

Lägets påverkan på hyran

Handläggare	Datum
André Johansson	2008-05-08

Sammanfattning

- Det är på de stora orterna lägesfaktorn har betydelse. När man studerar de 30 största orterna ser man att systematisk hyressättning genomförts på elva orter med sammantaget cirka 42 procent av den miljon lägenheter som finns på dessa orter.
- Systematisk hyressättning är för närvarande på väg att genomföras på ytterligare tre större orter (Uppsala, Stockholm och Luleå) med sammantaget cirka 290 000 lägenheter.
- Inom de närmaste åren kommer därför en systematisk hyressättning att vara genomförd i drygt 70 procent av det bostadsbestånd där lägesfaktorn har någon större betydelse.
- Även i orter där man inte systematiserat hyressättningen påverkar läget hyran, men inte i samma utsträckning.
- Sammanställningen visar också att läget påverkar hyran i de sex särskilt undersökta kommunerna. Skillnaden i månadshyra mellan innerstad och ytterstad för en likvärdig lägenhet varierar mellan 15-40 procent beroende på kommun och beståndets struktur.

Lägets påverkan på hyran

Bruksvärdessystemet

Bakgrunden till bruksvärdessystemets införande i hyreslagstiftningen 1969 var att den statliga hyresreglering, som fortfarande gällde på en stor del av bostadshyresmarknaden, successivt skulle avvecklas. Lagstiftaren ville ersätta hyresregleringen med en hyressättningsmodell som skulle likna den situation som uppstår på en hyresmarknad *i balans*. Och samtidigt kombinera modellen med en hyresspärr som möjliggjorde ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna.

Man kan säga att lagstiftaren valde en medelväg mellan ett regelrätt marknadshyressystem och hyresreglering. En lägenhets bruksvärde skulle i det nya systemet vara avgörande för den hyra som hyresvärderna kunde ta ut av hyresgästen. Bruksvärdessystemet har genomgått endast mindre förändringar under årens lopp och har, tillsammans med det kollektiva förhandlingssystemet, visat sig var ändamålsenligt för att åstadkomma en fungerande hyresbostadsmarknad.

Med bruksvärde menas en lägenhets läge, beskaffenhet, förmåner, miljö och kvaliteten på fastighetsförvaltningen. Dessa egenskaper ska bedömas generellt utan avseende på den enskilde hyresgästens värdering eller behov.

Systematisk hyressättning

Bruksvärdessystemet innebär att hyrorna ska sättas utifrån hur hyresgästerna värderar olika faktorer i boendet. Därför genomför Hyresgästföreningen så kallad systematisk hyressättning tillsammans med hyresvärdarna. Det innebär att de lokala parterna bestämmer vilka egenskaper hos lägenheten som ska påverka hyran. Nästa steg är att avgöra i vilken grad de olika egenskaperna ska påverka hyran.

För att detta ska kunna genomföras måste man fråga hyresgästerna. Hyresgästernas värderingar ska helt enkelt återspeglas i hyressättningen. Frågorna som ställs till hyresgästerna måste anpassas till kommunens förhållanden. Värderingarna av bostadsområden och lägen skiljer sig till exempel beroende på kommunernas geografiska förhållanden, storlek och kommunikationsstruktur.

Systematisk hyressättning är viktig för att säkerställa att en sämre bostad har lägre hyra än en bättre. Lägenheter med samma kvaliteter (likvärdiga) ska ha samma hyra.

Lägesfaktorn i bruksvärdet

En av egenskaperna i boendet som påverkar hyran är läget. Läget är en sammansatt egenskap, som inte bara handlar om centralitet utan om en rad olika egenskaper. Hur mycket det påverkar bruksvärdet enligt hyresgästernas värderingar varierar från kommun till kommun. I större städer och kommuner tenderar hyresgästerna att värdera centrala lägen högre än i mindre. Men ofta är inte de allra mest centrala lägena de mest attraktiva, utan områden som ligger nära stadens centrum och har andra värden.

I den bostadspolitiska debatten finns förespråkare som menar att hyresgästernas värderingar av läget borde få större betydelse än de har idag i hyressättningen. I vissa fall kan detta vara sant. Städer och hyresgästernas värderingar förändras. För att få kunskap om hur hyresgäster värderar olika lägen frågar man hyresgästerna. Det görs vanligtvis med hjälp av omfattande enkätutskick.

