

Handläggare:  
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till  
Finansroteln

## Remissen om Tomträttsavgälder för flerbostadshus

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 123-745-2016).

### Sammanfattning

Förslaget till förändrade tomträttsavgälder för flerbostadshus från exploateringsnämnden innebär i huvudsak att avgäldsrentan vid nyupplåtelse av flerbostadshus sänks från 5,25 procent till 4,5 procent för att stimulera nyproduktion av hyresrätter.

Avgäldsunderlaget motsvarar 30 procent av bedömt markvärde, men sjönära lägen åsätts ett 15 procent högre avgäldsunderlag. Avgäldsunderlaget föreslås därefter justeras upp med två procent per år för att i högre utsträckning motsvara markprisutvecklingen. Förslaget innebär en intrappning på två år vid höjning av avgälder, samtidigt som en sänkning slår igenom direkt.

Koncernledningen vill understryka att utgångspunkten för den föreslagna förändringen är vällovlig utifrån en kommunkoncernövergripande perspektiv samt utifrån förutsättningarna för stadens förmögenhetsförvaltning.

Koncernledningen konstaterar att den föreslagna förändringen påverkar koncernens bostadsbolags förmåga att generera resultat. Bolagens resultat är en grundförutsättning för att långsiktigt och med en soliditet som motsvarar stadens krav, kunna finansiera nyproduktion och förvaltning av befintliga fastigheter. Vissa lägen i ytterstaden kommer emellertid att påverkas positivt och i dessa områden kan förslaget ge en stimulerande effekt på nyproduktion.

Stadens bostadsbolag kommer ha ambitionen att möta de förändrade tomträttsavgälderna genom att fortsätta utveckla processerna och samverka i ännu högre utsträckning. Med tydligare genomslag för ett mer industriellt byggande i form av Stockholmshusen bör även detta kunna påverka i positiv riktning.

Utifrån stadens ambition att hitta en varsam övergång och därmed mildra konsekvenserna av de nya tomträttsavgälderna föreslår koncernledningen att intrappningsperioden förlängs med ytterligare ett antal år, förslagsvis fem.

## Ärendet

I remitterat ärende från finansroteln föreslår exploateringsnämnden att kommunfullmäktige godkänner förslag till ändrade tomträttsavgälder för flerbostadshus samt förändring av huvudgrunderna i tillämpning av tomträttsinstitutet. Tomträttsavgälderna har varit oförändrade sedan 2004 och de senaste årens prisutveckling har medfört att avgäldsunderlagen är mycket låga i förhållande till dagens markprisnivåer.

Förslaget innebär i huvudsak att avgäldsrentan vid nyupplåtelse av flerbostadshus sänks från 5,25 procent till 4,5 procent för att stimulera nyproduktion av hyresrätter.

Avgäldsunderlaget motsvarar 30 procent av bedömt markvärde, men sjönära lägen åsätts ett 15 procent högre avgäldsunderlag. Avgäldsunderlaget föreslås därefter justeras upp med två procent per år för att i högre utsträckning motsvara markprisutvecklingen.

Förslaget innebär en intrappning på två år vid höjning av avgälder, samtidigt som en sänkning slår igenom direkt.

Finansroteln har remitterat *Tomträttsavgälder för flerbostadshus* till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, SISAB och Micasa. SISAB och Micasa har valt att inte svara på remissen. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

## Underremiss

### *AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:*

De totala effekterna av förslaget till nya avgälder är svåra att analysera på en detaljerad nivå, bland annat för att de nya avgälderna träder i kraft successivt vid avgäldsregleringar. En mycket översiktlig bedömning är att höjningen motsvarar ca 3 % av hyresintäkterna för bostäder.

I exploateringskontorets tjänsteutlåtande framhålls att ”då tomträttsavgälden inte direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran torde förändringen inte nämnvärt påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt”. Det är ett riktigt konstaterande beträffande de boendes kostnader och hyressättningen, men för tomträttshavarna blir de ökade avgälderna en realitet som måste hanteras inom respektive bolags ekonomi. Om hyrorna inte kan höjas i motsvarande mån som tomträttsavgälderna kan det leda till minskat utrymme för t ex underhåll.

