

Rapport 9 2008

# Vad händer på Stockholms bostadsmarknad?

- En analys av den borgerliga bostadspolitiken



<b>1. Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ombildningar och ägarbyten .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Omfattning av ombildningar i den kommunala allmännyttan.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Omfattningen av ombildningar i det privata beståndet .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Ägarbyten.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4 Mönster i ombildningen av allmännyttan .....</b>	<b>7</b>
<b>2.5 Mönster i ombildningen av det privata beståndet.....</b>	<b>11</b>
<b>2.6 Slutsats.....</b>	<b>11</b>
<b>3. Nybyggnad .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Omfattning .....</b>	<b>13</b>
<b>3.2 Detta sker inom nyproduktionen av bostäder .....</b>	<b>14</b>
<b>3.3 Slutsats.....</b>	<b>16</b>
<b>4. Hyresnivåer .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 Kort beskrivning av vad som påverkar hyresstrukturen.....</b>	<b>17</b>
<b>4.2 Konsekvenser för de boende av nuvarande politik .....</b>	<b>17</b>
<b>4.3 Slutsats.....</b>	<b>19</b>
<b>5. Samlade slutsatser .....</b>	<b>20</b>

# 1. Inledning

*”[D]e kommunala bostadsbolagen spelar en viktig roll för utvecklingen av Stockholms bostadsmarknad. Tack vare de vinster som stadens kommunala bostadsbolag gjort under senare tid genom försäljningar av hyresfastigheter står bolagen rustade rent ekonomiskt under lågkonjunkturen. Vi har hela tiden sagt att vinsterna i bostadsbolagen ska delfinansiera nyproduktion[...]*”

*Sten Nordin m.fl. DN debatt 2008-10-14*

Den moderatledda borgerliga majoriteten säger sig vilja ha en blandad stad och säger sig också värna hyresrätten i Stockholm. På DN Debatt presenterade de tidigare i höst vad de lanserar som en ”ny bostadspolitik” som enligt deras utsago har just värnandet av en blandad stad och en blandning av hyresrätter och bostadsrätter i Stockholm som utgångspunkt. Man säger – och får genomslag för - att man skulle ha som mål att det ska vara 50 % hyresrätter i Stockholm.

I den här rapporten har socialdemokraterna granskat utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad, de politiska ställningstaganden som gjorts kring detta och vad det har för konsekvenser för de boende i Stockholm. Är hyresrätten säkrad i Stockholms innerstad? Bygger man nytt och bygger man blandat? Är nybyggda hyresrätter – byggda för försäljningsvinsterna – en bra ersättning för de lägenheter man tidigare sålt?

Är inte den borgerliga visionen för Stockholm – moderaternas Vision 2030 – i själva verket en stad med mindre mångfald och betydligt högre boendekostnader?

## 2. Ombildningar och ägarbyten

### 2.1 Omfattning av ombildningar i den kommunala allmännyttan

Ombildningar i det kommunala beståndet av hyresrätter har använts som politiskt redskap under de tre senaste moderatledda mandatperioderna. 1991 till 1994 blev det dock inga massiva ombildningar eftersom ränteläget och den ekonomiska krisen dämpade den ekonomiska aktiviteten.

Faktiska ombildningar har genomförts i två stora vågor i Stockholm: 1998 – 2002 och 2006 – 2010. Även om den moderatledda majoriteten nu har stoppat möjligheten för bostadsrättsföreningar att komma med nya intresseanmälningar, så kommer ombildningar till följd av redan gjorda intresseanmälningar att fortsätta framöver. Det är därför befogat att skriva 2006 – 2010. Båda dessa ombildningsvågor har skett efter borgerliga valsegrar där moderaterna gått till val på att genomföra ombildningar.

Så här ser ombildningstakten ut i allmännyttan de två perioder detta genomförts<sup>1</sup>:

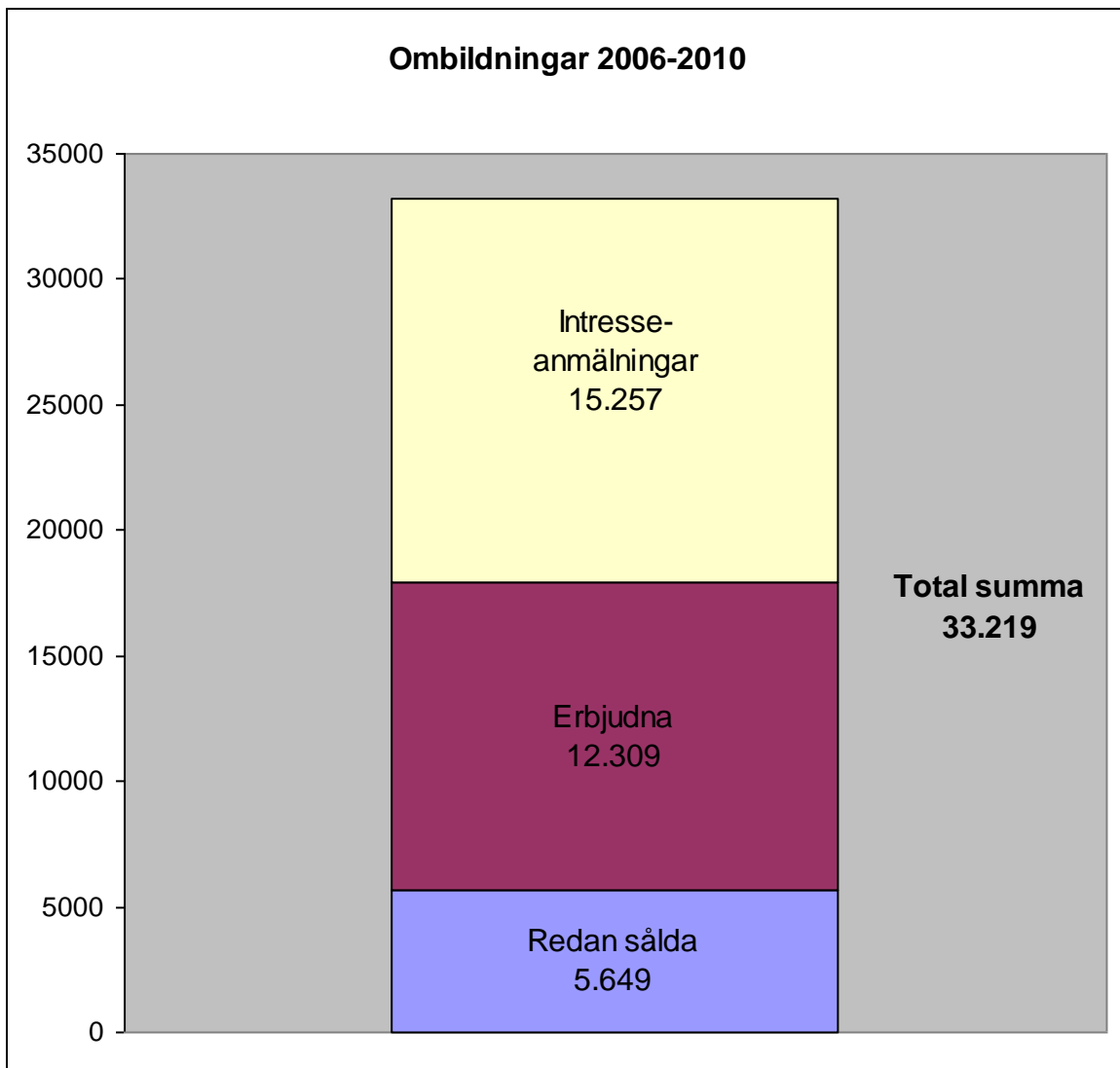
<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>
200	3516	5529	2132	431	438
<u>2005</u>	<u>2006 – okt 2008</u>				
0	5649				