Lägets påverkan på hyran – sex exempel

I undersökningen ”Hyra efter ägare och läge” (författad av Stefan Svensson, 1998, på uppdrag av Hyresgästföreningen) framgår att lägesfaktorn har en signifikant påverkan på hyressättningen. Hyresnivån är högre i innerstaden jämfört med ytterområden. Även när man väger in skillnader som kvalitet och byggår kvarstår lägesfaktorn som en enskild signifikant skillnad mellan innerstad och ytterstad.

För att visa på hur läget påverkar hyran idag följer en översiktlig beskrivning från sex kommuner samt en sammanställning över hur det ser ut i övriga riket. Hur arbetar man med lägesfaktorn? Hur mycket skiljer månadshyran för en centralt belägen lägenhet jämfört med en i ytterstaden? Dessa två frågor kommer kortfattat att beskrivas i det följande.

Malmö

Malmös hyressättning påbörjades år 2000 och beräknas vara slutfört 2009 och innehåller cirka 200 egenskaper för att värdera standard på en lägenhet. För att mäta hyresgästernas värdering av bostadsområdets och fastighetens kvalitet har man bland annat genomfört enkätundersökningar bland de boende.

Lägesfaktorn är indelad i tio olika zoner (se bilaga 2). I exemplet nedan framgår hur läget kommer att värderas när översynen av hyressättningen är helt genomförd i olika delar av Malmö:

Hyra för normallägenhet utifrån variationer i läget (3 rum och kök på 75 kvm):

Läge 1:	6.333 kr/månad	1.013 kr per kvm
Läge 3:	5.356 kr/månad	858 kr per kvm
Läge 6:	4.719kr/månad	755 kr per kvm
Läge 10:	4.292 kr/månad	687 kr per kvm

Som man kan se ovan skiljer det **drygt 40 procent** i månadshyra för en trea i läge 1 (innerstad) jämfört med en likvärdig lägenhet i läge 10 (ytterstad).

Men hyresvariation beror inte bara på läget. Exemplet nedan visar hur andra egenskaper, som standard, påverkar hyressättningen.

Månadshyra för lägenhet (3 r o k 75 kvm) utifrån variationer i standard i läge 3.

Ex. 1: Enkel grundstandard, utan tillval:	5 356 kr
Ex. 2: Över grundstandard, ombyggt bad & kök:	5 950 kr
Ex. 3: Nyproduktion, mycket hög standard:	8 630 kr

Detta visar att andra kvaliteter än läget påverkar hyran. En lägenhet med låg standard i innerstaden kan ha lägre hyra än lägenhet med mycket hög standard i ytterort. I extremfall kan standardskillnader i inom samma geografiska område innebära 60 procents skillnad i månadshyra.

När hyressättning i Malmö diskuteras talar man ibland om Malmö-modellen. Med det avses det sätt med vilket man genomför hyresförändringarna. Hyresgäster som får en hyreshöjning som en följd av förändrat bruksvärde för lägenheten får en hyresrabatt som gradvis minskar under en tid av tolv år. Syftet är att hyresgästen ska ha tid att anpassa sig. Nyttillträdande hyresgäster däremot får den nya hyran vid tillträdet.

Arbetet med att se över hyressättningen i Malmö kommer att fortsätta när hela beståndet har gått igenom 2009. Hyresgästernas värderingar varierar i tid varför bruksvärdering är en ständigt pågående process.

Stockholm

I Stockholm framförs ibland åsikten att hyrorna generellt är lägre i innerstan i förhållande till förorten. Det stämmer inte. Lägenheter i innerstan har generellt högre hyror än de som är belägna i förorten. Det är ett antal äldre lägenheter antal som avviker: där ett fåtal äldre lägenheter i innerstan, enligt bruksvärdet, borde ha högre hyra än vad de har idag. Detta beror delvis på att man i Stockholm haft för stort fokus på byggår vid hyressättningen. Merparten av de äldre lägenheterna i innerstaden är dock renoverade och har en högre hyra.

