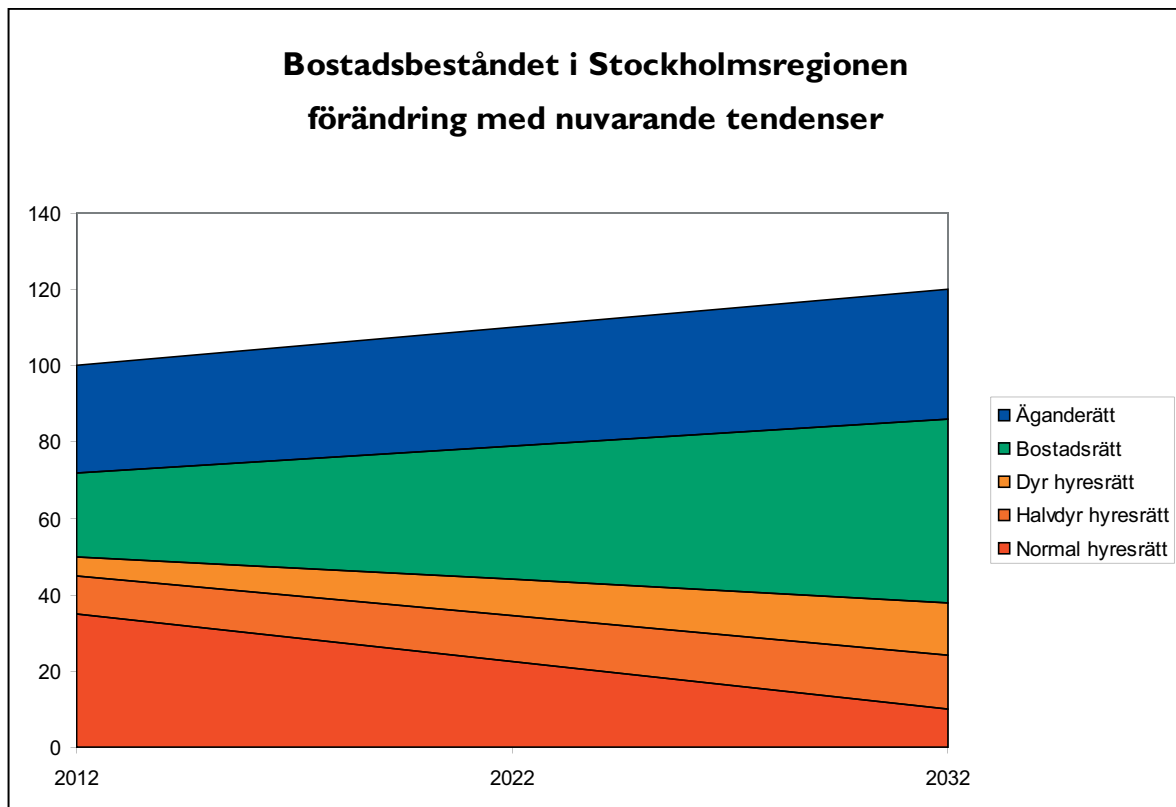


Faktablad förändring av bostadsbeståndet i Stockholms län, med nuvarande tendenser



Bostadsbeståndet i Stockholmsregionen förändras.

Beståndet växer, om än för långsamt, men det byter också skepnad.

Äganderättsbeståndet, främst småhus, växer ungefär i takt med den allmänna tillväxten.

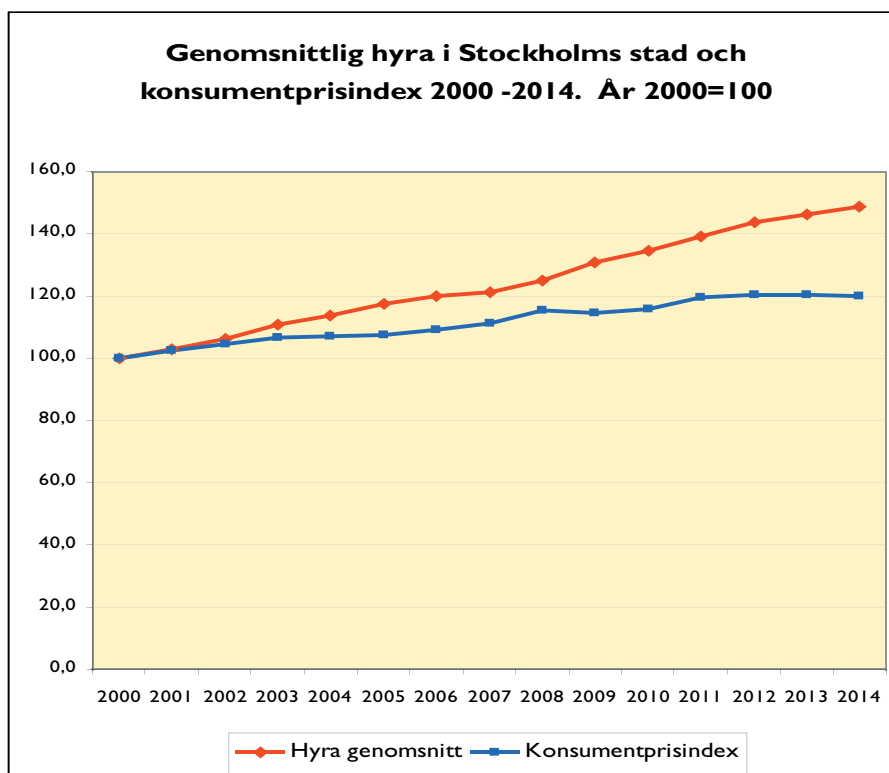
Bostadsrättsbeståndet växer både genom en hög andel av nyproduktionen och en omvandling från hyresrätt till bostadsrätt.