På grund av eftersläpningar till följd av ombildningsprocessen syns ännu inte innevarande mandatperiods konsekvenser i ovanstående statistik. Enligt Stockholms Stadshus AB:s egna redovisningar ser det ut som följer för innevarande mandatperiod<sup>2</sup>:

<u>Redan sålda</u>	<u>Erbjudna/ej tackat nej</u>	<u>Ej ännu erbjudna</u>	<u>Max möjliga ombildade</u>
5649	12309	15257	33219

<sup>1</sup> Källor: USK:s utvärdering av ombildningarna i allmännyttan 1999 – 2004, USK:s löpande statistik fram till juli 2008, och rapportering från Stockholm Stadshus AB:s redovisning fram till oktober 2008.

<sup>2</sup> Källa: Stockholm Stadshus AB:s redovisning fram till oktober 2008.



## 2.2 Omfattningen av ombildningar i det privata beståndet

Ombildningar i det privata beståndet har skett kontinuerligt under lång tid. Omfattningen av ombildningarna i det privata beståndet har varierat över tid, men de har ständigt pågått.

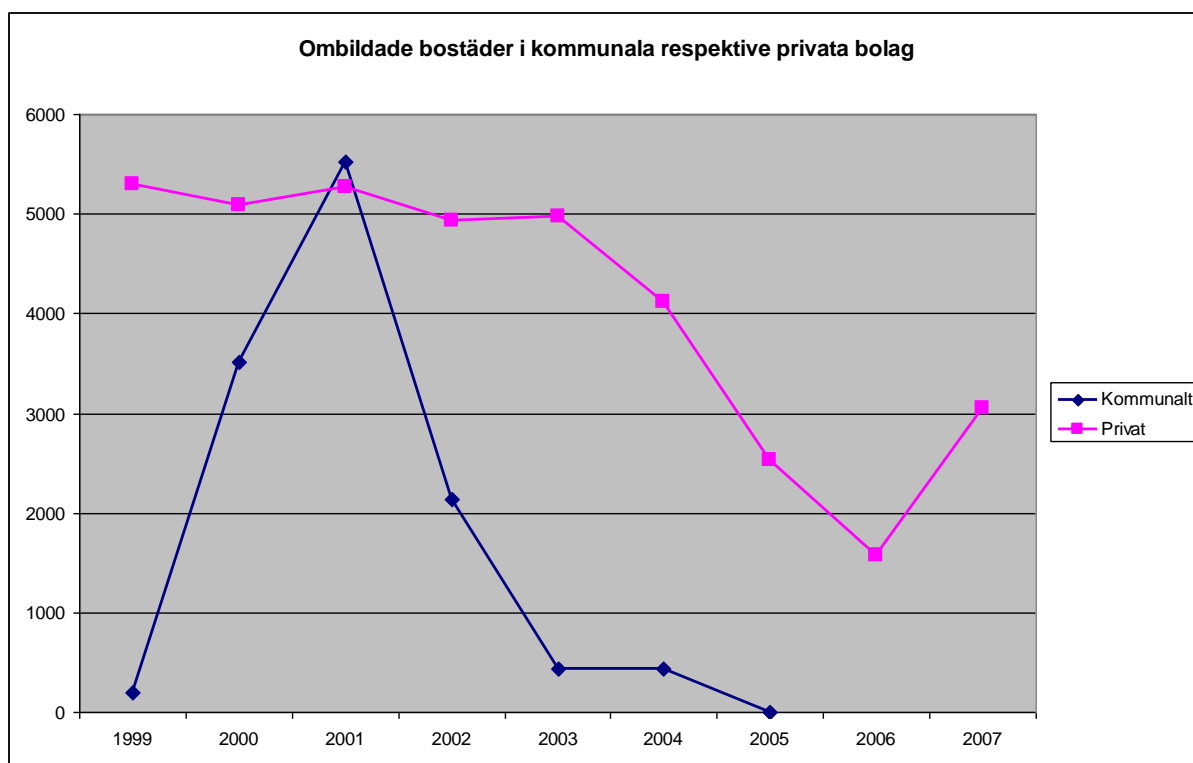
Så här ser ombildningstakten sett ut i det privata beståndet under 2000- talet<sup>3</sup>:

<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>
5300	5088	5273	4934	4980	4115

<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>jun 2008</u>
2533	1573	3051	506

Jämför man ombildningarna i privata och kommunala bolag där jämförelsesiffror finns så ser det ut så här:

<sup>3</sup> Källa: USK:s utvärdering av ombildningarna i allmännyttan 1999 – 2004, USK:s löpande statistik fram till juli 2008.



## 2.3 Ägarbyten

Vi diskuterar här bara ägarbyten där den kommunala allmännyttan är en av parterna. Ett antal större ägarbyten har skett de senaste decennierna, bland annat i Husby och Hökarängen. Det handlar både om rena försäljningar och så kallade bytesaffärer. I Stockholm har det oftast handlat om bostadsföretagens strategier för att utveckla sitt fastighetsbestånd och köparna har ofta varit intresserade av att utöka sitt fastighetsbestånd i Stockholm utan att behöva mobilisera kapital för nybyggnationer.

I andra kommuner har radikalare förändringar skett. I exempelvis Täby och Nacka såldes hela det kommunala bostadsbeståndet. Sedan Sten Nordin under sin tid som gatu- och fastighetsborgarråd i Stockholm (1998 – 2002) hade ambitionen att sälja Stockholms hem har dock inga så omfattande planer hörts i stockholmspolitiken. När det gäller Täby och Nacka har studier gjorts av utförsäljningarna.

Motiven var i Nackas och Täbys fall - enligt ledande politiker - antingen att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad och förvaltning med fler, mindre dominerande ägare (Nacka), eller att det inte skulle bli någon skillnad alls (Täby). Den självklara utgångspunkten var att bostadsförvaltning inte var någon kommunal uppgift utan borde skötas av marknaden.