I USK (utrednings- och statistikkontoret i Stockholms stad) sammanställning från 2006 framgår att den genomsnittliga hyresnivån för en trea är cirka 15 procent högre i inre staden jämfört med söderort och västerort. I **inre staden** ligger den genomsnittliga månadshyran för en trea på c:a **6400** kronor i månadshyra jämfört med **västerort** som har ligger på c:a **5600** och **söderort** med c:a **5500** kronor i månaden. Det är med andra ord **en skillnad på ungefär 15 procent** mellan inre staden och övriga staden i Stockholm. Uppgifterna är genomsnittssiffror utan hänsyn till kvalitetsskillnader. De är därför inte jämförbara exempelvis med siffrorna för Malmö som visar på spännvidden i hyra för en lägenhet med samma kvalitet i olika lägen.

När man studerar allmännyttans hyresnivåer i Stockholm (Svenska bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem) för nybyggnation, framgår att hyran för en nyproducerad lägenhet (byggd på 2000-talet) i innerstaden (cirka 10 000 i månadshyra för en trea) i genomsnitt är **drygt 25 procent högre** än för motsvarande nyproducerade lägenhet i ytterstaden (cirka 7 500 i månadshyra för en trea). Vid jämförelser i andra klasser (t ex så kallad funktionalism, storskalighet och nymodernism) är skillnaden något lägre: mellan 10-25 procent beroende på bestånd. Innerstadens hyresnivåer ligger alltså generellt högre än ytterstad och närförort, men storleken på skillnaden varierar beroende på när fastigheten är byggd och i vilken grad lägenheterna är renoverade.

En undersökning från USK visar samtidigt att hyresnivån generellt sett är högre i privata bostadsföretag än i allmännyttiga bostadsföretagens lägenheter. USK har räknat på samtliga lägenhetsstorlekar och funnit att hyran i privata bostadsföretag ligger cirka 12 procent högre än i allmännyttiga bostadsföretag. Även när man jämför likvärdiga lägenheter i samma områden i Stockholm är skillnaden mellan privata och allmännyttiga

lägenheter påtaglig. I en undersökning från Uppsala universitet (2007) visar att hyresnivåerna för privata bostadsföretags lägenheter ligger cirka 10 procent högre än likvärdiga allmännyttiga lägenheter. Det är då viktigt att veta att privata bostadsföretag har merparten av sina lägenheter i innerstaden (och i närfört) och att motsatt förhållande råder för allmännyttans lägenhetsinnehav.

I Hyreskommitténs rapport från 2003 kan man se följande fördelning av lägenheter på olika nivåer i Stockholm:

Andel	Innerstad	Inre ytterstad	Yttre Ytterstad
Andel i procent av lägenheterna med hyra <i>över 900</i>	42	17	9
Andel i procent av lägenheterna med hyra <i>under 700</i>	18	38	37

Det visar att det 2002 fanns skillnader av hyrorna mellan innerstaden och ytterstaden. Men statistiken visar även att skillnaderna varierade beroende på när fastigheterna byggdes. Från ingen eller mindre skillnad i det ej ombyggda beståndet fram till 1960-talet, till tydligare skillnader i 1990- och 2000-talens nyproduktion.

De senaste åren har dock hyran höjts mer i innerstaden än i ytterstaden. Vid fem av de senaste åtta årens hyresöverenskommelser med de kommunala bostadsföretagen har detta skett. I den senaste förhandlingen fick till exempel majoriteten av innerstadens hyreslägenheter 3,3 procents hyreshöjning medan majoriteten av förortens hyresgäster fick 1 procents hyreshöjning.

I Stockholm håller Hyresgästföreningen för tillfället på att arbeta fram en enkät som ska gå till ett stort antal hyresgäster i hela region Stockholm. Detta är en del i ett stort hyressättningsarbete där hyresgästernas värderingar av boendet ska undersökas. Resultatet från detta ska användas för att korrigera bruksvärdet där det är aktuellt.

