

Från bloggen Dittlivsboende.se

SCB: Inflationen –0,3 procent

13 januari, 2015

Inflationstakten, förändringen i KPI (konsumentprisindex) under de senaste tolv månaderna, var –0,3 procent i december. Det är en nedgång från föregående månad då den var –0,2 procent.

Nedgången motverkades av höjda hyror (1,7 procent) som påverkade uppåt med 0,2 procentenheter.

Fler hyresrätter på Lidingö

8 januari, 2015

Hyresrätterna på området Dalénum på Lidingö ska bli fler. JM Hyresbostäder startar ytterligare 97 hyreslägenheter till de nuvarande 146 hyresrätterna.

Hyresgästföreningen region Stockholm välkomnar de nya hyresrätterna och utgår från att de byggs till rimlig kostnad.

Fler aktörer krävs för att bygga bort bostadsbristen i Stockholm

7 januari, 2015

Dagens Nyheter tar idag upp den växande bostadsbristen i Stockholm. Visserligen var bostadsbyggandet under perioden tredje kvartalet 2013 till andra kvartalet 2014 historiskt högt med 14 500 påbörjade byggen i Storstockholm. Men Boverket spår att takten i byggandet i Stockholm kommer att mattas av under 2015. Enligt Stockholms handelskammare kommer länet ha en brist på 130 000 bostäder år 2030 om inte byggandet tar rejäl fart.

Företagen som dominerar bostadsmarknaden – NCC, Skanska och Peab – klarar inte på egen hand att bygga bort bostadsbristen. De börjar få brist på yrkeskunnigt folk. Värt att notera är också att avkastningskraven ligger på 18–20 procent. Det krävs fler aktörer för att bygga bort bostadsbristen i Stockholm. Att den svenska byggmarknaden domineras av några få jättar kan i sig utgöra en konkurrensbegränsande faktor. Det krävs ett väldigt kunnande för att ta sig in på den svenska marknaden som inte är homogen. De utländska aktörer som skulle kunna ta upp konkurrensen och möta behovet, ställs inför ett lapptäcke av 290 kommunala marknader. Kommunerna har också svårt att hänga med på plankontoren.

Denna bild stämmer väl överens med Hyresgästföreningen region Stockholms bostadspolitik; släpp in fler byggherrar genom en aktiv markpolitik i kommunerna, arbeta för ett ökat regionalt fokus vilket skulle underlätta för nya aktörer och ge mer resurser till plankontoren i kommunerna.

SCB: Närmare 187 000 bostäder planeras i Stockholms län fram till år 2023

2 januari, 2015

Statistiska centralbyrån (SCB) presenterar uppgifter om bostadsbyggandet i Stockholmsregionen; närmare 187 000 bostäder planeras fram till år 2023.

Stockholm är den kommun som planerar att bygga flest antal bostäder, 64 600 st. Därefter kommer Nacka med 12 900 bostäder. Den kommun som planerar att bygga minst antal bostäder är Salem: 770 st.

Upplands-Bro är den kommun som planerar att bygga flest antal bostäder per 1 000 invånare.

Men kommunerna överskattar konsekvent sitt byggande; de lovar fler bostäder än vad som sedan verkligen byggs. I slutet av september 2014 fanns beviljade bygglov för drygt 26 100 lägenheter i länet som ännu inte färdigställts. Av dessa var 4 470 inte ens påbörjade. Flest ej färdiga bostäder finns i Sundbyberg, 817 st.

Stockholm ingen bra storstadsregion när det gäller bostäder

Stockholms läns landstings tillväxtavdelning har jämfört Stockholm som storstadsregion med andra storstadsregioner i Europa: Amsterdam, Barcelona, Berlin, Dublin, Helsingfors, Köpenhamn, München och Oslo när det gäller bl. a. billiga bostäder. Stockholm ligger illa till. I Stockholm instämmer 10 procent i påståendet "Det är lätt att hitta bra bostäder till ett acceptabelt pris". I Dublin instämmer flest i påståendet, 36 procent.

Stockholms hyreshus rena vinstmaskiner

21 december, 2014

Gång på gång hör vi att det inte är lönsamt att vara fastighetsägare. Hyresgäster har för låga inkomster för att det ska vara lönsamt både att bygga och förvalta hyresfastigheter. Den enda lösningen sägs vara marknadshyror och först då kommer det antligen att bli en bra affär för fastighetsägarna. Men stämmer verkligen detta? Är de som är fastighetsägare idag så dåligt ekonomiskt kunniga att de bedriver förlustverksamhet eller är det osjälvisk välgörenhet det handlar om?

Nej, under 2013 kunde en privat fastighetsägare i Stockholm tjäna 20 400 kronor i snitt per lägenhet. Det var synnerligen lönsamt att äga och förvalta hyreshus i Stockholmsregionen även under detta år, visar en ny rapport från Hyresgästföreningen region Stockholm.

Hyresgästföreningen region Stockholm har analyserat 15 privata fastighetsföretag som var helt eller delvis verksamma i Stockholmsregionen under 2013. Ur fastighetsägarnas perspektiv är resultaten mycket goda. Företagen äger och förvaltar över 60 000 lägenheter och har ett marknadsvärde på 130 miljarder kronor.

Vår undersökning visar att den genomsnittliga vinsten per hyreskrona uppgick till 27,7 procent. Direktavkastningen var i genomsnitt 7,5 procent, långt över bankernas utlåningsränta. Den var också väsentligt högre än genomsnittet för bostadsfastigheter i Sverige som var 3,2 procent (Svenskt fastighetsindex/IPD). Även som ekonomisk investering är det lönsamt att äga fastigheter. Soliditeten hos de undersökta företagen var i genomsnitt 27,3 procent. Drygt hälften av företagen delar ut pengar till ägarna.

Med en vinst på drygt 20 000 kronor per lägenhet och år borde det finnas utrymme för upprustningar som inte raserar hyresgästernas ekonomi. En rapport som Boverket nyligen släppte visar att var fjärde hyresgäst tvingas lämna sitt hem efter en upprustning, eftersom hyreshöjningen blir för stor.

I den debatt som rasat under hösten har många röster höjts för en fri hyressättning. Den fria hyressättningen, eller marknadshyror om man så vill, skulle göra det lönsamt för fastighetsägarna och leda till en önskad rörlighet i bostadsbeståndet. Den omtalade "rörligheten" betyder i klartext att människor ska tvingas lämna sina hem på grund av att hyrorna blir så höga att de inte har råd att bo kvar.

Att fri hyressättning skulle leda till högre lönsamhet för fastighetsägarna är självklart, men frågan är om det behövs? Vår undersökning visar att lönsamheten redan är synnerligen god. För samhällets skull borde högre lönsamhet för fastighetsägarna vara av underordnad betydelse, eftersom det kommer att leda till ett större bidragstryck i samhället och också ett minskat konsumtionsutrymme för de hyresgäster som ska betala de allt högre hyrorna.

Vår rapport slår hål på myten om fastighetsägarnas dåliga lönsamhet och borde därför leda till slutsatsen att fastighetsägarna nu får ta sin del av ansvaret för en sund samhällsekonomi.

Marina Fredriksson

ordförande

Hyresgästföreningen region Stockholm

1 619 lägenheter blir kvar som hyresrätter

18 december, 2014

Dagens Nyheter uppger att 1 619 lägenheter i Stockholms stads allmännyttan, som var på väg att ombildas till bostadsrätter, blir kvar som hyresrätter. Detta efter beslut av majoriteten i stadshuset att stoppa ombildningar.