

Hinder för bostadsbyggande

Enkät om bostadsbyggande
& hyressättning



Innehåll

Inledning	1
Enkät om bostadsbyggande.....	4
Sammanställning av enkätsvar	5
Slutsatser	14
Frågeenkät: bostadsbyggande & hyressättning	17

Hinder för bostadsbyggande –
Enkät om bostadsbyggande & hyressättning
2018-04-27
En rapport från Hyresgästföreningen

Kontakt:
Margareta Björkvald
Nationell specialist inom hyressättning
margareta.bjorkvald@hyresgastforeningen.se
Stefan Runfeldt
Bostadspolitisk utredare
stefan.runfeldt@hyresgastforeningen.se

Inledning

2013 genomförde Hyresgästföreningen en enkätundersökning bland hyresvärdar och byggbolag för att ta reda på vilka de största hindren för ett ökat bostadsbyggande var. Den här rapporten är en uppföljning av den undersökningen. 2018 års rapport syftar till att ta reda på varför det inte byggs fler hyreslägenheter genom att få svar på frågor om vilka svårigheter som omgärdar bostadsproduktionen, hur hyressättningen sker, hur investeringsstödet används och vilka förändringar som skulle förbättra förutsättningarna för nyproduktionen.

Dessa frågor har varit aktuella under en lång tid, och för att bidra till bostadsbyggandet infördes genom en lagändring 2006-07-01, prop. 2005/06:80, systemet med presumtionshyror. I propositionen framhölls följande tre utgångspunkter för en reform.

1. Hyran för nybyggda lägenheter ska täcka hyresvärdens kostnader
2. Systemet ska säkerställa god förutsägbarhet om hyran
3. Ett nytt system får inte leda till att det etableras oskäligen hyresnivåer eller till att hyresgästernas besittningsskydd urholkas

För att säkerställa dessa syften utformades presumtionssystemet utifrån det sedan länge etablerade förhandlingssystemet på hyresmarknaden. På så sätt kan man i förhandling åstadkomma en avvägning av punkterna ovan för att få en rimlig balans mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Samt naturligtvis det grundläggande intresset att bruksvärdesystemet inte ska hindra nyproduktion av hyresrätter och att nyproducerade hyresrätter med höga hyror inte ska driva upp hela hyresnivån.

I samma proposition avfärdade regeringen idén om individuella presumtionshyror med hänsyn till ”starka konsumentpolitiska skäl”.¹

2013 förlängdes presumtionshyrestiden från 10 år till 15 år. Under den tiden kan en presumtionshyresnivå inte klandras eller användas som jämförelsematerial vid bruksvärdesprövningar i hyresnämnden.

2015 infördes ett investeringsstöd för bostadsproduktion riktat till vissa typer av hyresrätter och studentbostadslägenheter i syfte att möjliggöra nyproduktion i de delar av landet där det råder bostadsbrist.

Vid utvärdering av hur systemet fungerar är det viktigt att ha ovanstående som bakgrund.

Förhandlingar innebär att två parter ska komma överens och det kan finnas olika bevekelsegrunder hos parterna, som gör att man inte kommer till avslut. Det är en av anledningarna till att vi vänt oss till bolagen för att fråga dem hur de ser på dessa frågor.

¹ Prop. 2005/06:80 sid 26

Enligt SCB:s statistik, 2018-02-19, påbörjades 2017 nybyggnation av ca 64 000 lägenheter i Sverige. Av dessa produceras ca 50 750 lägenheter i flerbostadshus varav ca 51 % är hyreslägenheter. De fastighetsägare som omfattas av denna rapport producerar tillsammans 8 650 hyresrätter, vilket motsvarar en tredjedel av landets totala nyproduktion av hyresrätter för 2017.

