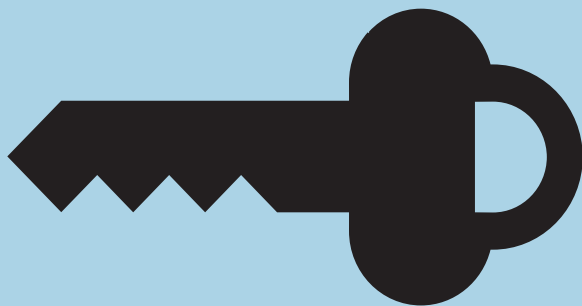


ÄLSKA STADEN. BYGG MER!

BOSTADSMARKNADEN I SVERIGE

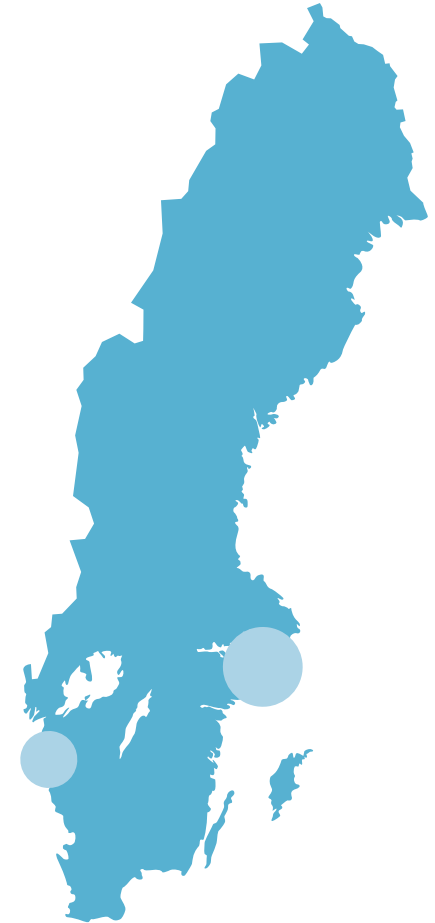


Wallenstam 

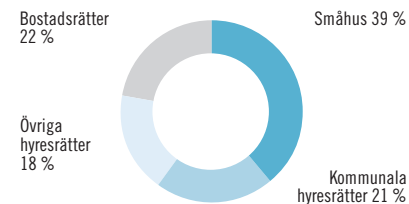


I Sverige bor nära 10 miljoner människor. Befolkningen ökar, och störst är ökningen i storstadsregionerna. Idag lever och verkar närmare 25 % av Sveriges befolkning i Storstockholm inklusive Uppsala, medan cirka 10 % bor i Storgöteborg.

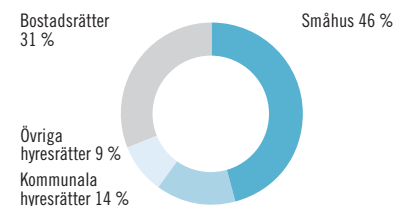
Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för ett hållbart boende och företagande, främst i Stockholm och Göteborg. Bostadsbristen i de regioner vi verkar är enorm. Boverket beräknar att det under de kommande nio åren behöver byggas cirka 600 000 bostäder i Sverige för att täcka efterfrågan.



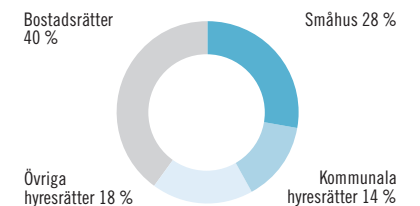
FÖRDELNING BOSTÄDER GÖTEBORG



FÖRDELNING BOSTÄDER UPPSALA

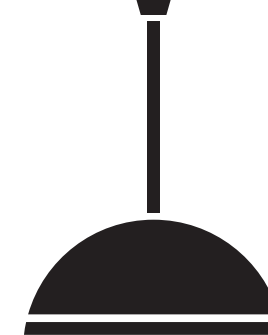


FÖRDELNING BOSTÄDER STOCKHOLM



UPPLÅTELSEFORMER I SVERIGE

I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt samt en mindre del kooperativ hyresrätt som kan sägas vara ett mellanting mellan en hyresrätt och en bostadsrätt. Flerbostadshus är hus med minst två våningar och minst tre bostadslägenheter där lägenheterna ligger ovanpå varandra.



