

Minskad valfrihet för bostadssökande i Stockholm



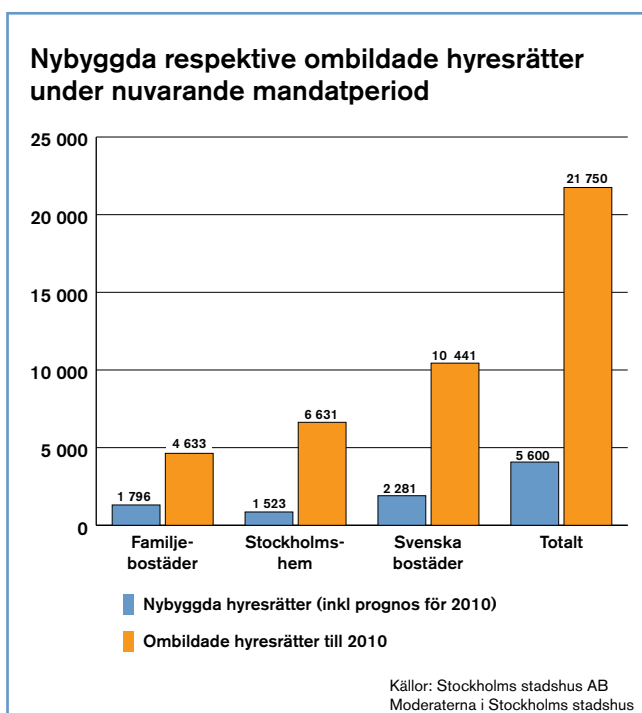
Minskad valfrihet för bostadssökande i Stockholm

I den senaste tidens bostadspolitiska debatt om ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter har ett perspektiv saknats. De bostadssökandes. Valfriheten för dem som söker en hyreslägenhet har minskat. Inte bara har antalet hyresrätter minskat, de hyresrätter som har sålts är också de som har överkomliga hyror. Och de få hyreslägenheter som byggs har en väsentligt högre hyresnivå. Skillnaden är stor, 42 procent högre hyror i snitt för en typlägenhet på tre rum och kök, 77 kvm. Hyran är alltså i snitt 2 821 kronor högre i en nyproducerad lägenhet än i en som sålts ut. Det visar Hyresgästföreningens jämförelse av hyresnivåerna i de lägenheter som Svenska Bostäder sålt och de lägenheter som de allmännyttiga bolagen har byggt.

Skillnaden i hyresnivån mellan en ombildad och en nybyggd typlägenhet, en trea på 77 kvm, är störst i innerstaden. Där blir hyresnivån 3 346 kronor högre i en nyproducerad lägenhet. I inre och yttre ytterstaden är motsvarande siffra ca 2 500 kronor/månad.

Färre och dyrare hyresrätter efter utbildningsvågen

Valfriheten för bostadssökande som vill ha en hyresrätt i Stockholm har minskat dramatiskt de senaste åren. Även de som har ett boende som de är nöjda med idag oroas av utvecklingen. När livet förändras, när familjer skaffar barn, när du får ett nytt jobb i Stockholm, när kärleken tar slut, när barnen flyttar hemifrån, då ska det gå att få tag på en hyreslägenhet även för dem som inte tjänar mest. De hyresrätter som har sålts har haft lägre hyror än de få som byggs.



22 000 hyresrätter har ombildats till hyresrätter i Stockholm¹. Samtidigt har bara 6 500 hyresrätter byggts². På var tredje såld hyresrätt går det bara en enda ny. När det gäller de allmännyttiga bostadsbolagen går det en ny hyresrätt på var femte ombildad hyreslägenhet.

Svenska Bostäder är det största allmännyttiga bostadsbolaget i Stockholm. Hyresgästföreningen har jämfört hyresnivåerna i de hyresfastigheter som har ombildats hos Svenska bostäder med hyresnivåerna i de tre allmännyttiga bostadsbolagens nybyggda fastigheter. Jämförelsen visar att de lägenheter som byggs får 42 procent högre hyror i snitt på en trea på 77 kvm jämfört med vad hyresnivåerna var i de ombildade fastigheterna.

På Ladugårdsgärdet, Östermalm och i Vasastaden hittar vi de största skillnaderna mellan hyresnivån i ombildade fastigheter och i de nybyggda. Skillnaden är över 4 000 kronor i månaden för en typlägenhet på tre rum och kök på 77 kvm.

Det finns stora skillnader även utanför tullarna. I till exempel Hägersten, Vällingby och Farsta är skillnaderna i hyresnivå över 3 000 kronor i månaden för en typlägenhet på tre rum och kök på 77 kvm.

Minst skillnad hittar vi i Hammarby sjöstad. Dessa fastigheter som har ombildats är relativt nybyggda och har nyligen passerat den femårsgräns som staden satt upp för ombildning till bostadsrätt.

¹ Stockholms stadshus AB

² Enligt Moderaterna i Stockholms stadshus har det byggts ca 6 500 hyresrätter under mandatperioden.

Tre rum och kök, 77 kvm. Genomsnittlig hyresnivå i ombildade och nybyggda fastigheter för en typlägenhet på tre rum och kök, 77 kvm, 2009 års hyresnivå.