Enkät om bostadsbyggande

Hyresgästföreningen har via en enkät tillfrågat 65 bostadsföretag, såväl privata bygg- och fastighetsföretag samt allmännyttiga bostadsföretag, hur man ser på bostadsbyggande och hyressättning. 26 företag har svarat på enkäten. Dessa är:

- Fastighets AB L E Lundberg
- Rikshem
- D. Carnegie & Co
- SBB Norden
- Wallenstam
- Bostadsstiftelsen Platen
- Skelleftebostäder AB
- Lulebo AB
- Timråbo
- AB Bjuvsbostäder
- AB Ljusdalshem
- Morastrand AB
- Torsby Bostäder AB
- Alfta Edsbyns Fastighets AB
- Härjegårdar Fastighet AB
- Simrishamns Bostäder AB
- AB Svenska Bostäder
- Botkyrkabyggen
- Helsingborgshem
- Gavlegårdarna
- Bostads AB Poseidon
- MKB
- AB Stångåstaden
- AB Familjebostäder
- Uppsalahem AB
- HFAB

Undersökningen har syftat till att undersöka bolagens syn på förutsättningarna för nyproduktion och deras syn på hur hyressättningen av nyproduktion fungerar. Svaren från enkäten sammanställs nedan. Redovisningen avslutas med en sammanfattande kommentar.

Avgränsningar

I rapporten anges huvuddragen i de svar som inkommit. Vi anger också de svar som avviker från majoriteten. Vissa bolag har lämnat förslag och kommentarer som ligger utanför rapportens huvudsakliga frågeställningar. Dessa har utelämnats från sammanställningen.

Av hänsyn till respondenterna har vi ej bifogat respektive bolags enkätsvar. Frågeenkäten i sin helhet bifogas dock rapporten (se bilaga)

Sammanställning av enkätsvar

Hur många bostäder bygger ni och hur stor andel utgörs av hyresrätter?

Totalt uppger företagen som svarat att de under 2017 byggde ungefär 8650 hyresrätter. Flera av de allmännyttiga bolagen uppgav att de hade ägaruppdrag om att långsiktigt hålla en liknande byggtakt. Några av allmännyttorna bygger också annat än hyresrätter, men då i begränsad skala. Indelningen i marknadstyper bygger på uppgifter om ortsvis befolkningsförändring, öppen arbetslöshet och medianinkomst.

Antal hyresrätter	Marknadstyp
2300	Privat
Ca 1100	Tillväxt
900	Tillväxt
900	Privat
740	Tillväxt
Ca 600	Tillväxt
Ca 500	Tillväxt
Ca 300	Tillväxt
300	Privat
200	Tillväxt
150	Tillväxt
130	Tillväxt
125	Stabil
64	Svag
55	Stabil
52	Stabil
Ca 50	Tillväxt
47	Svag
40	Svag
37	Svag
23	Svag
20	Svag
16	Svag
0	Svag
0	Privat
0	Privat

Var i landet bygger ni och vad styr valet av byggläge?

De allmännyttiga bostadsbolagen uppgav av förklarliga skäl att de bygger inom sin kommun. Flera av respondenterna uppgav att de framförallt bygger i centrala lägen, då det är där det finns efterfrågan och de får markanvisningar. Bland de privata bostadsbolagen uppgav de som har nyproduktion att de bygger i tillväxtorter. Flera av bolagen anger att de bygger där de kan få fram planer, och där kalkylerna kan gå ihop.

Skulle ni vilja bygga mer än ni gör idag, och i så fall hyresrätter?

Sex av de allmännyttiga bolagen uppger att de skulle vilja bygga mer än idag. De övriga upplever att de har en bra balans. En av respondenterna lyfter att det innebär stora ekonomiska utmaningar kopplade till att bygga nytt. Bland de privata bolagen uppger två att de skulle vilja bygga mer. En av respondenterna skulle göra det om det fanns en bättre efterfrågan.

Vilka är de viktigaste hindren för att kunna bygga fler hyresrätter?

21 av respondenterna uppger att det finns hinder som är kopplade till kostnaderna för nyproduktionen och till den egna ekonomin.

Sju respondenter preciserar att det är byggkostnaderna som är problemet, två av dem nämner att byggmarknaden är överhettad och lider av dålig konkurrens.

Sex respondenter uppger att problemet är att efterfrågan inte finns vid det hyresuttag som de anser nödvändigt för att kunna producera fler lägenheter. En av dem uppger att det är svårt att hitta en produkt som håller tillräckligt låg kostnad, och en annan uppger att det inte finns stöd för det mer industriella byggande som respondenten anser nödvändigt.