Effekterna har enligt studier<sup>4</sup> som gjorts bland annat blivit följande:

- Missnöje bland boende med underhåll av fastigheter och yttre miljö;
- Högre krav från fastighetsägaren på dem som vill hyra en lägenhet eller byta lägenhet inom beståndet;
- Ett fungerande samarbete mellan de nya fastighetsägarna och kommunen vad gäller sociala förturer, om än på de privata värdarnas villkor;

<sup>4</sup> Källa: Striden om allmännyttan – del I, 2006, studie genomförd av Institutionen för etnologi, religionshistoria och genusstudier, Stockholms Universitet.

- En ökad förändringstakt i delar av beståndet till följd av att nya ägare säljer vidare till andra fastighetsbolag eller till bostadsrättsföreningar.

Till sist visar en studie<sup>5</sup> att hyrorna har stigit med ca 10 procent mer i kommuner där den kommunala allmännyttan sålts, jämför med kommuner där den finns kvar (25% hyreshöjningar där allmännyttan försvunnit 1996 – 2005, mot 15 % där allmännyttan finns representerad). Det man studerat är just kommuner där hela den kommunala allmännyttan har sålts ut och jämfört med kommuner där så inte är fallet. Stockholm tillhör definitivt den senare kategorin. Stockholm har en stor allmännytta kvar jämfört med många andra kommuner i Stockholmsregionen.

Samtidigt är de möjliga förklaringar som man kan hitta till skillnaderna i hyresutveckling att frånvaron av kommunala bostadsföretag gör att jämförelseobjekt inte finns för att avgöra hyrestvister. Av det följer att kommungränsen inte är avgörande utan det är tillgången till jämförelseobjekt som borde vara i fokus. Följaktligen bör man ställa sig frågan: vad händer med hyrorna i Stockholm om de kommunala bostadsföretagen helt försvinner från delar av staden och helt koncentreras till andra delar?

## **2.4 Mönster i ombildningen av allmännyttan**

Utvärderingen av ombildningarna i det kommunala beståndet efter mandatperioden 1998 – 2002 visar på ett tydligt mönster. Där de högsta marknadspriserna för enskilda bostadsrätter finns, är också intresset för ombildning störst. Där blir också glappet mellan en värdering av fastigheten som förvaltningsobjekt och bostadsrättens marknadsvärde störst.

Mönstret vad gäller ombildningar när den politiken drevs mandatperioden 1998- 2002 är följande.<sup>6</sup>

Innerstaden: ca 75 %

Ytterstaden: ca 23 %  
100 %

*varav*

*Söderort: ca 17 %*

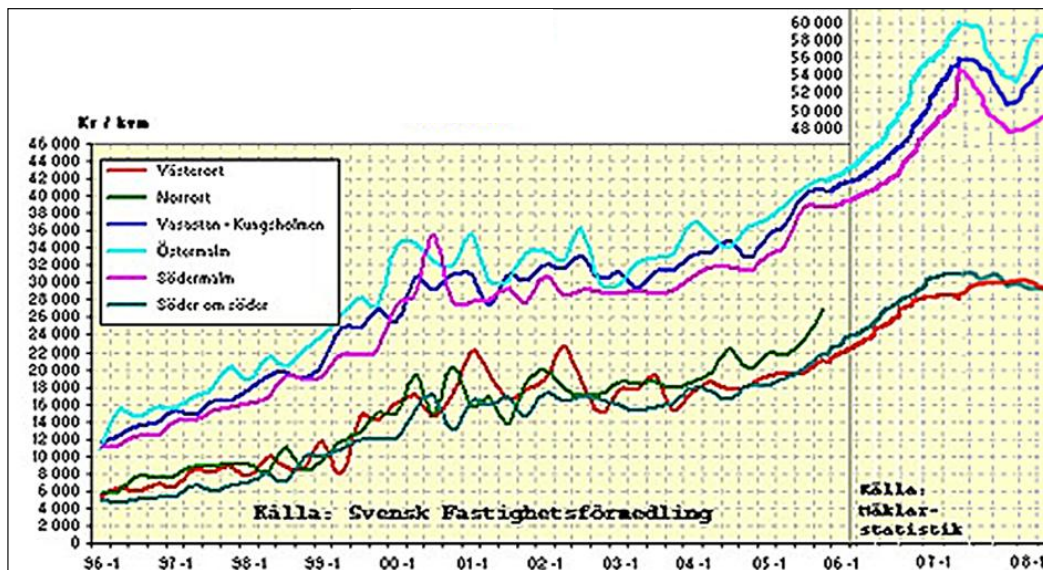
*Västerort: ca 6 %*

Det som har hänt sedan dess är att ytterstaden har haft prisuppgångar som följt innerstadens, men från en lägre nivå. Skillnaden mellan värdet på fastigheten som förvaltningsobjekt och det förväntade priset för en bostadsrätt har därför sannolikt ökat. Så här har prisutvecklingen varit enligt Mäklartjänst:

<sup>5</sup> Källa: Striden om allmännyttan – del II, 2006, studie genomförd av Hyresgästföreningen.

<sup>6</sup> Källa: USK:s utvärdering av ombildningarna i allmännyttan 1999 – 2004

# Bostadsrätter prisutveckling



Följaktligen har intresset för ombildningar i ytterstaden vuxit sedan den förra borgerliga majoritetsperioden. Parallellt med det har andelen hyresrätter i innerstaden redan minskat i och med den förra borgerliga mandatperiodens ombildningar. Vi kan alltså se ett relativt sett ökat intresse för ombildningar i ytterstaden. Hittills ser utvecklingen ut på följande vis denna mandatperiod.<sup>7</sup>

Redan sålda:

Innerstaden: ca 42 %

Ytterstaden: ca 58 %  
100 %

varav

Närförort: ca 27 %

Ytterförort: ca 31 %

Går alla intresseanmälningar som inte fått avslag av kommunen eller där bostadsrättsföreningen till sist tackat nej igenom blir fördelningen följande.<sup>8</sup>

