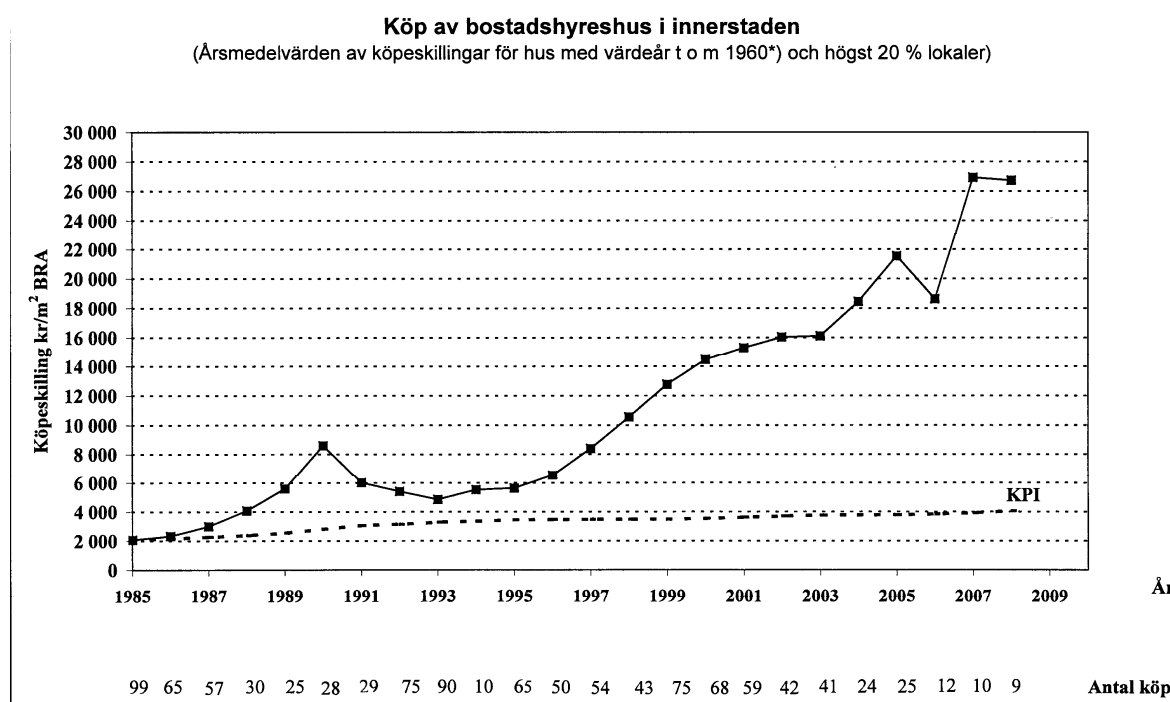


Fastigheternas värdestegring 1995 - 2009

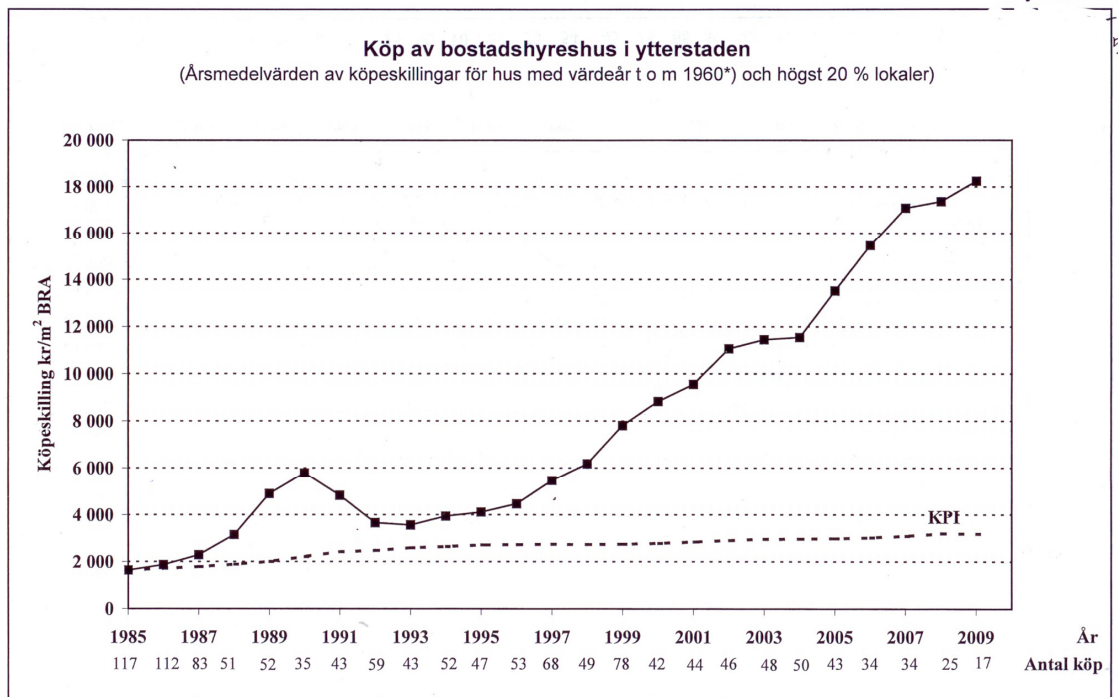
I Sverige finns ca 1,6 miljoner hyreslägenheter och ca 3 miljoner hyresgäster. I mer än varannan kommun är det bostadsbrist. Den viktigaste effekten av marknadsanpassade hyror är att alla som bor i tillväxtområden dvs majoriteten av alla hyresgäster får kraftiga hyreshöjningar om hyrorna marknadsanpassas. För hundratusentals människor blir hyreshöjningarna så höga att deras ekonomi spolieras eller de tvingas lämna sina hem. Detta hot måste ställas i kontrast till hur gynnade fastighetsägarna redan är i alla tillväxtområden. 2009 var ett rekordår i hyresbostadsbranschen trots finanskrisen.

Det är inte bara lönsamheten som är mycket stor utan även värdeökningen. Sedan 1995 har fastighetspriserna i Stockholms innerstad stigit från 6000 kr per kvm till 29 000 kr per kvm och in ytterstaden från ca 4000 kr/kvm till drygt 18 000 kr/kvm med 483 respektive 450 % samtidigt som inflationen KPI bara varit 19,3 %. På knappt 15 år har värdestegringen på hyresbostäder varit ofattbara 102 miljarder kronor i innerstaden och drygt 118 miljarder i ytterstaden.

Alla fastighetsförsäljningar i Stockholm fram till och med 2009 registrerats hos Stockholms kommun. Det beror på att Stockholms kommun har förköpsrätt vid fastighetsförsäljningar, en förköpsrätt som de nästan aldrig utnyttjar. Men genom dessa anmälningar har priserna vid alla fastighetsaffärer automatiskt blivit offentliga för vem som helst att ta del av (de s. k. "förköpslistorna"). Alla fastighetsmäklarfirmor ser till att de regelbundet får kopior på dessa listor. I slutet av varje förköpslista finns ett diagram som visar hur fastighetspriserna har utvecklats sedan 1985. Av detta diagram kan man utläsa att hyresfastigheterna i Stockholm har haft en fantastisk värdeökning under de senaste åren:



Figur 1. Hyreshusens värdeutveckling i Stockholms innerstad enligt Stockholms kommuns förköpslistor. Sedan 1995 har fastigheterna stigit med 483 % i värde samtidigt som KPI bara stigit med 19,3 %.



Figur 2. Hyreshusens värdeutveckling i Stockholms ytterstad enligt Stockholms kommuns förköpslistor. Sedan 1995 har fastigheterna stigit med 450 % i värde samtidigt som KPI bara stigit med 19,3 %.

