

# STOCKHOLMSHYRA

---

ÄR SYSTEMATISK HYRESSÄTTNING VÄGEN FRAMÅT? EN STUDIE ÖVER  
OLIKA HYRESSÄTTNINGSMODELLER

LOUISE STRÖMBÄCK



# Vad är Stockholmshyra?

---

Ett verktyg för att räkna ut hyra, systematiskt

En vidareutveckling av dagens bruksvärdessystem

Ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bolagen i Stockholm och Hyresgästföreningen

Använda en lägeskarta, A-K. Baserad på enkätundersökning, bostadsrättspriser, bostadskö

Finns inget avtal påskrivet än, svårt att utvärdera modell

Inte färdigt med vilka faktorer som ska ingå eller hur de ska värdesättas

# Historik Stockholmsmodell

---

Tidigare försök, runt år 2006

Kunde inte komma överens om vilka värden att sätta på axlarna

Fastighetsägarna hoppade av, de hoppade även av projektet Stockholmshyra

En projektdeltagare trodde att det beror på ideologiska skäl, privata önskar marknadshyra och detta skulle försvåra vägen för det

# Problematik Stockholms hyra

---

Använder endast Stockholms kommun medan marknaden sträcker sig över länet, försvårar för privata aktörer

Allbolagen (2010:879), krav på affärsmässighet

Bolagen kommer få ett ökat hyresuttag

Olika inre underhållsmodeller, olika utgångslägen

# Fördelar Stockholmshyra

---

Tydlighet och transparens i hyressättningen

Trygghetsskapande åtgärder får större genomslagskraft i hyressättningen

Större hänsyn till lägesfaktorn

Maxtak på hyreshöjning för enskild hyresgäst, 1 500 kr

---

## METOD

Kvalitativ metod

Semistrukturerade intervjuer med deltagare från projektgruppen, Hyresgästföreningen, akademiker och privata fastighetsägare

Desktop undersökning

## SYFTE

Syftet med studien är att utreda hur modellen för Stockholmshyra är uppbyggd och jämföra den mot befintliga modeller med systematisk hyressättning på den svenska bostadsmarknaden.

Studien ämnar även undersöka olika former av hyressättningsmodeller för att lyfta fram alternativ till dagens bruksvärdessystem.

# Internationell hyressättning

År 2019	Genomsnitt hyra/mån 2 rok	Genomsnitt kötid	Reglerad eller avreglerad
Sverige	5 761 SEK (576,3 EUR)	10,5 år (Stockholm Stad)	Reglerad
Norge	9 320 NOK (924,7 EUR)	Omgående	Avreglerad
Finland (Helsingfors, närförort)	978 EUR	Omgående	Avreglerad med marknad för de i särskilt behov
Danmark (Köpenhamn)	3 988 DKK (536,3 EUR)	Omgående	Reglerad samt avreglerad för privata marknaden
Tyskland (Berlin, närförort)	628 EUR	Omgående	Reglerad för social sektor, avreglerad för privata hyresvärdar

Tabell 9.1 Jämförelse hyra och bostadskö (SCB.se, 2020; Bostadsförmedlingen, 2020; SSB.no, 2020; Fastighetsägarna, 2018; Helsingfors, 2021; Destatis, 2021; Landsbyggefonden, 2020)

