

Klart lägre hyror med investeringsstöd

Syftet med det statliga stödet till att bygga hyresrätter och studentbostäder är inte bara att öka byggandet. Det ska också bli bostäder som fler har råd med. Därför villkoras stödet med ett tak för hyran.

I SCB:s hyresstatistik redovisas numera också vilken modell som använts för att sätta hyran. Då syns investeringsstödet effekt.

ETT PAR TUSEN BILLIGARE

Hyran för en 70 kvm stor lägenhet i hus som byggts med hjälp av investeringsstöd hade i genomsnitt cirka 2 000 kronor lägre månadshyra än i hus som byggts utan stöd.

Så har det sett ut alla tre åren 2018–2020. Det som varierat är vilken av de tre övriga kategorierna som legat lite högre än de andra.

FÄRRE EGENSATTA HYROR

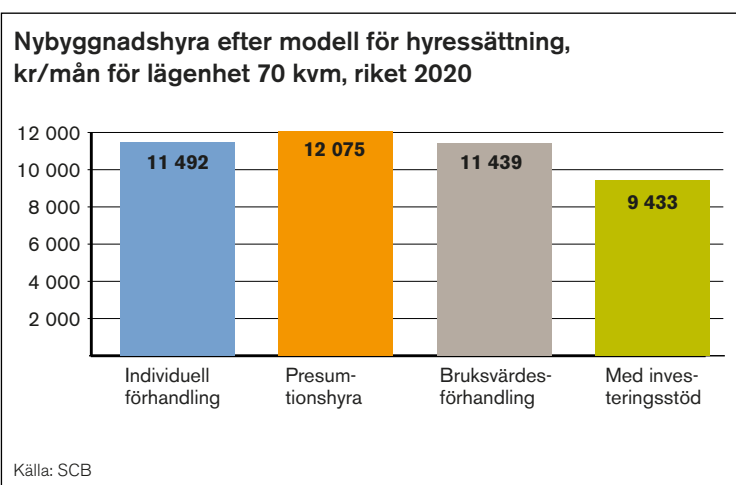
I en femtedel av de nybyggda husen med privat hyresvärd bestämdes hyran av fastighetsägaren själv, utan förhandling med Hyresgästföreningen.

Det kallas i statistiken för individuell förhandling. 2019 uppgick den andelen till 33 procent.

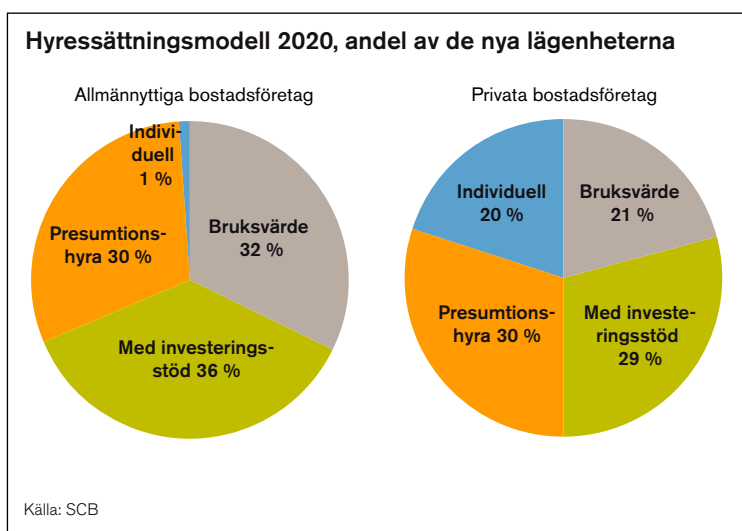
ÖKNING I STORSTOCKHOLM

Från början användes stödet mest av allmännyttan och i mindre kommuner. Men nu håller skillnaderna på att jämnas ut sig. Privata byggherrar använder stödet allt mer, och regionalt ser man en stark ökning i Storstockholm.

