

Vem ska bo i hyresrätten?

Det byggs idag både hyresrätter och bostadsrätter, men hyrorna i nyproducerade hyresrätter har blivit så höga att det är relevant att fråga sig, vem förväntas ha råd att hyra sin bostad? Under de senaste åren har en rad undersökningar och rapporter publicerats som tar upp problematiken med de skenande hyrorna och ger förslag på hur utvecklingen ska motverkas.

Boendekostnaden i nyproducerade hyresrätter har stigit till nivåer som gör att stora delar av befolkningen utestängs från dessa nyproducerade områden. Men även redan befintliga lägenheter kan få hyreshöjningar efter en renovering som gör att bostaden knappast kan bebos av låg eller medelinkomsttagare. Detta skapar problem i samhället med segregation och gentrifiering som följd. Bostadsbristen i landet är skriande, ungdomar kan inte flytta hemifrån, nyanlända trängs in i lägenheter med många familjer i samma bostad och de som har en hyresrätt tvingas hyra ut delar av den för att ha råd med hyran. Sverige får en allt mer ohållbar situation på bostadsmarknaden.

Hyresmarknaden idag

I rapporten "Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter – en lönsam affär?" från Hyresgästföreningen, publicerad 2016 redogörs för hur månadskostnaden för svenska nyproducerade hyresrätter utvecklats. Genomsnittshyran för nyproducerade hyreslägenheter i riket var 2015 strax under 10 000 kr per månad. För nyproducerade bostadsrätter var motsvarande hyror 4000 kr lägre. De människor som är hänvisade att bo i hyresrätter är ofta de som inte kan ta bostadslån på grund av för låga inkomster eller betalningsanmärkningar. För att dessa människor ska ha råd att bo i hyresrätter krävs ofta bostadsbidrag.

I rapporten "Halva inkomsten till hyran" (2017) kartlägger Hyresgästföreningen vidare hur prissättningen på nyproducerade hyreslägenheter slår mot hyresgästerna. Här står att läsa att genomsnittshyran för en nyproducerad tvåa på 60 m² ligger runt 8000 kr/mån. För ett ensamhushåll med barn är detta en orimlig hyra. I samma rapport kartläggs också inkomstskillnaderna mellan de som hyr sitt boende och de som äger sin bostad. I snitt uppgår denna skillnad till 4000 kr/mån, där den högre inkomsten finns hos de som äger sitt boende. Detta gör att gentrifieringen i områden med nyproducerade hyreslägenheter blir enorm. De enda som har ekonomisk möjlighet att ta del av nyproduktionen blir högavlönade väletablerade människor som helst lever i par. Ensamstående, lågavlönade eller människor med utomnordiskt ursprung har mycket svårt att ta plats i dessa områden. Är denna segregering något vi ska eftersträva i samhället idag? Integrationsbehovet i landet är skriande och när nyanlända effektivt utestängs från dessa områden och istället hänvisas till områden med färre svensktalande försvåras integrationen in i det svenska samhället effektivt. I ett långsiktigt hållbart samhälle undviks segregation i största möjliga mån.

Vilka är orsakerna till de skenande hyrorna?

Höga avkastningskrav

Akelius fastigheter är en av landets största privata hyresvärdar. I en intervju 2011 i tidningen Hem och Hyra förklarar ägaren Roger Akelius att han helst har hyresgäster med feta plånböcker. I statistik från MSCI publicerad 2015, "Widespread increase of Swedish property values" fastslås att avkastningen i den svenska fastighetsbranschen i genomsnitt är 14,1% per år. Sådana avkastningar är väldigt höga jämfört med andra marknader såsom aktier eller obligationer som dessutom får ses som mer riskfyllda än fastigheter. Dessa höga avkastningskrav parat med behovet av höga bostadsbidrag gör att samhället står för en väsentlig del fastighetsägarnas vinst. Detta är givetvis inte hållbart i längden.