I nyproduktionen får höjda tomträttsavgälder ett direkt genomslag på inflyttningshyran eftersom den i de flesta fall är baserad på kostnaderna i respektive projekt (presumtionshyra). Förslaget innebär avsevärt höjda avgälder i centralt belägna områden. Effekten på inflyttningshyrorna i dessa områden kan uppskattas till 5-6 %, allt annat lika. Det kan påverka genomförbarheten för projekt. I områden som t ex Hässelby och Tensta föreslås en sänkt avgäld, vilket är positivt och kan bidra till förbättrade förutsättningar för att genomföra nyproduktion inom ytterområdena.

Sammanfattningsvis är det svårt att bedöma förslagets långsiktiga effekt för bolagens totala ekonomi, men det är uppenbart att det medför behov av höjda hyror och/eller neddragningar beträffande påverkbara kostnader. För nyproduktionen innebär förslaget höjda inflyttningshyror i centrala lägen och närförort, vilket eventuellt kan försvåra genomförandet av vissa projekt. Samtidigt kan förslaget bidra till förbättrade förutsättningar för projekt i ytterområdena (*bilaga 1*).

***AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Familjebostäder har förståelse för att tomträttsavgälderna, liksom andra priser, höjs. Bolaget har emellertid synpunkter avseende principerna för beräkning av avgälderna och effekterna på hyresmarknaden om förslaget genomförs. Det finns en tydlig målkonflikt mellan exploateringsnämndens förslag och stadens målsättning om ett historiskt högt bostadsbyggande med hyresrätter till hyror som fler människor har råd med (*bilaga 2*).

***AB Stockholms shems remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

I korthet innebär förslaget att det kan bli svårare att bygga nytt i de områden som t.ex. på Södermalm och Norra Djurgårdsstaden, där bolaget de senaste åren producerat eller kommer att producera bostäder. Idag har bolaget en utmaning att klara av dessa investeringar trots att man också har möjlighet att erhålla relativt hög hyra i de projekt som finns inom tullarna eller i Norra Djurgårdsstaden. De föreslagna nya nivåerna innebär att bolaget i dessa lägen kan få svårt att klara ägarens avkastningskrav, då markkostnaden (tomträttsavgälden) ökar kraftigt samtidigt som de hyresnivåer som krävs i dessa projekt för att kompensera detta riskerar att bli så höga att man kan få svårigheter att hyra ut dessa bostäder. Förändringen av tomträttsavgälden i områden som ligger längre ut är avsevärt lägre, dock har man idag svårigheter med lönsamheten i dessa projekt (*bilaga 3*).

**Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen anser att utgångspunkten för den föreslagna förändringen är vällovlig utifrån ett kommunkoncernövergripande perspektiv samt utifrån förutsättningarna för stadens förmögenhetsförvaltning.

För närvarande råder dock ett extremt tryck och efterfrågan på bostäder kombinerat med ambitioner om rimliga hyror, i både befintligt bestånd och i nyproduktion. Den föreslagna förändringen påverkar bostadsföretagens förutsättningar att nå uppsatta mål och ambitioner med en ökad nyproduktion.

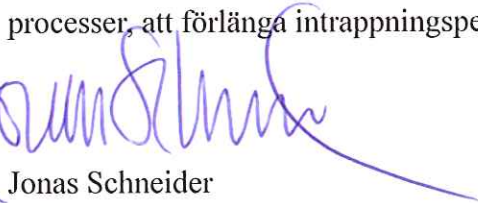
Koncernens bostadsbolags förmåga att generera resultat kommer att påverkas negativt av förslaget, då fastighetskostnaderna p.g.a. avgäldsförändringen bedöms öka mer än en möjlig hyresutveckling baserat på erfarenheter från tidigare års förhandlingar. Bolagens resultat är en grundförutsättning för att långsiktigt och med en soliditet som motsvarar stadens krav, kunna finansiera nyproduktion och förvaltning av befintliga fastigheter. För att kunna uppföra nyproduktion i områden såsom innerstaden och Norra Djurgårdsstaden bedöms hyresnivåerna behöva höjas med upp emot 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år för att kunna genomföra nyproduktionsprojekt. Vissa lägen i ytterstaden kommer dock påverkas positivt och i dessa områden kan förslaget ge en stimulerande effekt på nyproduktion. I dessa lägen kan det finnas andra svårigheter att genomföra projekt då

marknadsvärdena inte motsvarar byggkostnaderna, vilket skulle medföra nedskrivningsbehov.