Man kan se att hyreshusens värde i innerstaden ökat med 483 % och i ytterstaden med 450 %. Vad innebär det i reda tal?

- Stockholm har (2008) cirka 67 300 hyreslägenheter i innerstaden och 130 000 i ytterstaden (USK)
- Varje lägenhet är i snitt 66 kvadratmeter i innerstaden och 65 i ytterstaden (SCB/USK)
- Värdeökningen de 15 senaste åren var cirka 23 000 kronor per kvadrat meter i innerstaden och 14 000 kr/kvm i ytterstaden (Tekniska nämndhuset, se ovan)

$67\,300 \times 66 \times 23\,000 = \underline{102 \text{ miljarder kronor i innerstaden}}$

$130\,000 \times 65 \times 14\,000 = \underline{118 \text{ miljarder kronor i ytterstaden}}$

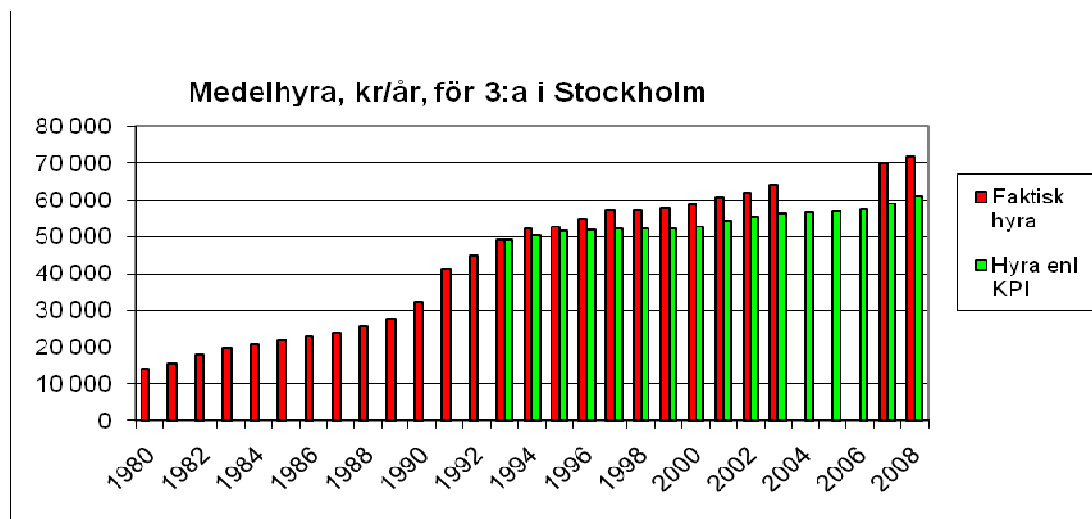
Man kan naturligtvis inte ha några invändningar mot denna värdeökning. Det finns många som under senare år tjänat pengar på värdeökningar, exempelvis på aktier.

Men visst är det stötande är att fastighetsägarna, som redan haft en exceptionell värdeutveckling, nu genom regeringens förslag blir ytterligare ekonomiskt gynnade genom förändrade hyressättningsregler, samtidigt som detta skulle innebära att hundratusentals människor får sin ekonomi spolierad eller tvingas flytta från sina hem.

Orsaken till värdestegringen

Orsaken till värdestegringen är i grunden bostadsbristen som resulterar i dels stigande priser vid försäljning till bostadsrättsförening dels ökande vinster till följd av hyreshöjningar. Bostadsbristen beror på att bostadsbyggandet inte hänger med befolkningsökningen i tillväxtområdena. Det är mycket lönsamt förvalta befintliga hyresfastigheter men det är mycket dyrt att bygga nya bostäder. Trots att det är möjligt att ta ut uppemot 100 % högre hyror i nyproducerade hus (hyran i en nyproducerad tvåa i Stockholm kan vara uppemot 12 800 kr/månad) och trots att det är fria priser på bostadsrätter och egna hem så byggs det alldeles för lite bostäder i tillväxtområdena. Det beror på höga byggkostnader som i sin tur beror på byggoligopol. Pga höga byggkostnader och kanske pga lång planprocess så blir avkastningen på bostadsbyggande inte så hög och snabb som kapitalplaceringarna önskar eller finner i andra branscher.