Innerstaden: ca 36 %

Ytterstaden: ca 64 %  
100%

varav

Närförort: ca 29 %

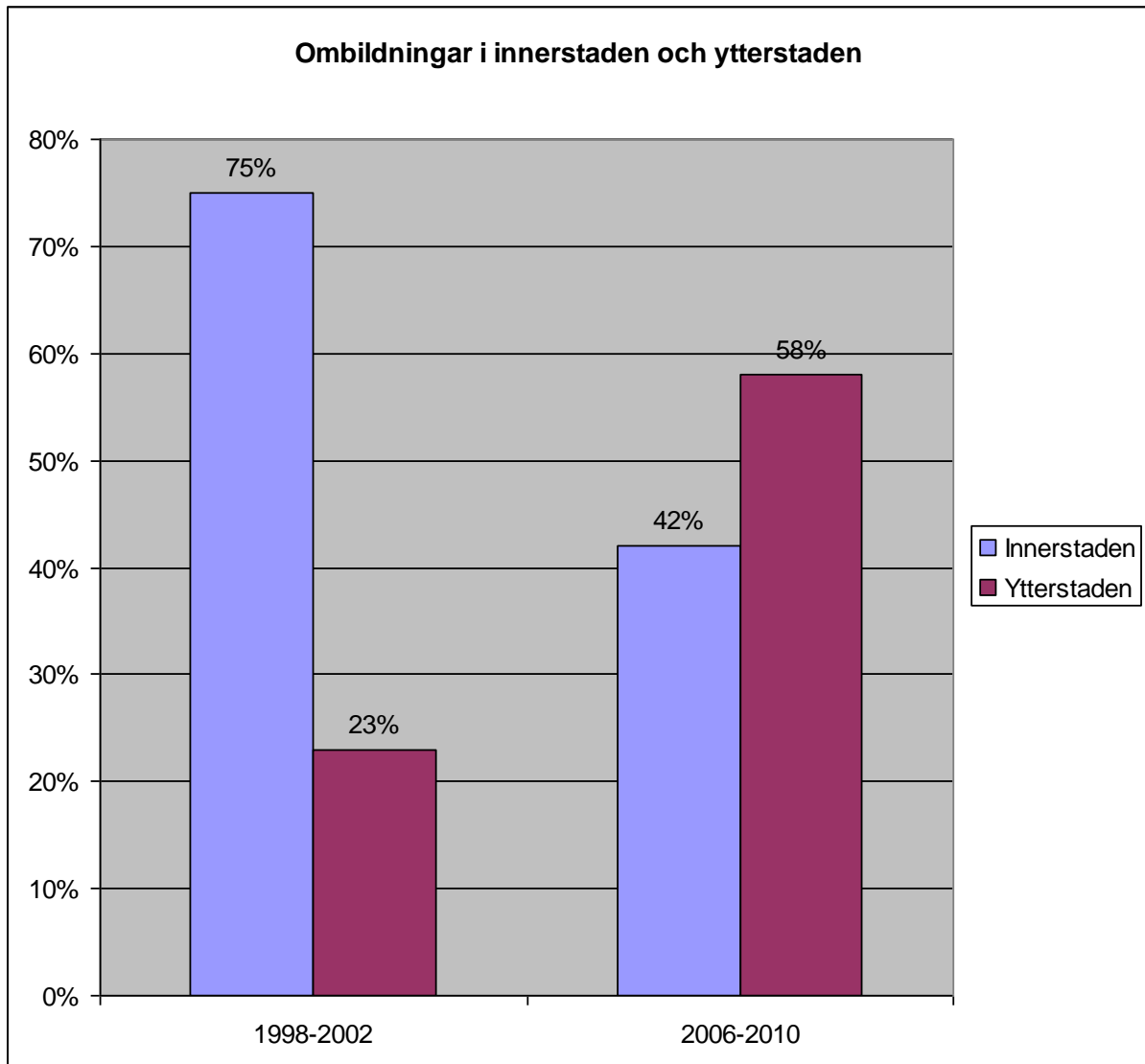
Ytterförort: ca 35 %

<sup>7</sup> Källa: Stadshus AB:s redovisning fram till oktober 2008.

<sup>8</sup> Ibid.



Jämför man ombildningar av allmännyttan i ytterstad respektive innerstad de två senaste ombildningsvågorna – och bara ser på redan gjorda köp den innevarande mandatperioden – så ser det ut så här:



Erfarenheten säger dock att en mindre andel intresseanmälningar i ytterstaden blir till avslutad affär. Mängden intresseanmälningar i ytterstaden beror delvis på lägre krav för att få göra en intresseanmälan, och delvis på aktivt uppmuntrande från kommunens sida i syfte att få till stånd ombildningar.

Tittar man mer detaljerat så visar det sig dock att ombildningarna ändå, trots dessa insatser från kommunens sida, följer områdenas status. Studerar vi genomförda ombildningar inom de tre kategorierna ”innerstad”, ”närförort” och ”ytterförort” så ser vi ett tydligt mönster. ”Innerstaden” utgörs av just innerstaden i dess helhet och är inte så intressant att titta på. Alla lägenheter i innerstaden har ett högt värde och en hög status.

I ”närförort” återfinns dock ombildade fastigheter i förorter som Årsta, Aspudden, Midsommarkransen, Riksby, Gröndal, Hammarbyhöjden, Bromma Kyrka, Ulvsunda, Traneberg, Nockebyhov, Johanneshov och Björkhagen.<sup>9</sup>

”Ytterförort” utgörs av förorter som Stureby, Svedmyra, Hägersten, Västertorp, Gamla Enskede, Nälsta, Beckomberga, Östberga, Solhem, Bredäng och Hässelby Strand.<sup>10</sup>

Tittar man på dessa stadsdelar så ser man snabbt att de i de flesta fall är välmående och/eller redan har en god andel bostadsrätter. Ombildningarna i hela staden torde alltså följa förväntade värden. De många ombildningarna i Östberga kan också förklaras av att bostadsrättsföreningarna där fick köpa fastigheterna till ett rabatterat pris baserat på det erbjudande bostadsrättsföreningarna fick förra borgerliga mandatperioden. De senaste årens prisutveckling finns alltså inte med i det pris de erbjudits av den moderatledda majoriteten.

Av den utvärdering som gjordes av Stockholms stad efter den förra moderatledda mandatperioden framgår att de dominerande viktigaste motiven för att ombilda bostaden var följande:<sup>11</sup>

- ”Köpet var en god investering” (64 %);
- ”Ökat boinflytande” (34 %);
- ”Skaffa mig en bättre situation på bostadsmarknaden” (32 %);
- ”Kunna förändra i min egen lägenhet” (30 %).

Det är alltså uppenbart att den boendes privatekonomi och ställning på bostadsmarknaden är det allt överskuggande motivet. Denna motivbild bekräftas i flera undersökningar.<sup>12</sup>

En annan sak som stödjer denna bild är att över 40 % av dem som fanns med i utvärderingen efter ombildningarna 1999 – 2004 hade flyttat 2005.<sup>13</sup>

Det som utvärderingarna visar är att den upplevda fördelen efter en ombildning bland de kvarboende är följande.<sup>14</sup>

- De medlemmar i en bostadsrättsförening som ville omvandla utan att tveka trivs bättre efter ombildningen.
- De medlemmar som var tveksamma till ombildning trivs en majoritet också bättre efter ombildningen.
- De medlemmar som inte ville ombilda (men köpte sin lägenhet ändå) trivs sämre efter ombildningen.
- Bland resthyresgästerna upplevde majoriteten det som en försämring efter ombildningen, oavsett om de inte ville ombilda, var tveksamma till ombildning, eller om de ville ombilda men sedan inte kunde köpa bostadsrätten (ca 13 %).

Knappt hälften av medlemmarna trivdes ”mycket bra” i fastigheten innan ombildningen. 36 % trivdes ”ganska bra”. Motsvarande siffror för resthyresgästerna är 67 % och 23 %. Efter ombildningen trivs 67 % av medlemmarna ”mycket bra” i fastigheten och 25 % ”ganska bra”.

