

Heimstaden

FÖRSLAG TILL REMISSYTTRANDE

REMISSYTTRANDE 2020-12-02

Till Finansdepartementet
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder,
Enheten för bostäder och byggande
e-post: fi.remissvar@regeringskansliet.se
kopia: fi.sba.bb@regeringskansliet.se.

Remissyttrande över Boverkets rapport 14 "Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror", diarienummer Fi2020/02916/BB

1. Sammanfattning

- Heimstaden tillstyrker valet av faktorprisindex som index för att årligen räkna upp normhyran för investeringsstödet.
- Vi avstyrker att uppräkningsen bara sker med 50 procent av faktorprisindex.
- Vi anser att det uttryckligen ska anges vilka driftskostnader som inte ska ingå i normhyran, exempelvis vatten- och hushållselsförbrukningen.
- Vi anser att regeringen bör höja normhyran i region 1, alternativt höja investeringsstödet nivå, för att investeringsstödet ska kunna användas även i Stockholmsområdet.

2. Bakgrund

Syftet med investeringsstödet är att det ska byggas fler hyresrätter och till relativt lägre boendekostnader och med lägre energiförbrukning än vad det annars skulle bli i nyproduktion. Boverket har fått i uppdrag att analysera och lämna förslag till hur de högsta tillåtna nivåerna för normhyrorna för att kunna erhålla investeringsbidrag bör räknas om för att kompensera för kostnadsutvecklingen för nyproduktion av hyresbostäder. Förslaget är att den genomsnittliga förändringen av faktorprisindex för flerbostadshus över en rullande femårsperiod används för att fastställa förändrade produktionskostnader. Boverket anser att förändrade produktionskostnader inte fullt ut ska få genomslag på de högsta tillåtna normhyrorna och föreslår därför att 50 procent av kostnadsförändringen får genomslag på högsta tillåtna normhyra.

Heimstadens erfarenheter av investeringsstödet

Heimstaden har använt sig av investeringsstödet. Stödet har gjort att vi kunnat bygga fler hyresrätter än vad annars hade blivit fallet, och att de tillkommit på en lägre hyresnivå. Vi har hittills byggt 370 lägenheter med investeringsstöd. Dessa återfinns i Burlöv utanför Malmö och i Växjö. Ca 1 000 lägenheter planeras att byggas den närmaste tiden, och där ansökan redan finns inskickad om att erhålla investeringsstöd. Vi har inte kunnat använda stödet i centrala delar av våra större städer eller i storstadsområdena. Skälet är dels markkostnader och andra kostnadsdrivande lokala faktorer, dels att marknadsvärdet på fastigheterna skulle sjunka så mycket om hyran sätts efter normhyran att det inte uppvägs av investeringsstödet.

I vår projektportfölj har vi idag ca 15 000 lägenheter, varav ca 5 000 lägenheter planeras att byggas de närmaste två-tre åren. Den absoluta merparten planeras att byggas med investeringsbidrag. Men om detta sker beror bland annat på hur regelverket för investeringsstödet och normhyrorna utformas. Vi kan konstatera att vissa projekt redan visat sig inte gå att räkna hem eftersom normhyran legat på samma nivå sedan 2015. Vi kan vidare konstatera att stödet inte ser ut att kunna vara möjligt att användas i centrala lägen i våra större städer eller i Stockholmsområdet.

3. Synpunkter på det konkreta förslaget

Val av index

Under förutsättning att investeringsstödet med nuvarande konstruktion består över en längre tid är det nödvändigt att den normhyra som sätter den övre gränsen för vilken hyresnivå som gäller i respektive region justeras upp med någon form av index. Förslaget att välja faktorprisindex bedömer Heimstaden som rimligt. Det bör då beaktas att skälet att välja detta index framför byggnadsprisindex är att vinster/underskott etc borträknas. Men de kostnader som en byggherre tvingas bära inkluderar vinster som uppstår i en byggverksamhet, inte minst i högkonjunkturer. Det är inga kostnader som byggherren som långsiktigt ska förvalta hyresbostäder kan komma undan.