Sammantaget bedömer koncernledningen att förslaget om nya tomträttsavgälder för flerbostadshus, allt annat lika, ändrar förutsättningarna för koncernens bostadsbolag att uppfylla ägardirektiven om att fördubbla nyproduktionstakten till 3000 påbörjade lägenheter från 2019. Det blir också mer utmanande att stärka hyresrättens ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.

Ehuru en höjning av tomträttsavgälden självfallet påverkar bostadskalkylerna är målsättningen från stadens bostadsbolag att parera justeringen genom att fortsätta utveckla de processer som har effekt på kalkylerna och samverka i än högre utsträckning bl.a. i arbetet att erhålla markanvisningar i lägen som passar in i bostadsbolagens respektive nyproduktionsportföljer. När bostadsbolagen får ett tydligare genomslag för ett mer industriellt byggande t.ex. genom upprepningseffekten av Stockholmshusen, bör även detta kunna påverka i positiv riktning.

Det är en viktig generell förutsättning att regelverken är långsiktiga och tydliga för bostadsbolagen då leetiderna är utsträckta i planerings- och byggprocesserna. Utifrån stadens ambition att hitta en varsam övergång och därmed mildra konsekvenserna av de nya tomträttsavgälderna vore det angeläget, också utifrån bostadsbolagens planeringsprocesser, att förlänga intrapningsperioden till förslagsvis fem år.



Jonas Schneider

Vice VD

### **Bilagor**

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar AB Stockholmshem



## Svar på remiss om nya tomträttsavgälder för flerbostadshus

Svenska Bostäder har ombetts lämna synpunkter på Exploateringsnämndens förslag till nya tomträttsavgälder för flerbostadshus. I svaret inkluderas även dotterbolaget Stadsholmen.

Svenska Bostäder innehar drygt 330 fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Stadsholmen innehar c:a 260 tomträtter. Fastigheternas geografiska fördelning och den totala avgälden (inklusive lokaler) för år 2016 framgår av följande tabell.

	Innerstad		Ytterstad		Summa	
	Antal	Avgäld 2016, tkr	Antal	Avgäld 2016, tkr	Antal	Avgäld 2016, tkr
<b>Svenska Bostäder</b>	58	37 145	275	70 699	333	107 844
<b>Stadsholmen</b>	240	26 569	19	646	259	27 215
<b>Summa</b>	298	63 714	294	71 345	592	135 059

Antalsmässigt är den geografiska fördelningen totalt sett jämn mellan inner- och ytterstad, men den är mycket olika för de bägge bolagen. För Svenska Bostäder dominerar ytterstadsbeståndet, främst antalsmässigt, men även när det gäller den årliga avgälden. För Stadsholmen är förhållandena de omvända med total dominans för innerstadsfastigheter.

De totala effekterna av förslaget till nya avgälder är svåra att analysera på en detaljerad nivå, bland annat för att de nya avgälderna träder i kraft successivt vid avgäldsregleringar. Effekten kommer därför sträcka sig över en period av minst 10 år. Vidare innebär förslaget en ökad differentiering av avgälderna med kraftiga höjningar i centrala lägen och närförort, medan det för ytterområdena föreslås måttliga höjningar eller t o m sänka avgälder i vissa fall. Det föreslås också en årlig uppräkningsfaktor om 1 % för år 2019, vilket bidrar till komplexiteten och gör det svårt att analysera de långsiktiga effekterna.

En mycket översiktlig bedömning är Svenska Bostäders och Stadsholmens tomträttsavgälder sammanlagt skulle öka från c:a 135 till drygt 200 mnkr per år när förslaget fått full effekt. Allt annat lika motsvarar höjningen c:a 3 % av hyresintäkterna för bostäder.

För Stadsholmens del, med i huvudsak fastigheter i innerstaden, bedömer vi att förslaget på sikt medför en fördubbling av de årliga bostadsavgälderna. För att kompensera denna kostnadsökning skulle Stadsholmens bostadshyror behöva höjas med omkring 15 %,

vilket knappast är genomförbart. Förutom tomträttsavgälderna förväntas även kostnader för t ex uppvärmning, reparationer och underhåll också öka under den närmaste 10-årsperioden.