UPPLÅTELSEFORM Upplåtelseformen är det sätt på vilket man förfogar över sin bostad.	HYRESRÄTT	BOSTADSRÄTT	ÄGANDERÄTT I FLERBOSTADSHUS*
ÄGANDE	Bostaden hyrs varaktigt ut av en hyresvärd, som äger fastigheten, till en hyresgäst. Hyresvärden ansvarar för underhåll och drift, liksom lägenhetens utrustning såsom vitvaror och fast inredning.	En bostadsrättsförening äger fastigheten och som medlem äger man en andel i föreningen. Denna andel medför en rätt att nyttja en viss lägenhet i föreningens hus. Innehavaren ansvarar för invändigt underhåll av lägenheten medan bostadsrättsföreningen ansvarar för i princip allt annat underhåll av fastigheten.	Innehavaren äger sin egen lägenhet. Till skillnad från ägande av exempelvis en fristående villa, har en äganderätt del i en samfällighet, som omfattar yttertak, fasader, trappor, och andra gemensamma anordningar.
UTHYRNING I 2:A HAND	Uthyrning i andra hand tillåts i särskilda fall, och endast efter godkännande av hyresvärden.	Uthyrning i andra hand kan ske ifall bostadsrättsföreningen tillåter det.	Som ägare kan man utan tillstånd hyra ut lägenheten i andra hand.
FÖRSÄLJNING	En hyresgäst får inte överlåta sin lägenhet till en annan hyresgäst mot betalning. En fastighetsägare kan sälja hela hyresfastigheten, men inte en enskild lägenhet styckevis.	En bostadsrätt kan säljas och köpas på den öppna bostadsmarknaden. Marknadens utbud och efterfrågan påverkar priset.	En så kallad ägarlägenhet kan säljas och köpas på den öppna bostadsmarknaden. Marknadens utbud och efterfrågan påverkar priset.
HYRA/MÅNADSAVGIFT	Hyresgästen betalar hyra till värden. Hyran förhandlas vanligtvis med Hyresgästföreningen och bestäms genom det så kallade bruksvärdessystemet där likvärdiga lägenheter avseende storlek, rumsantal, standard och läge ska ha likvärdiga hyror. För nyproducerade lägenheter kan så kallad presumtionshyra användas, som förenklat innebär att hyran sätts efter de kostnader man har för att bygga fastigheten.	Bostadsrättsinnehavaren betalar utöver köpeskilling en löpande avgift till föreningen. Månadsavgiften för en bostadsrätt inkluderar förutom lägenhetens del av yttre drift och underhåll också ränta på andelens del av föreningens lån.	Ägarna till lägenheterna betalar en avgift till samfällighetsföreningen, som ska sköta de gemensamma delarna.

* Före 2009 var äganderätt endast möjlig i småhus.

HYRESRÄTT

Det finns cirka 1 430 000 hyreslägenheter i flerbostadshus i Sverige. Hyresrätt är en upplåtelseform där en bostad eller lokal varaktigt hyrs ut av en hyresvärd till en hyresgäst. Hyresrätten i Sverige är starkt lagreglerad och kan inte tilldelas hyresgästen med hjälp av betalning.

Hyresgästen betalar ingen insats i form av kapital för att få hyreskontraktet, utan hyresgästen blir tilldelad lägenheten genom exempelvis en kö och betalar sedan endast en månatlig hyra för att få använda den. Hyreskontraktet gäller tillsvidare med en uppsägningstid om tre månader från hyresgästens sida. Hyresvärden kan inte säga upp kontraktet om inte det finns särskilda skäl för det.