Två respondenter uppger att själva lönsamheten i projekten är hindret för att bygga, varav en (allmännyttig respondent) preciserar att det är ägarens avkastningskrav som är problemet.

En respondent uppger att det är svårt att förhandla, och en annan uppger att det finns en "hyressättningsrisk". Samma respondent uppger att ett hinder för att bygga fler hyresrätter är att "bostadsrätter gynnas genom att största delen av produktionskostnaden finansieras med lån som sedan skattesubventioneras". Två respondenter uppger att det finns problem med nedskrivningsreglerna varav den ena skriver att "värdet på en nybyggd fastighet ofta är hälften av byggkostnaden, vilket innebär en nedskrivning när byggnationen är klar".

14 respondenter uppger att bristen på byggbar mark är ett hinder för ett ökat byggande. En ytterligare respondent anger det höga markpriset som ett hinder för bostadsproduktionen.

Åtta respondenter uppger att planprocessen är ett hinder. Två av dem preciserar det med att kommunerna är för långsamma, och två andra uppger att risken för överklaganden utgör ett hinder.

Vad behöver göras för att det ska byggas fler hyresrätter?

Sju respondenter uppger att kommunernas planarbete behöver underlättas och snabbas upp. Två respondenter uppger att kommunerna tydligare bör premiera hyresrätter. En respondent uppger att man bör premiera långsiktiga aktörer i planarbetet och två andra uppger att man behöver åtgärda problemen med för många överklaganden.

Fem respondenter lyfter att skattevillkoren mellan upplåtelseformerna är ett problem för byggandet. En av dem uppger att ränteavdragen driver

på byggpriserna. Två respondenter anser att det behövs bättre subventioner för hyresrätter än de som finns idag.

En respondent uppger att problemen med nedskrivningsreglerna behöver förändras.

Två respondenter uppger att det behövs en bättre förutsägbarhet i hyressättningen. En respondent anser att systemet med presumtionshyror behöver förändras. En respondent uppger att ”hyresnivåerna för nyproduktion måste hänga med i hyresutvecklingen över tid”.

Två respondenter uppger att konkurrensen i byggsektorn behöver förbättras.

Hur stor andel av hyrorna i nyproduktionen sätts med (ange i %)

Presumtionshyra

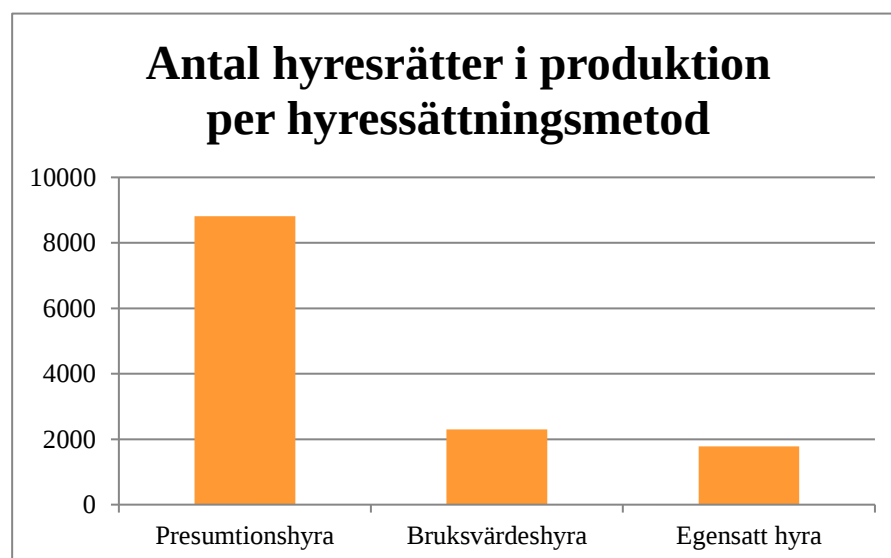
Av de 21 respondenter som besvarat frågan anger tolv att de uteslutande sätter presumtionshyror i nyproduktionen. Fyra av de tillfrågade bolagen sätter presumtionshyra i övervägande del av nyproduktionen, och två av bolagen sätter presumtionshyra i ungefär en tredjedel av sin nyproduktion.