---

<sup>9</sup> Källa: Sammanställning från Stockholms Stadshus AB, 2008.

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Källa: USK:s utvärdering av ombildningarna i allmännyttan 1999 – 2004.

<sup>12</sup> Ett exempel är studien ”Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt”, 2007, Sektionen för Ekonomi och Teknik, Högskolan i Halmstad.

<sup>13</sup> Källa: USK:s utvärdering av ombildningarna i allmännyttan 1999 – 2004.

<sup>14</sup> Ibid.

Motsvarande siffror för resthyresgästerna är 23 % och 30 %. Vad gäller boendekostnaderna menade 43 % av medlemmarna att de ökat och 27 % att de minskat efter utbildningen. Bland resthyresgästerna menade 66 % att boendekostnaderna ökat och 2 % att de minskat.

Generellt tycks det som om erfarenheterna som de boende gör tycks bekräfta de bilder man hade innan utbildningen, vilket kan leda till misstanken att förståelsen präglar tolkningarna av vad som sedan sker. Ville man genomföra utbildningen tycker man att det blev bättre efter utbildningen. Ville man inte genomföra utbildningen tycker man att det blev sämre efteråt.

Undantaget är resthyresgästerna där alla kategorier hade negativa erfarenheter.

## **2.5 Mönster i utbildningen av det privata beståndet**

De undersökningar som gjorts av utbildningar i det privata beståndet pekar återigen på samma mönster. Utbildningarna följer områdets attraktivitet och följaktligen sker flest utbildningar i innerstaden.

Mängden utbildningar har fluktuerat under åren 2000 - 2008. Flest utbildningar har det varit under åren i början av 2000-talet. Minst antal utbildningar har det varit åren 2005 och 2006. Under 2007 ökade de återigen.

Tittar man på den geografiska spridningen så bekräftar det bilden från den kommunala allmännyttan. Utbildningarna sprider sig ut i ytterstaden i större utsträckning. Delar man upp utbildningarna i det privata beståndet i två fyraårsperioder, 2000 – 2003 och 2004 – 2007, så ser man följande mönster:<sup>15</sup>

2000 – 2003

Innerstad: ca 70 %

Söderort: ca 27 %

Västerort: ca 3 %  
100 %

2004 – 2007

Innerstad: ca 55 %

Söderort: ca 35 %

Västerort: ca 9 %  
100 %

Undersökningar av motiv och erfarenheter vid utbildningar i det privata beståndet visar samma mönster som vid utbildningar i allmännyttan.

## **2.6 Slutsats**

- Den främsta drivkraften i utbildningsprocesserna för de boende är att det är en bra affär.
- Drivkrafterna och resultaten av försäljningar och ägarbyten i allmännyttan i Stockholm är strategisk utveckling av fastighetsbeståndet i de kommunala bolagen eller bostadssociala ambitioner. Några massiva utförsäljningar, motsvarande Nacka

---

<sup>15</sup> Källa: USK:s löpande statistik fram till juli 2008.

och Täby, har inte diskuterats i Stockholm sedan Sten Nordin som gatu- och fastighetsborgarråd övervägde att sälja Stockholmshem.

- Där den kommunala allmännyttan har upphört att existera och studier gjorts visar sig hyresutvecklingen vara 10% högre än i andra kommuner.
- Ombildningstakten är högre i det privata beståndet som i den kommunala allmännyttan.
- Med nuvarande ombildningstakt – förutsatt att alla intresseanmälningar går igenom - är den befintliga allmännyttan försvunnen i Stockholm 2018 och i innerstaden efter innevarande mandatperiod. Räknar man bara de köp som redan avslutats denna mandatperiod – och alltså förutsätter att inga kvarvarande intresseanmälningar går igenom men att ombildningar medges igen kommande mandatperioder – så kommer allmännyttan att vara kvar i innerstaden ända fram till 2018.<sup>16</sup>
- Med nuvarande ombildningstakt är det befintliga privata beståndet av hyresrätter försvunnet i Stockholm 2028 och i innerstaden likaså.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Utgår från antalet befintliga hyresrätter 2006-12-31, USK:s årsbok 2007.

<sup>17</sup> Ibid.

### 3. Nybyggnad

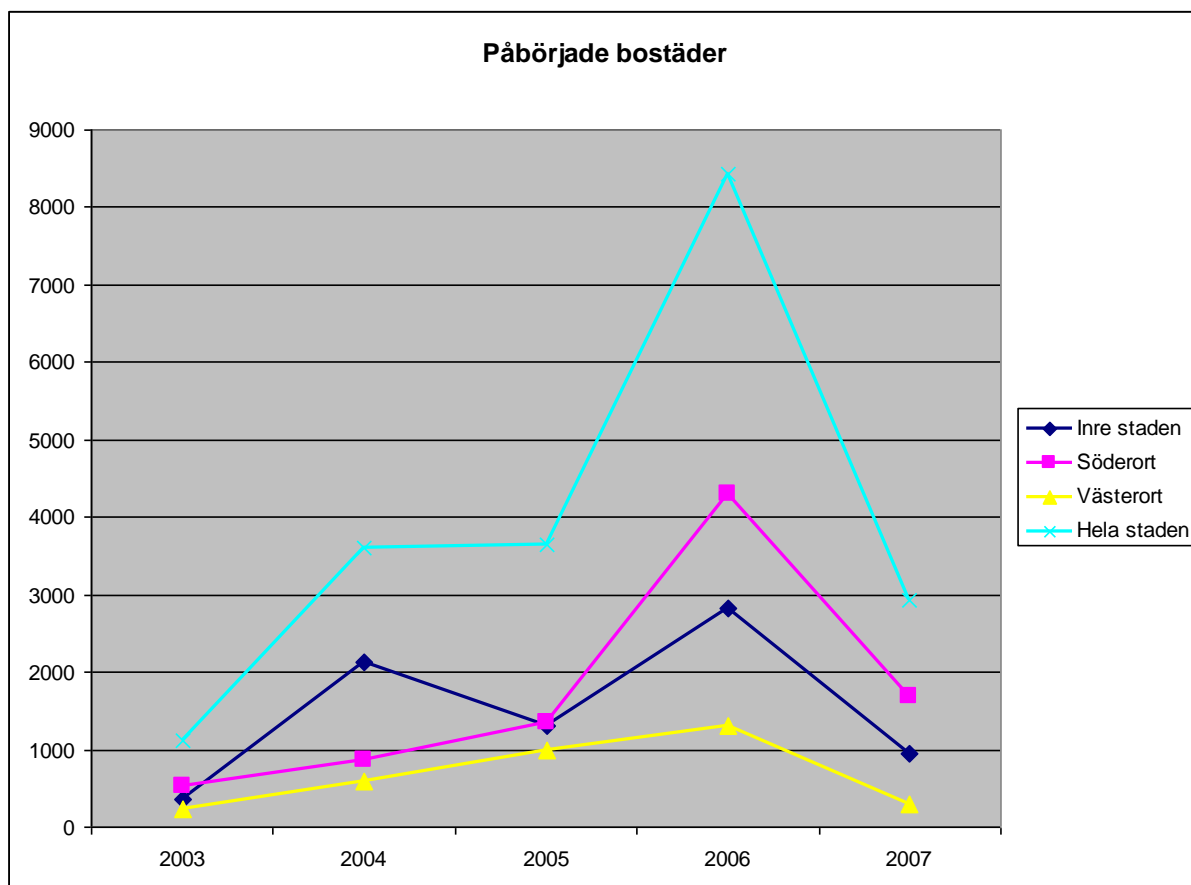
#### 3.1 Omfattning

Nybyggnationen har gått i vågor i Stockholm. Gör man en tabell över påbörjade nybyggen ser den ut så här:<sup>18</sup>