Bruksvärdesprincipen

Hyran som betalas till hyresvärden bestäms vanligtvis genom förhandlingar mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen och sätts utifrån det så kallade bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet innebär att hyresnivån för en lägenhet inte påtagligt får överstiga hyresnivån för en likvärdig lägenhet där hyran är fastställd med stöd av förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Med andra ord är alla kollektivt framförhandlade hyror jämförbara, oavsett vem som äger fastigheten.

Presumtionshyra

Vid nyproduktion finns möjlighet att använda en annan typ av hyresättning, så kallad presumtionshyra. Förenklat innebär det att hyran sätts efter de kostnader man har för att bygga fastigheten, och den kan då överstiga bruksvärdesnivåerna. En presumtionshyra fastställs vid förhandlingar med Hyresgästföreningen och under 15 år kan den inte sänkas i Hyresnämnden och kan inte heller utgöra jämförelseobjekt i bruksvärdessystemet. Hyresutvecklingen ska följa den allmänna utvecklingen på orten.

BOSTADSRÄTT

Den vanligaste formen av ägande av en bostad i ett flerbostadshus är bostadsrätten. Det finns cirka 990 000 lägenheter upplåtna med bostadsrätt i Sverige.

Bostaden upplåts med bostadsrätt till medlem i bostadsrättsföreningen. Det är föreningen som äger fastigheten och medlemmen äger en andel i föreningen. Denna andel medför en rätt att nyttja en viss lägenhet i föreningens hus. Innehavaren ansvarar för invändigt underhåll av lägenheten medan bostadsrättsföreningen ansvarar för i princip allt annat underhåll av fastigheten.

Månadsavgift

Bostadsrättsinnehavaren betalar en löpande avgift till föreningen. Månads-

avgiften för en bostadsrätt inkluderar förutom lägenhetens del av yttre drift och underhåll också ränta på andelens del av föreningens lån.

Försäljning

Bostadsrätten kan pantsättas och anses, liksom vad gäller för fastighet, i allmänhet utgöra en mycket god säkerhet. Bostadsrätten kan fritt överlåtas varpå den nya ägaren har att ansöka om medlemskap i föreningen.

Fastigheter kan byggas som bostadsrättsfastigheter, alternativt kan en hyresrättsfastighet köpas av en bostadsrättsförening bildad av hyresgästerna och ombildas till bostadsrättsfastighet.

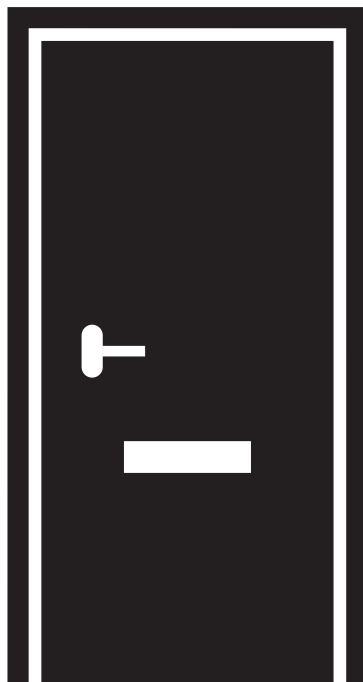
ÄGANDERÄTT

Den som vill äga sin bostad har tidigare varit hänvisad till att köpa sin egen fastighet, det vill säga mark med tillhörande hus, exempelvis en villa eller ett radhus.

Sedan 2009 kan i Sverige även en lägenhet i ett flerbostadshus utgöra en egen fastighet. En sådan lägenhet kallas ägarlägenhet. Man söker lagfart och kan inteckna, pantsätta, belåna och överlåta denna på samma sätt som

andra fastigheter. Lån med säkerhet i en fastighet anses i allmänhet utgöra en mycket god säkerhet.

För att få bilda ägarlägenheter krävs att lägenheten finns i en enhet där minst tre ägarlägenheter kan bildas och att utrymmet för lägenheten inte har använts som bostad de senaste åtta åren.



Wallenstam AB (publ) org.nr. 556072-1523
info@wallenstam.se www.wallenstam.se
Telefon 031-20 00 00

Göteborg:

401 84 Göteborg
Besöksadress Kungsportsavenyen 2

Stockholm:

Box 119531, 104 32 Stockholm
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64