

# Efterfrågepåslagets påverkan på hyran

## Sammanfattning

Hyresgästföreningen har undersökt hur mycket hyrorna kan komma att öka som en följd av det efterfrågepåslag som föreslås av utredningen *Allmännyttans villkor*. Utredningen förväntas föreslå att när efterfrågan på hyreslägenheter påtagligt överstiger utbudet ska hyrorna höjas till dess att efterfrågeöverskott planar ut. Det är samma principer som råder vid marknadshyressättning. Utredningens efterfrågepåslag är med andra ord att betrakta som detsamma som marknadshyra.

Undersökningen har genomförts i de 30 största orterna i riket. Vi har jämfört boendekostnader i nyförvärvade bostadsrätter med dagens hyror. Genom detta tillvägagångssätt kan man räkna ut marknadshyran. Det är ett grovt mått som ändå ger en bra fingervisning om vad konsekvensen av ett efterfrågepåslag kan bli. Efterfrågan på bostadsrätter ska också, enligt utredningens förslag, vara vägledande för när storleken på efterfrågepåslaget fastställs.

På samtliga orter utom en ökar hyrorna, men mest i Stockholm. I Gamla stan med cirka 8 500 kr i månaden (151 procent) för en tvåa på 60 kvm. I Göteborg blir höjningen i Örgryte cirka 3 200 kr (69 procent) och i Domkyrkoförsamlingen 3 100 kr (57 procent). I Malmös S:t Petri ökar hyran med cirka 3 700 kr (70 procent) och i Limhamn med cirka 3100 kr (70 procent). I mellanstora städer rör det sig generellt om 20 till 50 procent - i Domkyrkoförsamlingen i Västerås är ökningen cirka 1 800 kr (39 procent) och i S:t Johannes i Kalmar ökar hyran med cirka 1 200 kr eller 28 procent. Bara i några enstaka förorter blir hyrorna oförändrade.

<b>Handläggare</b>	<b>Datum</b>
André Johansson	2008-04-16

## Efterfrågepåslets påverkan på hyran

### Utredningens förslag

Utredningen *Allmännyttans villkor* som presenteras 18 april förväntas föreslå förändringar av dagens hyressättningssystem. Ett av utredningens förslag är ett så kallat efterfrågepåslag. Det innebär att där efterfrågan på hyresbostäder är hög ska ett efterfrågepåslag fogas till dagens hyressättningssystem. Efterfrågepåslet ska bedömas med hänsyn till kötider hos eventuella bostadsförmedlingar på orten och prisläget bland bostadsrätter i området.

Det efterfrågepåslag som den statliga utredningen föreslår är i princip detsamma som marknadshyra. I de områden där efterfrågan på hyreslägenheter påtagligt överstiger utbudet ska hyrorna höjas till dess att det inte finns ett påtagligt efterfrågeöverskott på hyresbostäder i området. Utredningen anger dock inget efterfrågeavdrag. Därför är heller inga hyressänkningar att vänta genom utredningens förslag.

### Beräkning av efterfrågepåslet

Hyresgästföreningen har undersökt hur höga hyrorna kan bli med efterfrågepåslet på de 30 största orterna genom att jämföra boendekostnader i nyförvärvade bostadsrätter med dagens hyror. Det är ett grovt mått som ändå ger en bra fingervisning om vilka hyreshöjningar som är att vänta. Det är det beräkningssätt man brukar använda sig av för att räkna fram en ungefärlig marknadshyra.

För att göra det krävs statistik från bostadsrättsförsäljningar. En särskild beställning har därför gjorts från Mäklarstatistik. De valde ut ett antal områden i orterna där en viss kvantitet av bostadsrättsförsäljningar ägt rum under 2007. I den framgår uppgifter om köpesumma, yta, antal rum, årsavgift samt byggår på bostadsrätter i olika stadsdelar på de 30 orterna. I varje stadsdel finns adressangivna referensobjekt. Detta gör det möjligt att hitta liknande hyresrätter i respektive kommun och stadsdel. Därigenom kan man

jämföra nyligen sålda bostadsrätter med likvärdiga, näraliggande hyresrätter.