Hyresrättsbeståndet minskar. Nyproduktionen av hyresrätt är rätt låg och det sker en omvandling från hyresrätt till bostadsrätt.

Typen av hyresrätt förändras också. Den normala hyresrätten med normala hyror minskar, både genom omvandlingen till bostadsrätt och genom att hyresrättslägenheterna byggs om och får väsentligt högre hyror. Nyproduktionens andel av den totala hyresrätten växer och därmed också beståndet av dyr hyresrätt. Så från en ganska hög andel hyresrätt med normal hyra så förändras hyresrätten till större delar med halvhöga eller höga hyror.

Dessa förändringar av bostadsbeståndet får stora konsekvenser för boendeförutsättningarna för olika hushåll.

Faktablad hyror och inkomster



Hyrorna ökar mycket snabbare än andra priser. Sedan år 2000 har hyrorna ökat med 49 procent och konsumentprisindex med 20 procent. Bara sedan 2011 har hyrorna ökat med 7,5 procent och konsumentprisindex med bara 0,7 procent.

Medianinkomsten i Stockholm 2012 var 23 300 kr. För hyresgäster cirka 20 procent lägre dvs. 18 600 kr per månad. Cirka 60 procent av hushållen i flerbostadshus är ensamstående med eller utan barn. En ensamstående bör kunna hyra 2 RoK och inte behöva betala mer än 25 procent av inkomsten i hyra.

Medianhyresgästen ska därför inte behöva betala mer än 4 600 kr per månad för 2 RoK och en hyresgäst som tjänar 20 procent under medianen ska inte behöva betala mer än 3 700 kr per månad. Den verkliga medelhyran för 2 RoK var 5.600 kr per månad år 2012, dvs en bra bit över vad som är rimligt att behöva betala.

Samtidigt är vinsterna i allmännyttan och i privatägda hus hel 25-35 procent av hyran.

Med rimliga vinster skulle hyror kunna vara rimliga för hyresgästerna.

Tänkbara åtgärder

- Återinför självkostnadsprincipen för kommunala bostadsbolag.
- Återinför att hyror i privatägda hus ska styras av allmännyttans hyror.
- Skärp hyreslagens regler så att bruksvärde betyder att hyran ska motsvara det praktiska värdet av en lägenhet för en medianhyresgäst.
- Inför att hyror vid hyresnämndsprövning ska jämföras med medelnivå istället för med högsta nivå.

Faktablad kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt förenar det bästa ur två världar. Från den traditionella hyresrätten har flexibiliteten, minimalt ekonomiskt risktagande och god service hämtats, från bostadsrätten möjligheterna till inflytande, självkostnad och till egna insatser för billigare boende.

Den kooperativa hyresrätten ge hyresgästerna lika stort inflytande över det egna boendet som bostadsrätten. Den skulle kunna säkra en självkostnad.

Det är hög tid att se den kooperativa hyresrätten som ett alternativ både för befintlig och ny hyresrätt.

I den kooperativa hyresrätten hyr hyresgästen sin lägenhet ungefär på samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Det som är annorlunda är att hyresgästen hyr av en kooperativ hyresrättsförening som hyresgästen är medlem i.

Den kooperativa föreningen blir självstyrande både till ekonomi och till val av åtgärder och deras utförande och kan som i bostadsrätt välja att upphandla skötsel eller att låta medlemmarna göra vissa delar.

Medlemmarna i den kooperativa hyresrättsföreningen betalar en insats som återfås när man flyttar. Hyresgästen kan inte sälja sin hyresrätt till högstbjudande. Den kooperativa hyresrätten är spekulationsfri. Föreningen bestämmer om insatsens storlek. För att den kooperativa hyresrätten ska vara intressant krävs att insatsen är låg. Den behöver dock täcka kostnader för hyresgäst som slutat betala hyran eller gjort åverkan på lägenheten. Det bör handla om max sex månadshyror.

