

VAD ÄR RÄTT HYRA I STOCK- HOLM?

En rapport från Hyresgästföreningen region Stockholm

Hyressättningen i Stockholms stad är och har varit föremål för debatt under en lång tid. Till grund för hyrorna ligger bruksvärdessystemet, vilket innebär att hyran bestäms av lägenhetens kvalitet och standard. Men precis som värderingar i övrigt kan skifta, har också hyresgästernas uppfattningar om boendet förändrats över tid.

I Sverige har vi sedan andra världskriget konsekvent sagt nej till marknads-hyror, eftersom det skulle innebära att bostadsbristen kan pressa upp hyrorna till oskäliga nivåer. När det statliga hyrestaket skulle ersättas i slutet på 60-talet lanserades bruksvärdessystemet som ett sätt att efterlikna en marknad i balans mellan utbud och efterfrågan. Bostadsbrist är inte och kan aldrig vara ett bruksvärde.

Rätten att definiera bruksvärdet tilldelades parterna på hyresmarknaden och det ansvaret har vi i Hyresgästföreningen axlat i årliga förhandlingar men också i förhandlingar i samband med nyproduktion och upprustningar.

Men förhandlingar är ingen exakt vetenskap, utan snarare en dragkamp mellan olika intressen och med åren har det vuxit fram skevheter i hyressättningen. I slutet av 90-talet var fortfarande byggår och upprustningsår tillsammans med storlek och antal rum de bruksvärden som slog igenom mest på hyran. Och det var kanske inte så konstigt. En hyra sätts när fastigheten byggs och förhandlas sedan årligen efter kostnadsutvecklingen. När det är dags för upprustning sätts hyran efter det nya bruksvärdet och tickar sedan på i årliga förhandlingar ytterligare en tid. I början av 2000-talet, enades parterna på hyresmarknaden om att andra värden skulle få större betydelse när en hyra sätts.

Den faktor som då ansågs mest förbisedd i hyrorna var lägesfaktorn. Från 2000-talet och framåt har de årliga hyresförhandlingarna resulterat i lägre höjningar i ytterförort och högre höjningar i innerstaden för att på så sätt justera hyresstrukturen en bit i taget. Samtidigt har lägesfaktorn, tillsammans med övriga bruksvärden, fått betydelse vid hyresförhandlingar i samband med upprustningar och nyproduktion.

Lite drygt tio år senare ser vi resultatet i statistiken som presenteras i den här rapporten.

Hyresgästernas generella värderingar

Parallellt med de differentierade uppgörelserna inleddes arbetet med det som kom att kallas för Stockholmsmodellen. Arbetet med Stockholmsmodellen har gått ut på att ta fram ett hållbart och för hyresgäster förståeligt system som utvecklar bruksvärdessystemet, speglar hyresgästernas värderingar och tryggar hyresrättens framtid. Detta har samtliga parter varit överens om: Hyresgästföreningen, de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad och Fastighetsägarna. Till grund för arbetet låg en omfattande enkätundersökning där hyresgästerna fick värdera och rangordna kvaliteter i boendet, vilket gav parterna ett råmaterial att utgå från när modellen skulle förhandlas fram. I det omfattande arbete som lades ner i projektet togs en karta fram med poäng för olika områden, där rangordningen går från A till K i enlighet med enkätresultatet. Den kategoriseringen använder vi för vår hyresstatistik och skillnader i hyra efter område ordnas i enlighet med kartan, se sid 8.

Stockholmsmodellen ligger sedan ett år tillbaka på is, eftersom parterna har strandat förhandlingarna. Men diskussionen om hyrorna och vad som är rätt och skäligt att betala för olika områden och kvaliteter lever vidare.

Unik hyresdatabas

Hyresgästföreningens hyresdatabas är det främsta redskapet för att analysera hyresstrukturen. Hyresgästföreningen har en förhandlingsordning (avtal om att förhandla) med 90 procent av stadens värdar och därmed kunskap om en

lika stor del av stadens hyror. Efter år av bearbetning och katalogisering kan vi nu presentera hyresstrukturen som den faktiskt ser ut.