Bostadsrättsköparen antogs låna till hela köpesumman till 5 procents ränta. Från det dras 30 procent av ränteutgiften. Till den årliga ränteutgiften läggs årsavgiften samt en beräknad årlig utgift för inre underhåll av bostaden på 50 kronor per kvm. Med dessa uppgifter beräknas en månatlig utgift *utan* amortering. Skälet till att amorteringen inte tas med är att den ses som ett sparande. Till detta kommer också kostnader för inre underhåll.

För att den månatliga utgiften ska kunna jämföras med dagens hyror genomförs en särskild beräkning. Till detta används en rekommendation för hyresskillnader mellan olika stora lägenheter som Hyresmarknadskommittén utfärdade 1991. Genom den kan man studera hur stora utgifterna skulle bli för en lägenhet på 2 rum och kök och 60 kvm. Kök och badrum drar de stora kostnaderna i en bostad medan tillkommande boendeyta inte kostar lika mycket. Det innebär att stora lägenheter – om allt annat är lika – kostar mindre i kronor per kvm lägenhetsyta än små lägenheter.

## Resultat

Resultaten tyder på att utredningens förväntade efterfrågepåslag medför ökade hyror på alla orter utom en. Hyrorna ökar mest i Stockholm: I Domkyrkoförsamlingen (Gamla stan) med 151 procent. I Göteborg rör det sig om hyreshöjningar på 69 procent i Örgryte respektive 57 procent i Göteborg Domkyrkoförsamling. I Malmö ökar hyran med 70 procent i Limhamn och i S:t Petri.

För en tvåa på 60 kvm i Gamla stan i Stockholm innebär det en ökning av hyran på 8 472 kr i månaden. I Örgryte i Göteborg blir höjningen 3 232 kr i månaden. Och i S:t Petri i Malmös ökar hyran med 3 681 kr i månaden. I mellanstora städer rör det sig generellt om 20 till 50 procent i hyreshöjning. I t ex Domkyrkoförsamlingen i Västerås är ökningen 1 817 kr (39 procent) och i S:t Johannes i Kalmar ökar hyran med 1 210 kr (28 procent). Bara i några enstaka förorter blir hyrorna oförändrade.

På nästkommande tre sidor följer de 30 orterna i bokstavsordning och hur hyran där påverkas av ett efterfrågepåslag.

## Efterfrågepåslagets påverkan på hyran för en tvåa på 60 kvm

ORT OCH STADSDEL/ FÖRSAMLING	HYRA JAN 2007	HYRA MED EFTERFRÅGEPÅSLAG	HOJNING I PROCENT	HOJNING I KR/MÅN
<b>Borlänge</b>				
Stora Tuna	4 266	3 926	0	0
<b>Borås</b>				
Borås Caroli	3 888	4 232	9	343
Borås Gustav Adolf	3 698	5 213	41	1 515
<b>Eskilstuna</b>				
Eskilstuna Fors	3 616	4 457	23	841
Eskilstuna Kloster	3 675	4 276	16	601
<b>Falun</b>				
Falu Kristine	4 283	4 813	12	530
Stora Kopparberg	4 176	4 532	9	356
<b>Gävle</b>				
Gävle Heliga Trefaldighet	4 078	5 077	25	999
Gävle Staffan	3 588	4 444	24	856
Gävle Tomas	4 092	5 019	23	927
Gävle Maria	3 905	4 254	9	349
Bomhus	4 075	4 301	6	226
<b>Göteborg</b>				
Domkyrkoförs. i Göteborg	5 530	8 664	57	3 134
Örgryte	4 686	7 919	69	3 232
<b>Halmstad</b>				
S:t Nikolai	4 865	6 577	35	1 712
Snöstorp	4 110	5 292	29	1 182
Söndrum-Vapnö	5 055	7 785	54	2 730
<b>Helsingborg</b>				
Helsingborgs Maria	4 435	7 220	63	2 785
Raus	4 500	5 596	24	1 096
Filborna	3 869	4 698	21	829
<b>Jönköping</b>				
Jönköping Sofia	3 795	5 466	44	1 671
<b>Kalmar</b>				
Kalmar S:t Johannes	4 381	5 591	28	1 210
Heliga Korset	4 479	4 972	11	493
<b>Karlskrona</b>				
Karlskrona stadsförs.	3 692	5 169	40	1 477
<b>Karlstad</b>				
Karlstads domkyrkoförs.	4 461	5 621	26	1 160
Norrstrand	4 615	4 716	2	101
Västerstrand	4 345	4 231	0	0
<b>Kristianstad</b>				
Kristianstads heliga trefald.	3 840	4 615	20	775
Norra Åsum	3 673	4 073	11	400
<b>Linköping</b>				
Linköpings domkyrkoförs.	4 879	5 829	19	950
Landeryd	3 992	4 672	17	680
Kärna	4 633	4 831	4	198
Rystad	4 655	5 524	19	869
Gottfridsberg	4 444	4 994	12	550