#### Påbörjade bostäder i nya hus 2003-2007. Stockholm

	Påbörjade lägenheter				
	2003	2004	2005	2006	2007
Inre staden	362	2 131	1 298	2 819	946
Söderort	524	869	1 349	4 307	1 687
Västerort	226	594	992	1 305	287
<b>Hela staden</b>	<b>1 112</b>	<b>3 594</b>	<b>3 639</b>	<b>8 431</b>	<b>2 920</b>
Flerbostadshus	999	3 542	3 531	8 126	2 745
Småhus	113	52	108	305	175

Utvecklingen ser alltså ut så här:



Antal lägenheter i lagakraftvunna detaljplaner ser ut som följer:<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Källa: USK:s databas.

<sup>19</sup> Källa: Tertialrapport 2 för Stockholms Stad.

2005: 5758  
2006: 10175  
2007: 4735  
2008: 3750 (prognos)

Det vi ser nu är alltså en radikal minskning av byggandet.

Det här vet den moderatledda majoriteten. Sten Nordin sa exempelvis så här i samband med att Stockholm Business Region presenterade sin konjunkturrapport i augusti:

*”Under hösten tänker jag kalla byggbranschen till ett möte för en diskussion hur vi tillsammans kan säkerställa att bostadsproduktionen fortsätter i hög takt, säger Sten Nordin.”*<sup>20</sup>

När de tre majoritetspartierna presenterade sin så kallade nya bostadspolitik i oktober slog de fast följande:

*”I rådande konjunkturläge är vi samtidigt ödmjuka och för att hålla ett konstant högt bostadsbyggande kommer vi att behöva använda både piska och morot.”*<sup>21</sup>

Den så kallade nya bostadspolitiken motiverades alltså av det sjunkande byggandet och påverkar enligt den moderatledda majoriteten inte ombildningarna till bostadsrätt alls. Det sjunkande byggandet och lågkonjunkturen var i själva verket motivet.

### **3.2 Detta sker inom nyproduktionen av bostäder**

Byggprocessen på stadens egen mark börjar med en markanvisning. Därefter följer planarbete och till sist själva byggnationen. Byggprocessen på annan mark ser likadan ut, med undantag för markanvisningsskedet. Stockholms stad äger en stor del av den exploateringsbara marken i kommunen och markanvisningarna har därför stor betydelse.

Där det byggs på annan mark är det ofta till följd av att landstinget eller staten har avvecklat verksamheter och sålt mark till stora privata exploatörer, exempelvis JM (Årstadal, Långbro, och så vidare). Det följer av detta att den byggnation som sker på privat mark i huvudsak är bostadsrätter. Hyresrättsproduktionen är till största delen beroende av markanvisningar från staden.

Det är också så att markanvisningarna idag är det bästa sättet att utvärdera den moderatledda majoritetens bostadspolitik eftersom dessa ärenden oftast inte har någon förhistoria. Det är ju första skedet i exploateringsprocessen. Av det som färdigställts och påbörjats under mandatperioden är den absoluta majoriteten sådant som togs fram inom ramen för projektet 20K under förra mandatperioden då 20 000 bostäder skulle påbörjas (och också påbörjades) under mandatperioden.

Tittar man på stadens markanvisningsregister så ser fördelningen mellan olika upplåtelseformer ut som följer.<sup>22</sup>

---

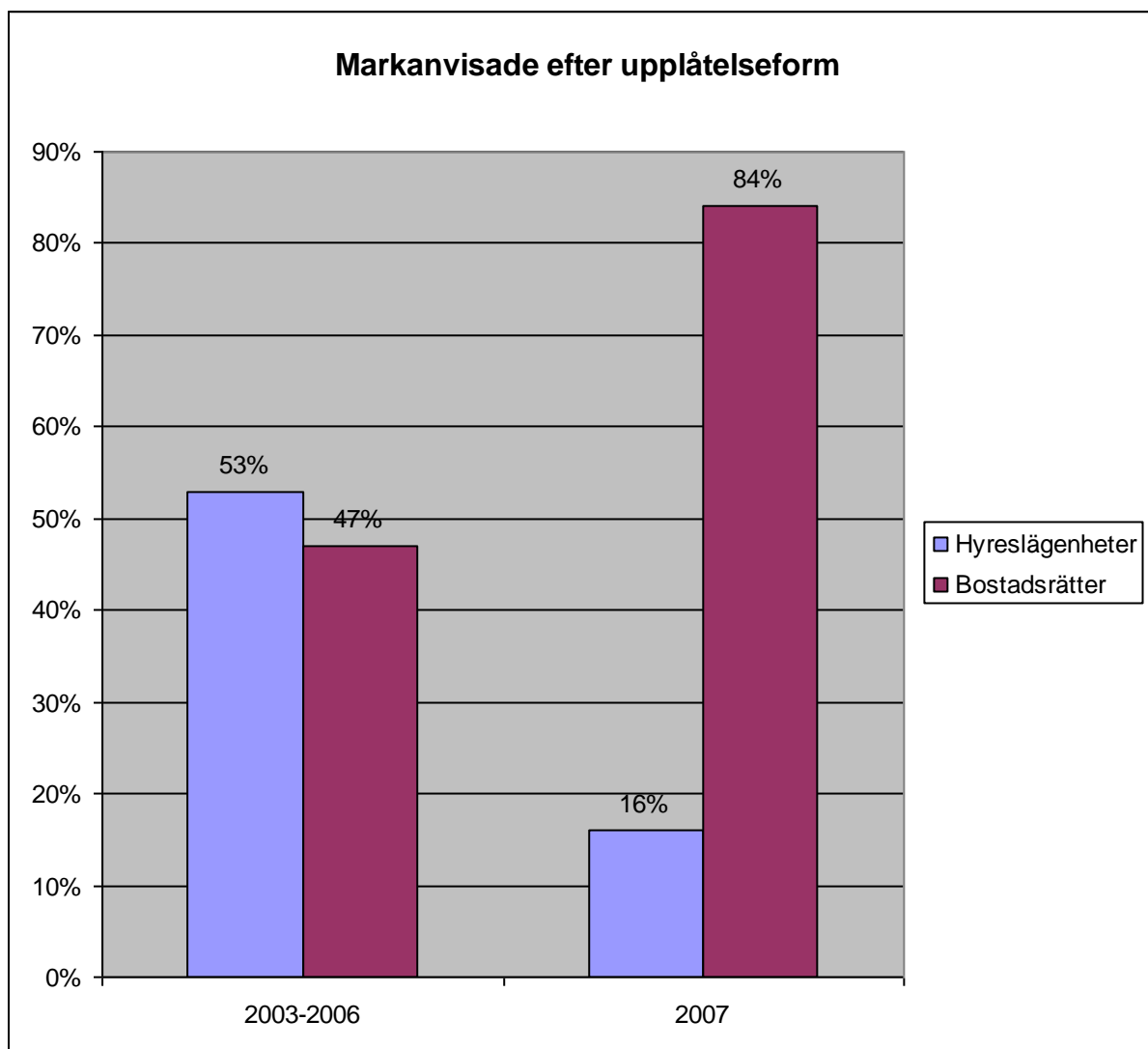
<sup>20</sup> Pressmeddelande från moderaterna 2008-08-07.

