

GENTRIFIERING

EXEMPLET KARLSKRONAPLAN

Texten är ett exempel på nyliberaliseringen av boende och bostadspolitik. Boende är underordnad en ekonomisk politik med fastighetsspekulation och avkastning. Idag handlar det inte om en social politik med mål om ett bra boende på de boendes villkor.

RÄTT TILL BOSTAD ELLER EN INVESTERINGSMÖJLIGHET?

Jag fick höra om en ombildning av hyresrätter till bostadsrätter på Karlskronaplan vid Folkets Park i Malmö, där jag genom Hyresgästföreningens tidning fick följa de boendes kamp mot fastighetsägaren som ville renovera och ombilda lägenheterna till bostadsrätter. Ungefär hälften av lägenheterna var tomma då några nya kontrakt inte skrevs. De boende som fanns kvar ville inte, och hade inte råd, att köpa lägenheterna.

Artikelserien tog slut innan något definitivt besked hade kommit. Själv kom jag kom in i processen när de renoverade lägenheterna låg ute till försäljning. Trots dialog om att de boende eventuellt skulle kunna fortsätta, hyra och styra renoveringsgraden låg alla lägenheterna ute till försäljning. Alla

lägenheter var dessutom totalrenoverade till att se ut som lägenhetshotell vid en badstrand. 1997 hade ägaren köpt fastigheten för 5,5 miljoner.

Tio år senare, 2007, såldes fastigheten som bostadsrätter för 36,7 miljoner. Dessa lyxiga bostadsrätter hade bara något år innan varit hyresrätter tillgängliga för människor utan högre inkomster i arbetarklasstadsdelen Södra Innerstaden i Malmö.

Jag gjorde en studie som sökte förklaring för processen i teorier om värdegap som är etablerade inom gentrifieringsforskningen, men sällan i svenska sammanhang. Den bygger på något så enkelt att en fastighet har olika värden beroende på upplåtelseformen vilket skapar ett värdegap som en fastighetsspekulant, ägare eller boende lockas att ta till sig genom att ombilda till bostadsrätter.

De sociala konsekvenserna kan variera beroende på hur ombildningen går till och gentrifieringen kan ta längre eller kortare tid. Jämför detta exempel där arbetarklassen kastas ut och deras bostäder säljs direkt som topprenoverade

bostadsrätter till marknadspris med att de boende själva ombildar till ett förmånligt pris, eventuellt renoverar och kanske fem år senare säljer till någon till marknadspris. I exemplet ovan är de sociala aspekterna av utvecklingen i huset åsidosatta, de boendes hem, liv, trygghet och rättigheter. Jag beräknade att fastighetens värde som hyreshus var cirka 10 miljoner kronor. Det var alla de miljonerna som fanns i en ombildning som fick bestämma husets och de boendes öde.

DEN URBANA FRONTEN

Det är många faktorer som gör att detta kan ske. Det handlar till stor del om en tvådelad bostadsmarknad med helt olika villkor. Hyresnivåerna hålls relativt stabila jämfört med skenande bostadsrättspriser. När dessutom ett ägt boende får än mer förmåner genom till exempel olika skatteavdrag höjer det priserna än mer vilket leder till en allt mer polariserad bostadsmarknad, större värdegap och till slut en allt mer segregerad stad uppdelad i fattiga i hyresrätter i vissa stadsdelar och rika i bostadsrätter och villor i andra stadsdelar. Många varnar för denna utveckling i Sverige och

att tydliga tendenser för detta finns. Bostadsrättspriserna i centrala Malmö har stigit kraftigt under 2000-talet. En ökning av vissa typer av välbetalda jobb i centrum och stor inflyttning av människor med önskan om att bo centralt kommer ofta på tal när man beskriver denna utveckling. Dessa brukar kallas de konsumerande aktörerna. Men man ska inte glömma bort de aktörer som "skapar" dessa nya bostäder, det vill säga fastighetsägare, kreditgivare, byggherrar med flera. Dessa brukar kallas de producerande aktörerna. Vad man kan kalla "samarbetet" mellan nya mer inkomststarka invånare med en viss efterfrågan och fastighetsaktörer som serverar dessa med "nya" bostäder beskriver gentrifieringsforskaren Neil Smith för "the urban frontier". Denna front rör sig fram i de gamla centrala delarna och exploaterar både de slitna gamla husen och invånarna och den kultur som finns där. När vissa områden har erövrats (i Malmö till exempel Rörsjöstaden och Davidshall) då fortsätter den till nya. En dag kommer den till Karlskronaplan. Detta vet vissa fastighetsinvestorare men kanske inte de boende.