För Hyresgästföreningen kommer rapporten att vara ett viktigt redskap för det fortsatta arbetet med att sätta hyror. Efter år av differentieringar gjorda på lägesfaktorn har vi hamnat i en situation där mer av samma riskerar att göra lika mycket skada som nytta. Vi måste skilja på en fortsatt vilja att rätta till skevheter där sådana finns, från en vilja till generellt höjda hyror för alla som bor i ett visst område, oavsett vad hyran är idag.

Vi hoppas att rapporten kan bidra till en konstruktiv debatt om hur vi bäst kan gå vidare för att stärka bruksvärdesystemet och hyresrätten i Stockholms stad, till gagn för stadens och länets fortsatta ställning som en attraktiv och stark tillväxtregion.

Hyresstatistik

Läget är en av flera faktorer som ska påverka hyresnivån enligt bruksvärdesystemet. I Stockholms stad finns det ett tydligt linjärt samband mellan närhet till Stockholms innerstad och kommunikationer och hyresnivå. I genomsnitt är skillnaden mellan en hyresrätt i Stockholms innerstad och en lägenhet i ytterförort 30 procent.

Syftet med denna rapport är att ge en korrekt bild av prissättningen på hyresmarknaden i Stockholms kommun. Under senare år har det figuretrat siffror i debatten som ger en felaktig bild av lägesfaktorns betydelse för hyresnivån. Grunden till detta problem är att det inte finns någon allmänt accepterad statistik som parterna på hyresmarknaden använder sig av. Den offentliga statistiken som finns tillgänglig är inte heltäckande (SABO och SCB).

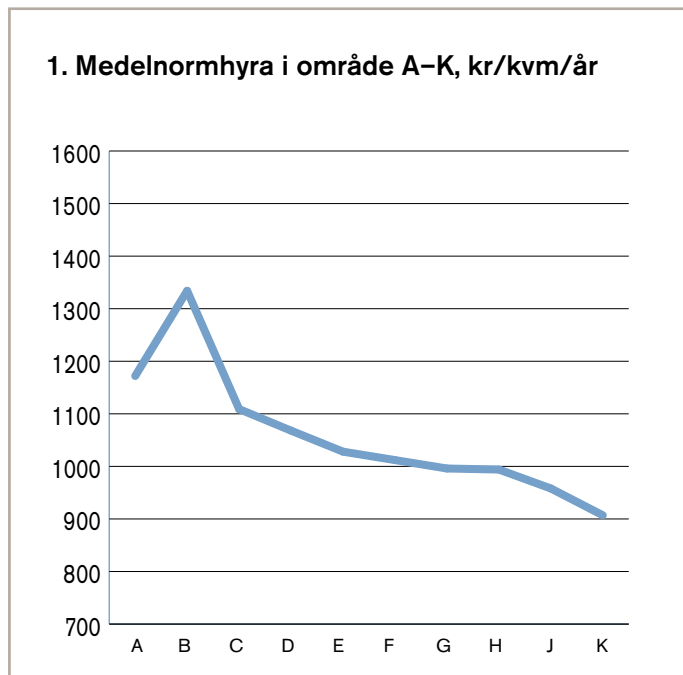
Däremot har Hyresgästföreningen en databas där samtliga hyror för de lägenheter som organisationen har ett förhandlingsansvar för finns. I Stockholms kommun omfattar databasen cirka 180 000 hyreslägenheter. Detta kan jämföras med databasen för den officiella hyresstatistiken som omfattar cirka 1 750 hyreslägenheter i Stockholms kommun.

I denna rapport kommer hyresstatistik från Hyresgästföreningens unika hyresdatabas att presenteras. För att göra faktiska hyror jämförbara räknas de om till hyra per kvadratmeter och år för en normlägenhet på tre rum och kök på 77 kvm, den så kallade *medelnormhyran*.

Den geografiska indelningen baseras på det mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Stockholms stads allmännyttor, vedertagna systemet med områdesindelningen A till K. Där område A är de mest centrala delarna av Stockholms innerstad och K är ytterförorter som Husby och Rinkeby i den västra delen av staden och Skärholmen och Vårberg i den södra. Hyror som presenteras utgör genomsnittshyran i dessa områden. Enskilda hyror varierar beroende på boendets standard. För karta och indelning se sid 8.

