



Affären Gårdsten

en uppdatering

Hans Lind
Professor i fastighetsekonomi
Avd f Bygg- och fastighetsekonomi
Institutionen för Fastigheter och Byggande
KTH
Stockholm

Mars 2014

TRITA-FOB-Rapport 2014:1

1. Inledning

Stadsdelen Gårdsten genomgick en omfattande upprustning under perioden 1997 till 2005. Solhusen fick World Habitat Award 2005, projektet östra Gårdsten fick Stora Samhällsbyggarpriset 2006 och 2013 fick Gårdstensbostäder SABOs Hållbarhetspris.

Under 2007 genomfördes en ekonomisk utvärdering (Affären Gårdsten, Lind & Lundström 2008) och resultatet var enkelt uttryckt att projektet inte var företagsekonomiskt lönsamt (ur kommunens perspektiv som ägare) men att det fanns samhällsekonomiska fördelar, främst i form av ökad sysselsättning och minskad brottslighet. Utifrån den värdering av effekterna som gjordes i rapporten var slutsatsen att dessa positiva samhällsekonomiska effekter var större än de företagsekonomiska förlusterna. Projektet var samhällsekonomiskt lönsamt men inte företagsekonomiskt lönsamt.

I rapporten pekades på vissa svårigheter med denna typ av ekonomiska utvärderingar och det kan vara värt att upprepa dessa:

- Utvärderingen bygger på en jämförelse mellan de faktiskt genomförda åtgärderna och ett ”noll-alternativ” där inget görs. I verkligheten finns dock många tänkbara paket av åtgärder och att en viss åtgärd är bättre än ingen åtgärd innebär ju inte att det är det bästa alternativet.

Kanske fanns det andra sätt att genomföra projektet som varit mindre kostsamt men som gett liknande effekter?

Att fundera på den frågan är naturligtvis särskilt viktigt för den som funderar på att vidta liknande åtgärder i andra området.

- Det finns en rad empiriska problem att på ett rimligt sätt bedöma vad som skulle ha hänt om de aktuella åtgärderna inte genomförts. Vi bedömde t ex effekterna på sysselsättning och kriminalitet genom att jämföra Gårdsten med andra ”miljonprogramsförorter” i Göteborg. Utvecklingen i dessa stadsdelar är dock inte oberoende av varandra och det kan ju vara så att mindre problem i ett område sammanhänger med att problem flyttas till andra områden.

Ju längre tid som går desto svårare blir det att på ett rimligt sätt avgränsa alternativet som man ska jämföra med och att fastställa effekterna av åtgärderna¹. Med tiden så händer ju ett antal andra saker som påverkar utvecklingen och så att säga ”stör” effekterna av de ursprungliga åtgärderna. Denna reservation måste man också ha med sig när man läser den fortsatta analysen.

Denna rapport är alltså en uppdatering av rapporten från 2007 och avsikten är att redovisa vad resultatet skulle varit om utvärderingen gjordes idag med samma metod och samma grundläggande antaganden som i den förra rapporten. För att göra kalkylen enklare så antas det vara samma kalkyltidpunkt som i den ursprungliga rapporten och att de effekter som uppstår 2007-2013 diskonteras till början av 2007 med den kalkylränta som rekommenderades i den förra rapporten.

¹ Det finns dock djärva forskare som försöker sig på långsiktiga effektanalyser. Börjesson, J onsson & Lundberg (2013) utvärderar hela tunnelbanan i Stockholm!

I avsnitt 2 redovisas den företagsekonomiska kalkylen
och i avsnitt 3 den samhällsekonomiska kalkylen,
Uppsummering sker i avsnitt 4.

2. Den företagsekonomiska kalkylen

Slutsatsen i den förra rapporten var att vid en kalkylränta på 6 % var den företagsekonomiska förlusten ca 150 miljoner kronor. Utvärderingen ska som sagt göras ur ägarens perspektiv och det som nu kan ha hänt under period 2007-2013 är dels att det varit direkta transaktioner mellan ägare och bolag (utdelning, kapitaltillskott o.d), dels att ägarens egna kapital i bolaget ökat under den aktuella perioden.