Göteborg

I Göteborg värderar man standard på lägenhet utifrån cirka 80 egenskaper. En av dessa är läget. Lägesfaktorn viktas från 1-10 och svarar för 40 procent av hyran (se bilaga 1). Om man delar upp Göteborg i tre lika geografiska lägen ser man följande ungefärliga månadshyra för en trea på 75 kvm:

Centralt: 7500 kr i mån

Halvcentralt: 6500 kr i mån

Ytterstad: 5600 kr i mån

Det ger **en skillnad på drygt 30 procent** mellan centralt läge och ytterstad. Lägesfaktorn påverkar alltså hyran med drygt 30 procent för en trea i innerstad jämfört med en i ytterstad. Som vi kunde se i Malmö-exemplet tidigare kan lägesfaktorn innehålla fler faktorer. Centralt belägna lägenheter har ofta bättre närservice och kommunikationsmöjligheter än lägenheter längre bort.

I Göteborg genomför Hyresgästföreningen tillsammans med fastighetsägarna besiktningar för att uppdatera eventuella standardförändringar. Merparten av detta arbete kommer att vara klart under 2008. När denna omgång är klar fortsätter arbetet med att uppdatera hyressättningen. Bruksvärdet är som tidigare nämnt en pågående process som kräver ständig uppdatering (kommunikationer tillkommer, matbutiker stängs, renoveringar påbörjas). I övrigt använder man enkäter och genomför kundundersökningar för att få kunskap om hyresgästernas värderingar av boendet och boendemiljön.

Umeå

I Umeå används 35 grundegenskaper som påverkar hyran enligt ett omfattande poängsystem (sammanlagt bestäms hyran av cirka 100 egenskaper). En av dessa egenskaper är den geografiska belägenheten av lägenheten. Poängsystemet är så omfattande att man kan relativt enkelt kan illustrera hur hyresnivån påverkas av läget genom följande resonemang:

Om man flyttar en lägenhet i ett hus från ett lågt värderat läge i Umeå, t ex Östra Ersboda, (perifer stadsdel) till högt värderat läge, t ex Centrum, påverkas hyran avsevärt. Dels av att Centrum är 26 poäng högre värderat än Östar Ersboda, dels att utbudet av affärer i Centrum är 5 poäng högre värderat än avsaknaden av affärer i det perifera området. Den geografiska värderingen av hyran blir med andra ord **cirka 30 procent högre** i innerstad (Centrum)

jämfört med ytterort (Östra Ersboda).

Det innebär att om en lägenhet i ytterstaden har en månadshyra på 5000 kronor har en motsvarande lägenhet i innerstaden en hyra på 6500.

Den geografiska spännvidden och värderingen av vilka som är centrala stadsdelar bygger på enkäter som hyresgäster i Umeå har svarat på. Den senaste enkäten är genomförd 2003.

Hyressättningen infördes 1998. För att hålla värderingarna i hyressättningen aktuella förs en kontinuerlig diskussion mellan det Kommunala Bostadsföretaget, Hyresgästföreningen och Fastighetsägareföreningen på orten. Denna diskussion har lett till en större revidering och omläggning av hyrorna under åren 2005-08.

Linköping

I Linköping utgår man från Hyresmarknadskommitténs (parternas centrala samrådsorgan) rekommendationer. Cirka 100 egenskaper påverkar hyran där grunden är: lägenhetstyp, yta, lägenhetskorrigerig, husets standard, husets läge.

Ett omfattande poängsystem finns för att så exakt som möjligt värdera en lägenhets egenskaper.

De fyra stadsdelarna nedan ligger inom en radie på cirka fem kilometer räknat från centrum. En genomsnittlig trea i dessa stadsdelar har följande månadshyra:

Läge 1: Centrum	månadshyra: 6260 kr
Läge 2: T1	månadshyra: 7090 kr
Läge 3: Ryd	månadshyra: 5210 kr
Läge 4: Lambohov	månadshyra: 5080 kr

Området T1 är ett attraktivt område som dessutom har nyare bebyggelse (90-tal). Därför är hyresnivåerna högre där än i centrum som har ett mer varierat bestånd. Om man jämför en genomsnittlig trea i centrum med en belägen fem kilometer bort, i Lambohov, är månadshyran **knappt 25 procent högre i centrum**. Vid en jämförelse mellan området T1, beläget en kilometer från centrum, och Lambohov är skillnaden knappt 40 procent.

