

Nacka Seniorcenter - Hyresjustering

En jämlik och mer rättvis hyresnivå





NACKA
KOMMUN

SWECO

Agenda

- Välkomna
- Bakgrund
- Metod
 - Processen
 - Inventering
 - Hyresmodell
- Resultat
 - Hyresjustering
- Frågor
- Avslutning





NACKA
KOMMUN

SWECO

Agenda

- Välkomna
- Bakgrund
- Metod
 - Processen
 - Inventering
 - Hyresmodell
- Resultat
 - Hyresjustering
- Frågor
- Avslutning



Välkomna





NACKA
KOMMUN

SWECO

Agenda

- Välkomna
- Bakgrund
- Metod
 - Processen
 - Inventering
 - Hyresmodell
- Resultat
 - Hyresjustering
- Frågor
- Avslutning





Bakgrund

- Ojämn hyressättning
- Orättvisa hyresnivåer
- Ej anpassad till bruksvärdesprincipen
- Helhetsgrepp





NACKA
KOMMUN

SWECO

Agenda

- Välkomna
- Bakgrund
- **Metod**
 - Processen
 - Inventering
- Resultat
 - Hyresmodell
 - Hyresjustering
- Frågor
- Avslutning



Från idé till färdig modell

• Projektstart

• Inventering

• Modellering

• Förankring

• Beslut och implementering



NACKA
KOMMUN



Inventering

Lägenhet

- Ändamålenlighet
- Inomhusmiljö och funktioner

Fastighet

- Ändamålenlighet
- Inomhusmiljö och funktioner
- Omgivning

Gemensamhetsytor

- Ändamålenlighet
- Inomhusmiljö och funktioner

**BRUKSVÄRDES
-PRINCIPEN**



NACKA
KOMMUN

SWECO

Inventering - Lägenhet

Ändamålenlighet

- Anpassning och flexibilitet
- Innemiljö
- Utemiljö i direkt anslutning

Inomhusmiljö och funktioner

- Inomhusklimat
- Ljus
- Ljud
- Förhållande till funktioner



BRUKSVÄRDESPRINCIPEN



NACKA
KOMMUN

SWECO

Inventering - Fastighet

Ändamålenlighet

- Anpassning och flexibilitet
- Innemiljö
- Utemiljö inom tomten

Inomhusmiljö och funktioner

- Inomhusklimat
- Ljus
- Ljud
- Funktioner

Omgivning

- Läge till kommunikationer etc
- Trafiksäkerhet i anslutning till anläggningen
- Närmiljön



BRUKSVÄRDESPRINCIPEN



NACKA
KOMMUN



Inventering - Gemensamhetsytor

Ändamålenlighet

- Anpassning och flexibilitet
- Innemiljö

Inomhusmiljö och funktioner

- Inomhusklimat
- Ljus
- Ljud



BRUKSVÄRDESPRINCIPEN



NACKA
KOMMUN

SWECO

Agenda

- Välkomna
- Bakgrund
- Metod
 - Processen
 - Inventering
- **Resultat**
 - Hyresmodell
 - Hyresjustering
- Frågor
- Avslutning



Hyresmodell

I vilken sorts fastighetstyp ligger lägenheten?

Hur många poäng har fastigheten erhållit via inventering enligt ovan beskrivna parametrar?

Hur många poäng har lägenheten erhållit via inventering enligt ovan beskrivna parametrar?

Hur många poäng har boendeenheten/gemensamhetsutrymmen erhållit via inventering enligt ovan beskrivna parametrar?

Vad är lägenheten för lägenhetstyp?

Hur många kvadratmeter är lägenheten?



**BRUKSVÄRDES
-PRINCIPEN**

Hyresmodell

Fastighetstyp + Inventerade poäng, fastighet =
Fastighetspoäng

Lägenhetstyp + Kvadratmeterpoäng = Lägenhetspoäng

Inventerade poäng, lägenhet + korrigeringspoäng,
lägenhet) x viktning lägenhet + (inventerade poäng,
boendeenhet) x viktning boendeenhet = Baspoäng

Baspoäng x 100 = Brukspoäng

Fastighetspoäng x Lägenhetspoäng + Brukspoäng =
Bruksvärdespoäng

Hyresjustering



Nyckeltal

- 264 lägenheter

Vid kvot 8,9 ges följande:

- Kvadratmeterhyra/år
 - *Min: 1543 kr/kvm och år (52 kvm)*
 - *Medel: 2033 kr/kvm och år (27,3 kvm)*
 - *Max: 2314 kr/kvm och år (25,5 kvm)*
- Månadshyra per lägenhet
 - *Min: 3129 kr/mån (17,5 kvm)*
 - *Medel: 4565 kr/mån (27,3 kvm)*
 - *Max: 7468 kr/mån (52 kvm)*

Nyckeltal

- 264 lägenheter

Vid kvot 8,9 ges följande:

- Kvadratmeterhyra/år
 - *Min: 1543 kr/kvm och år (52 kvm)*
 - *Medel: 2033 kr/kvm och år (27,3 kvm)*
 - *Max: 2314 kr/kvm och år (25,5 kvm)*
- Månadshyra per lägenhet
 - *Min: 3129 kr/mån (17,5 kvm)*
 - *Medel: 4565 kr/mån (27,3 kvm)*
 - *Max: 7468 kr/mån (52 kvm)*

Förslag till ny hyressättning				
	Snitt kvm/bost	Snitt månads- hyra kr	Snitt kr/kvm/år	Ökn %
NSC Sofiero	30,5	5 273	2 122	5,83
NSC Talliden	22,9	3 860	2 039	7,42
NSC Sjötäppan	35,7	5 381	1 824	16,13
NSC Ektorps	23,9	4 176	2 102	2,25



NACKA
KOMMUN

SWECO

Agenda

- Välkomna
- Bakgrund
- Metod
 - Processen
 - Inventering
 - Hyresmodell
- Resultat
 - Hyresjustering
- Frågor
- Avslutning



Frågor





NACKA
KOMMUN

SWECO

Agenda

- Välkomna
- Bakgrund
- Metod
 - Processen
 - Inventering
 - Hyresmodell
- Resultat
 - Hyresjustering
- Frågor
- Avslutning



TACK