Det har varit vissa transaktioner mellan ägare och bolag under den aktuella tiden men dessa har enligt uppgifter från Gårdstensbostäder varit motiverade av skatteskäl och varken inneburit att ägaren/kommunen skjutit till nytt investeringskapital eller tagit ut en avkastning på det kapital som tidigare investerats. Därmed kan uppdateringen av den företagsekonomiska kalkylen fokusera på värdeförändringar.

Värdoförändringar

Ser vi på årsredovisningen 2013 för Gårdstensbostäder framgår där att fastigheterna värderas till 1 130 miljoner kronor. Skulderna uppgår till 343 miljoner, dvs det egna kapitalet värderat till marknadspris är 787 miljoner.

Går vi tillbaka till årsredovisningen för 2006 framgår att fastigheterna då värderades till 922 miljoner medan skulderna då också uppgick till ca 345 miljoner. Det egna kapitalet, bedömt utifrån fastigheternas marknadsvärde, var då 577 miljoner.

Under åren 2007 till 2013 har det alltså varit en ökning av det egna kapitalet på 210 miljoner. Ställer vi oss i början av 2007 där den senaste kalkylen gjordes kan vi alltså se att det kommit till en värdeökning på 208 miljoner 7 år fram i tiden. Diskonteras denna värdeökning med kalkylräntan 6 % så blir det 140 miljoner kronor.

Slutsats

Den företagsekonomiska förlusten enligt den tidigare bedömningen vid en kalkylränta på 6 % var drygt 150 miljoner kronor. Läger vi till utvecklingen under perioden 2007-2013 så krymper detta underskott till ca 10 miljoner. Med tanke på den osäkerhet som finns i fastighetsvärdering kan man dock säga att detta ligger inom felmarginalen – eller om man vill uttrycka sig på forskningsspråk: Hypotesen att kommunen rent företagsekonomiskt fått en rimlig avkastning på sina investeringar kan inte längre förkastas.

3. De ytterligare aspekter som var med i den samhällsekonomiska kalkylen

3.1 Aspekter

Den samhällsekonomiska delen av rapporten behandlade främst följande aspekter:

- effekter på brottslighet
- effekter på sysselsättning
- ”konsumentöverskott”: att betalningsviljan för bostäder när området blir mer attraktivt ökar mer än hyran
- spridningseffekter på närliggande områden som blir mer attraktiva när Gårdsten blir mer attraktivt.

Av dessa kan rimligen effekter på brottslighet och effekter på sysselsättning ses som de mer fundamentala och därför behandlas dessa först. Metoden nedan bygger på att trenden i Gårdsten under perioden 2007-2013 jämförs med trenden i liknande områden i Göteborg. Om vi då finner att trenden varit densamma antas att den skillnad som uppmättes i den ursprungliga studien

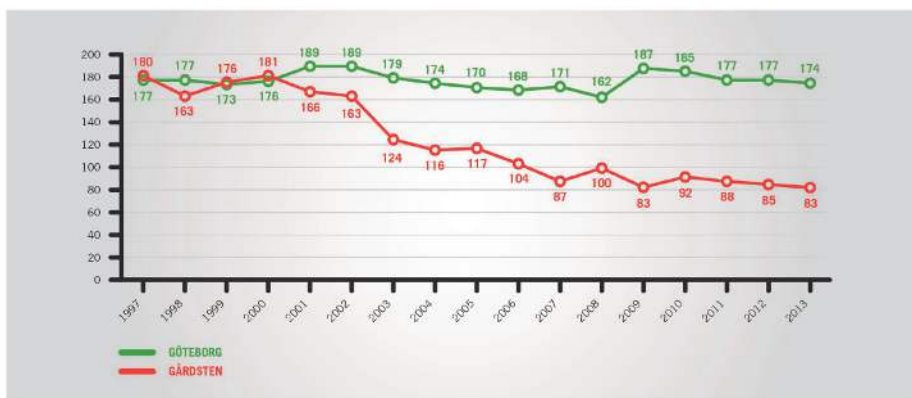
kvarstår. Om Gårdsten utvecklats sämre antas att den effekt vi uppmätte har försvunnit, etc. Enbart relativt grova bedömningar kommer att göras.