Bruksvärdeshyra

Det är bara ett av bolagen som anger att all nyproduktion hyressätts med bruksvärdeshyra. Detta bolag är verksamt på en ort med en omfattande systematisk hyressättning, varför hyresnivån tas om hand inom den lokala hyressättningsmodellen.

Egensatt hyra

Av de åtta respondenter som väljer egensatt hyra som hyressättningsalternativ varierar graden av egensatta hyror mellan 0,5 % och 70 % i det som byggs. Det är ingen av respondenterna som enbart sätter hyran själv, alla förhandlar i någon mån delar av sin nyproduktion. Av det åtta



respondenter som sätter hyran själv är det ingen som gör det i mer än 70 % av sitt bestånd.

Marknadstypens betydelse för hyressättningsmetod

De sex respondenter på svaga marknader som svarat på frågan anger att all nyproduktion hyressätts med presumtionshyra. På stabila och på tillväxtmarknader anger två på vardera marknadstypen att presumtionshyra är den enda hyra som sätts i nyproduktionen.

För de som inte uteslutande valt antingen att bygga allt eller inget med investeringsstöd ser fördelningen i hyressättning ut enligt nedan.

Presumtionshyra	Bruksvärdeshyra	Egensatt hyra	Marknadstyp
98 %	1,5 %	0,5 %	Tillväxt
90 %		10 %	Tillväxt
80 %		20 %	Tillväxt
75 %		25 %	Tillväxt
50 %		50 %	Tillväxt
33 %	33 %	33 %	Privat
30 %		70 %	Tillväxt
30 %		70 %	Stabil

Vad styr valet av hyressättningsmetod?

Det är en relativt diversifierad bild som framkommer av vad som styr valet av hyressättningsmetod. Svaren har formulerats på nedan redovisat sätt. 23 av respondenterna har svarat på frågan.

Fyra av respondenterna svarar att det är produktionskostnaden, eller höga produktionskostnader, som styr valet av hyressättningsmetod. En respondent svarar att den långsiktiga kalkylen avgör. Tre respondenter uppger att det är investeringsstödet som är bestämmande för vilken hyressättningsmetod som används. Hyresnivån i sig är för två av respondenterna det som avgör vilken metod som tillämpas varav den ena uppger att valet av hyressättningsmetod beror på svårigheten att uppnå rätt hyra utan presumtionshyra.

Tre av de svarande uppger att de önskar, eller eftersträvar, en överenskommelse med Hyresgästföreningen och tre svarar att de med hyressättningen vill uppnå en långsiktig ekonomisk hållbarhet.

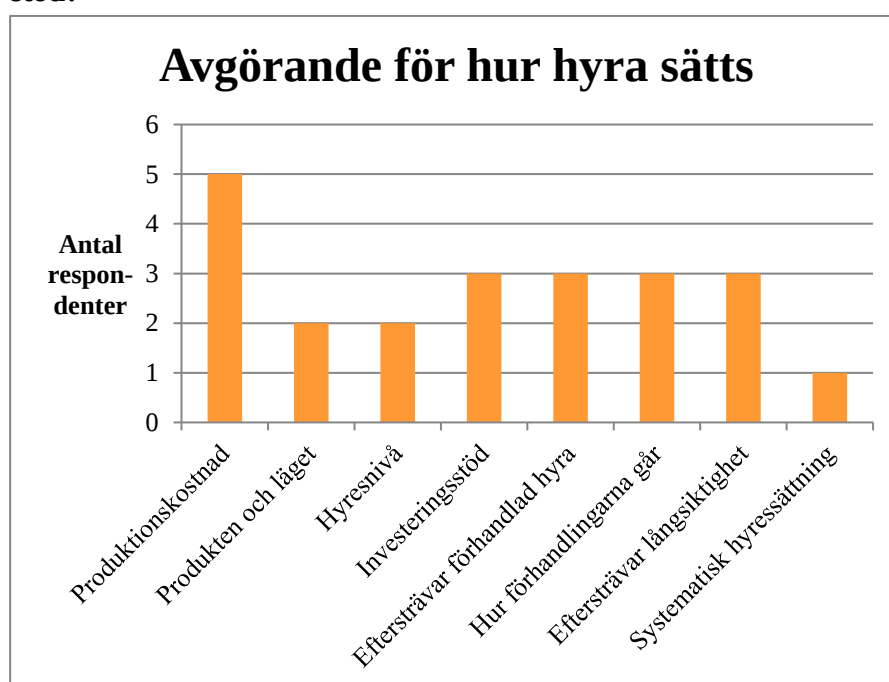
Ett av de svarande bolagen anger att det är räntekostnader, amorteringar, drift- och underhållskostnader som är avgörande för valet av hyressätt-

