



Det finns goda skäl för föreningarna att se över sin hyressättning och räkna på vad det kan ge i lägre avgifter och högre värde på bostäderna.

David Sundén är doktor i nationalekonomi.

Betalar du för grannens parkeringsplats?

I den andra delen om bostadsrättsföreningars ekonomi förklarar ekonomie doktorn David Sundén hur Sjöstadens föreningar kan ändra hyressättningen av sina parkeringsplatser.

VÄRDET på Hammarby Sjöstads alla bostadsrätter skulle kunna öka med 1,9 miljarder kronor om alla bostadsrättsföreningar satte sina parkerings- och lokalhyror till samma nivå som de högsta i området.

En lägre månadsavgift betyder i allmänhet att bostadsrätterna i föreningen säljs till ett högre pris. Ett sätt för föreningen att hålla ned avgiften är genom uthyrning av parkeringsplatser och lokaler. Att uthyrning har stor betydelse för avgiftsnivån framgår av tabellen nedan.

Den genomsnittliga avgiften i Hammarby Sjöstad är 661 kronor per kvadratmeter och år eller 4 410 kronor per månad för en

bostad på 80 kvadratmeter. Sju föreningar kan varken hyra ut lokaler eller p-platser. I dessa är avgiften i snitt 718 kronor per kvm och år. Det är nästan 100 kronor mer än i de åtta föreningar som hyr ut lokaler.

Tillgången till uthyrbara lokaler har således stor betydelse för avgiften, och tillgången till parkeringsplatser borde ha samma betydelse. Men uthyrning av parkeringsplatser innebär bara att avgiften är cirka 20 kronor lägre per kvadratmeter än i motsvarande föreningar utan p-platser.

Orsaken är att styrelserna i Hammarby Sjöstads bostadsrättsföreningar gör samma ekonomiska felbeslut som många andra fören-

ingar över hela Sverige. De tror att låga parkeringshyror attraherar potentiella bostadsköpare och är bra för medlemmarna. De tar därför inte ut marknadshyra.

Ett sådant agerande innebär att man gör både föreningen och medlemmarna en stor björntjänst. Genom att avstå den parkeringshyra som skulle kunna tas ut läggs mellanskillnaden på alla lägenheters avgift. Medlemmar utan parkeringsplats måste då betala för medlemmar med subventionerad p-plats. Dessutom växer föreningens parkeringskö, och en låg parkeringshyra har inget värde för en bostadsköpare om väntetiden är flera år. Risken är i stället att bostadsköparna letar vidare och att föreningens p-platser börjar hyras ut i andra hand.

Det bilägarna tjänar på en lägre parkeringshyra förlorar alla medlemmar många gånger om när bostäderna säljs. Skarpa räkneexempel för några av fören-

ingarna i Sjöstaden visar att avgiften skulle kunna sänkas med upp till 50 kronor per kvadratmeter om p-hyror höjdes till marknadsmässiga nivåer. För en bostad på 80 kvadratmeter motsvarar detta som minst 200 000 kronor i försäljningsvärde.

För 15 till 20 år sedan, när de första föreningarna i Hammarby Sjöstad började hyra ut, var efterfrågan på lokaler och parkeringsplatser låg. Det var rimligt att hyror sattes därefter. I takt

med att folkmängden ökat och området mognat har betalningsviljan ökat. Konsekvensen är att även föreningarnas lokalhyror i många fall släpar efter. Skälet är att lokalhyror oftast bara indexuppräknas över tid och inte omförhandlats med hänsyn till att lokalernas attraktivitet ökat. Det finns således goda skäl för föreningarna att se över sin hyressättning och räkna på vad det kan ge i lägre avgifter och högre värde på bostäderna.

Av: DAVID SUNDÉN

Antal föreningar och genomsnittlig avgift efter typ av förening			
Föreningen har hyresintäkter	Antal föreningar	Genomsnittlig avgift (kr/kvm/år)	Genomsnittlig avgift (kr/80 kvm/mån)
Inga	7	718	4 788
Från p-platser	17	697	4 645
Från lokaler	8	623	4 155
Både p-platser och lokaler	34	641	4 275
Totalt	66	661	4 410