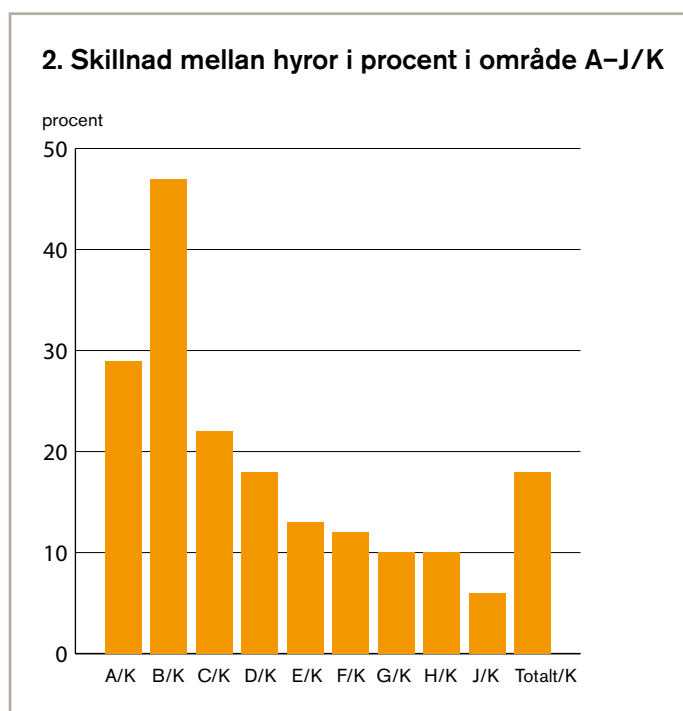
Övergripande hyresstruktur

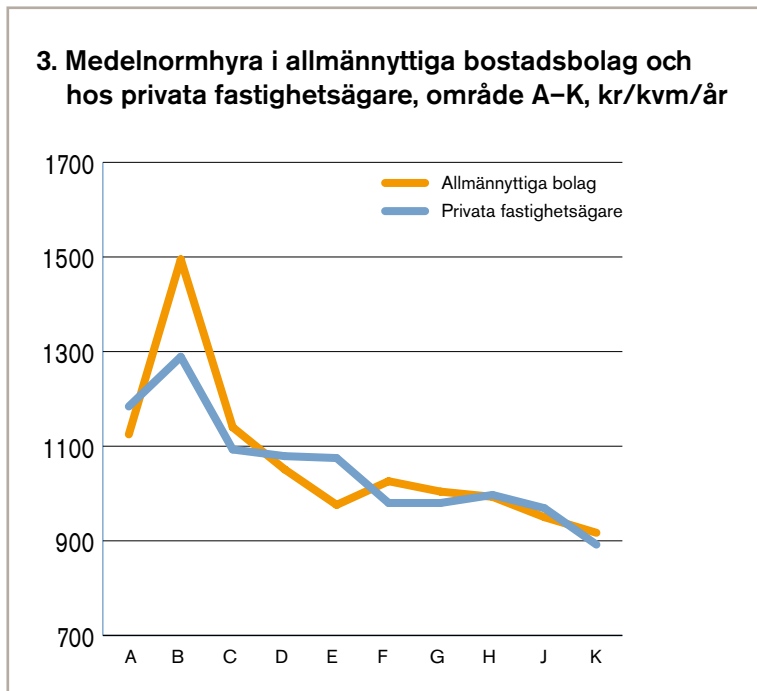
I diagrammen presenteras medelnormhyrorna i Stockholms stad efter områdesindelningen A till K. Medelnormhyran är lägst i ytterförorterna (K-området) där den ligger på omkring 900 kronor per kvadratmeter och högst i B-området där den är drygt 1 300 kr. I de mest centrala delarna av Stockholms innerstad (A-området) är kostnaden per kvadratmeter och år strax under 1 200 kr. Anledningen till att medelnormhyran i B-området ligger högre än i A är att en stor andel av beståndet, cirka 30 procent, består av nyproducerade lägenheter. B-området består bland annat av de stora nyproduktionsområdena i Hammarby sjöstad, Lilla Essingen och Västra Kungsholmen. Skillnader i hyra beroende på standard i boendet redovisas i diagram 5 på sid 6.