ningsmetod, medan två av svaren pekar på produkten och läget som avgörande faktorer.²

En respondent anger att det är den systematiska hyressättningsmodellen på orten som styr hur hyran sätts. I detta bolag sätts nyproduktionshyran till 100 % som en bruksvärdeshyra. En ytterligare respondent svarar "Vet ej" på frågan.

För fyra av de svarande är det Hyresgästföreningen, eller hur förhandlingarna går, som är avgörande.

Hur stor andel av nyproduktionen har byggts med investeringsstöd?



Av de svarande uppger fem att allt som byggs görs med hjälp av investeringsstöd. Ytterligare en respondent söker för samtliga objekt och en kommer att utvärdera möjligheterna för samtliga projekt. Tio respondenter uppger att ingenting byggs med hjälp av investeringsstöd. Däremellan finns de resterande respondenterna som använder sig av stödet i varierande grad.

Utifrån svaren kan konstateras att endast en av de fyra svarande privata bolagen har använt sig av investeringsstödet, och i det förevarande fallet omfattas bara tre lägenheter som tillskapats genom förädling. Av de privata värdarna är det också en högre andel än bland de allmännyttiga respondenterna som inte tror på systemet med investeringsstöd.

² Med produkten avses i ett av fallen om det rör sig om nyproduktion eller om lägenhetsskapande genom förädling av befintliga ytor.

Av de tio respondenterna på tillväxtmarknader är det tre som nyttjar investeringsstödet vid nyproduktion. Av de tre respondenterna på stabila marknader nyttjar en respondent investeringsstödet, och då till trygghetsboenden.

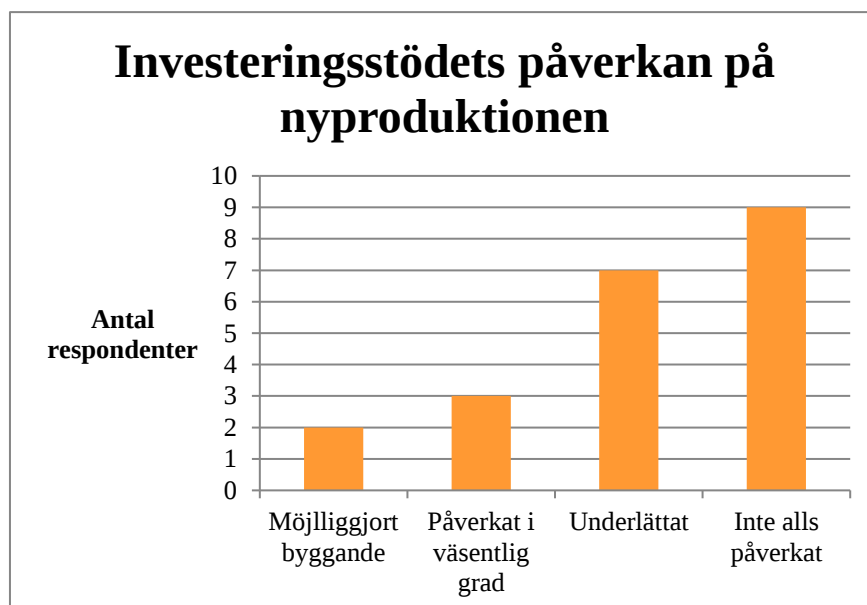
På svaga marknader använder sex av åtta respondenter investeringsstödet, och en respondent söker för samtliga projekt.

Hur har investeringsstödet påverkat era möjligheter att bygga hyresrätter?

