



## Hyresstrukturen för Stadsholmens bostadslägenheter

Nedan redovisas principerna för hyressättningen och bolagets hyresstruktur för bostäder. För att få en tydligare koppling till förutsättningarna redovisas inledningsvis fastighetsbeståndets karaktär.

### Stadsholmens fastighetsbestånd

Stadsholmen förvaltar enbart kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, för närvarande totalt 279 fastigheter med 1 631 bostadslägenheter. Byggnaderna är uppförda under skiftande tidsepoker, de äldsta är ursprungligen uppförda i början av 1600-talet och de yngsta på 1900-talet. Fastigheterna och lägenheterna skiftar i karaktär och standard och är geografiskt spridda även om flertalet finns på Södermalm. Husen har under århundradena genomgått ett flertal om-, på- och tillbyggnader och moderniseringar av varierande grad. Byggnaderna har till övervägande del uppförts för samhällets enklare samhällskikt även om ett antal malmgårdar, mindre palats och borgarhus finns i beståndet.

#### Geografiskt läge

Flertalet lägenheter finns i innerstaden, företrädesvis på Södermalm, men bolaget har även ett stort innehav i Gamla stan. Flertalet av lägenheterna utanför innerstaden ligger i närförort.

Stadsdel	antal	%
Södermalm	1051	64 %
Gamla stan	333	20 %
Övriga innerstan	34	2 %
Långholmen	61	4 %
Djurgården	99	6 %
Utanför innerstan	53	3 %
Summa	1631	

### Hyressättningens principer

Hyressättning sker enligt det sk bruksvärdessystemet och fastställs i överenskommelser med Hyresgästföreningen i enlighet med gällande förhandlingsordning. Avsikten med detta är att hyrorna skall spegla den genomsnittlige hyresgästens värderingar av olika boendeaspekter. I praktiken är det främst funktionella och konkreta kvaliteter såsom standard, utrustning, tillgänglighet mm som kommit att beaktas vid hyressättningen. I kulturhistoriskt värdefulla fastigheter finns härutöver en rad speciella kvaliteter som, enligt företagets uppfattning, hittills fått för liten genomslagskraft i hyressättningen. Stadsholmens fastigheter är dessutom överlag mycket välbelägna.

## Hyresstrukturen i ett jämförande perspektiv

Nedan redovisas alla hyror i sk normhyra. Normhyran är en omräkning av den faktiska hyran för att kunna jämföra hyror för olika lägenhetstyper. Normhyran speglar hyran för en lägenhet om 3 rum och kök om 77 kvm.

Stadsholmens genomsnittliga normhyra innevarande år är 1 137 kr/kvm. I denna siffra ingår såväl fastigheter med totalhyra (värme och vatten ingår) som fastigheter med kallhyra. Snittnivån för Stadsholmens fastigheter med totalhyra är 1 189 kr/kvm. Normhyran i Svenska Bostäders bestånd är 1 037 kr/kvm och i Svenska Bostäders innerstadsbestånd 1 250 kr/kvm. Nedan redovisas också normhyror för några av de största allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige.

<b>Genomsnittliga normhyror</b>	<b>Antal lgh</b>	<b>kr/kvm</b>
Stadsholmen hela beståndet	1 631	1 137
Stadsholmen totalhyra	1 066	1 189
Stadsholmen kallhyra; vv ingår	327	1 048
Stadsholmen kallhyra	238	1 029
Svenska Bostäder hela beståndet	26 427	1 037
Svenska Bostäder innerstaden	4 534	1 250
Svenska Bostäder innerstaden sekelskifte	810	1 064
Svenska Bostäder innerstaden exkl nyproduktion	3 309	1 112
Familjebostäder	21 254	1 114
Stockholmshem	23 384	997
Poseidon (Göteborg)	23 951	977
MKB (Malmö)	22 238	976

Hyresjämförelser måste självfallet göras med försiktighet med beaktande av de olika beståndens sammansättning. De fastigheter som är mest jämförbara med Stadsholmens fastigheter är sekelskiftesbestånd i Stockholms innerstad. I Svenska Bostäders sekelskiftes fastigheter i innerstaden är normhyran 1 064 kr/kvm – att jämföra med Stadsholmens totalhyra om 1 189 kr/kvm. Det bör understrykas att det finns betydande skillnader även mellan dessa. Hyrorna varierar bl a beroende på senaste ombyggnadsår och modernitet.

Sammanfattningsvis kan konstateras att Stadsholmen har en högre genomsnittlig hyresnivå än Svenska Bostäders sekelskiftesbestånd i innerstaden. Skillnaden är i snitt ca 125 kr/kvm. Hyresnivån för Stadsholmens lägenheter med totalhyra är högre än lägenheter med kallhyra. Skillnaden i genomsnitt är ca 170 kr/kvm. Vi kan också sedan tidigare konstatera att hyran för senare ombyggda lägenheter har en högre hyra än för tidigare ombyggda lägenheter.

### *Fortsatt arbete*

Hyresstrukturen i Stadsholmen har, liksom i stadens övriga bostadsbolag, vuxit fram successivt under en lång följd av år. En del av fastigheterna har Stadsholmen under senare period övertagit från andra förvaltare i staden, som i viss utsträckning har haft andra strategier för hyressättningen. Detta är en förutsättning som Stadsholmen har att arbeta med.

Det pågår ett arbete i hyreskommittén med "Stockholmsmodellen" med medverkan från de kommunala bostadsbolagen, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna i Stockholm som syftar till att åstadkomma en mer systematiserad hyressättning. I Stockholmsmodellen har parterna fastställt vilka

parametrar som ska påverka hyran. Under året kommer en inventering av Stadsholmens bestånd att ske utifrån Stockholmsmodellen med förväntan om att få en hyresstruktur som bättre speglar de boendes värderingar och Stadsholmens speciella kvaliteter.

### **Hemställan**

Hemställas att styrelsen godkänner rapporten.

Stockholm den 20 april 2012

Jonas Schneider