I *diagram 1* redovisas normhyresnivåer per kvadratmeter. Diagrammet visar att det på hyresmarknaden i Stockholm finns ett tydligt linjärt samband mellan område och hyresnivåer. I Stockholms stad är medelhyran för samtliga hyreslägenheter cirka 1 070 kronor per kvadratmeter och år. Detta innebär en ungefärlig månadshyra för normlägenheten (tre rum och kök på 77 kvm) på 6 900 kronor. I B-området är den genomsnittliga månadshyran för normlägenheten 8 600 kronor och i K-området 5 800 kronor.

Diagram 2 visar förhållandet i procent mellan A-J och K-området (se karta sid 8). I genomsnitt ligger hyrorna i A-J 18 procent högre än K-områdets hyror. Störst är skillnaden i närförorts- och innerstadsområdena i B där skillnaden jämfört med K är 47 procent.





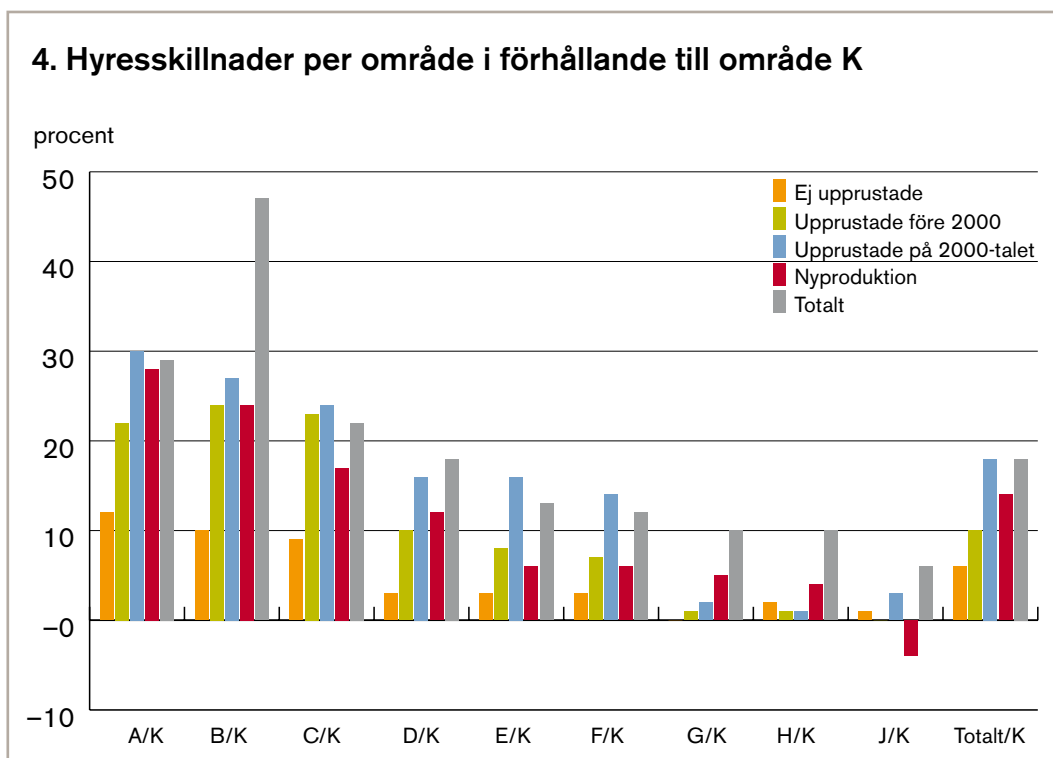
Skillnader mellan privata och allmännyttiga värddar

Det finns en viss skillnad i hyresnivåer mellan privata och allmännyttiga värddar i Stockholms stad. Medelhyran per kvadratmeter och år i det privata beståndet är högre än genomsnittet i allmännyttan.