Konceptrenoveringar

När en fastighetsägare vill höja avkastningen på kapitalet genomförs ofta så kallade konceptrenoveringar. Detta är renoveringar som egentligen inte görs utifrån underhållsbehov utan snarare en standardhöjning av en bostad. För att hyran ska kunna höjas och därigenom göra investeringen lönsam görs denna typ av renovering främst i icke uthyrda lägenheter. När sedan ett nytt kontrakt ska skrivas behövs ingen förhandling om hyresnivån. I många fall kommer dessutom skattebetalarna att delfinansiera dessa renoveringar genom ROT-avdraget. Att endast renovera enstaka lägenheter är givetvis mer kostsamt än att renovera en hel trappuppgång samtidigt. För att täcka denna brist på samordningsvinster höjs hyran extra mycket. Dessutom är konceptrenoveringen en mycket kortsiktig investering då inget görs för att underhålla själva byggnaden. När sedan underhållsarbete på avloppssystem eller energieffektivisering ska genomföras måste konceptrenoveringens investering skrotas och göras om. Allt detta slöseri med pengar och naturresurser finansieras med höjda hyror och skattesubventioner.

Byggregler

Dagens krav på utformning av bostäder har varit bra och bidragit till en ökad livskvalité. Dessa krav har tjänat oss bra, men samtidigt som de skyddar oss från skadliga bostadsmiljöer avseende buller, trängsel och tillgänglighet, bidrar de till markant höjda hyror och en utestängning av grupper från nyrenoverade områden. Kraven på tillgänglighet i alla nyproducerade bostäder är givetvis något eftersträvänsvärt. Dagens krav gör att samtliga bostäder omfattas av krav på grundläggande tillgänglighet. Detta är en utveckling som gjort att de allra flesta har rent fysisk tillgång till bostadsmarknaden. Det skyddar också människor från att tvingas byta bostad om de drabbas av sjukdom eller handikapp. Att leva upp till anpassningskraven innebär givetvis en fördyring av kvadratmeterpriset. Lagstiftningen utgår från synsättet att man oavsett handikapp ska kunna bo kvar i bostaden med endast smärre anpassningar då dessa betalas av samhället. I Boverkets rapport "Fler Billigare och Bättre bostäder - Är det möjligt genom att förenkla byggreglerna?" Föreslås lättnader i kraven på tillgänglighet. Här beskrivs ett projekt där en man genom avsteg från byggreglerna kan minska produktionskostnaderna per lägenhet med 20%.

Förslagen i rapporten innebär visserligen en sänkning av tillgänglighetskraven, men erbjuder å andra sidan möjlighet för fler att ha råd att betala för hyran. Det är alltså frågan om att väga för och nackdelar mot varandra. Skyddet för den enskilde att alltid kunna bo kvar i bostaden oavsett handikapp föreslås här få vika på foten till förmån för en satsning på ett mindre antal extra anpassade bostäder. Istället för att alla lägenheter ska vara fullt anpassade så införs ett nytt begrepp "Besöksanpassade bostäder". Detta innebär att bostaden har sådana mått att rörelsehindrade kan komma på besök i samtliga lägenheter, men att endast en mindre del av bostadsbeståndet blir utrustade så att de lämpar sig som bostad för människor med behov av anpassningar. I dessa fall kan man istället satsa på kraven för extra tillgänglighet till förmån för de som verkligen behöver det.

Samhällets hinder

I boken "Så får vi fler och billigare hyresrätter" publicerad 2015 av bland annat Gunnar Ivarsson, grundare av fastighetskoncernen Wästbygg, presenteras några åtgärder som skulle kunna sänka produktionskostnaden med upp till 3000 kr per kvadratmeter. Faktorer som lyfts fram här är kortade ledtider i plan i byggprocessen, krav på kommunen att tillhandahålla billig mark för bostadsbyggande, ökad konkurrens inom byggmaterialsmarknaden och en översyn av skatter och avgifter som är förknippade med bostadsbyggande. De flesta av dessa faktorer är rent administrativa och kan med politiska beslut elimineras. Många av samhällets avgifter beror på att det finns kostnader kopplade till hanteringen av byggfrågor. Men med sänkta kostnader för byggande kommer en stimulans av marknaden i form av ökad produktion. Detta leder till ökad sysselsättning och därtill ökade inkomster för stat och kommun. Det finns således goda möjligheter att få lönsamhet i sänkta avgifter och i förenklad administration.

Måste det till en förändring?

Att en förändring av nuvarande system behövs är närmast en självklarhet. Vi kan omöjligt fortsätta att slösa samhällets resurser på icke hållbara renoveringar för att fastighetsägare ska kunna maximera sina vinster. Vi kan inte heller fortsätta med konceptrenoveringar som endast ger en fin yta utan att åtgärda till exempel byggnadens klimatpåverkan i form av exempelvis värmeisolering. Om en ändring av byggreglerna ska genomföras är kanske mer diskutabelt. Det har tagit lång tid att komma till den punkt vi är idag där alla nybyggda bostäder görs tillgängliga, men samtidigt är det frågan om vi har råd att hålla en så hög nivå på tillgängligheten genom hela bostadsbeståndet. Ett sätt att bibehålla tillgängligheten och funktionskraven i våra bostäder men med mildrade krav kan vara att statliga medel satsas på utveckling av innovativa hjälpmedel. Med nya former av tekniska lösningar går det att göra även gamla bostäder fullt användbara även för rörelsehindrade. Visserligen kommer detta kräva resurser från det allmänna, men när hyrorna annars riskerar bli så höga att allt större del av skattepengarna går till bostadsbidrag kan dessa pengar ganska snabbt sparas in. Om vi istället för höga hyror i alla nyproducerade lägenheter kan satsa motsvarande resurser på teknik och innovationsutveckling kring hjälpmedel skulle vi plötsligt både få lägre hyror och hjälpmedel som gör vardagen ännu bättre för de människor med rörelsehinder som nu inte kan ta del av bostadsmarknadens äldre bestånd.

Vems är ansvaret?

Så, vem ska bo i hyresrätten? Ja, givetvis ska alla ha råd att hyra en bostad. Ansvaret för utvecklingen ligger på oss alla. Politiker måste ta nödvändiga beslut, fastighetsägare måste börja tänka långsiktigt och hållbart. Men även vi konsumenter måste börja ifrågasätta våra egna krav på nyrenoverade stora lägenheter med fantastisk sjöutsikt. En hållbar utveckling tar hänsyn till social, ekonomisk och ekologiskutveckling. Ska Sverige bli ett hållbart samhälle utgör inte hyresmarknaden något undantag från kraven på långsiktighet.

Shawon Kazi och Albert Holton

Så får vi fler och billigare hyresrätter:

<https://www.hb.se/PageFiles/271024/S%C3%A5%20f%C3%A5r%20vi%20fler%20och%20billigare%20E-book.pdf>

Länkar:

Fler billigare och bättre bostäder:

<https://www.boverket.se/contentassets/1335ce31e45a4c7a9b3c78dec999d594/sbuf-13271-fler-billigare-och-battre-bostader.pdf>

Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter - en för lönsam affär?

<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/nyproduktion-renovering.pdf>

Statistik om avkastning i fastighetsbranschen:

<https://www.msci.com/documents/10199/134c5423-5290-4afd-929f-7a274dd595e3>

Svenska investeringar i hyresrätter ger en avkastning på 14,1%!!! Detta är en otroligt hög avkastning

Halva lönen till hyran:

<https://www.hyresgastforeningen.se/contentassets/cd4375e2c65243acb6c994bc842fede4/halva-inkomsten-till-hyran-2017.pdf>