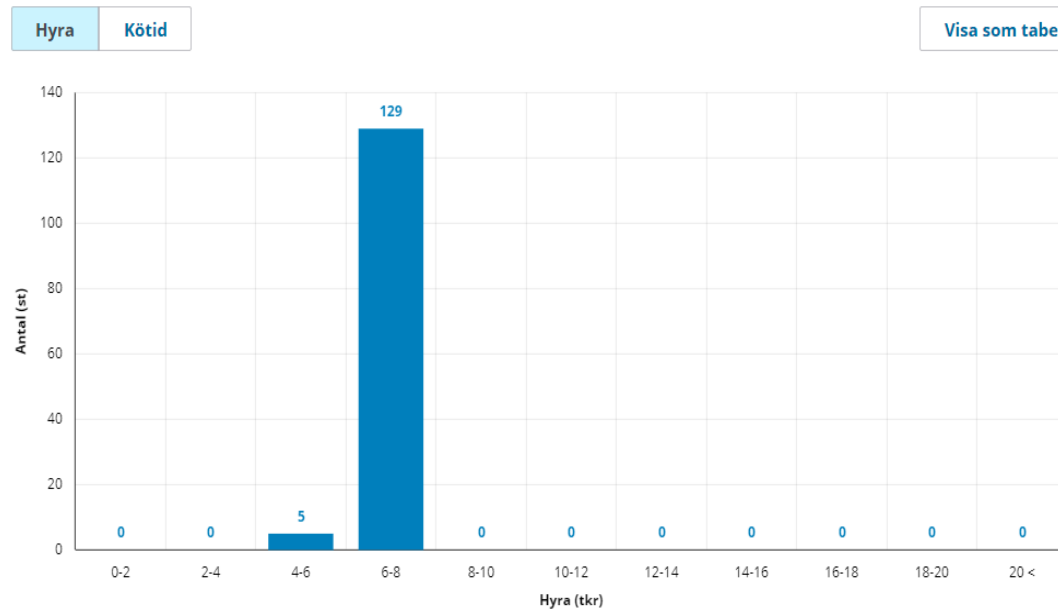
Alla undersökta länder har olika typer av hyressättningsmodeller

Allmännyttan vs social housing

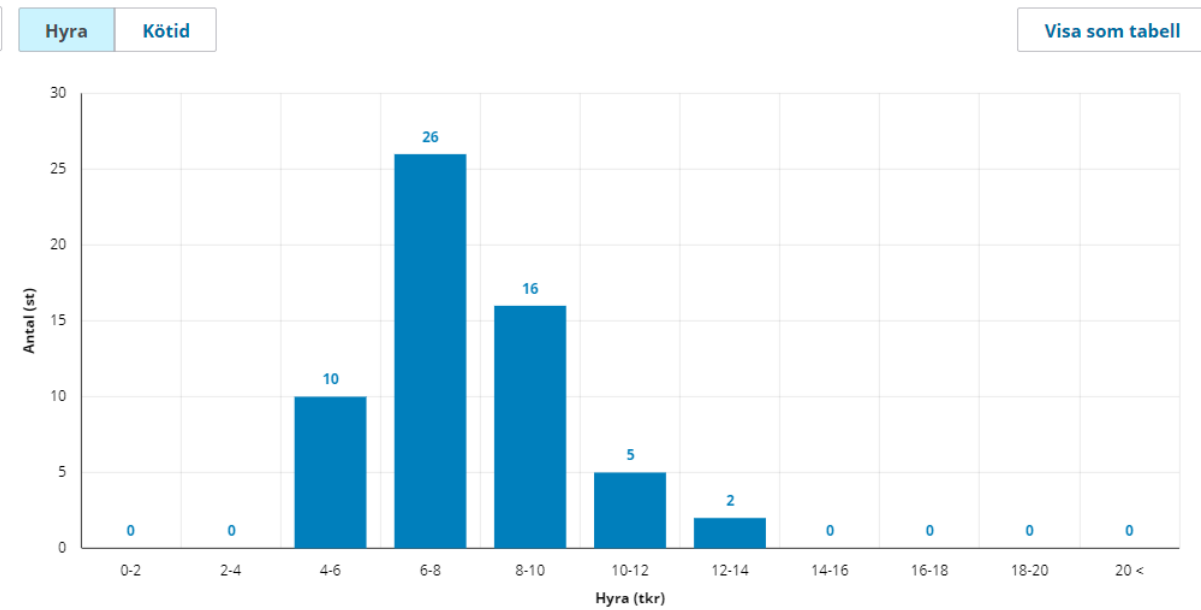
Möjligt att få bostad snabbt i Stockholm, som i Norge eller Finland

# Avslutande kommentar

För vem görs denna reformering? Är det verkligen för hyresgästerna?



Hyra Tensta, 2020



Hyra Södermalm, 2020



# Forts.

---

Ett ämne större än systematisk hyressättning

Behövs ett större helhetsgrepp över bostadsmarknaden

Se hur våra grannländer har gjort

Det är möjligt att trygga hyresgästens position och samtidigt göra större reformer

# TACK!

---

Louise Strömbäck

[lstromb@kth.se](mailto:lstromb@kth.se)