

"Överdriven rädsla för ökad omflyttning vid högre hyror"

<https://www.fastighetssverige.se/index.php/artikel/overdriven-radsla-for-okad-omflyttning-vid-hogre-hyror-43540>

image not found or type unknown



Publicerad den 6 Juni 2022

Bostäder Högre hyror leder till högre omflyttning i beståndet – men är svenska bostadsfastighetsägare för försiktiga kring det här? Titantias Einar Janson menar att rädslan för omflyttning är överdriven. – Omflyttning är en naturlig del av verksamheten, det handlar bara om att skapa effektiva processer, säger han.

Hur bör fastighetsägare resonera när det gäller hyressättning vid nyproduktion? Sätts hyran för högt riskeras vakanser och en hög omflyttning med allt vad det innebär av arbete, administration och kostnader. Einar Janson, vd för Titania, som utvecklar bostäder runt Stockholm, är inne på att fastighetsägare generellt är för rädda för höga omflyttningar. – Jag tror att många har en bild av att förvaltning av hyresbestånd är en värdepapperstillgång där man knappt har någon omflyttning för att hyrorna är artificiellt låga till följd av hyresregleringen. När man sedan tar över nybyggda bestånd med högre hyror, mer omflyttning och vissa mindre skador vid varje skifte saknar man organisation att hantera omflyttningen effektivt. Man får ad hoc-lösa och problemen får därför mer uppmärksamhet än vad som motiveras av den faktiska kostnaden. Man ser omflyttning som en anomali snarare än som en del av den dagliga verksamheten, säger han. Titania, sedan i höstas noterat på First North, har gjort en undersökning med det egna beståndet på Albyberget som utgångspunkt. Här äger Titania 246 hyresrätter med en genomsnittlig omflyttning på 20 procent per år. Varje omflyttning kostar cirka 10 000 kronor men samtidigt får Titania in i runda slängar halva beloppet genom debiteringar för skador, vilket ger en faktisk nettokostnad på 5 000 kronor per omflyttning. Så vad hade högre hyror inneburit för ett område som Tingstorget – ett nybyggt område där det krävs sex års kötid för att få en lägenhet?

Titantias område Tingstorget på Albyberget. Driftnettet ligger på 2 400 kronor per kvadratmeter och år. I Titantias undersökning räknar man med att tio procent högre hyror skulle leda till att omflyttningen ökar från 20 till 25 procent. Men driftnettet skulle öka till 2 600 kronor per kvadratmeter och år – vilket i sin tur skulle höja fastighetsvärdet från 680 till 735 miljoner kronor (vid en yield på 3,5 procent). – Siffrorna är inte exakta men det intressanta är hur lite per enhet en effektiv hantering av omflyttningar kan kosta – och att kostnaderna är en väldigt liten del av den potentiella uppvärderingen som ett förbättrat driftnetto innebär. Den enkla slutsatsen är att omaknet med arbetet kring omflyttningar kan vara väldigt lönsamt och inte något man till varje pris bör undvika, säger Einar Janson. En del av den här diskussionen bör också vara vad en ökad omflyttning innebär för bostadssituationen i landet, inte minst i Stockholm. – Ett stort problem på dagens marknad är att flyttkedjorna är alldeles för tröga – det är alla överens om, oavsett hur man i övrigt ser på problemen med bostadsmarknaden. Och en viktig del i flyttkedjornas tröghet är att väldigt många människor bor i hyresrätter med hyror som är väldigt låga på grund av hyresregleringen. Så generellt är en ökad omflyttning absolut inget negativt ur ett samhällsperspektiv.

- Nicklas Tolleson

nicklas@fastighetssverige.se