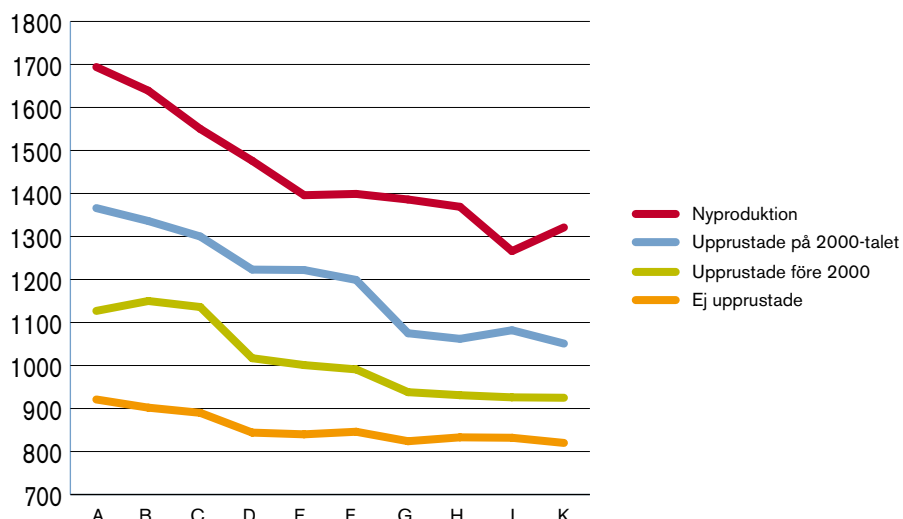
I *diagram 3* redovisas medelnormhyror för samtliga områden uppdelat efter ägarkategori. I diagrammet framgår tydligt att det linjära sambandet mellan läge och hyresnivå även finns inom de två ägarkategorierna. Den normhyresnivå som avviker mest är allmännyttans i B-området. Anledningen till detta är att en stor andel, 1 000 av allmännyttans 1 500 lägenheter i området, är nyproducerade.

Skillnader i hyror beroende på standard

Diagram 4 visar förhållandet i procent mellan A–J och K-området för de olika standardkategorierna. Det går i diagrammet att utläsa att området spelar störst roll i de lägenheter som är nyproducerade eller upprustade under 2000-talet.



5. Medelnormhyra efter standard i område A–K, kr/kvm/år



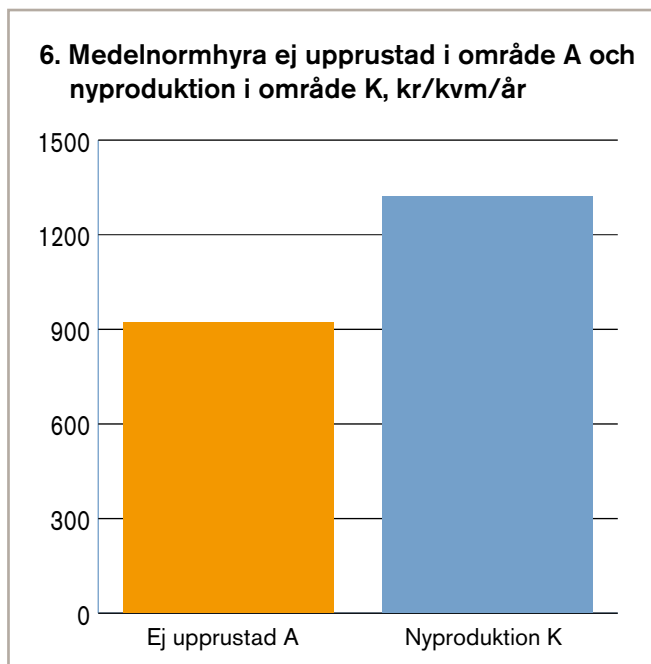
Vi har tidigare visat att det finns linjära samband mellan hyra och område. Men detta är enbart en av de faktorer som är avgörande för hyrans nivå. Lägenhetens kvalitet värderas också utifrån bland annat standard och hyresvärdens servicenivå. I diagrammen nedan visas hur lägenhetens standard och kvalitet har stor inverkan på hyresnivån.

I *diagram 5* jämförs hyresnivåer beroende på standard och område. För att mäta standard har vi i diagrammet utgått från fyra kategorier: nyproduktion, upprustade på 2000-talet, upprustade före 2000 och ej upprustade. Nyproduktion avser lägenheter som har byggts efter år 2000. Upprustade lägenheter är de lägenheter där en större standardhöjning har skett i samband med upprustning.