<sup>21</sup> DN Debatt 2008-10-14

- Andelen hyresrätter har gått från 34 % 2006 till 16 % 2007
- 2005 markanvisades till 33 olika byggherrar. 2007 var siffran nere på 22 byggherrar. Mångfalden minskar alltså.

Tittar vi på hela perioden 2003 – 2006 (4 år) så markanvisades ca 53 % hyreslägenheter (inklusive studentbostäder) och ca 47 % bostadsrätter på stadens egen mark. Av byggstartade bostäder blev dock knappt 40 % hyreslägenheter, och av byggstarter i nya hus (alltså exklusive ombyggnader) blev drygt 44 % hyreslägenheter.<sup>23</sup>

Utvecklingen ser alltså ut så här:



Det här visar att det krävs att staden tar ett större ansvar på egen mark för byggandet av hyresrätter. Trots en svag övervikt för hyresrätten i markanvisningsskedet 2003 – 2006 så blev slutresultatet en övervikt av bostads- och äganderätter. Sannolikt innebär den extremt

<sup>22</sup> Källa: Exploateringskontorets markanvisningsregister.

<sup>23</sup> Källa: Slutredovisning från 20K- projektledningen.

låga andelen markanvisningar till hyresrätter alltså i princip ett stopp av byggande av nya projekt.

### **3.3 Slutsats**

- Byggandet sjunker. Trots att Stockholm ska öka sitt invånarantal motsvarande ett Göteborg fram till 2030 sjunker byggandet. Bland annat till följd av den borgerliga majoritetens politik, vilket de också tydliggör i en egen artikel på DN Debatt.
- Den rödgröna majoriteten under mandatperioden 2002 – 2006 ökade mångfalden på Stockholms bostadsmarknad genom att verka för fler olika byggherrar. Man medverkade också genom markanvisningar till att möjliggöra byggande av ca 50 % hyresrätter och ca 50 % bostadsrätter på egen mark. Totalt sett byggdes ca 60 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter i nybyggda hus.
- Den borgerliga majoriteten har hittills minskat mångfalden på bostadsmarknaden genom att minska mängden olika byggherrar som får bygga på stadens mark.
- Den borgerliga majoriteten har hittills minskat mångfalden på bostadsmarknaden genom att genom markanvisningar medverka till ett möjligt byggande av enbart 16 % hyresrätter på egen mark.



## 4. Hyresnivåer

### 4.1 Kort beskrivning av vad som påverkar hyresstrukturen

Det är väl känt att förändringarna i bostadsstandard i nyproduktionen och i finansieringen av byggandet under det senaste halvsekle, tillsammans med de system för hyressättning som utvecklats och växt fram, har lett till att det finns stora skillnader mellan hyresnivåerna i olika bostäder, beroende på när de är byggda. Det här är svårbegripligt och svårgenomträngligt för en lekman, eftersom skillnaderna beror på en rad faktorer och villkor som inte är omedelbart givna.

En sak som dock är tydligt för envar är skillnaden i hyresnivåer i bostäder som är byggda före 90- talskrisen och bostäder som är byggda efter densamma. Där har givetvis förändringarna av finansieringssystemen spelat stor roll.

När det gäller ägarbyten så är principen att privata fastighetsägare medges hyresnivåer som ligger 5% över den kommunala allmännyttan. Utvärderingar visar dock att resultatet av ägarbyten som innebär att jämförelseobjekt saknas innebär en hyresglidning som resulterar i hyresökningar som är ca 10% högre än där kommunala bostäder finns representerade.

### 4.2 Konsekvenser för de boende av nuvarande politik

Det som nu sker är att den moderatledda majoriteten i Stockholm för en politik som innebär att man avvecklar det allmännyttiga beståndet av hyresrätter och säger sig vilja behålla en balans mellan upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt genom nyproduktion.

Så här skrev den moderatledda majoriteten när de presenterade sin så kallade nya bostadspolitik i oktober:<sup>24</sup>

*”Det är vår bedömning att de hyresgäster i innerstaden som önskar friköpa också har inkommit med en intresseanmälan om detta.”*

Efter det har de också förlängt fristen för de bostadsrättsföreningar som ännu inte svarat på erbjudanden med 6 månader, till alltså totalt 8 månader från debattartikeln.

I samma artikel skriver de:

*”[D]e kommunala bostadsbolagen spelar en viktig roll för utvecklingen av Stockholms bostadsmarknad. Tack vare de vinster som stadens kommunala bostadsbolag gjort under senare tid genom försäljningar av hyresfastigheter står bolagen rustade rent ekonomiskt under lågkonjunkturen. Vi har hela tiden sagt att vinsterna i bostadsbolagen ska delfinansiera nyproduktion[...].”*

Jämför man hyresnivåerna i en nybyggd fastighet i Familjebostäders 40- talsbestånd i inre ytterstaden med hyresnivåerna i en fastighet från 2000- talet, också belägen i inre ytterstaden, så ser man en skillnad på knappt 44 % i kvadratmeterhyra.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> DN Debatt 2008-10-14

<sup>25</sup> Källa: Familjebostäders styrelsehandling, ärende 6, Styrelsemöte 2008-11-18

På samma sätt kan vi se skillnaderna i Stockholms shems fastigheter. Vi väljer ett exempel i ytterstaden och ett i innerstaden:<sup>26</sup>

