



Renoveringsskulden i miljonprogrammet

Sammanfattande slutsatser av Prognoscentrets rapport
Miljonprogrammet – Förutsättningar och möjligheter



I korthet

Det finns totalt 922 000 lägenheter i miljonprogrammet.

Av dessa har...

- 264 000 lägenheter redan rustats upp,
- 187 000 lägenheter inget renoveringsbehov just nu,
- 471 000 ett renoveringsbehov, vilket utgör renoveringsskulden.

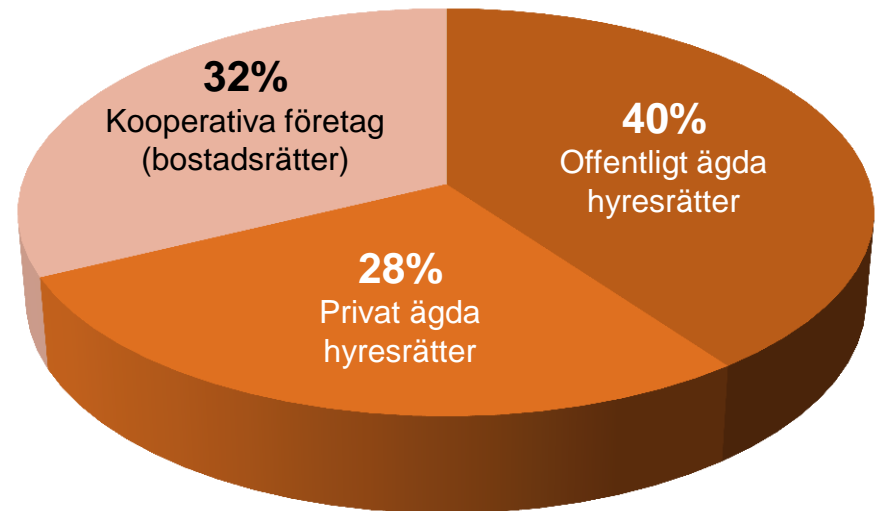
Av de 471 000 lägenheterna med ett renoveringsbehov har...

- fastighetsägarna planer på att renovera 266 000 lägenheter,
- 205 000 lägenheter renoveringsbehov men fastighetsägarna saknar plan för renovering.



Allmännyttan störst ägare till miljonprogrammet

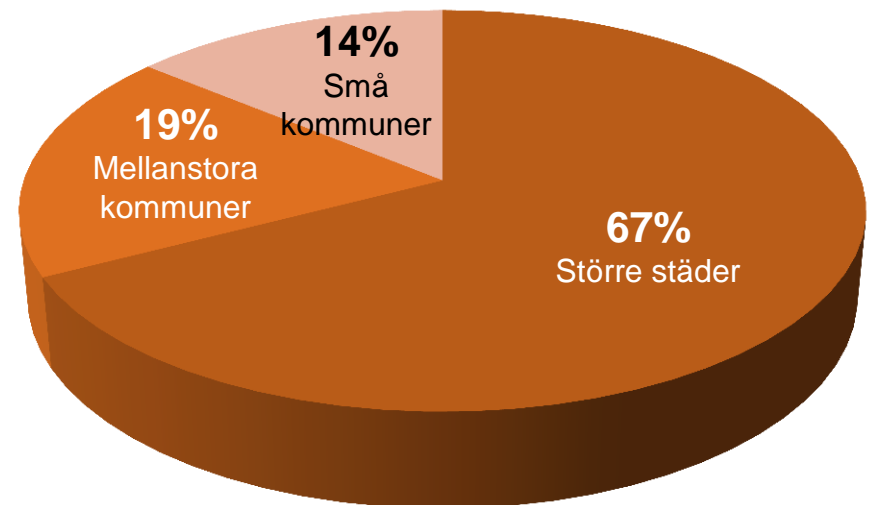
- Den största delen av beståndet ägs av kommunala fastighetsbolag.
- Hyresrätter ägda av privata värdar och bostadsrätter utgör ungefär en tredjedel vardera av beståndet.



