

Klart lägre hyror med investeringsstöd

Syftet med det statliga stödet till att bygga hyresrätter och studentbostäder, som fanns 2017–2022, var inte bara att öka byggandet. Det skulle också bli bostäder som fler har råd med. Därför villkorades stödet med ett tak för hyran.

I SCB:s hyresstatistik redovisas sedan 2018 vilken modell som använts för att sätta hyran. Då syns investeringsstöds 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 fyra åren 2018–2021. Det som varierat är vilken av de tre övriga kategorierna som legat lite högre än de andra.

FÄRRE EGENSATTA HYROR

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

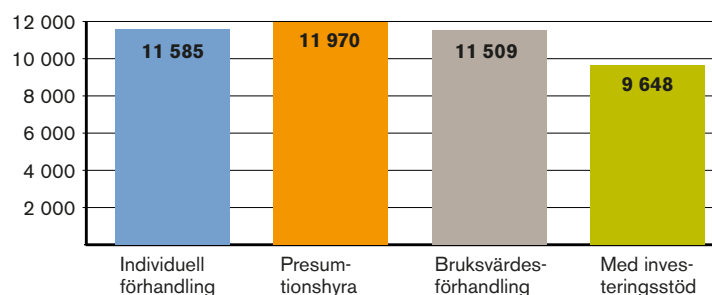
Det kallas i statistiken för individuell förhandling. 2019 uppgick den andelen till 33 procent hos de privata värdarna, medan den hela tiden varit ganska låg i allmännyttan.

ÖKNING I STORSTOCKHOLM

Från början användes investeringsstödet mest av allmännyttan och i mindre kommuner. Men nu håller skillnaderna på att jämma ut sig. Privata byggherrar använder stödet allt mer, och regionalt har det framför allt varit en stark ökning i Storstockholm.

- 2021 byggdes cirka 20 procent av lägenheterna i de tre storstadsregionerna med investeringsstöd. I både Göteborgs- och Malmöregionerna var siffran högre 2020.
- I resten av landet har 50–60 procent av de nya lägenheterna byggts med investeringsstöd. Störst ökning var det i kommuner med mer än 75 000 invånare.

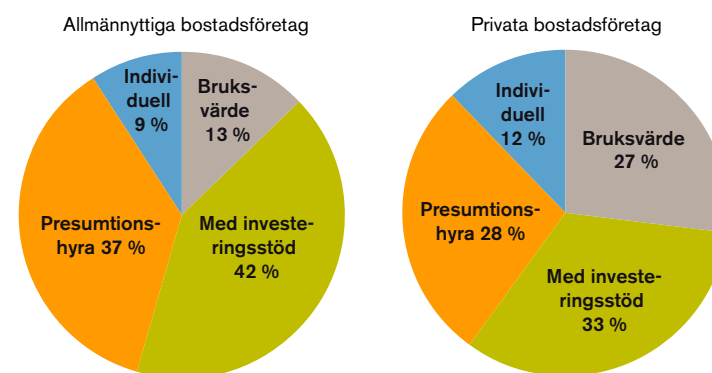
Nybyggnadshyra efter modell för hyressättning, kr/mån för lägenhet 70 kvm, riket 2021



Källa: SCB

Investeringsstödet gav ett par tusen kronor lägre månadshyra i en nybyggd lägenhet 2021.

Hyressättningsmodell 2021, andel av de nya lägenheterna



Källa: SCB

2021 användes investeringsstödet nästan lika mycket av privata byggherrar som av allmännyttan.

Forts nästa sida

NYBYGGEN ALLTID DYRA

Trots att en växande andel av de nya lägenheterna byggs med hjälp av investeringsstöd, och därmed får ett par tusenlappar lägre hyra, är den genomsnittliga hyresnivån för nya bostäder fortsatt hög. 2021 var den 1 863 kr/kvm vilket motsvarar nära 11 000 kronor i månadshyra för 70 kvm.

Medelhyran för samtliga lägenheter i landet, av alla årgångar, 2021 var 6 988 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. 2021 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. Stödet går inte att söka efter 31 december 2021.

LÄS MER: Om statistiken

Statistiken är hämtad ur SCB:s undersökning av hyror i nybyggda lägenheter 2021. Den baseras på uppgifter om totalt 13 299 nybyggda hyreslägenheter, varav 4 865 ägs av allmännyttiga bostadsföretag och 8 434 har privata fastighetsägare. Lägenheterna i undersökningen utgör 51 procent av det totala antalet nybyggda hyresrätter 2021. Allmännyttan är något överrepresenterad i det här underlaget.