#### Rågsved, kv Fallbrickan

Byggår	Snitthyra
1958	765 kr/kvm
2007	1163 kr/kvm
<i>Skillnad</i>	<i>34,2 %</i>

#### Södermalm, kv Vattenpasset

Byggår	Snitthyra
1973	816 kr/kvm
2006	1525 kr/kvm
<i>Skillnad</i>	<i>46,5 %</i>

Analysen har visat att människor i hyresrätt i Stockholm betalar ca 27,5 % av sin disponibla inkomst för boendet.<sup>27</sup> Med de hyreshöjningar som är följden av den borgerliga visionen så innebär det att två sammanboende personer på ca 75 kvm måste ha en inkomst på ca 24 500 kronor vardera i månaden för att kunna bo i Stockholm. Det innebär att den borgerliga visionen – definierad som att man ska bo i en nyproducerad hyresrätt - inte har plats för de anställda i Stockholms kommun som uppbär mindre än stadens medellön i lön. De får sannolikt välja att bo i någon annan kommun eller minska sitt utrymme efter att boendet är betalt – detta trots att undersökningar visar att de som bor i hyresrätt betalar störst andel av sin disponibla inkomst för boendet.<sup>28</sup> Visserligen visar nyproduktionspriserna i Rågsved att även ett par med kommunens medelinkomst kan bo där utan att behöva öka sin andel av den disponibla inkomsten som går till boendet, men då vet vi att Rågsved har bland de lägsta produktionskostnaderna/hyresnivåerna i staden, samtidigt som de bedöms motsvara en marknadshyra. Det avspeglar alltså området status och attraktivitet. Och vad ska hända med dem som bor där idag?

Enligt statistik i Statistisk årsbok för Stockholm 2007<sup>29</sup> var medelinkomsten i Stockholm 22 842 kr/månaden 2004 (274 100 per år). Det är alltså betydligt fler än de kommunanställda som berörs av samma förhållanden.

Tänker man sig dessutom att paret i vårt exempel har barn och skulle separera kan man lätt se vad det innebär för dem i det Stockholm som nu ska växa fram. Det är dessutom väl känt att en stor del av hushållen i Stockholm består av ensamstående eller ensamstående med barn.

Alternativet till att boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten får öka är förstås att stockholmarna gör som Sten Nordin föreslog i Stockholms kommunfullmäktige under sin förra period som ansvarigt borgarråd för bostadspolitiken: de får tränga ihop sig litet.

Till sist får dessutom den som ska bo i den ombildade hyresrätten i framtiden en form av marknadshyra med betydligt högre boendekostnader.

---

<sup>26</sup> Källa: Uppgifter från Stockholms hem.

<sup>27</sup> Källa: Hushållens boendekonomi år 2005 samt prognos för 2008 – delrapport, Boverket, 2007.

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Statistisk årsbok för Stockholm, USK, 2007.

### **4.3 Slutsats**

- Den borgerliga majoriteten inför i praktiken en form av marknadsanpassning av hyrorna inom ramen för det rådande hyressättningssystemet.
- Den som bor i den ombildade hyresrätten i framtiden får ökade boendekostnader jämfört med om den hade kvarstått som hyresrätt.
- De statliga medel och som finansierat uppbyggandet av den samlade bostadsstocken under en lång följd av år och möjliggjort lägre boendekostnader privatiseras genom ombildningar.
- De lägenheter som ombildas tänks – om den moderatledda majoriteten menar allvar med sina utfästelser - ersättas av betydligt dyrare lägenheter i nyproduktion. Skillnaderna i hyresnivåer innebär hyreshöjningar på mellan 35 och 50 %.
- Detta får till följd att det på bostadsmarknaden inte finns någon strategi för en stor del av stockholmarna, mer än att de får tränga ihop sig eller minska sin mängd disponibla medel.
- Det sker trots att de som bor i hyresrätt redan idag är de som betalar störst del av sin disponibla inkomst för sitt boende.

## 5. Samlade slutsatser

- Den främsta drivkraften i ombildningsprocesserna för de boende är att det är en bra affär.
- Drivkrafterna och resultaten av försäljningar och ägarbyten i allmännyttan i Stockholm är strategisk utveckling av fastighetsbeståndet i de kommunala bolagen eller bostadssociala ambitioner. Några massiva utförsäljningar, motsvarande Nacka och Täby, har inte diskuterats i Stockholm sedan Sten Nordin som gatu- och fastighetsborgarråd övervägde att sälja Stockholmshem.
- Där den kommunala allmännyttan har upphört att existera och studier gjorts visar sig hyresutvecklingen vara 10% högre än i andra kommuner.
- Ombildningstakten är högre i det privata beståndet som i den kommunala allmännyttan.
- Med nuvarande ombildningstakt – förutsatt att alla intresseanmälningar går igenom – är den befintliga allmännyttan försvunnen i Stockholm 2018 och i innerstaden efter innevarande mandatperiod. Räknar man bara de köp som redan avslutats denna mandatperiod – och alltså förutsätter att inga kvarvarande intresseanmälningar går igenom men att ombildningar medges igen kommande mandatperioder – så kommer allmännyttan att vara kvar i innerstaden ända fram till 2018.<sup>30</sup>
- Med nuvarande ombildningstakt är det befintliga privata beståndet av hyresrätter försvunnet i Stockholm 2028 och i innerstaden likaså.
- Byggandet sjunker. Trots att Stockholm ska öka sitt invånarantal motsvarande ett Göteborg fram till 2030 sjunker byggandet. Bland annat till följd av den borgerliga majoritetens politik, vilket de också tydliggör i en egen artikel på DN Debatt.
- Den rödgröna majoriteten under mandatperioden 2002 – 2006 ökade mångfalden på Stockholms bostadsmarknad genom att verka för fler olika byggherrar. Man medverkade också genom markanvisningar till att möjliggöra byggande av ca 50 % hyresrätter och ca 50 % bostadsrätter på egen mark. Totalt sett byggdes ca 60 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter i nybyggda hus.
- Den borgerliga majoriteten har hittills minskat mångfalden på bostadsmarknaden genom att minska mängden olika byggherrar som får bygga på stadens mark.
- Den borgerliga majoriteten har hittills minskat mångfalden på bostadsmarknaden genom att genom markanvisningar medverka till ett möjligt byggande av enbart 16 % hyresrätter på egen mark.
- Den borgerliga majoriteten inför i praktiken en form av marknadsanpassning av hyrorna inom ramen för det rådande hyressättningsystemet.

---

<sup>30</sup> Utgår från antalet befintliga hyresrätter 2006-12-31, USK:s årsbok 2007.

- Den som bor i den ombildade hyresrätten i framtiden får ökade boendekostnader jämfört med om den hade kvarstått som hyresrätt.
- De statliga medel och som finansierat uppbyggandet av den samlade bostadsstocken under en lång följd av år och möjliggjort lägre boendekostnader privatiseras genom ombildningar.
- De lägenheter som ombildas tänks – om den moderatledda majoriteten menar allvar med sina utfästelser - ersättas av betydligt dyrare lägenheter i nyproduktion. Skillnaderna i hyresnivåer innebär hyreshöjningar på mellan 35 och 50 %.
- Detta får till följd att det på bostadsmarknaden inte finns någon strategi för en stor del av stockholmarna, mer än att de får tränga ihop sig eller minska sin mängd disponibla medel.
- Det sker trots att de som bor i hyresrätt redan idag är de som betalar störst del av sin disponibla inkomst för sitt boende.