Den senaste grundliga hyresöversynen genomfördes år 2001.

Norrköping

I Norrköping har man drygt 50 egenskaper som påverkar hyresnivån. Läget är en av dessa. Lägesvärdet bestäms av fem olika faktorer, kommersiell service, offentlig service, läge, miljö samt boendepreferenser.

Om man studerar en trea på ca 82 kvm i Norrköping efter olika områdesnivåer får man följande bild:

Läge 1: Centrum	månadshyra: 6200 kr
Läge 2: Ljura	månadshyra: 5100 kr
Läge 3: Klockaretorpet	månadshyra: 4900 kr
Läge 10: Åby-Ättetorp	månadshyra: 4300 kr

Om man flyttar en lägenhet i ett hus från ett lågt värderat läge i Norrköping, t ex Ättetorp, (perifer stadsdel) till högt värderat läge, t ex Centrum (vid strömmen), påverkas hyran avsevärt av dessa 5 olika faktorer. Den geografiska värderingen av hyran **är cirka 35 procent högre** i attraktiv innerstad (Centrum) jämfört med mindre attraktiv ytterort (Ättetorp). I denna procentsats inkluderas även skillnaden i teknisk standard för område och lägenhet. Bestånden är inte enhetliga i varken Centrum eller Åby. Det vill säga det är en blandning mellan nyare och äldre bestånd i dessa stadsdelar och lägenheterna har olika teknisk standard.

Områdesvärderingen är genomförd av enkäter som de boende svarat på, samt efterfrågan som den speglas vid nyuthyrning av lägenheterna. Övergångstiden från den gamla hyressättningsprincipen till den nya systematiska hyressättningen pågår för tillfället och systemet ska enligt plan vara helt infört i januari 2009. Därefter fortsätter uppdateringen av hyressättningen med årlig översyn av faktorernas betydelse och värdering.

Hur ser det ut i övriga Sverige?

I mindre kommuner har lägesfaktorn begränsad betydelse. 38 orter har fler än 10 000 hyresrätter i sitt sammanlagda bestånd (studentboende och äldreboende inkluderat). 46 kommuner har färre än 1 000 hyreslägenheter. I många av dem finns hyresrättsbeståndet inom samma geografiskt avgränsade område och det går inte att säga att läget har någon större betydelse för hur hyresgästerna värderar lägenheterna. Läget har med andra ord betydelse framför allt på större orter.

Om man studerar de 30 största orterna (från Stockholm till Borlänge) ser man att där finns närmare en miljon av landets dryga 1,5 miljoner hyresrätter. Det är framför allt i dessa orter som lägesfaktorn har betydelse. Där har systematisk hyressättning genomförts på elva orter (Göteborg, Umeå, Norrköping, Linköping, Malmö, Lund, Södertälje, Nyköping, Gävle, Västerås och Karlskrona) med sammantaget cirka 420 000 lägenheter. Systematisk hyressättning är för närvarande på väg att genomföras på ytterligare tre orter (Uppsala, Stockholm och Luleå) med sammantaget cirka 290 000 lägenheter. I Stockholm får man i maj månad svar på de enkäter som gått ut till en stor andel av Storstockholms hyresgäster där hyresgästerna anger hur de värderar olika faktorer i boendet och däribland även läget. Inom de närmaste åren kommer därför en systematisk hyressättning att vara genomförd i drygt 70 procent av det bostadsbestånd där lägesfaktorn har någon större betydelse. Det är viktigt att poängtera att även i orter där man inte systematiserat hyressättningen enligt beskrivningen ovan påverkar läget hyran, men inte i samma utsträckning.

Slutsatser

I attraktiva lägen (centrumnära) är hyran högre än i mindre attraktiva lägen. Vid en jämförelse av hyresnivåerna för en trea i innerstaden (de mest attraktiva delarna) med ytterstaden (de minst attraktiva delarna) framgår att hyran är mellan 15-40 procent högre i innerstaden.