Totalt bostadsbestånd: 922 000 bostäder

Två tredjedelar av miljonprogrammet finns i storstadsområdena

- Större städer innebär storstads-kommuner samt övriga kommuner med fler än 75 000 invånare.
- Mellanstora kommuner innebär kommuner med 25 000 – 75 000 invånare.*
- Små kommuner innebär kommuner med färre än 25 000 invånare.*

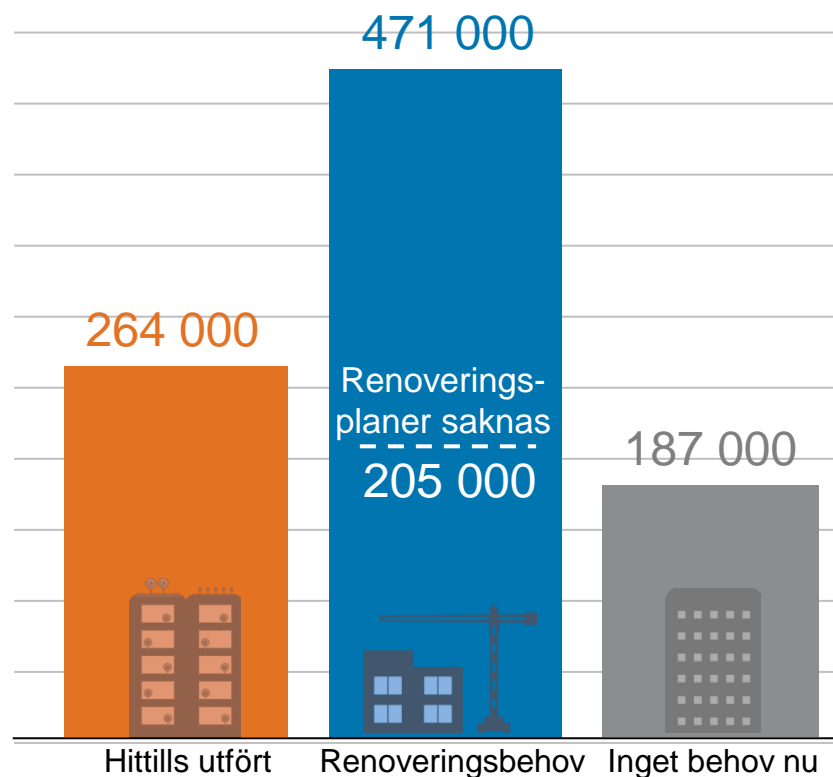


Totalt bostadsbestånd: 922 000 bostäder

* Kommuner i storstadsområden räknas till gruppen Större städer oavsett invånarantal

Renoveringsskulden: 471 000 lägenheter

- Hittills har 264 000 lägenheter renoverats.
- Ytterligare 471 000 lägenheter behöver renoveras.
- Fastighetsägarna uppger att de har planer för att renovera 266 000 lägenheter under de närmaste fem åren. Planer saknas för 205 000 lägenheter.
- Återstående 187 000 lägenheter har av olika skäl inget renoveringsbehov i dag men kan behöva renoveras i framtiden.



Renoveringsbehovet i miljonprogrammet 2014

Renoveringsskulden störst i storstäderna

Störst andel lägenheter med renoveringsbehov har...