Den ursprungliga kalkylen byggde i den mer pessimistiska varianten på att de samhällsekonomiska vinsterna skulle kvarstå under 10 år. Visar det sig att skillnaderna kvarstår tolkas det här som att det är rimligt att förlänga den perioden till 15 år och alltså lägga till 5 års effekter i den samhällsekonomiska kalkylen.

3.2 Utvecklingen av brottslighet

Nedan presenteras data om hur brottsligheten utvecklats i Gårdsten i relation till Göteborg som helhet.

Totalt anmälda brott per 1000 invånare



2013 års resultat är preliminära siffror

Även om det inte säger något om trenderna så framgår i Petersson (2011) att anmälda brott per 1000 invånare år 2010 ligger klart lägre i Gårdsten än i Hjällbo och Norra Biskopsgården, vilket också talar för att det är rimligt att antagandet om lägre kriminalitet är rimligt. Samma mönster framkommer inom Brå (2012).

Ser man närmare på de underliggande siffrorna framgår att det är bilrelaterade brott och inbrott som ligger mycket lågt i Gårdsten.

I en försiktig bedömning i den tidigare rapporten motsvarade den minskade brottsligheten en samhällsekonomisk vinst på 4 miljoner per år (i 2007 års penningvärde). I kalkylen nedan antas alltså att den vinst kvarstår 5 år längre än vad vi räknade med i den tidigare kalkylen.

3.3 Utvecklingen av sysselsättning

Den grundläggande jämförelsen ska röra arbetslöshets/sysselsättning i Gårdsten jämfört med andra liknande områden för perioden 2007-2013. Några riktigt bra siffror har dock inte varit tillgängliga varför lite mer indirekta metoder fått användas.

Regeringskansliet (2012) redovisar förändringar i andel förvärvsarbetande mellan 2010 och 2012 och där

framkommer att förändringen varit något mer positiv i Gårdsten (+5,3 %-enheter) jämfört med andra Göteborgsförorter (Bergsjön +4,4 och Hjällbo +4,3 %).

I figuren framgår att antal skapade arbetstillfällen inom den sk Gårdstensbyrån ökat sedan 2007. Där framgår att det under senare år är betydligt fler arbetstillfällen än tidigare.

Gårdstensbyrån Totalt 1990 arbetstillfällen 1998-2013

Antal arbetstillfällen inom Gårdsten					Antal arbetstillfällen utanför Gårdsten				
ÅR	Män	Kvinnor	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	Män	Kvinnor	Tillsvidare-anställning	Visstids-anställning	TOTALT
1998	12	11	18	20	16	13	10	4	52
1999	20	23	30	10	9	21	13	20	73
2000	21	30	22	25	29	19	15	37	99
2001	40	29	22	40	38	17	9	53	124
2002	47	20	25	31	21	38	25	45	126
2003	21	11	15	26	21	39	18	33	92
2004	18	20	2	36	12	10	2	20	60
2005	63	48	17	94	10	5	1	14	126
2006	60	43	4	97	3	10	7	6	116
2007	72	40	1	111	1	0	0	3	113
2008	91	50	2	140	1	0	0	0	142
2009	101	58	10	149	3	0	0	3	162
2010	126	55	1	180	2	0	0	2	183
2011	112	52	3	161	0	0	0	0	164
2012	143	43	0	186	2	4	6	0	192
2013	110	55	2	162	1	0	0	0	166
TOTALT	1057	588	174	1468	169	176	106	240	1990

Dessa siffror pekar på att de skillnader som uppmättes i den tidigare studien rimligen kvarstår. Då var en försiktig bedömning att den högre sysselsättningen motsvarande en samhällsekonomisk vinst på 20 miljoner per år. Med tanke på osäkerheten i siffrorna görs bedömningen nu än mer försiktig och den samhälleekonomiska vinsten av minskad arbetslöshet satt till 15 miljoner per år (i 2007 års penningvärde).

3.4 Övriga effekter

De övriga effekterna är i hög grad beroende av effekterna på brottslighet och sysselsättning eftersom de kan förväntas göra området mer attraktivt. Ovan bedömdes att dessa effekter kvarstår och därmed borde även de övriga effekterna kvarstå. I den tidigare studien bedömdes konsumentöverskott till 6 miljoner per år och spridningseffekterna till 2,4 miljoner. Detta avrundas här nedåt till 8 miljoner.

3.5 Beräkning av det tillkommande samhällsekonomiska värdet

Lägger vi ihop effekterna av minskad brottslighet (4 miljoner per år), ökad sysselsättning (15 miljoner per år) och de övriga effekterna (8 miljoner per år) så blir summan 27 miljoner per år. Eftersom alla dessa belopp kan antas öka i takt med inflationen så används en real kalkylränta på 4 % för att beräkna ett nuvärde för en tillkommande 5 årsperiod. Resultat blir då att det samhällsekonomiska värdet ökar med 120 miljoner.

4. Avslutning

4.1 Resultat

Kalkylen 2007 gav vid en kalkylränta på 6 % ett företagsekonomiskt underskott på ca 150 miljoner och tillkommande positiva samhällsekonomiska effekter som uppskattades till ca 300 miljoner. Slutsatsen då var att de samhällsekonomiska effekterna var så stora att de uppvägde det företagsekonomiska underskottet.

Uppdateringen av kalkylen pekar på att utvecklingen under 2007-2013 förbättrat det företagsekonomiska resultatet väsentligt och att investeringen nu, utifrån de antaganden som gjorts i kalkylen, har gett en rimlig avkastning på de gjorda investeringarna (ca 6 % nominellt).

I den tidigare kalkylen gjordes det försiktiga antagandet att de samhällsekonomiska effekterna enbart skulle hålla i sig i 10 år. Utvecklingen under senare tid motiverar att denna period förlängs åtminstone 5 år och det gör då att

de samhällsekonomiska effekterna ökar med ca 120 miljoner. De sammanlagda samhällsekonomiska vinsterna under en 15-årsperiod på ca 400 miljoner framstår nu som en ren vinst med tanke på att den företagsekonomiska kalkylen inte längre ger ett underskott.

4.2 Avslutande kommentarer

Under senare år har en rad satsningar gjorts i ”utsatta stadsdelar” (se t ex Regeringskansliet 2013) och frågan kan uppstå vad som är effekten av dessa satsningar och vad som är effekten av de ursprungliga åtgärderna i Gårdsten. Eftersom dessa nya satsningar i lika hög grad har gått till de stadsdelar som jämförts med ovan kan de dock knappast förklara att skillnaderna mellan Gårdsten och andra stadsdelar kvarstår.

När vi gjorde den ursprungliga kalkylen 2007 var det högkonjunktur i ekonomin och fastighetspriserna hade stigit kraftigt. I andra delar av världen var det toppen av

en fastighetsbubbla som sedan sprack. De fastighetsvärden som noterades 2007 kunde därför ses som uppblåsta av en het finansmarknad och låga avkastningskrav p.g.a överdriven optimism. Även om den företagsekonomiska kalkylen i den ursprungliga kalkylen gav ett minus fanns det skäl att då undra om inte de observerade fastighetsvärdena 2007 var orimligt höga och att den företagsekonomiska förlusten kanske var ännu större. Nu har vi finanskrisen i färskt minne och det innebär att de fastighetsvärden som noteras idag på den kommersiella fastighetsmarknaden bör ses som mer grundade på ”fundamenta” och därmed som mer långsiktigt hållbara än de värden som noterades 2007. Idag är därmed risken mindre att den företagsekonomiska kalkylen ger en för optimistisk bild.

Referenser och källor

Brå (2012) Brottsstatistik och resultat från NTU i URBAN15-områden.

Gårdstensbostäder, Årsredovisning 2006.

Gårdstensbostäder, Årsredovisning 2013.

Lind H & Lundström S, 2008, Affären Gårdsten – har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam? Avd för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH.

Petersson, L, (2011), Fler brott i områden med stor genomströmning. Välfärd 3/2011, s 18-19.

Samt material som tillhandahållits av Gårdstensbostäder.