På sidan 8 i Exploateringskontorets tjänsteutlåtande framhålls att ”då tomträttsavgälden inte direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran torde förändringen inte nämnvärt påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt”. Det är ett riktigt konstaterande beträffande hyressättningen, men för tomträttshavarna blir de ökade avgälderna en realitet som måste hanteras inom respektive bolags ekonomi. Ett bostadsföretag har inga andra intäkter än hyrorna. Om dessa inte kan höjas i motsvarande mån som tomträttsavgälderna ökar måste i stället en omfördelning inom kostnadsmassan ske, vilket kan leda till minskat utrymme för t ex underhåll. Detta blir särskilt kännbart för Stadsholmen, där tomträttsavgälderna höjs kraftigt samtidigt som det finns ett stort underhållsbehov i delar av beståndet.

I nyproduktionen får höjda tomträttsavgälder ett direkt genomslag på inflyttningshyran eftersom den i de flesta fall är baserad på kostnaderna i respektive projekt (presumtionshyra). I följande tabell redovisas exempel på förslagets effekter i några områden där Svenska Bostäder har planerad nyproduktion.

	Norra Djurgårdsstaden	Björkhagen	Kärrtorp	Hässelby	Tensta
Nuv avgäld, kr/kvm BTA	178,70	102,30 <sup>1)</sup>	79,60 <sup>1)</sup>	79,60	56,00
Ny avgäld, kr/kvm BTA	283,00	175,00	148,00	67,00	33,00
Förändring, kr/kvm BTA	104,30	72,70	68,40	-12,60	-23,00
Förändring, %	58%	71%	86%	-16%	-41%
"Hyrespåverkan", kr/kvm BOA <sup>2)</sup>	132	92	87	-15	-28
"Hyrespåverkan", kr/månad <sup>2)</sup>	847	590	558	-96	-180

- 1) I bilaga 1 i Exploateringskontorets tjänsteutlåtande anges nu gällande avgäld vid nyupplåtelse i Björkhagen och Kärrtorp till 114,90, vilket torde vara en felskrivning.
- 2) Avser den s k normlägenheten på 3 rum och kök, 77 kvm.

Som framgår av tabellen innebär förslaget avsevärt höjda avgälder i centralt belägna områden. Effekten på inflyttningshyrorna i dessa områden kan uppskattas till 5-6 %, allt annat lika. Det skulle kunna påverka genomförbarheten för projekt där ekonomin av olika skäl är ansträngd. I områden som t ex Hässelby och Tensta föreslås en sänkt avgäld, vilket är positivt och kan bidra till förbättrade förutsättningar för att genomföra nyproduktion inom ytterområdena.

Sammanfattningsvis är det svårt att bedöma förslagets långsiktiga effekt för bolagens totala ekonomi, men det är uppenbart att det medför behov av höjda hyror och/eller neddragningar beträffande påverkbara kostnader. För nyproduktionen innebär förslaget höjda inflyttningshyror i centrala lägen och närförort vilket eventuellt kan försvåra genomförandet av vissa projekt. Samtidigt kan förslaget bidra till förbättrade förutsättningar för projekt i ytterområdena.

**AB SVENSKA BOSTÄDER**  
**AB STADSHOLMEN**

Pelle Björklund



## Underremiss – Tomträttsavgälder för flerbostadshus

### Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Exploateringsnämndens förslag avseende tomträttsavgälder för flerbostadshus.

### Sammanfattning av förslaget

Exploateringsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om förändringar som leder till höjningar av tomträttsavgälder för flerbostadshus samt dessutom årliga uppräknings av avgäldsunderlagen.

Förslaget motiveras med att stigande markpriser i Stockholm bör komma markägaren till del. Majoriteten i exploateringsnämnden pekar också på att stadens finanser skulle stärkas, vilket skulle bidra till stadens investeringar i nya bostadsprojekt, inte minst en omfattande produktion av hyresrätter.

### Sammanfattning av Familjebostäders kommentarer

Familjebostäder har förståelse för att tomträttsavgälderna, liksom andra priser, höjs. Bolaget har emellertid synpunkter avseende principerna för beräkning av avgälderna och effekterna på hyresmarkanden om förslaget genomförs. Det finns en tydlig målkonflikt mellan Exploateringsnämndens förslag och stadens målsättning om ett historiskt högt bostadsbyggande med hyresrätter till hyror som fler människor har råd med.