Kooperativ hyresrätt kan förekomma som ägarmodell eller hyresmodell. I ägarmodellen äger den kooperativa hyresrättsföreningen bostäderna, i hyresmodellen hyr föreningen bostäderna av fastighetsägaren. Om befintlig hyresrätt ska göras om kan det vara hyresmodellen som är mest intressant.

Bostadsförmedling i föreningen kan läggas till kommunal bostadsförmedling.

Tänkbara åtgärder

För att den kooperativa hyresrätten ska bli än mer slagkraftig krävs en del reformer.

- Reformera den kooperativa hyresrätten så att kommunalt ägande och fullständigt ansvar för den kooperativa hyresrättsföreningen blir möjligt.
- Inför en insatsbegränsning till sex månadshyror för kooperativ hyresrätt.
- Inför självkostnadsregler när kommunalt ägda bostäder görs till kooperativ hyresrätt.
- Verka för att allmännyttan görs om till kooperativ hyresrätt.

Faktablad upprustning

Enligt hyreslagen ska underhåll ingå i hyran och inte leda till hyreshöjning när det utförs. Vidare ska hyresgästen godkänna standardförbättring, dvs ska också kunna säga nej till standardförbättring.

Hyran i bostaden ska motsvara bruksvärdet. Hyresnämnden: ”En lägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel.” Hyran ska således motsvara ett för hyresgästen rimligt belopp.

I praktiken håller en annan praxis på att utvecklas, en praxis som är helt orimlig för hyresgästerna.

Under täckmantel av tekniskt underhåll drivs standardförbättringar igenom, med och utan hjälp av hyresnämnden.

Bytta vitvaror och ytskikt i badrum och bytta vitvaror och köksskåp ges höga hyreshöjningar trots att standardförbättringen är liten eller obefintlig. Ännu värre om många underhållsåtgärder görs samtidigt, då kallas det totalupprustning och det finns exempel på hyreshöjningar på 40-60 procent.

År 2012 var medelhyran för 2 Rok var 5 600 kr per månad. Redan den hyran ligger över vad som är rimligt för en medianhyresgäst.

Med en hyreshöjning på 50 procent får medel-tvårummaren istället en hyra på 8 400 kr per månad. En hyra som bara är rimlig för en liten del av hyresgästerna. Dvs en hyra som ligger långt över det praktiska värdet för den vanliga hyresgästen.

Tänkbara åtgärder

- Förstärk hyreslagens regler att underhåll ingår i hyran och inte leder till hyreshöjning när det utförs.
- Förtydliga vad som är underhåll och vad som är standardförbättring.
- Förstärk hyreslagens regler som ger hyresgästen rätt att säga nej till standardförbättring.
- Inför att standardförbättring ska värderas utifrån det praktiska värde den har för hyresgästen.

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.

Faktablad bostadsbrist

Bostadsbrist – javisst, men inte bara i Stockholm och inte bara hyresrätt

Sverige växer och det byggs lite. Såklart innebär det bostadsbrist. Men inte bara i Stockholmstrakten utan i stora delar av Sverige. Och inte bara brist på hyresrätter utan av alla upplåtelseformer. Och framför allt brist på bostäder med rimliga kostnader.

Sverige växer med cirka 75.000 invånare per år och prognoserna säger att det kommer att fortsätta. Dessutom har vi en omflyttning – ungefär från glesbygd till tätort – på cirka 30 000 invånare per år. Det är således cirka 105 000 invånare som behöver ny bostad per år. Eftersom vi bor i snitt två personer per bostad, så behövs cirka 52 000 nya bostäder varje år. Senaste åren har bara cirka 25 000 bostäder kommit till genom nybyggnad, ombyggnad och permanentning av fritidshus.

Således, det kommer bara till hälften av de bostäder som behövs! Och bostadsbristen växer därför med cirka 27 000 bostäder varje år.

Eftersom vi i Sverige har ungefär en tredjedel hyresrätt, en tredjedel bostadsrätt och en tredjedel äganderätt, så kan man tycka att även de nya bostäderna borde ha ungefär den proportionen.

Men det är enkelt att inse att de ytterligare 27 000 bostäder per år som behövs kan inte bara vara hyresrätt utan måste också komma till med andra upplåtelseformer. Eller om man vänder på resonemanget. Det kommer till för lite bostäder av alla typer.

Enligt länsstyrelsen och landstinget behöver det komma till 9-16.000 bostäder per år fram till 2030. Om vi tar den högsta siffran, så motsvarar den cirka 30 procent av bostadsbehovet i Sverige. Cirka 70 procent behöver komma till i andra delar av Sverige.

De bostäder som byggs är för dyra, det gäller alla upplåtelseformer. Få kan flytta in i en nybyggd lägenhet vare sig det är en hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt.

Det är uppenbart att det finns de som tjänar grova pengar på bostadsbristen. Dit hör exploatörer, byggföretag, byggmaterialproducenter, banker, finansinstitut, mäklare, vissa kommuner och en del enskilda.