdstensbostäder kunde i viss mening börja sitt arbete på ett blankt vitt papper genom att anställa ny personal med önskade kvalifikationer och rätt inställning till arbetet. En ny företagskultur kunde därigenom utvecklas över tiden och nya förvaltningsmetoder introduceras.

Det är viktigt poängtera att varje bostadsområde/projekt är unikt och finns i sitt sammanhang. Vår uppfattning är att det sätt varpå projektet Gårdsten bedrivits i flera avseenden kan tjäna som vägledning för andra liknande projekt. Det är särskilt uppenbart att tillskapande av socialt kapital är minst lika viktigt som förnyelsen av byggnadskapitalet.

## **Bilaga Marknadsvärde (substansvärde) för Gårdstensbostäder AB**

Slutvärdet, eller substansvärdet vid tidpunkten 2006-12-31 har beräknats genom en justering av Gårdstensbostäders balansräkning för nämnda tidpunkt. Syftet har varit att bedöma ett värde för det egna kapitalet i bolaget beräknat som värdet av samliga tillgångar minus värdet av skulderna. De viktigaste justeringsposterna är följande:

- 1) Fastigheternas marknadsvärden bedöms uppgå till det avkastningsvärde som beräknats i årsredovisningen, d.v.s. 922 miljoner kronor. Som referens motsvarar det ett värde på genomsnitt 4 200 kr per kvm, vilket verkar vara en rimlig skattning av marknadsvärdet.
- 2) I balansräkningen finns en skattefordran på 89 miljoner (beräknad som andel av skillnaden mellan det skattemässiga restvärdet på ca 784 miljoner kronor och det bokförda värdet 492 miljoner kronor). Med ett marknadsvärde på 922 miljoner uppstår en latent skatteskuld som här schablonmässigt enligt Leimdörfers modell beräknas som 7 % av skillnaden mellan 922 och 784, d.v.s. ca 10 miljoner.
- 3) Värdet av övriga tillgångar beräknas till nominellt belopp. Det totala tillgångsvärdet räknas då samman till 960 445 000 kronor.
- 4) Värdet av skulderna tas upp till nominellt belopp, d.v.s. till 353 miljoner kronor.
- 5) Företagets värde, uttryckt som substansvärdet kan då beräknas till 607 miljoner kronor.