### Familjebostäders kommentarer

Familjebostäder hade vid utgången av 2015 364 tomträtter och fastigheter. Bolaget står för närvarande inför den sannolikt kraftigaste nyproduktions- takt i bolagets historia. Bolaget har givits och antagit en mycket spännande utmaning med möjlighet att ge ett betydelsefullt bidrag till hyresrättsmarknaden och de många bostadssökande i Stockholm.

Nedan redogörs för bolagets kommande åtaganden, ekonomiska förutsättningar och synpunkter på Exploateringsnämndens förslag.

*Bolagets intäkter* - Samtliga bolagets intäkter består av hyror som förhandlas mellan bolaget och Hyresgästföreningen. De tre senaste åren har hyror i befintligt bestånd höjts med mellan 1,15 och 1,6 %. Även hyror för nyproducerade lägenheter förhandlas med Hyresgästföreningen. För dessa hyror gäller, enligt rättspraxis i mål om bruksvärdehyror, att respektive projekt måste finansieras fullt ut med inkommande hyror från lägenheterna i just det projektet. Kostnader får inte övervältras på hyror i befintligt bestånd.



Bolagets kostnader – Bolagets huvudsakliga kostnader utgörs av kostnader för förvaltning, underhåll och investeringar i befintliga fastigheter samt i nyproduktion. Till detta kommer mer administrativa kostnader som exempelvis löner och tomträttsavgälder. Bolaget har också ett årligt resultatkrav från ägaren av varierande storlek.

Utfallet i de årliga hyresförhandlingarna har under senare år stannat på en sådan nivå att bolagets kostnadsökningar har överstigit intäktsökningarna. Ökade kostnader utan motsvarande ökade intäkter kräver en mycket god kostnadsmedvetenhet, omprioriteringar, effektivitet och kostnadskontroll i alla delar av verksamheten. Hittills har bolaget klarat detta men om det ska vara möjligt framöver beror på framtida intäkter, kostnader och resultatkrav.

Kommande nyproduktion - Enligt gällande ägardirektiv ska bolaget från och med 2017 påbörja byggande av 1000 nya lägenheter varje år. Direktiven innehåller samtidigt krav på bolaget att arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktionen och att fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader. Det övergripande målet är att bolaget ska förse de många bostadssökande i Stockholm med bostäder - till hyror som fler har råd med.

#### **Familjebostäders synpunkter på förslaget**

Tomträttsavgäldernas effekt på hyrorna – Förändringar av avgälderna får betydelse för fastighetsägare som innehar tomträtter medan kostnaderna för fastighetsägare med äganderätter inte påverkas alls. Familjebostäders befintliga fastighetsbestånd utgörs till cirka 85 % av tomträttsfastigheter och bolagets nyproduktioner uppförs huvudsakligen med tomträtt.

Bolaget har noterat Exploateringskontorets uppfattning att höjda avgälder inte nämnvärt skulle påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt. Bolaget har en helt annan uppfattning. Visserligen har bolagets kostnader inte någon direkt betydelse för lägenheternas bruksvärde, men de måste ändå hanteras. Högre kostnader eller minskade intäkter kräver omprioriteringar. Vi har beräknat och visar i grafer nedan effekterna av förslaget dels på befintligt bestånd och dels i kommande nyproduktion under perioden till och med 2020. Allt annat lika så innebär förslaget att hyrorna påverkas, i vissa fall i hög grad. I Inners-tan uppstår behov av nära 1000 kronor högre hyra per månad för att en investering i nyproduktion ska bli lönsam, i en närförort som Årsta hälften så mycket. Trots de mindre sänkningar som föreslås i yttre ytterstaden krävs hyreshöjningar för det totala beståndet (se graf nedan för befintligt bestånd). Kraftiga höjningar av avgälderna kan också ge svårhanterade skevheter mellan olika hyresvärdar – beroende på om de innehar tomträtter eller äger sin mark - i samband med årliga hyresförhandlingar, vars resultat ska grundas på lägenheternas bruksvärde.

Vid hyressättning av nyproduktion får höjda kostnader en direkt effekt. Så gott som alla nyproduktionshyror idag är sk presumtionshyror, som baseras enbart på kostnader. Även sedvanliga bruksvärdeshyror i nyproduktion måste enligt ovan täcka projektets kostnader.

<b>Befintligt bestånd (reglering)</b>	2017	2018	2019	2020
* Årsvisa avgäldshöjningar (mnkr)	0	3	6,6	10,9
* Effekt på bef. bostadsbestånd (kr/m <sup>2</sup> )	0	2,5	5,4	8,9
* Hyreshöjning (%)	0	0,20%	0,43%	0,71%

<b>Kommande nyproduktion (nyupplåtelse)</b>	kr/m <sup>2</sup> BTA		kr/m <sup>2</sup> BOA		Hyreshöjning		(Presumtionshyra) (3 rok à 77 m <sup>2</sup> )
	Nuvarande	Förslag	Nuvarande	Förslag	kr/m <sup>2</sup>	kr/mån	
* Vasastaden (+57%)	215,5	338	269	422	153	982	
* Öviga södra ytterstaden (+2%)	79,6	81	100	101	1	6	
* Årsta (+53%)	114,9	176	144	220	76	488	

Avgäldsunderlag och avgäldsränta – Hur höga avgälderna blir beror på avgäldsunderlaget och avgäldsräntan. Exploateringsnämndens förslag utgår från ett markvärde för mark som ska bebyggas med bostadsrätter. Avgäldsunderlaget föreslås bli 30 % av detta värde.

Bolaget vill fästa uppmärksamhet på är att marknadsvärdet på hyresrättsmark är avsevärt lägre än värdet på bostadsrättsmark. Avgäldsunderlaget för mark med hyresfastigheter skulle därmed bli omotiverat högt. (jfr artikel i Fastighetsnytt 3/2016 sid 15). Att markprisökningar på bostadsrättsmark skulle motivera höjningar även för hyresrättsmark bedömdes av staden orimligt då avgäldernas storlek diskuterades år 2004 (Utl 2004:76). För Familjebostäder, vars bestånd består av huvudsakligen tomträtter, får stadens ställningstaganden härvidlag ett stort ekonomiskt genomslag. Bolagets förhoppning är att skillnader i markvärde ska få betydelse vid bestämmande av avgäldsunderlag för hyresrätts- respektive bostadsrättsmark.

Även avgäldsräntan är hög – 3, 25 respektive 4,5 % - i dagsläget mycket höga räntenvåer. Den domstolspraxis som Exploateringskontoret hänvisar till i fråga om avgäldsräntan avser kommersiella fastigheter - inte bostäder.

Årlig uppjustering av avgälderna- Exploateringsnämnden föreslår att avgälderna inte längre ska ligga fast under avgäldsperioden. Förslaget innebär att avgäldsunderlaget uppjusteras med 2 % årligen. Vid tidigare överväganden i denna fråga har staden ansett framtida markprisutveckling svår att överblicka och har därför avstått från att besluta om årliga uppjusteringar. Tidigare argument mot automatiska höjningar torde ha samma aktualitet och bärkraft idag. Bolaget föreslår att uppjusteringar av avgäldsunderlaget sker vid behov med hänsyn till hur priserna de facto utvecklas eller mot bakgrund av förändringar av fastighetsprisindex eller annat relevant index.

Övriga synpunkter - Bolaget har förståelse för att tomträttsavgälderna höjs till följd av markprisutvecklingen. Vid bedömning av höjningarnas omfattning måste samtidigt beaktas stadens andra viktiga målsättningar, nämligen en kraftigt ökad nyproduktionstakt och att en större andel människor än idag ska ha råd att hyra en nyproducerad bostad. Hyrorna ska enligt ägarens uppdrag av bostadssociala skäl hållas nere. Bolaget lägger stor vikt vid arbetet med att pressa kostnader på olika nivåer för att uppnå detta angelägna mål.

Exploateringsnämndens förslag innebär en tydlig målkonflikt. Effekten av bolagets ansträngningar för att pressa kostnader minskar eller går om intet om förslaget genomförs. Förslaget leder till högre hyror och minskad eller förlorad lönsamhet i nyproduktionen exklusive yttre ytterstaden, vilket kan försvåra genomförandet av vissa projekt.