VI BLIR VAROR PÅ EN MARKNAD

Det jag menar med en nyliberalisering av boende är hur det blir allt mer varugörande, det blir allt mer till en vara i ett kapitalistiskt system och tankesätt. Där sker också en krock mellan de gamla och de nya invånarna. Bostadsrätter kräver en syn på boende där man är beredd att ta ett lån på kanske någon miljon för att få bo. Man ska dessutom gärna ha koll på finanspolitik och räntenivåer. Detta vet de nya invånarna, men kanske inte de gamla. Ska man behöva ta ett lån på 1, 5 miljoner för att få bo i sin tvåa på Karlskronaplan? Den nyliberala utvecklingen innebär att kapitalismen tränger in i sfärer och delar av våra liv på ett sätt som den tidigare inte gjort. Det som tidigare i högre grad kontrollerats genom en välfärdsolitik med socialt ansvar ligger nu i händerna på marknadskapitalismens regler.

Det finns en stor oro för att arbetarstadsdelen Möllevången i Malmö med sin kulturrikedom ska genomgå en gentrifieringsprocess liknande det jag beskrivit. De studier som gjorts har sagt att en gentrifieringsprocess inte ägt rum, att nya invånare med högre inkomster

inte flyttar in. Dels på grund av att det inte har ägt rum några utbildningar av lägenheter till bostadsrätter. Detta presenteras ofta som en nyckelfaktor. Min studie 2008 visade att detta faktiskt har startat. 2005-2007 utbildades 258 lägenheter av boende. Några få hade utbildats redan 2004. Innan dess utbildades bara ett mindre antal lägenheter på 1980-talet. 2006 utbildades en fastighet av fastighetsägaren liknande fallet på Karlskronaplan. Men detta redovisas inte i den officiella statistiken. Både utbildningarna på Möllevången och fastighetsägare som utbildar till bostadsrätter i Malmö är trender som startade 2005.

Standardhöjande hyror är en annan trend just nu, inte minst på Möllevången. Detta är dock inte något som jag vet har studerats. Men det finns behov av det. Liksom en utbildning så kan en hyreshöjning på cirka 50 procent skapa nya förutsättningar för boende på Möllevången och kan, inte minst på sikt, leda till en gentrifieringsprocess där den ekonomiska tröskeln till boende blir så hög att många människor och hushåll inte kommer in i

stadsdelen. Kanske kan inte ens de som bor på Möllevången idag känna sig säkra om sådana metoder som exemplet på Karlskronaplan fortsätter vara möjliga.

DEN NÄRA FRAMTIDEN

En utveckling av Folkets Park till en allt mer kommersialiserad och regionalt marknadsförd attraktion samt Citytunnelns lokalisering ett stenkast från Möllevångstorget är starka strukturer som påverkar utvecklingen av stadsdelen och villkor för att få bo och driva verksamheter. Är lägenheterna väl ombildade till bostadsrätter så kan dessa faktorer leda till en stigning av boendepriiser som är svår att stoppa. Det finns en stor avsaknad av sociala konsekvensbeskrivningar av projekt som en citytunnelstation liksom en avsaknad av att utveckla Folkets Park och stadsdelen i stort efter de boendes villkor. En kamp för att pumpa in andra värden i utvecklingen av Möllevången som utmanar de nyliberala värdena måste stärkas. Detta måste göras genom bland annat aktion, debatt och kunskapsutbyte. Både mellan stadsdelens boende och verksamma internt och gentemot andra delar och grupper i

samhället, inte minst de producerande aktörerna som påverkar stadsutvecklingen, det vill säga fastighetsägare, spekulanter, politiker och planerare.

RAPPORTLÄNK!