Diagrammet visar tydligt att det finns ett samband mellan standard och hyresnivå. De lägenheter som har de högsta hyrorna är antingen nyproducerade eller har fått kraftigt förbättrad standard genom upprustningar. De lägenheter som däremot inte har fått någon standardhöjande åtgärd har en lägre medelnormhyra. Den genomsnittliga månadskostnaden för en nyproducerad normlägenhet (3 rok 77 kvm) i Stockholms stad är 9 700 kronor. För en nyligen upprustad lägenhet är motsvarande siffra 8 000 kronor och för en oupprustad 5 600 kronor.

Fastighetstyper/tidsperioder

-1919	Sekelskiftet
1920–1929	Klassicism
1930–1944	Funktionalism
1945–1956	Folkhemmet
1957–1965	Grannskapet
1966–1977	Miljonprogrammet
1978–1989	Kvarterstaden
1990–1999	Nymodernism
2000–	Nyproduktion

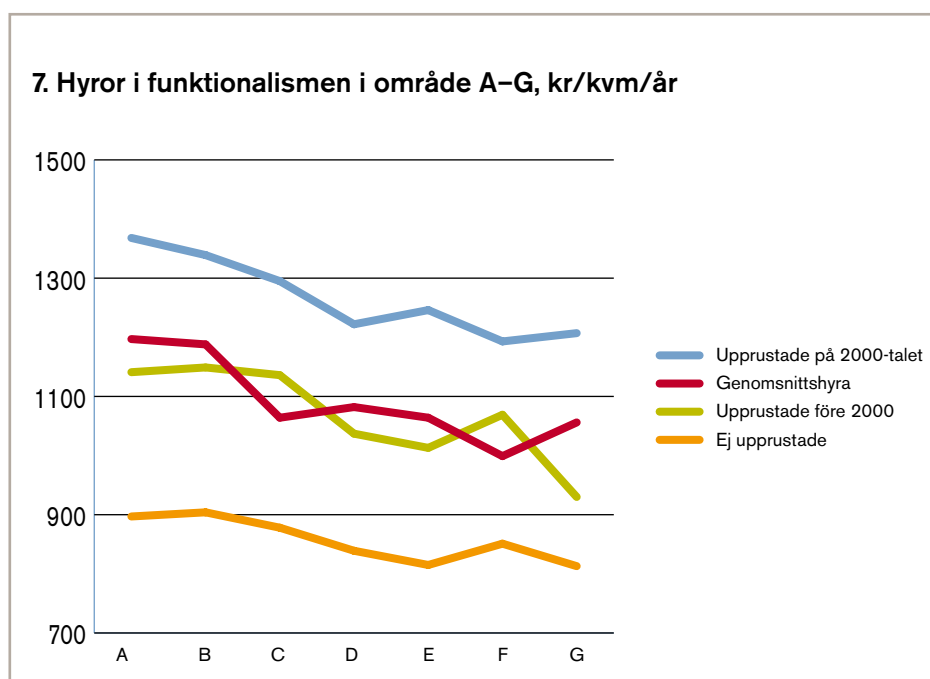


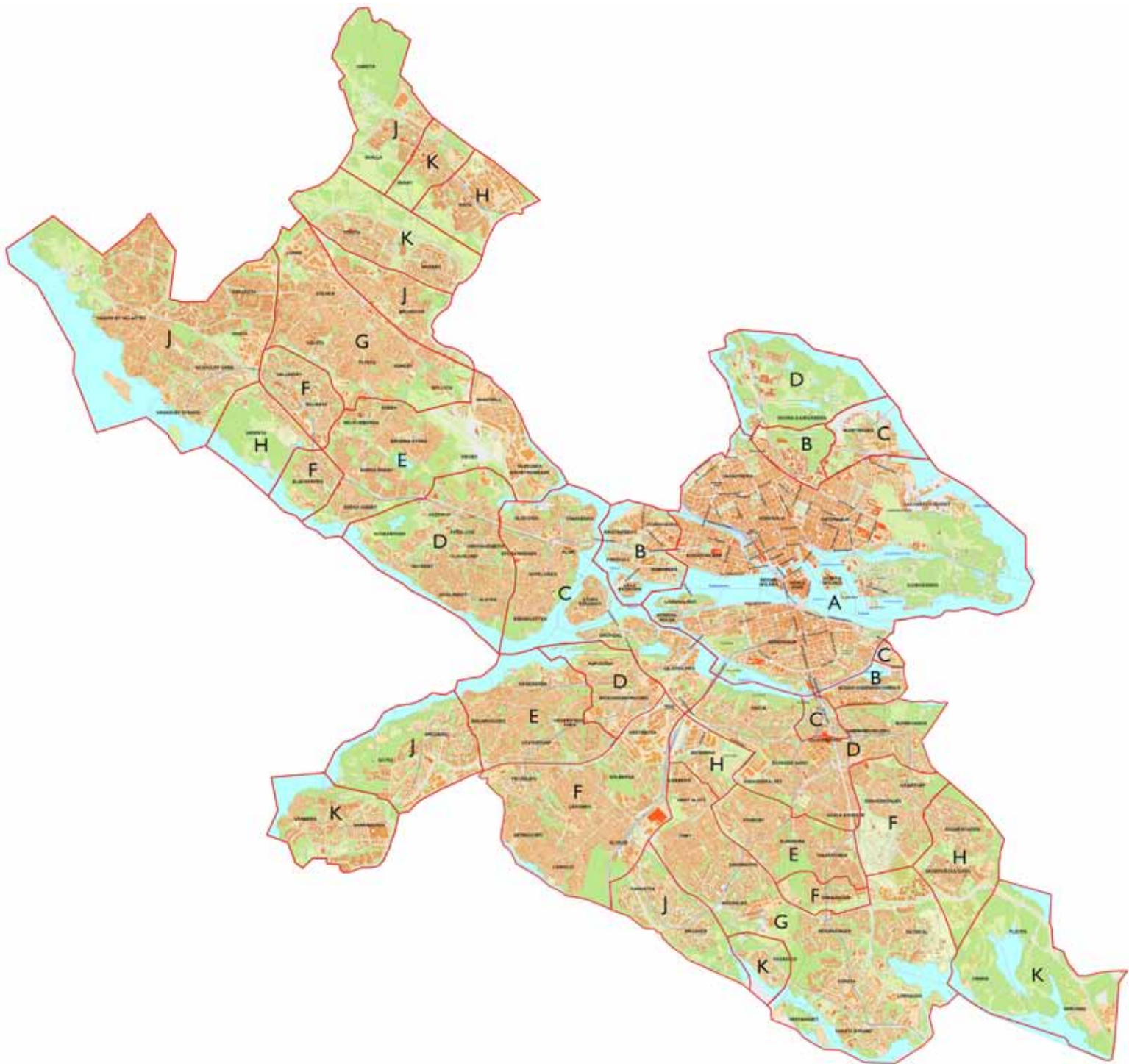
I *diagram 6* har vi valt att lyfta ut två standardnivåer (nyproduktion och ej upprustad) i Stockholms innerstad och ytterförort. I diagrammet kan vi se att hyresnivån per kvadratmeter och år är omkring 400 kronor högre i nyproduktion i K-området jämfört med en icke upprustad lägenhet i Stockholms innerstad. Diagrammet illustrerar tydligt att lägenhetens standard är en avgörande faktor för hyrans nivå.

Hyrer i två fastighetstyper

Fastighetsbeståndet brukar delas in i ett antal tidsepoker (se lista på sid 6) som utgår ifrån husens produktionsår. För att ytterligare studera hyresstrukturen i Stockholms stad har vi valt att göra nedslag i den epok som har störst geografisk spridning i staden: funktionalismen, som finns i område A–G.

I *diagram 7* redovisas normhyresnivåer i funktionalism. Hyrorna redovisas efter upprustningsnivå och område. Diagrammen visar att såväl standard som område har en tydlig effekt på hyresnivån, även inom fastighetsbestånd byggda under samma tidsperiod.





Hyresgästföreningen region Stockholm
hyresgastforeningen.se
dittlivsboende.se
0771-443 443