

Faktablad boendekostnader i nyproduktion

Byggkostnaderna har under lång tid stigit långt snabbare än annan kostnadsutveckling. Byggkostnaderna för bostadsrätt och äganderätt stiger väsentligt snabbare än byggkostnaden för hyresrätt.

Det som kallas byggkostnad är i praktiken det pris en köpare får betala. Priset för en nyinköpt bostadsrätt i Stockholm är hela 50 procent högre än vad en fastighetsägare får betala för en nybyggt hyresrättslägenhet. Kvaliteten på den nybyggda bostadsrätten är vanligen mindre hållbar än på hyresrättsbostaden.

Den som köper en nybyggd bostadsrätt eller äganderätt får dock en betydande statlig subvention genom möjligheterna att dra av låneräntor från inkomsten innan skatten beräknas. Hyresrätten får ingen sådan subvention.

Kalkylmetoderna för att sätta hyror i hyresrätt är säregna. De kommunala bolagen i Stockholm räknar vanligen med cirka 6 (!) procents kalkylränta, vilket kan jämföras med de 2,6 procent i ränta som staden och en bostadsköpare betalar. Bostadsköparen nettoränta efter avdrag blir nu således bara 1,8 procent.

De få privata nya hyresrätter som byggs är ytterligare lite dyrare än allmännyttans.

Så trots de stora skillnaderna i byggkostnad blir boendekostnaden i den nya hyresrätten ungefär lika hög som i bostadsrätten och äganderätten. Hyresgästen slipper dock insatsen, men kan i gengäld räkna med hyreshöjningar på ett annat sätt än bostadsköparen.

I Stockholm kostar vanligen en nybyggd tvårummare 8 500 -10 000 kronor per månad i hyra. Men det finns värre exempel. För kvarteret Tygeln vid Timmermansgatan, som Stockholms hem håller på att bygga, har fastighetsägaren krävt rekordhyran 14 000 kr per månad för 2 RoK.

Som var och en inser ligger dessa hyror långt över vad en medianhyresgäst som tjänar 18 600 kr per månad eller en medianstockholmare som tjänar 23 300 kronor per månad klarar.

Vi har således fått en nyproduktion som den vanliga stockholmaren inte klarar ens med ansträngning.

Bostadsförsörjningsproblemet är inte bara brist på bostäder utan också brist på bostäder som ger en bra standard till rimlig kostnad för alla typer av hushåll.

Tänkbara åtgärder

- Inför självkostnadsprincip och rimliga kalkylmetoder för nya hyreslägenheter.
- Jämställ subventioner mellan olika upplåtelseformer.
- Inför lika subventioner för alla typer av nybyggda bostäder.
- Hyfsa bostadsrätts- och äganderättsmarknaderna genom att ta bort ränteavdrag och rotavdrag samt inför obligatorisk amortering av lån.
- Se till att byggsektorn fungerar som en normal samhällssektor.