- 2020 byggdes 18 procent av lägenheterna i Storstockholm med investeringsstöd, en snabb ökning från 2018 då siffran var noll.
- I kommuner med färre än 75 000 invånare utgick investeringsstöd till 50 procent av de nya lägenheterna.
- I Storgöteborg, Stormalmö och kommuner med mer än 75 000 invånare fick 27–31 procent av



Investeringsstödet gav ett par tusen kronor lägre månadshyra i en nybyggd lägenhet 2020.



I en femtedel av de nybyggda privata lägenheterna satte värden hyran själv.

Forts nästa sida

lägenheterna del av investeringsstödet.

NYBYGGEN ALLTID DYRA

Trots att en växande andel av de nya lägenheterna byggs med hjälp av investeringsstöd, och alltså får ett par tusenlappar lägre hyra, är den genomsnittliga hyresnivån för nya bostäder fortsatt hög. 2020 var den 1 868 kr/kvm vilket motsvarar nära 11 000 kronor i månadshyra för 70 kvm.

Medelhyran för samtliga lägenheter i landet, av alla årgångar, 2020 var 6 860 kr för en lägenhet på 70 kvm.

Mer om investeringsstödet och hur det använts kan du läsa på en annan sida.

LÄS MER: Modeller för hyressättning

Bruksvärdeshyra

Förhandling om bruksvärdeshyra är det vanligaste sättet att förhandla hyra i Sverige. Utgångspunkten är att hyran ska sättas efter lägenhetens storlek och standard, och att bostäder som är likvärdiga ska ha ungefär samma hyra. När nybyggnadshyror är förhandlade inom bruksvärdesystemet ska de alltså bedömas som skäliga i relation till övriga förhandlade bruksvärdeshyror i lägenheter med motsvarande standard.

Presumtionshyra

För att underlätta byggandet av nya bostadslägenheter infördes ett undantag i hyreslagen 2006. Det ger en hyresvärd rätt att komma överens med en hyresgästorganisation om hyror som överstiger bruksvärdesnivåerna. Detta gäller för nybyggda hus och delar av befintliga hus som byggs om till bostadslägenheter.

När en presumtionshyra är satt kan inte hyresgästerna få hyran prövad enligt bruksvärdesreglerna förrän det har gått minst 15 år efter inflyttning. Inte heller kan lägenheter med presumtionshyra användas som jämförelseobjekt i hyresnämnden under den perioden.

Individuellt förhandlad hyra

Om det inte finns någon förhandlingsordning för den nybyggda fastigheten vid tillfället för inflyttning/tillträde har hyresvärden inte någon automatisk skyldighet att förhandla inflyttningshyrorna med Hyresgästföreningen eller annan organisation.

För såväl privata som allmännyttiga bostadsföretag kan det också förekomma att förhandling begärs, men att parterna inte har kunnat enas om en överenskommelse. Även då är hyresvärden fri att göra upp med varje enskild hyresgäst för sig.

Förhandling med investeringsstöd

2017 infördes ett statligt investeringsstöd för att bygga hyres- och studentbostäder. Stödet förutsätter att man förhandlat fram en presumtionshyra på högst en viss nivå. Dessa nivåer har varit olika för olika regioner och även varierat mellan olika år. 2020 var den maximala normhyran 1 550 kr/kvm i Stockholmsregionen, 1 450 kr/kvm i andra storstadsregioner och tillväxtkommuner samt 1 350 kr/kvm i övriga landet.

LÄS MER: Om statistiken

Statistiken är hämtad ur SCB:s undersökning av hyror i nybyggda lägenheter 2020. Den baseras på uppgifter om totalt 14 295 nybyggda hyreslägenheter, varav 4 966 ägs av allmännyttiga bostadsföretag och 9 329 har privata fastighetsägare. Lägenheterna i undersökningen utgör 59 procent av det totala antalet nybyggda hyresrätter 2020. Allmännyttan är något överrepresenterad i det här underlaget.