Stadsdel	Hyresnivå i ombildade fastigheter	Hyresnivå i nyproducerade fastigheter	Skillnad i procent	Skillnad i kronor per månad
Ladugårdsgärdet	6 263	10 908	74	4 646
Hammarby sjöstad	10 530	10 588	1	58
Södermalm	7 013	10 812	54	3 799
Vasastaden	6 840	10 908	59	4 068
Östermalm	6 673	10 908	63	4 235
Kungsholmen	7 w636	10 908*	43	3 273
Innerstaden	7 493	10 839	45	3 346
Björkhagen	6 327	8 630	36	2 304
Gamla Enskede	6 243	8 983	44	2 740
Hammarbyhöjden	6 314	9 304	47	2 990
Hägersten	5 493	8 983	64	3 491
Johanneshov	6 192	9 304	50	3 112
Kärrtorp	7 046	8 727	24	1 681
Liljeholmen	7 020	9 349	33	2 329
Midsommarkransen	6 532	8 727*	34	2 195
Mälärhöjden	6 218	8 727*	40	2 509
Riksby	6 898	8 983*	30	2 085
Inre ytterstaden	6 428	8 972	40	2 544
Akalla	5 178	8 342*	61	3 163
Blackeberg	6 551	8 688	33	2 137
Bredäng	5 871	8 663	48	2 791
Bromsten	6 449	8 663	34	2 214
Fagersjö	5 403	8 663	60	3 260
Farsta	5 621	8 663	54	3 042
Grimsta	7 970	8 663	9	693
Hässelby	6 070	8 342	37	2 272
Kista	6 551	8 663	32	2 111
Solberga	5 409	8 663*	60	3 253
Solhem	6 494	8 663	33	2 169
Tallkrogen	6 763	8 663	28	1 899
Vinsta	6 199	8 663*	40	2 464
Vällingby	5 974	9 048	51	3 074
Västberga	5 165	8 663*	68	3 497
Östberga	5 506	8 630	57	3 125
Ytterstaden	6 073	8 646	42	2 573
Hela staden	6 664	9 485	42,3	2 821

* i dessa stadsdelar har de allmännyttiga bolagen inte byggt några nya bostäder. Hyresnivån är en skattning utifrån liknande områden.

Unga vuxna kan betala max 3 800 kronor i månaden

De nyproducerade lägenheterna är inte bara färre än dem som sålts ut, de har även en annan prisklass. En prisklass som många inte har råd att efterfråga, framförallt inte unga människor. Den genomsnittliga hyresnivån för en etta på 30 kvm som ombildats var cirka 3 500 kronor i månaden. Nybyggda ettor har en 40 procent högre hyresnivå, dvs. cirka 5 000 kronor i månaden. I Stockholm kan 15 procent betala högst 3 200 kronor i månaden och 29 procent högst 3 800 kronor i månaden enligt Hyresgästföreningens undersökning bland unga vuxna mellan 20 och 27 år i Stockholms stad.

Ett rum och kök, 30 kvm. Genomsnittlig hyresnivå i ombildade och nybyggda fastigheter för en typlägenhet, 2009 års hyresnivå.

Område	Hyresnivå i ombildade fastigheter	Hyresnivå i nyproducerade fastigheter	Skillnad i procent	Skillnad i kronor per månad
Innerstaden	3 960	5 732	45	1 772
Inre ytterstaden	3 393	4 751	40	1 358
Ytterstaden	3 210	4 412	37	1 202
Hela staden	3 521	4 965	41	1 444

I debatten framstår det som om unga vuxna framförallt efterfrågar ettor. Vår undersökning visar att 43 procent en av dem mellan 20 och 27 efterfrågar en tvåa, 22 procent en etta. Även för dem mellan 20 och 23 dominerar 2 rum och kök, 42 procent av dem efterfrågar en tvåa.

Två rum och kök, 50 kvm. Genomsnittlig hyresnivå i ombildade och nybyggda fastigheter för en typlägenhet, 2009 års hyresnivå.

Område	Hyresnivå i ombildade fastigheter	Hyresnivå i nyproducerade fastigheter	Skillnad i procent	Skillnad i kronor per månad
Innerstaden	5569	8061	45	2492
Inre ytterstaden	4772	6681	40	1909
Ytterstaden	4515	6204	37	1689
Hela staden	4952	6982	41	2030

Varannan ung vuxen i Stockholms stad saknar egen bostad. Trots att åtta av tio vill ha egen bostad. Enligt Hyresgästföreningens undersökning efterfrågar unga vuxna hyresrätter med rimlig hyra. Den mest efterfrågade boendeformen bland de unga är hyresrätt (38 procent). Noll procent tycker att andrahandsboende är den bostadsform som passar dem bäst.

Så här har vi gjort

Hyresnivåerna för de lägenheter som har sålts till bostadsrättslägenheter under mandatperioden har räknats om till en typlägenhet med tre rok, på 77 kvm. Det är en så kallad normlägenhet som används i hyresförhandlingarna. Alla hyresnivåer anges i 2009 års hyresnivå, även om lägenheterna kan ha sålts tidigare eller senare. Hyresnivåerna för nyproducerade lägenheter har också räknats om till en lägenhet med tre rok på 77 kvm och till 2009 års hyresnivå. Hyresnivåerna för ettorna och tvåorna har räknats fram på samma sätt som vid hyresförhandlingarna. Kvadratmeterpriset blir då högre för lägenheter mindre än 77 kvm.

Vi har använt oss av hyresnivåerna i Svenska Bostäder eftersom det är det största av de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad. Bilden är i princip densamma i de andra allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad.

Stockholm behöver fler hyresrätter, inte färre

För att valfriheten för de bostadssökande i Stockholm ska öka behövs fler hyresrätter. Därför kräver Hyresgästföreningen region Stockholm att politikerna:

- ger de kommunala bostadsbolagen i uppdrag att bygga prisvärda hyresrätter som fler har råd att efterfråga
- underlättar för privata hyresvärdar att bygga prisvärda hyresrätter
- stoppar ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter i de allmännyttiga bostadsbolagen