



Stockholm i december 2013

## DÄRFÖR BYGGS DET INGA HYRESRÄTTER

**Alla ropar** efter fler hyreslägenheter samtidigt som de faktiskt blir färre och färre genom ombildning till bostadsrätter och sammanslagningar av små lägenheter till större. Alla aktörer vill öka produktionen av hyreslägenheter *för* ungdomarnas skull, *för* att skapa effektivare flyttkedjor, *för* att öka rörligheten på marknaden, *för* att klara tillväxten och *för* att stimulera samhällsekonomin. Dessutom ökar efterfrågan på bostadshyresfastigheter som långsiktig placering för pensionsförvaltare, investerare och som trygg ingrediens i investmentbolagens portföljmix eller i en bostadsobligation.

**Trots att ropen skallar** är det få aktörer som bygger och nyproduktionen fortsätter att krypa på nivån 5 – 8 000\* hyreslägenheter per år. Vi borde bygga minst 40 000\* lägenheter per år. Under miljonprogrammets subventionerade glansdagar byggde vi 100 000 lägenheter. *Varför bygger ingen?* Det enkla svaret är att det saknas starka, långsiktiga och pålitliga incitament för investeringar i nya hyresrätter. \*Siffrorna från SCB och Boverket

*Hinderbana med 12 höga häckar:*

1. *För dyrt att bygga nytt* – Byggekostnaden ligger på 30-50 000 SEK/kvm, inklusive mark
2. *Bruksvärdehyran* ger inte godtagbar avkastning, incitament för investerare saknas
3. *Presumtionshyra* utnyttjas dåligt
4. *Priset på mark* varierar kraftigt från några tusenlappar till 20 000 kr/kvm byggrätt
5. *Byggbolagen* tjänar mer på att bygga bostadsrätter med hög marginal
6. *Långsam, dyr och krånglig planprocess* i kommunerna
7. *Ogynnsamma skatteregler* för ägare av hyresbostadsfastigheter
8. Kommunerna saknar incitament att *tävla om nya hyresrätter*. Trots att det ger högre skatteunderlag. Märkligt!
9. Politikerna tar inte i *den heta potatisen* bruksvärdeshyran, ett *hyressättningssystem* som skrämmer bort investerare (Hyresregleringslagen gällde från 1942 till 1975)
10. *Låg omsättning* på hyresbostadsmarknaden – Ingen *insider* släpper ett gynnsamt förstahandskontrakt
11. *Kapitalvinstbeskattningen* motverkar växling mellan bostadsrätt/villa till hyresrätt
12. *Attityden till hyresrätten* är svag och hyresrättens fördelar marknadsförs dåligt!  
Hyresgästföreningen är en intresseorganisation och ingen PR-byrå!

### Vad kan vi göra då? 5 förslag

1. Sverige måste välja en långsiktig, pålitlig och *blocköverskridande bostadspolitik*.
2. Politikerna måste *sparka igång* nyproduktionen genom ett *Exploateringsbidrag*
3. Marknadsföra *hyresrättens fördelar* bättre!
4. Främja *nya aktörer* som vill bygga hyresrätter, till exempel Bostadsbyggnadsfonden
5. Växla över från bruksvärdeshyra till *REALHYRA* successivt under 10 år

*Bostadsbyggnadsfonden* är ett affärskoncept på idéstadiet. Fonden skall vara en affärsmässig investeringsfond med målsättningen att bygga hyresrätter för långsiktig förvaltning och med en möjlig exit efter 10-15 år. Fonden vänder sig till investerare med ett långsiktigt investeringsperspektiv som exempelvis pensionsförvaltare, privata och kommunala bolag och inte minst småsparare. Vid inflyttning tillämpas så kallad presumtionshyra.

*Bostadsbyggnadsfonden* vill starta en *folkrörelse* för att öka nyproduktionen av hyresrätter och stärka tillväxten i Sverige. Någon form av *fundraising* kan bli aktuell vid introduktionen för att öka intresset.

Med vänlig hälsning  
Steiner Management AB  
Ulrika Steiner