22 av respondenterna har besvarat frågan med följande utfall:

Inte påverkat alls:	9
Möjliggjort byggande:	2
Påverkat i väsentlig grad ³ :	3
Underlättat ⁴ :	7

Utfallet illustreras i nedanstående graf.



En av respondenterna uttrycker förhoppningen att investeringsstödet i framtiden ska påverka möjligheten att bygga hyresrätter.

Hur skulle investeringsstödet kunna utvecklas?

Av de svarande uttrycks två uppfattningar. De flesta upplever ett investeringsstöd positivt och lämnar förslag på hur det kan förbättras. En

³ Omfattar även uttryck som mycket stor och stor påverkan.

⁴ I underlättat ingår kommentarer som: Gjort det billigare, bidragit till lägre hyror, fast vi hade byggt ändå och

mindre grupp av de svarande upplever att stödet inte fyller någon funktion och ser ingen mening med att utveckla det.

För att bidra till att utveckla investeringsstödet har respondenterna kommit med följande förslag:

- Mer bidrag
- Investeringsstöden måste ges andra förutsättningar för att vara möjliga att tillämpa inom Stockholms stad
- Det måste säkerställas att investeringsstödet inte strider mot EU-rätt. Om stödet visas strida mot BEBER art. 56 finns risk för återbetalningsskyldighet av stödet vilket vore förödande
- Investeringsstödet borde kopplas till kvaliteter i boendet, snarare än till ort och maxhyresnivå. Stödet bör inte vara så styrt av olika ytor samt medges med större andel.
- Investeringsstödet upplevs nästan som ett måste för att klara bostadsbristen
- Höjning av normhyran, tillåt lite högre hyra så att kalkylerna kan gå ihop. Kostnaderna är högre än vad stödet räcker till givet den maximala hyresnivå som är satt
- Beslut om stöd skulle tidigareläggas i processen och fattas innan själva beslutet om att bygga tas
- Rikta stödet till bostäder som kan produceras på kort tid, inom redan befintligt bestånd

De svarande som inte anser stödet bidra till produktiviteten representeras av två privata värdar, en större allmännytta på tillväxtort samt en medelstor allmännytta på svag marknad. Dessa respondenter lämnar följande kommentarer:

- Vi tror inte så mycket på stöd och bidrag, mer på förenklingar i systemet
- Investeringsstödet behövs inte i storstäder. Med stödet riskeras en detaljstyrning som leder fel i ett 100-årsperspektiv. Stöd-pengar föreslås istället till stadsbyggnadskontor och till bostadsbidrag. Prioriteringar till slutkund/hyresgäst förordas framför ett investeringsstöd som vi inte tror på
- All form av stöd bör avvecklas. Stöden snedvrider konkurrensen och ökar produktionskostnaden

Vilka är de viktigaste åtgärderna man kan vidta för att få ner produktionskostnaden/hyresnivån i nyproduktion?

De åtgärder som av respondenterna uppmärksammas som viktiga för att minska produktionskostnaden och därmed också hyresnivån i nyproduktion ser ut att kunna indelas i fyra områden varav ett berör den direkta kostnaden för nyproduktionen och där respondenterna lämnat följande förslag på åtgärder:

- Lägre markpriser

- Förbättrad konkurrens, även mer utländsk konkurrens, och fler byggföretag som klarar större produktion.
- Pressa byggtreprenörer till effektiviseringar
- Byggherrar som fokuserar på byggkostnad, standardiserar och samarbetar
- En stabil entreprenadmarknad över tid samt att man försöker undvika toppar och dalar.

Det andra området som anges behöva åtgärdas rör regelverk och planprocesser med följande förslag från respondenterna:

- Snabbare och kortare planprocess och flexibla detaljplaner som medger upprepning
- Färre kommunala särkrav och regelförenklningar generellt. Minskade och förenklade byggnormer
- Tillåtande stadsbyggnadskontor avseende upprepningar i produktionen och standardprodukter
- Mer enhetlig myndighetsutövning för ökad tydlighet av vad som gäller
- Förenklat upphandlingsförfarande

Det tredje området där förändringar föreslås är relaterat till olika fysiska möjligheter för uppförandet av byggnader. Förslagen enligt respondenterna är:

