

Värdet av hyreshus med investeringsstöd - Vad är skillnaden mot andra hyreshus?

Ett populärt alternativ på hyressättning vid nyproduktion är investeringsstödet. Statistik från Statistiska centralbyrån visar att den totala andelen nybyggnation med investeringsstöd var år 2021 36,4%, varav 33,1% hos privata bolag. Bidraget har gjort det attraktivt att bygga. Men värderar marknaden dessa fastigheter bebyggda med hus med investeringsstöd på något särskilt sätt? Och påverkar dagens ekonomiska läge hyrhyreshusen värderas?

Innebörden av investeringsstödet (*Förordning om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande* (SFS 2016:881)) är att det är ett statligt stöd som ges för långsiktigt hållbara byggnader. Med stödet följer en del formalia och krav. Bland annat gynnar stödet mindre bostäder och kräver att minst en tiondel av lägenheterna ska vara max ett rum och kök. Genom att öka investeringarna för att få bättre energikrav kan dessutom upp till 75% extra stöd betalas ut. Det viktigaste för stödet är dock ett krav på en maximal lägesberoende normhyra, som är satt i 15 år. Under dessa år får hyran följa ortens allmänna hyresutveckling.

I examensarbetet *Investeringsstöd, en investering i framtiden? - Hur värderas hyreshus med investeringsstöd i jämförelse med andra hyreshus?* intervjuas olika aktörer på marknaden fastighetsägare/investerare, fastighetsvärderare samt transaktionsrådgivare. Detta för att bland annat bedöma deras uppfattning om hur dessa hus särskiljer sig från resterande bestånd hyreshus på marknaden. Studien gjordes dessutom för att se vad deras syn på den eventuella hyrespotentialen är.

Det har inte undgått de som är insatta i fastighetsmarknaden att stödet nu avvecklas, en andra gång, årsskiftet 2021–2022. Men än finns hyreshusen kvar och under dessa 15 år finns en stor sannolikhet till att förvärv också kommer att ske.

Den faktiska attraktivitet är svårt att svara på, men det är utan tvekan mer attraktivt på mindre orter där normhyran och bruksvärdeshyran skiljer sig mindre. Orten spelar stor roll för stödet, skillnaden i värderingen skiljer sig mer när avståndet mellan normhyran och bruksvärdeshyran är större.

Normhyran är lägre, vilket innebär ett lägre driftnetto, som med kassaflödesmetoden ger ett lägre värde på fastigheten. Även vakansen och omflyttningen är lägre, vilket inverkar på direktavkastningskravet. Detta kan vara upp till 50 punkter lägre för hyreshus med investeringsstöd mot de utan. Däremot är det inte en tillräckligt stor skillnad för att skillnaden i driftnetto kan kompenseras. Vakans är en central faktor i värdeskillnaden. Den påstås vara lägre till följd av den lägre hyran. Det är dock inte direkt märkbart eftersom vakansen på bostadsmarknaden är låg, i och med en stor efterfrågan. Värdet av att husen är byggda med högre energikrav utgör en individuell faktor, eftersom annan nyproduktion idag också byggs efter högt ställda krav och gärna certifieras.

Gällande hyrespotentialen så tror respondenterna i studien att en hyreshöjning till bruksvärdeshyran år 16 kommer vara möjlig. Det nämns att Hyresgästföreningen kan ha svårt att argumentera emot om något lägre än så. Den mest sannolika teorin är att hyran stegvis kommer fasas in. Över hur lång tid är dock tveksamt, men i och med marknadens osäkerhet och att det är långt fram i tiden är detta något som inte tas med i värderingen. I vissa fall vägs dock viss del av potentialen i det lägre direktavkastningskravet och i bland anpassas hyran direkt år 16.

Investeringsstödet avveckling drabbar nuvarande byggnation ytterligare. Det är främst den ekonomiska utvecklingen som gjort att mindre kunnat byggas, men att stödet tagits bort har inte varit till någon fördel. En spekulation är att det skulle kunna innebära konkurrensfördelar för hyreshusen på så vis att man gärna investerar i något som är billigare.

Hyreshus uppförda med annan, ”vanlig”, presumtionshyra var också något som studien tittade på. Presumtionshyran skulle kunna ses som investeringsstödet motsats, eftersom hyran oftast är högre än brukshyran på orten, vilket också innebär ett högre direktavkastningskrav i och med högre omflyttning och vakans. Dessutom finns ingen hyrespotential och husens faktiska värde har sjunkit med flera procent. Eftersom hyresökningen för presumtionshyran, sedan juni 2022, endast får följa en viss andel av ortens allmänna utveckling.

*Mathilda Loitto
Lund den 11 maj 2023*