



Datum
2020-11-29
Adress
August Palms Plats 1
Diarienummer
STK-2020-1226

Yttrande

Till
Finansdepartementet

Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror Fi2020/02916/BB

Sammanfattning

Finansdepartementet har skickat Boverkets rapport *Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror* på remiss till Malmö stad. I den remitterade rapporten redovisar Boverket sitt regeringsuppdrag att analysera och lämna förslag till hur högsta tillåtna nivåer för normhyror, enligt 8 § förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, bör räknas om för att kompensera för kostnadsutvecklingen för nyproduktion av hyresbostäder. Nedan ges Malmö stads synpunkter på remisshandlingarna.

Yttrande

Malmö stad instämmer i slutsatsen i Boverkets rapport att en årlig omräkning av normhyror bör göras för att kompensera för ökade byggkostnader och inflation. Malmö stad instämmer vidare i Boverkets konstaterande att stödnivåer bör omräknas så att relationen mellan normhyror och stödbelopp är konstant.

I rapporten resoneras kring olika tänkbara grunder för omräkningen såsom byggnadsprisindex, faktorprisindex, konsumentprisindex eller en omräkning som bygger på hyresutvecklingen antingen i nyproduktion eller i det befintliga beståndet. Malmö stad instämmer i rapportens konstaterande att det inte finns något "rätt" sätt att göra en uppräkningsmodell av normhyran. Malmö stad anser det därmed angeläget att val av omräkningsmodell både tar hänsyn till bostadskonsuments och byggaktörernas villkor och förutsättningar på bostadsmarknaden.

Rapporten har arbetat efter förutsättningarna att beräkningsmodellen ska vara lättförståelig och inte leda till stora variationer i den årliga omräkningen för att på så vis garantera en förutsägbarhet för samtliga parter och föreslår därför ett genomsnitt av faktorprisindex för flerbostadshus under fem år tillbaka i tiden som beräkningsgrund för omräkningen. Faktorprisindex styrs av produktionsfaktorer i bostadsbyggande, inräknat material av olika slag, men det är rensat från vinster.

Ett syfte med investeringsstödet är att främja ett kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder, dvs att stödet ska komma hyresgästerna till gagn. För att främja stödmottagarnas incitament att försöka pressa ned byggkostnaderna föreslår rapporten att endast 50 procent av förändringen i produktionskostnaden ska få genomslag i omräkningen av normhyran, vilket Malmös stad kan ställa sig bakom. Malmö stad anser dock att resonemanget kring valet av 50 procent bör utvecklas. I rapporten tittar exempelvis Boverket också på effekterna av att låta exempelvis 75 procent av kostnadsökningen få genomslag, men väljer 50 procent utan vidare motivering.

Malmö stad vill i sammanhanget framföra en generellt negativ syn på stödformen. Den kan visserligen – i avsaknad av en heltäckande nationell bostadspolitik – på kort sikt ge bättre möjligheter att fler hyreslägenheter byggs till lägre hyresnivåer än normal nyproduktion. Men förutsättningarna för bostadsproduktionen och bostadsmarknaden behöver stabilitet och tydliga ramar som är bestående över tid och det är enligt Malmö stads uppfattning tveksamt om investeringsstöd och liknande subventioner ger varaktiga villkor på bostadsmarknaden. Det kan därtill vara svårt att säkerställa att stödet i slutändan blir till nytta för bostadskonsumenten genom lägre hyressättning. Det bör också i sammanhanget uppmärksammas att en stor andel hushåll på grund av svag ekonomi inte har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad enligt dagens normhyra på 1 450 kr/kvm och år.

Malmö stad anser att andra stödformer som mer direkt kommer hyresgästerna till del bör övervägas. En reformering av bostadsbidraget kan vara en sådan åtgärd. Bostadsbidrag får anses vara en relativt träffsäker fördelningspolitisk insats som är viktig för de ekonomiskt svagaste grupperna.

Ordförande

.....
[Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel]

.....
[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]