- Mer industriellt byggande
- Möjligheten att bygga serietillverkade hus med stora upphandlingar av typhuslösningar och prefabricerade modulhus
- Yteffektivt byggande

Det fjärde och sista området är det skatterättsliga och offentligt stödda med följande förslag till förändring för minskade produktionskostnader och hyresnivåer:

- Genomföra en skattereform för bostadssektorn med avtrappning av ränteavdragen och mer gynnsamma skatteregler för hyresrätten samt minskade skattemässiga fördelar för BRF. Byggmoms
- Investeringsstöd. Investeringsstödet är det enda som i reell mening kan hålla nere hyresnivån

Övriga kommentarer

De bolag som angivit övriga kommentarer har, påpekat att:

- Målgruppen för nyproduktion redan har en bostad, men vill gradera upp sig. "Bostadslösa" får flytta in i billigt, begagnat
- Bruksvärdessystemet räcker hyresmässigt inte till för att underhålla byggnaderna i framtiden. Hade vi idag tekniskt nollställda fastigheter så klarar vi inte att sätta av pengar för framtida ROT-renoveringar. Detta trots att vi av Hyresgästföreningen fått beröm för att vi minskat våra driftkostnader

- Låg moms på bostadshyror med möjlighet till avdrag av investeringsmoms bör införas

Slutsatser

Sammantaget visar enkätundersökningen att det finns en lång rad orsaker som hämmar nyproduktion av hyresrätter. Det finns dock tydliga linjer att se i svaren. Precis som i rapporten från 2013 lyfts höga produktionskostnader, bristen på byggbar mark och dålig kommunal planberedskap som viktiga anledningar till att det inte byggs fler hyresrätter. Ingen har dock i årets rapport angivit svårigheter att få lån för att finansiera nyproduktionsprojekt, vilket var ett problem som angavs i 2013 års rapport.

Problemen med bostadsproduktionen och orsakerna till varför det inte byggs mer hyresrätter är idag väl kända. Det visar denna rapport, såväl som den från 2013. Men det handlar inte bara om att det byggs bostäder. I dagsläget är frågan om vilka som ska kunna bo i de nyproducerade hyresrätterna, och hur det ska gå till att bygga tillräckligt med hyresrätter i storlekar och med hyresnivåer som motsvarar det som efterfrågas.

Det vanligast upplevda hindret för bostadsbyggande är byggkostnaderna, vilket kopplas till en bristande konkurrens inom byggsektorn. Den bristande konkurrensen på byggmarknaden är också väl belagd, inte minst av EU-kommissionen och Konkurrensverket.

Näst vanligast är problemet att det inte finns någon efterfrågan vid den hyresnivå som nyproduktionen kräver. Även om några av respondenterna upplever problem vid hyressättningen så är det ingen som uppger att fri hyressättning i nyproduktion skulle vara en lösning på något av de problem som anges. Det här är en förändring mot 2013 då två bolag angav detta.

Snarare rör sig problemen om att många människor inte har råd att efterfråga det som byggs. Här är konkurrensen i byggsektorn en del, men också andra åtgärder krävs. Hyresgästföreningen har bland annat lyft att det som byggs måste göras effektivare och till lägre kostnader.

Sex av respondenterna uppger alltså att det saknas efterfrågan på orten för hyresrätter med den hyresnivå som krävs för att nyproduktionen ska kunna genomföras. Innebörden av det är att det är nödvändigt att hitta sätt att producera bostäder till lägre kostnad och lägre hyresnivå, för att alla som behöver en bostad också ska kunna efterfråga den. Det finns också en nedskrivningsproblematik som i vissa fall är ett reellt hinder för bostadsbyggande på vissa orter.

Vi menar att investeringsstödet är en del av lösningen för att få ner byggkostnaderna, men att förändringar bör göras för att förbättra stödet. Några förslag som lämnats i enkätsvaren anger att stödet skulle riktas mer mot kvaliteter i boendet än mot ytstorlek, samt att stödet borde riktas mer mot bostäder som kan produceras på kort tid. Efter enkätens genomförande har höjningar av stödnivåer och normhyresnivåer införts, vilket motsvarar vad ett par respondenter föreslår. Statliga topplån skulle också bidra till att sänka företagets kostnader för att bygga. Hy-

resgästföreningen har också under åtminstone 20 års tid menat att bostadsbidragen behöver höjas och följa med den allmänna kostnadsutvecklingen.

Åtgärder behöver också göras för att kommunerna ska snabba upp sina planprocesser. Detta påståande understryks av de sju respondenter som uppger att kommunernas planarbete behöver effektiviseras. Här handlar det om att se till att det finns tillräcklig kapacitet att ta fram planer, men också om att den politiska ledningen behöver prioritera frågorna högt och se till att lösa ut målkonflikter som kan finnas. Det finns också anledning att se över överklagandeproblematiken och även bland annat systemet med riksintressen, naturreservat samt hur strandskyddet används.

Trots att flera av respondenterna uppger att de bygger med investeringsstöd talar antalet byggda lägenheter med stöd ett tydligt språk. Av samtliga respondenters svar kan räknas samman att 1 143 lägenheter är under produktion med investeringsstöd, medan 10 375 produceras utan stöd. Av enkätsvaren framgår att de privata vårdarna samt de riktigt stora allmännyttorna nästan helt avstår från att använda investeringsstödet, medan de mindre allmännyttorna på svaga marknader samtliga bygger nästan uteslutande med investeringsstöd. Även om långt färre lägenheter byggs utan än med investeringsstöd, har stödet bidragit till nyproduktion av hyresrätter i mindre allmännyttor och hos en privat värd på svaga marknader, som kanske annars skulle stått utan tillskott i lägenhetsbeståndet. Dessutom har stödet underlättat nyproduktionen i flera fall för allmännyttor av annan storlekskategori och annan marknad än ovan just nämnda.

Av undersökningen kan man dra slutsatsen att systemet med presumtionshyror fungerat som lagstiftaren avsett. Med presumtionshyror går det att bygga hyresrätter som är dyrare men ändå efterfrågas av grupper som kan och vill betala lite mer. Dock ser vi ett problem med att många inte kan efterfråga till denna nivå. Vi kan konstatera är att hyresnivåerna i nyproduktionen har stigit med 40 % sedan 2007, vilket är ett stort problem. Det är vidare ett stort problem att det etablerats ett parallellt system för egensatta hyror. Särskilt nu när det går att bygga till en lägre hyresnivå med hjälp av investeringsstöd.

Förhandlingarna avseende presumtionshyror behöver också utvecklas. För att öka smidigheten och effektiviteten har Hyresmarknadskommittén, som är sammansatt av SABO och Hyresgästföreningen, konstituerat en oberoende tvistlösningsnämnd för presumtionshyra som hittills har prövats i ett fall under 2017.

Vår slutsats är att mycket av det som framkommer i enkäten stödjer den analys som också hyresgästföreningen har gjort hittills. Både politiken och parterna på hyresmarknaden har ett gemensamt ansvar att se till att det byggs lägenhet som människor har råd att bo i. Dessutom pågår ett

omfattande utvecklingsarbete på hyresmarknaden, både vad gäller hyressättning, tvistlösning och digitalisering som vi kommer fortsätta.

Bilaga

Frågeenkät: bostadsbyggande & hyressättning

Hyresgästföreningen vill genom denna frågeenkät skapa sig en bild av hur ett antal bygg- och fastighetsbolag ser på möjligheterna att nyproducera bostäder i allmänhet och hyresrätter i synnerhet. Vi vill också undersöka hur man anser att hyressättningen i nyproducerade hyresbostäder fungerar.

1. Hur många bostäder bygger ni och hur stor andel utgörs av hyresrätter?
2. Var i landet bygger ni och vad styr valet av byggläge?
3. Skulle ni vilja bygga mer än ni gör idag?
4. Vilka är de viktigaste hindren för att kunna bygga fler hyresrätter?
5. Sätter ni hyran själv eller genom förhandling och vad styr valet av metod?
6. Känner ni till systemet med presumtionshyror och har ni använt presumtionshyror vid hyressättningen av er nyproduktion?
7. Presumtionstiden förlängdes vid årsskiftet, vad tycker ni om det?
8. Hur har hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen fungerat vid hyressättningen av er nyproduktion?
9. Övriga kommentarer



hyresgastforeningen.se