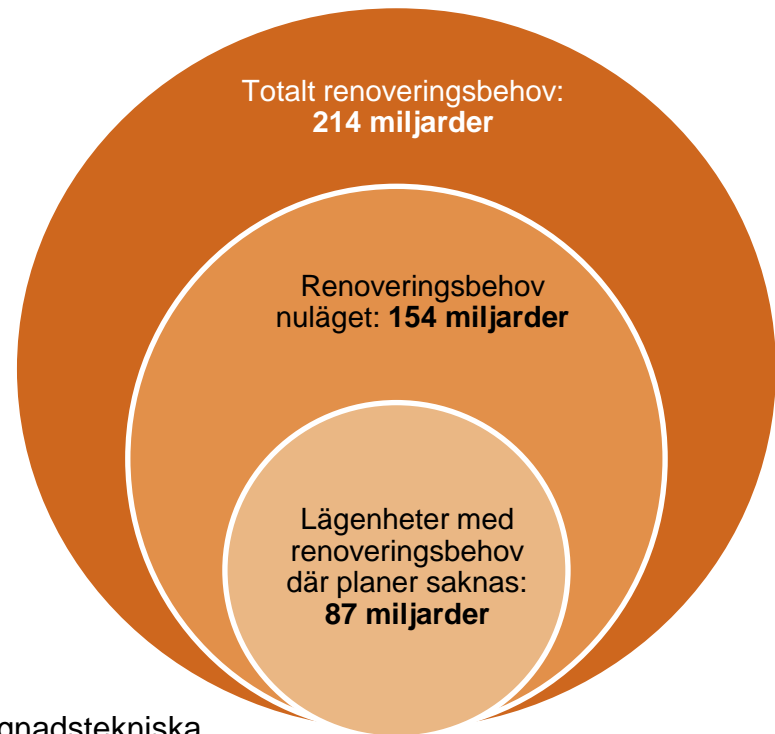
- privata fastighetsägare i större städer där 72 procent av beståndet behöver renoveras...
- Därefter kommer privata fastighetsägare i medelstora städer där 68 procent av beståndet behöver renoveras och...
- ...allmännyttiga fastighetsägare i medelstora städer där 64 procent av beståndet behöver renoveras.

De ägare som har renoveringsplaner för störst andel av sitt bestånd är privata fastighetsägare i medelstora städer. De planerar i genomsnitt att renovera 58 procent av sina lägenheter.



Att renovera miljonprogrammet kostar 214 miljarder kronor

- Prognoscentret bedömer att den totala kostnaden för att renovera miljonprogrammet är 214 miljarder kronor.*
- Att totalrenovera de 471 000 lägenheter där det finns behov idag beräknas till 154 miljarder kronor.
- Fastighetsägarna planerar renoveringar av 266 000 lägenheter till en beräknad kostnad av 67 miljarder kronor. Delvis rör det sig om punktinsatser, alltså inte totala renoveringar av lägenheterna.
- Att totalrenovera de 205 000 lägenheter med renoveringsbehov, men där planer saknas, samt komplettera de lägenheter där endast punktinsatser planeras beräknas kosta 87 miljarder kronor.




* Kostnadsberäkningarna omfattar kostnader för tekniska och byggnadstekniska installationer. Summan omfattar inte kostnader för sociala renoveringar, kringkostnader, kapitalkostnader och moms.

Ekonomiska drivkrafter krävs för att arbeta av renoveringsskulden

- Ungefär 90 procent av de tillfrågade företagen svarar att det krävs starkare ekonomiska drivkrafter för att renoveringar ska genomföras – antingen genom sänkta kostnader eller ökade intäkter.
- En knapp tredjedel av bolagen kan tänka sig att avyttra delar av beståndet för att finansiera nödvändiga renoveringar.
- Nästan 60 procent av de tillfrågade anser att statliga subventioner krävs för att miljöprogrambeståndet ska kunna upprustas till nybyggnadsskick.





Dessa sammanfattande slutsatser baseras på analysen *Miljonprogrammet – Förutsättningar och möjligheter* som Prognoscentret AB tagit fram på TMF:s uppdrag.

Analysen bygger på intervjuer med 119 fastighetsägare i hela Sverige, både privata och offentliga. De intervjuade bolagen äger totalt 110 000 bostäder motsvarande 12 procent av miljonprogrammet. De bostäder som undersökts är lägenheter i flerbostadshus byggda under ”rekordåren” 1960-1975.

Alla uppgifter om lägenheter med renoveringsbehov och kostnader för renovering är nettosiffror. Dessa siffror är ett försök att beräkna vad som realistiskt sett kan renoveras och utgår dels från fastighetsägarnas angivna bruttobehov och dels från en beräkning av faktiska behov och förutsättningar i kommunerna.

Sekundärdata kommer från SCB, Boverket och allabolag.se.



www.tmf.se



TMF – vi bygger och inreder Sverige, juni 2014