ORT OCH STADSDEL/ FÖRSAMLING	HYRA JAN 2007	HYRA MED EFTERFRÅGEPÅSLAG	HÖJNING I PROCENT	HÖJNING I KR/MÅN
<b>Luleå</b>				
Luleå domkyrkoförs.	4 264	4 933	16	669
Örnåset	4 214	4 555	8	341
<b>Lund</b>				
Lund domkyrkoförs.	4 390	7 808	78	3 418
Stora Råby	4 030	5 681	41	1 651
Norra Nöbbelöv	4 331	5 852	35	1 521
Helgeand	4 620	6 122	33	1 502
Östra Torn	4 615	6 554	42	1 939
<b>Malmö</b>				
Malmö S:t Petri	5 234	8 915	70	3 681
Möllevången-Sofielund	4 345	5 749	32	1 404
Limhamn	4 364	7 415	70	3 051
Fosie	4 289	5 458	27	1 169
Kulladal	4 749	5 849	23	1 100
<b>Norrköping</b>				
Norrköping S:t Olai	5 149	5 038	0	0
Norrköping S:t Johannes	4 189	4 605	10	416
Vrinnevi	4 143	4 239	2	96
<b>Skövde</b>				
Skövde	3 997	4 427	11	430
<b>Sollentuna</b>				
Sollentuna	4 688	7 173	53	2 485
<b>Stockholm</b>				
Stockholms domkyrkoförs.	5 600	14 072	151	8 472
Sofia	5 733	11 869	107	6 136
Enskede	4 873	8 971	84	4 098
Spånga	4 640	6 621	43	1 981
<b>Sundsvall</b>				
Sundsvalls Gustav Adolf	4 829	4 966	3	137
Skön	4 256	4 211	0	0
Selånger	4 461	4 168	0	0
<b>Södertälje</b>				
Södertälje-Tveta	4 550	6 006	32	1 456
Östertälje	4 184	6 410	53	2 226
<b>Trollhättan</b>				
Trollhättan	4 071	4 961	22	889
Göталunden	4 599	4 770	4	171
<b>Umeå</b>				
Umeå stadsförs.	4 341	5 509	27	1 169
Teg	4 326	5 426	25	1 100
Umeå Maria	4 247	4 759	12	512
<b>Uppsala</b>				
Uppsala domkyrkoförs.	4 266	7 180	68	2 914
Gamla Uppsala	4 714	6 139	30	1 425
Vaksala	4 112	5 801	41	1 689
Danmark	4 582	5 497	20	915
Gottsunda	4 503	5 905	31	1 402
<b>Västerås</b>				
Västerås domkyrkoförs.	4 605	6 422	39	1 817
Västerås Badelunda	4 393	4 624	5	231
Skerike-Gideonsberg	4 192	4 887	17	695

ORT OCH STADSDEL/ FÖRSAMLING	HYRA JAN 2007	HYRA MED EFTERFRÅGEPÅSLAG	HÖJNING I PROCENT	HÖJNING I KR/MÅN
<b>Växjö</b>				
Växjö domkyrkoförs.	3 750	5 787	54	2 037
Skogslyckan	3 828	5 007	31	1 179
<b>Örebro</b>				
Örebro Nikolai	4 166	5 758	38	1 592
Långbro	4 000	5 057	26	1 057
Axberg	3 458	4 427	28	969
Mikael	4 250	5 277	24	1 027
<b>Östersund</b>				
Östersund	3 831	4 286	12	455
Frösö	3 824	5 018	31	1 194
Brunflo	3 545	3 939	11	394