Bostadsbristen i tillväxtområdena medför att hyrorna har stigit betydligt mer än inflationen de senaste 15 åren. Hyreshöjningarna ska egentligen styras av kostnaderna i allmännyttan men Hyresgästföreningen har varit svag i förhandlingarna och accepterat årliga hyreshöjningar som överstigit höjningarna för fastighetsägarnas drifts- och kapitalkostnader.



Figur 3. Medelhyrorna i Stockholms stad för en tretrumslägenhet 1980 till 2009 med röda staplar (fr. SCB). 1990-93 steg hyrorna med 53 % pga skatteomläggningen. Efter 1993 har hyrorna fortsatt stiga mer än konsumentprisindex. Gröna staplar visar vad hyran hade varit om den från 1993 följt konsumentprisindex eller kostnaderna för fastighetsförvaltning.

I samband med större underhållsarbeten har hyrorna höjts betydligt mer än vad som motiveras av kostnader för standardhöjningar och även av kostnaderna för underhåll som egentligen ska ingå i hyran. NHB har tidigare visat att ett stambyte och badrumsrenovering som bekostas med egna lån av den boende skulle kunna innebära en kostnadsökning med 500 – 600 kr/månad men hyreshöjningen har ofta blivit flera tusen kronor per månad. Orsaken till att det har varit möjligt att få ut dessa hyreshöjningar är att man kringgått självkostnadsprincipen

genom att sätta in några billiga standardhöjande detaljer och sedan jämfört lägenhetens standard med de betydligt dyrare nyproducerade lägenheterna. Det har därmed blivit extremt lönsamt att stambyta fastigheter. Hyreshöjningspotentialen för illa skötta fastigheter med stort underhållsbehov har tom medfört att dessa kan få högre fastighetspris än välskötta stambytta fastigheter.

Framtida värdestegring

Regeringen har i februari 2010 lagt ett förslag till lagrådet om lagändringar som medför att allmännyttans ska drivas med marknadsmässig avkastning och att hyresjämförelser kan vid hyressättning kan göras med de högsta hyresnivåerna på orten både i de privata och kommunala fastighetsbestånden. Hyresuttagets koppling till kostnaderna tas helt bort och hyrorerna kommer kunna saxas upp till marknadshyresnivåer. Det innebär i alla tillväxtområden en enorm kapitalöverföring från hyresgäster till fastighetsägare utan någon som helst motprestation. Man kan säga att fastighetsägarna som tidigare var tvungna att renovera för att kunna marknadsanpassa hyran nu kan marknadsanpassa hyran utan att renovera. Hyresförhandlingssystemet kommer att finnas kvar men eftersom den svagare parten, hyresgästen, blir helt maktlös så kommer hyran att hamna på hyresgästernas smärtgräns. Hyresgäster kan inte strejka.

Resultatet av regeringens förslag blir i korthet

- Mycket kraftiga hyreshöjningar i alla tillväxtområden
- Stora ekonomiska problem för hyresgäster i tillväxtområden eller trångboddhet
- Ökad segregation
- Kraftigt ökat behov av bostadsbidrag till alla låginkomsttagare
- Kraftigt ökade vinster för privata fastighetsbolag
- Ökade vinster och ökade möjligheter för kommuner att använda intäkter från hyresgäster till kommunala projekt
- Ytterligare enorm värdestegring på fastigheter i tillväxtområden
- Ingen ökad nyproduktion av bostäder