



Interpellation från Nackalistan till kommunstyrelsens ordförande

Hur bra är Nacka kommun på förvaltning och försäljning av kommunens bostadsrätter?

Nacka kommun sålde 1996 ut sitt kommunala bostadsbolag och har därefter varit tvungen att köpa in bostadsrätter på den öppna marknaden för att klara sitt bostadsförsörjningsuppdrag och erbjuda omsorgsboenden såsom träningslägenheter och sociala kontrakt. 2015 och 2016 kom många flyktingar till Sverige, som självklart även Nacka skulle vara med och ta emot. Nacka kommun tvingades då köpa in ett stort antal bostadsrätter till nyanlända och ensamkommande unga. Med kriget i Ukraina kommer vi troligen behöva anskaffa fler lägenheter för att hjälpa nya grupper av flyktingar.

I en analys av data från inköp och försäljningar av Nacka kommuns bostadsrätter som Nackalistan låtit göra, visar det sig att kommunens köp och senare försäljning av bostadsrätter varit en dålig affär för skattebetalarna. Av 111 bostadsrätter som köpts in efter år 2013, och därefter sålts mellan åren 2019 och februari 2022, presterade enbart två (2) av objekten bättre än marknaden i genomsnitt i Nacka, och då bara med några få procentenheter.

Marknaden för bostadsrätter hade en dipp under 2018 och 2019, men har varit på uppgång sedan 2020 och överträffade 2017 års priser redan 2021. Priserna har därefter stadigt gått upp. Ändå visar en jämförelse att samtliga av kommunens lägenhetsförsäljningar under 2022 resulterat i en prisutveckling som är 24 - 47 procentenheter sämre än den genomsnittliga prisutvecklingen för bostadsrätter i Nacka.

Ett konkret exempel är en lägenhet i Finntorp som köptes för 3350 tkr i november 2017. Två år senare, i november 2020, såldes den för 2680 tkr. Under samma period såldes i samma område lägenheter av samma storlek och antal rum för mellan 4265 tkr och 4900 tkr. Den genomsnittliga prisutvecklingen för bostadsrätter i Nacka var under denna period plus 1%. Ändå såldes lägenheten med en förlust på 670 tkr, eller -20%.

Så sent som i februari i år såldes en fyrrumslägenhet på 99,5 kvm i Ektorp. Priset som kommunen gick ut med var 3195 tkr. Bostaden såldes för 3720 tkr (enligt kommunens uppgifter). En liknande lägenhet i samma hus såldes av kommunen för 3830 tkr ungefär samma tid, utgångspriset var 2995 tkr. Båda lägenheterna köptes in för 4100 tkr hösten 2017. En förlust med ca -9% samtidigt som marknaden visar en uppgång på +15%.

Nackalistan undrar nu:

- vad beror det på att kommunen underpresterar mot marknaden i stort sett vid alla lägenhetsaffärer?
- har kommunstyrelsen låtit göra någon ordentlig genomlysning och analys av kommunens bostadsaffärer? När iså fall gjordes den, vad tittade man på, och vad kom man fram till?



- hur säkerställer kommunen att kommande lägenhetsaffärer blir en bättre affär för Nackas skattebetalare? Eller är det dags att överväga att återinföra ett kommunalt bostadsbolag?

Mikael Carlsson, Nackalistan, 2022-04-17