Målet att bygga 1000 nya bostäder per år - till hyror som fler människor har råd med - måste därför vägas mot målet att kraftigt öka stadens intäkter av tomträttsavgälder från hyresrättsmark. En möjlighet att underlätta samtidig måluppfyllelse kan vara en motsvarande justering av bolagets resultatkrav.

Med vänlig hälsning  
AB FAMILJEBOSTÄDER

Anette Sand  
VD

# Stockholmshem

Först vill jag kommentera det som anges i tjänsteutlåtandet, sidan 8, sista stycket. Här uppges att ”då tomträttsavgälderna inte direkt ligger till grund för bruksvärdehyran torde förändringen inte nämnvärt påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt.”

I sak är den första delen av meningen korrekt, tomträttsavgälden är inte en av de faktorer som ligger till grund för bruksvärdehyran. Dock betyder kostnadsökningar som tex när tomträttsavgälden ökar att *nivån* på bruksvärdehyran kommer att öka då bolagens enda möjlighet att kompensera ökande kostnader är genom en höjning av hyran. Så självklart kommer en höjning av tomträttsavgälderna att innebära ett behov av motsvarande höjning av hyrorna.

Vid jämförelser av effekten av detta förslag bör noteras att det inte går att direkt översätta förslaget till vilken effekt detta får på bostadshyran. Avgälden beräknas på bruttoarean och bostadshyran på bostadsarean. För Stockholmshems del innebär detta att utnyttjandegraden är 77 %.

Vi väljer att fokusera på effekten av förslaget genom en analys av tre nyproduktionsprojekt

Nyproduktion (tre planerade projekt)	BOA+LOA	Antal lgh	Marknadsvärde (nuvarande avgäld)	Marknadsvärde (föreslagen avgäld)	Erforderlig hyreshöjning för att ”återställa” marknadsvärdet	
Mariehäll (Karlsbodavägen)	10 562 m <sup>2</sup>	175 st	426 mnkr	418 mnkr	29 kr/m <sup>2</sup> BOA	141 kr/mån
Västertorp (Pucken)	13 439 m <sup>2</sup>	213 st	527 mnkr	522 mnkr	14 kr/m <sup>2</sup> BOA	74 kr/mån
Södermalm (Verktummen & Libellen)	10 455 m <sup>2</sup>	129 st	506 mnkr	481 mnkr	95 kr/m <sup>2</sup> BOA	596 kr/mån

Om vi inte höjer hyrorna krävs det att vi minskar produktionskostnaden, tex så behöver vi minska kostnaden på Södermalm med 2.391 kronor /kvm BOA om vi inte ska höja hyran med 596 kr/månad.

Norra Djurgårdsstaden har högre ökning än Södermalm, berör troligen Brofästet. Det betyder att vi behöver ta ut ännu högre hyra eller minska våra byggkostnader ännu mer än om vi bygger på Södermalm. Samtidigt får vi ökade krav från ägaren på vad vi ska bygga när det gäller kvalitet och miljö. Till exempel så innebär det nya miljöprogrammet ökade krav och kvalitets- och miljöprogrammet avseende Norra Djurgårdsstaden innebär även detta att vi istället för att minska våra produktionskostnader kommer att öka dem. Självklart innebär de ökande kraven att vi också bygger in högre kvalitet i husen, men det ökar också kostnaden för nyproduktion samtidigt som tomträttsavgälderna höjs.

I korthet innebär förslaget att det kan bli svårare att bygga nytt i de områden som tex på Södermalm och Norra Djurgårdsstaden där vi de senaste åren producerat eller kommer att producera bostäder. Idag har vi en utmaning att klara av dessa investeringar trots att vi också har möjlighet att erhålla relativt hög hyra i de projekt som finns inom tullarna

eller i Norra Djurgårdsstaden. De föreslagna nya nivåerna innebär att vi i dessa lägen kan få svårt att klara ägarens avkastningskrav då markkostnaden (tomträttsavgälden) ökar kraftigt samtidigt som de hyresnivåer som krävs i dessa projekt för att kompensera detta riskerar att bli så höga att vi kan få svårigheter att hyra ut dessa bostäder. Förändringen av tomträttsavgälden i områden som ligger längre ut är avsevärt lägre, dock har vi idag svårigheter med lönsamheten i dessa projekt.

Med vänlig hälsning  
AB STOCKHOLMSHEM

Eva Nygren  
VD