

Är hyrorna rätt?

Nej, hyrorna är inte rätt.

Det finns några grundläggande fel med hyrorna. Hyrorna är för höga med hänsyn till hyresgästernas ekonomi och ger för höga vinster för fastighetsägarna. Nyproduktions- och upprustningshyror är särskilt fel. Vidare är hyresskillnaderna mellan olika områden för höga.

Hyrorna är för höga

Medianinkomsten för hyresgäster är cirka 19 000 kr per månad före skatt. Enligt våra bostadspolitiska mål bör hyran understiga 25 procent av inkomsten. Under 1980-talet formulerades att hyran för en *nybyggd* 2 RoK ska vara mindre än 25 procent av en industriarbetarlön.

Räknat utifrån medianinkomsten borde hyran för 2 Rok vara högst 4 750 kronor per månad. Medelhyrorna i de kommunala bostadsbolagen i Stockholms kommun är dock hela 6 700 kronor per månad för 2 RoK. Hyresgäst med medianinkomst, som hyr en genomsnittslägenhet, betalar hela 35 procent av inkomsten hyra. Hyresgäster med lägre inkomster än medianen ännu mera. Cirka 60 procent av hyresgästhushållen i Stockholms kommun består av en vuxen. Det är därför rätt att diskutera hyrorna utifrån vad **en** inkomsttagare förmår.

De höga hyrorna är inte ett resultat av höga kostnader för bostadshus, utan det är framför allt en alldeles för höga vinster i bostadsbolagen. Till exempel Stockholmshem visar en vinst för 2016 på 17,4 procent av hyrorna. Till det kommer avskrivningar – indirekt vinst som inte beskattas – på 20 procent av hyrorna. Således är hela 37 procent av hyrorna är ren vinst eller indirekt vinst.

Stora hyresskillnader mellan olika bostäder

Hyresskillnaderna är stora beroende på om husen är byggda före eller efter år 2000 och beroende på om de är stambytta eller totalombyggda, och beroende på var de ligger.

Nedanstående tabell visar en sammanställning.

Hyor i Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder

efter byggår/ombyggnadsår och område. Kronor per kvm, normhyra för 77 kvm.

AB är innerstad, CD är närförort, EF är mellanstad och GHJK är ytterstad, alla i Stockholms kommun.

	AB	CD	EF	GHJK	Alla	Skillnad AB/GHJK
Byggt före 1999	1 143	1 033	1 041	979	1 011	17%
Stambytt efter år 2000	1 219	1 092	1 055	1 032	1 052	18%
Totalombyggt efter 2000	1 407	1 271	1 222	1 091	1 237	28%
Nybyggt efter 2000	1 881	1 716	1 585	1 456	1 652	29%
Skillnad byggt före/efter 2000	65%	66%	52%	49%	63%	

Hyrorna i det äldre beståndet är rätt jämna, men med geografiska skillnader på 17-18 procent. Det gäller också stambytta, dvs. badrumsombyggda, fastigheter.

I det som är byggt eller totalombyggt efter år 2000 är hyrorna väsentligt högre och har ökat under åren. Den genomsnittliga skillnaden mellan det som är byggt före respektive efter år 2000 är 63 procent. Totalombyggda hus är i innerstaden i genomsnitt 25 procent dyrare än de äldre husen. Också här har hyrorna ökat under 2000-talet.

Hyresskillnaderna mellan det nybyggda, totalombyggda och äldre hus motsvaras inte av några påtagliga standardskillnader.

Det som är byggt efter år 2000 har lite bättre standard i vissa avseenden och lite sämre i andra. Standardförbättringarna vid totalombyggnad är små, det mesta som görs är underhåll eller obetydliga förändringar.

Hyresskillnaderna mellan olika områden har ökat för det som byggts eller byggts om under 2000-talet. Från de 17-18 procent i de äldre husen till 28-29 procents skillnader för hus som är nybyggda eller totalombyggda under 2000-talet.

Hyresskillnaderna mellan olika lägen är alldeles för höga.

I en undersökning som Hyresgästföreningen lät göra för cirka 10 år sedan ställdes frågan hur mycket hyresgäster var villiga att betala för en likadan lägenhet i ett annat område. I genomsnitt var hyresgästerna i ytterstad beredda att betala fem procent mer för att bo i innerstad. Det var ingen skillnad mellan de som bodde i inre respektive yttre ytterstad.

I en jämförelse över vad bostadsrättsägare betalar för olika lägen har räknats räntan för hela insatsen, driftskostnaderna för bostadsrättsföreningen och kostnaderna för det inre underhåll som den enskilde bostadsrättsägaren står för.

Skillnaden i boendekostnad mellan Södermalm och yttre söderort (Farsta - Skärholmen) blev 14 procent. Det kan sägas vara marknadsskillnaden. Skillnaderna i hyresrätt borde vara betydligt mindre än så.

Sammanfattning

Det finns betydande fel i hyressättningen. Hyrorna är generellt för höga, hyrorna i byggt och ombyggt under 2000-talet sticker ut särskilt och hyresskillnaderna mellan olika områden har blivit alldeles för höga.

Felen är dock inte osystematiska som vissa påstår.

Kommer arbetet med systematiska hyror att ta tag i problemen?

Ragnar von Malmborg