Elva av de 30 största orterna har genomfört systematisk hyressättning. Det motsvarar cirka 420 000 lägenheter. Systematisk hyressättning är för närvarande på väg att genomföras på ytterligare tre orter (Uppsala, Stockholm och Luleå) med sammantaget cirka 290 000 lägenheter. Inom de närmaste åren kommer en systematisk hyressättning att vara genomförd i drygt 70 procent av det bostadsbestånd där lägesfaktorn har någon större betydelse. Även i orter där man inte systematiserat hyressättningen påverkar läget hyran, men inte i samma utsträckning.

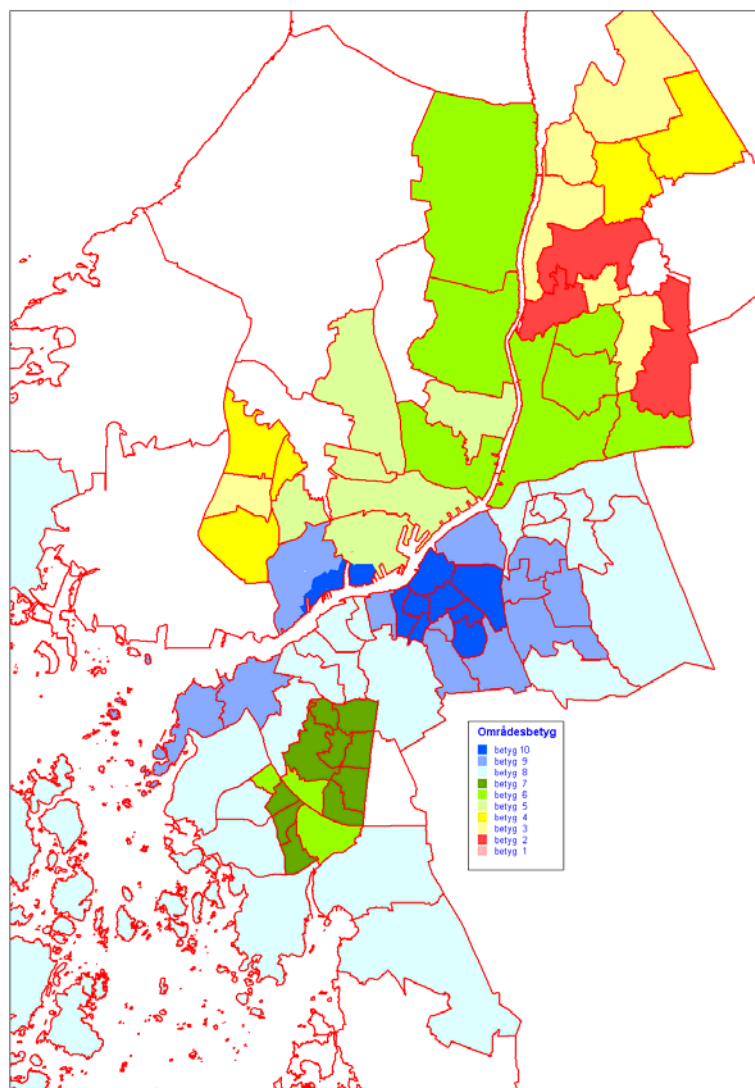
Lägesfaktorn hör ofta ihop med andra egenskaper i hyressättningen såsom närhet till service, kommunikationer och lägenhetens byggnadsår. Det kan därför vara svårt att exakt ange vad som är lägets betydelse på hyresnivån och vad som är andra faktorer. Man kan dock med säkerhet fastslå att läget är något som generellt värderas förhållandevis högt bland hyresgäster. Och att detta får ett faktiskt och betydande genomslag på hyressättningen.

Inom ett bostadsområde kan hyrorna variera. I Malmö kan till exempel en trea i samma bostadsområde ha en månadshyra som är drygt 3000 högre än en annan trea. I de fallen är det kvalitetskillnader inom beståndet som avgör. Lägenheten med den lägre hyran har en enkel grundstandard medan den dyrare är nyproducerad med mycket hög standard.

I samtliga sex undersökta kommuner pågår för tillfället ett arbete med hyressättningen. Bruksvärdering är ett ständigt pågående arbete eftersom hyresgästernas värderingar varierar i tid och rum.

Bilaga 1

Göteborgs områdesindelning



Bilaga 2

Malmös områdesindelning

