

2015-09-17

Förslag till yttrande/remissvar

Dnr KFKS 2015/31-219

Kommunstyrelsen

Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande

Yttrande till Näringsdepartementet

Sammanfattning

Näringsdepartementet föreslår i en promemoria (Ds 2015:35) att ett investeringsstöd bör införas till fastighetsägare för att anordna hyresbostäder och bostäder för studerande. Stödet riktas till storstäderna och växande regioner. Stödet kommer ges för lägenheter upp till 70 kvadratmeter med ett takpris för hyresnivån, detta för att främja yngre och mindre betalningsstarka grupper. Förslagets utformning gör det osannolikt att fastighetsägare i Nacka kommun kommer välja att utnyttja stödet.

Nacka kommuns synpunkter

Kommunen eftersträvar en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Nacka kommun behöver både stora och små lägenheter, studentbostäder, seniorboenden, prisvärda bostads- och hyresrätter samt bostäder dedikerade för särskilda behov.

Intresset från privata fastighetsägare att bygga hyresrätter i Nacka är stort. Kommunens ambition är att en tredjedel av de tillkommande lägenheterna t.o.m. år 2030 ska vara hyresrätter. Efterfrågan på bostäder i Nacka kommun är mycket hög vilket gör att fastighetsägare kan sätta hyror på en nivå som gör det lönsamt att bygga hyresrätter. Det av regeringen föreslagna investeringsstödet ger enligt Nacka kommun inte det ekonomiska incitament som krävs för att fastighetsägare ska förbinda sig till en fastsatt hyresnivå enligt förutsättningarna i näringsdepartementets förslag.

År 2006 infördes den s.k. presumtionshyran för nybyggda hyreslägenheter, vilket i princip innebär fri hyressättning. Sedan dess har det inte inneburit några svårigheter att få fastighetsägare att bygga hyresrätter i kommunen. Vid senaste nybyggnationen i Nacka, Lokomobilvägen mellan Nacka strand och Jarlaberg, ligger hyresnivån på cirka 2400 kronor per kvadratmeter för en lägenhet upp till 35 kvadratmeter. Vid en jämförelse av en fiktiv fastighetsägare i Nacka som väljer investeringsstöd och en hyresnivå begränsad till 1 350 kronor per kvadratmeter och en fastighetsägare som fritt kan sätta hyresnivån enligt



Presumtionshyran, blir resultatet väldigt tydligt. Fastighetsägaren som inte väljer investeringsstödet har tjänat in dessa pengar redan år 3.

Den rådande hyresmarknaden och gällande lagstiftning med presumtionshyra gör det ytterst osannolikt att en privat fastighetsägare kommer välja investeringsstödet. Kommunen kan därför konstatera att det är högst osannolikt att fastighetsägare i Nacka kommun kommer att välja investeringsstödet så som det är utformat i Näringsdepartementets promemoria.

Mot ovanstående bakgrund stöder Nacka kommun inte regeringskansliets förslag om införande av ett investeringsstöd till fastighetsägare för att anordna hyresbostäder och bostäder för studerande.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör