

# Upplåtelseformer i nybyggda flerbostadshus

Sofia Berglund

---

Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska högskola  
Lunds universitet

Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 05/5119 SE

## Sammanfattning

I Sverige finns det idag tre olika upplåtelseformer som kan vara aktuella för lägenheter i nybyggda flerbostadshus, hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. För en kommuns tillväxt är det viktigt att det finns ett utbud av olika boende avseende på lokalisering, standard och upplåtelseform. En tredjedel av landets kommuner har uppgett att de år 2003 hade brist på någon typ av bostäder och de allra flesta av dessa ansåg att de främst hade brist på små hyresrätter.

Idag finns det ca 4,3 miljoner bostäder i Sverige och av dessa är 2,3 miljoner belägna i flerbostadshus. Av hela bostadsbeståndet upplåts ca 36 % som äganderätt, 48 % som hyresrätt, och 16 % som bostadsrätt. Av lägenheterna i flerbostadshus upplåts nästan 70 % som hyresrätt och övriga som bostadsrätt. Hyresrätterna är nästan jämt fördelat mellan privatägda och allmännyttiga.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det kommunen som är ansvarig för att det byggs bostäder till alla grupper av människor. Kommunerna har olika sätt att kunna påverka bostadsmarknaden och det är främst med hjälp av planmonopolet, som markägare, som byggherre och som fastighetsförvaltare. Var och vad som det skall byggas regleras i översiktsplan och detaljplaner som fastställs av kommunen. Utöver detta kan också kommunen påverka bebyggelsen genom markanvisningsavtal och exploateringsavtal. En kommun kan inte själva klara av att ombesörja bostadsbehovet utan det behövs ett samarbete mellan kommun, byggherrar och entreprenörer. Det behövs intressenter på marknaden som vill bygga.

Hur stor en lägenhets hyra är beror både på bruksvärdesregeln och av reglerna om hyresförhandling. En hyresgäst kan få sin hyra prövad av hyresnämnden för att se om den är skäligen och prövningen sker då enligt bruksvärdesregeln. Skälig anses hyran vara om den inte är påtagligt högre än hyran för lägenheter med samma bruksvärde och vid en jämförelse skall främst lägenheter som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag användas. En lägenhets bruksvärde avgörs av lägenhetens beskaffenhet, förmåner och övriga faktorer.

Staten lämnar bidrag och subventioner för byggande och boende samtidigt som de får in skatter. Staten ger också garantier för bostadslån. Idag beskattas fastigheter både som kapital genom fastighetsskatt och som konsumtion genom moms. Räntebidrag är ett statligt bidrag som kan fås för nybyggnad av permanentbostäder. Utöver detta finns det två tillfälliga bidrag investeringsbidrag och investeringsstimulans som skall gynna produktionen av små hyresrätter i tillväxtområden.

Produktionskostnaden för ett byggprojekt innefattar alla kostnader för att få ett hus färdigt. Uppdelning av kostnaderna kan sedan göras i delposterna markförvärv, byggkostnader samt byggherrkostnader. Produktionskostnaderna varierar mycket ifrån projekt till projekt och bostadsrätter har oftast högre produktionskostnad än hyresrätter. Under år 2002 var den genomsnittliga produktionskostnaden för flerbostadshus strax över 20 000 kr/kvm BRA. Kostnader för förvaltningen av ett bostadshus består av drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt kostnader för det lånade kapitalet.

Malmö kommun har genom en markanvisningstävling planerat att kunna få kostnadseffektiva hyresrätter med relativt låga inflyttningshyror i området Hammars Park. Det planeras att 200-300 lägenheter skall byggas i området och av dessa skall högst 20 % vara bostadsrätter.

Hyreslägenheterna skall byggas av MKB fastighets AB och bostadsrätterna av JM AB. Detaljplanen är nu på utställning fram till den 20 maj men kommer troligtvis att överklagas och byggstarten har därför flyttas fram och är planerad till år 2006. Den slutliga produktionskostnaden beräknas bli kring 14 000 kr/kvm för hyresrätterna och dessa skall få en hyra som inte överstiger 1 100 kr/kvm, något lägre om investeringsbidrag fås. Vad bostadsrätterna har för planerade produktionskostnad finns inte tillgängligt idag.

I kvarteret Rönnen har MKB byggt 87 st hyresrätter med en genomsnittlig årshyra på 995 kr/kvm BOA. Marken var kommunalägd och köptes för 900 kr/kvm BRA. Att MKB byggde på just denna plats var resultatet av ständiga diskussioner med fastighetskontoret i Malmö om lämpliga platser för bebyggelse. Produktionskostnaden för projektet var 14 767 kr/kvm BOA och investeringsbidrag och investeringsstimulans beviljades med 2 583 kr/kvm BOA. Utan statliga bidrag hade årshyran behövt ligga på 1 170 kr/kvm BOA

Riksbyggen bygger 131 st bostadsrätter centralt i Malmö, projektet Concordia. Marken där Concordia byggs var privatägd och Riksbyggen tog initiativet för att få bygga bostäder på denna plats. Marken köptes för 4 700 kr/kvm HYA och den totala produktionskostnaden beräknas sluta på 31 040 kr/kvm HYA. I produktionskostnaden ingår också Riksbyggens vinst men denna går inte att utläsa ifrån kalkylerna. Insatserna för lägenheterna varierar och ligger mellan strax under 20 000 kr/kvm till över 35 000 kr/kvm BOA medan årsavgifterna ligger mellan 570 och 700 kr/kvm BOA. Om Concordia istället skulle upplåtas som hyresrätt skulle de behöva ta ut över 2 200 kr/kvm BOA och år i hyra.

Det jag har kommit fram till är att valet av upplåtelseform för nybyggnation främst styrs av politiska åtgärder och den rådande konjunkturen i Sverige. Utöver detta har det betydelse vilket läge och vilken planerad byggnadsstandard projektet skall få.

## Summ

In Swede  
buildings  
municipa  
locale, st  
stated th  
specifica

Today th  
more tha  
the inha  
more tha  
are split

Accordin  
groups o  
accompli  
housing  
detailpla  
building  
can't sup  
develop  
in buildi

How a fl  
on rules  
see if it  
other fla  
flats. A t

The Sw  
at the se  
loans. T  
consump  
be had f  
stimulat

The cost  
then be  
vary dra  
producti  
house w  
operatio

The mu  
contract  
area Ha  
will be  
owned f