Boverkets bedömning att det inte finns skäl att ha skilda omräkningstal för olika regioner stöder Heimstaden. Enkelhet i systemet är eftersträvärt.

50% reduktion

Heimstaden motsätter sig kraftigt att en indexuppräkning enligt faktorprisindex, som redan har den svaghet som ovan nämnts, dessutom skulle reduceras med 50 procent innan en justering sker av normhyran. Över tid blir effekten av en sådan ordning att det blir allt svårare och svårare att få ihop kalkylerna och färre kan då söka investeringsstödet. Dessutom kommer de områden som är störst behov av nya hyresbostäder till rimliga kostnader, dvs storstäderna och i synnerhet Stockholmsområdet, få allt färre bostäder byggda med investeringsstödet. Där är det redan idag svårt att få ihop kalkylerna.

Skulle normhyran räknas upp med fulla faktorprisindex jämfört med en reduktion med 50 procent så blir skillnaden över en femårsperiod betydande. I tabell 4.1, sid 27 visas

skillnaden mellan en uppräknig av normhyran med 50% respektive 75% av indexuppräknigen. Denna lilla skillnad i uppräknig ger över en femårsperiod en skillnad i normhyra på ca 40 kr per kvm och år.

Det är viktigt att komma ihåg att markpriserna påverkar byggkostnaderna i hög grad. Dessutom påverkas kostnaderna av den lokala konkurrenssituationen, kommunala regler och utformningskrav samt det faktum byggarbetskraften är dyrare i storstadsområden liksom etableringskostnaden för arbetsplatsen. Ett exempel där markkostnaderna spelar stor roll är Heimstadens byggnationer av ett liknande hus i Skellefteå och i Partille. Där skiljer sig markpriserna åt, från 1500 kr per kvm BTA till 8000 kr per BTA. I dessa exempel blir i genomsnittshyran ca 1900 kr per kvm och år (Partille) jämfört med 1650 kr per kvm och år (Skellefteå).

Heimstaden förordar därför att normhyran räknas upp med 100% av faktorprisindex som genomsnitt av en rullande femårsperiod.

Övriga synpunkter

De förhandlande parterna avgör vilka driftskostnader som ska ingå i normhyran. I Boverkets anvisningar står det: *"Om det finns en överenskommelse om individuell mätning och debitering av vatten, värme och el får denna debiteras utöver normhyran."* Denna formulering skapar dels en onödig osäkerhet om vad som gäller, dels en situation där likvärdiga projekt i två närliggande orter i praktiken kan få olika normhyror beroende på förhandlingarnas utfall mellan parterna. Heimstaden anser det angeläget att klargöra vilka driftskostnader som inte ska ingå i normhyran, exempelvis vatten- och hushållselsförbrukningen.

Utifrån Heimstadens erfarenheter av hur realistiskt det är att få ihop rimliga kalkyler på att bygga nya hyresrätter i Stockholmsområdet som kan omfattas av investeringsstödet anser vi att normhyran för region 1 bör höjas. Alternativet är att höja stödnivån i investeringsbidraget för samma region. Görs inte detta blir investeringsstödet inget instrument för att motverka bostadsbristen i Stockholmsregionen.

För Heimstaden AB

Patrik Hall
VD

Kent Persson
Samhällspolitisk chef

Heimstaden är ett ledande fastighetsbolag i Europa med fokus på att förvärva, utveckla och förvalta bostäder och lokaler. Genom våra värderingar Care, Dare och Share, skapar vi omtänksamma boenden för våra hyresgäster och värden för våra ägare. Heimstaden har ca 101 000 lägenheter och ett fastighetsvärde om ca 140 mdkr. Av dessa lägenheter återfinns

ca 30 000 i Sverige. Huvudkontoret är placerat i Malmö. För mer information se www.heimstaden.com