



Scenarioanalys

Marknadshyror Örebro

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.

Sammanfattning

Innan 1968 hade Sverige en lagstadgad hyresreglering som senare ersattes av bruksvärdessystemet. Systemet innebär att hyror ska sättas utifrån lägenheternas standard, läge och egenskaper samt genom förhandlingar mellan hyresmarknadens parter. I praktiken innebär detta att hyrorna inte bestäms fritt på en marknad utan formas genom kollektiva förhandlingar och etablerade principer.

Ramboll har haft i uppdrag att analysera hur hyresnivåerna i Örebro skulle kunna utvecklas i ett scenario där fri hyressättning införs på hyresmarknaden. Analysen syftar till att uppskatta vilka hyror som skulle uppstå om dagens system ersattes av marknadshyror samt att undersöka hur sådana förändringar skulle påverka hushållens ekonomiska situation. Med andra ord analyseras ett scenario där nuvarande hyressättningsystem – med bruksvärdesprincip och förhandlade hyror – ersätts av en modell där hyrorna endast bestäms av marknadens betalningsvilja.

För att uppskatta de marknadsmässiga hyrorna har Ramboll använt en metod där hyresnivåer jämförs med priser på bostadsrätter i olika delar av Örebro. Genom att analysera relationen mellan bostadsrättspriser, hyror och hushållens inkomster går det att beräkna vilken hyresnivå som motsvarar en marknadsjämvikt. Analysen baseras på data om hyresbeståndet i kommunen, bostadsrättsmarknaden samt hushållens inkomster i olika geografiska områden.

Resultaten visar att hyrorna i Örebro i genomsnitt skulle öka med 24 procent i ett scenario med marknadshyror. Effekterna varierar dock tydligt mellan olika delar av staden. I områden med hög efterfrågan beräknas hyrorna öka kraftigt, särskilt i Skebäck och Varberga-Oxhagen-Markbacken där ökningarna skattas till mellan 35 och 38 procent. Störst förväntas ökningen bli i delar av Skebäck, där hyrorna i Öster beräknas stiga med närmare 55 procent. En motsatt trend syns i Vivalla-Lundby-Mellringe, där hyresnivåerna i genomsnitt beräknas vara i stort sett oförändrade.

De ökade hyrorna skulle också påverka hushållens ekonomiska utrymme. I genomsnitt beräknas hyresökningarna leda till att andelen av hushållens inkomst som går till boendeutgifter ökar med sju procentenheter, från 29 till 36 procent, vilket innebär att hushållens konsumtionsutrymme minskar. För vissa hushåll kan effekten bli betydligt större, särskilt i Skebäck där boendeutgiftsprocenten beräknas öka med tolv procentenheter till 41 procent av den disponibla inkomsten. Sammantaget visar analysen att hyreshöjningen som andel av disponibel inkomst är störst i områden med lägre inkomster, men i stort sett alla områden och hushåll hade upplevt märkbara ekonomiska konsekvenser.

Rapporten tar inte ställning till huruvida införandet av marknadshyror är ett önskvärt eller olämpligt politiskt alternativ. Syftet är istället att kvantifiera hur hyresnivåerna och hushållens ekonomi skulle påverkas i ett scenario med fri hyressättning. En förändring av hyressättningsystemet skulle sannolikt leda till flera dynamiska effekter på bostadsmarknaden, där många hushåll troligtvis skulle behöva flytta. Det skulle även påverka investeringsbeslut och nyproduktion. Dessa långsiktiga anpassningar analyseras dock inte i denna rapport, som istället fokuserar på de direkta effekterna av ett marknadsbaserat hyressystem i Örebro.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Innehållsförteckning	3
1 Inledning	4
1.1 Rapportens syfte	6
2 Metod	7
2.1 Data	7
Hyresbeståndet	7
Bostadsrätter	8
Hushållens inkomster	8
2.2 Analysmetod för marknadshyror	9
2.3 Analysmetod för hushållens konsumtionsutrymme	9
2.4 Geografisk analys och resultatpresentation	9
3 Nulägesanalys – dagens hyresnivåer	11
4 Resultat – effekter för hyresnivåerna	17
4.1 Hyresökning på i genomsnitt 24 procent	17
4.2 Skillnader mellan stadsdelsområden	17
4.3 Skillnader mellan bostadsstorlekar	20
5 Resultat – effekter för hushållens konsumtionsutrymme	23
5.1 Skillnader mellan stadsdelsområden	23
5.2 Inkomstnivåer och förändrat konsumtionsutrymme	24
6 Diskussion	27
6.1 Bostadsmarknadens funktionssätt	27
6.2 Påverkan på hushållens ekonomi	27
6.3 Metodologiska överväganden	28
6.4 Tillträde till bostadsmarknaden	28
7 Referenser	29
Bilaga 1 – Utvecklad beskrivning av metod för skattning av marknadshyror	30
Bilaga 2 – Effekt på konsumtionsviktad inkomst	32

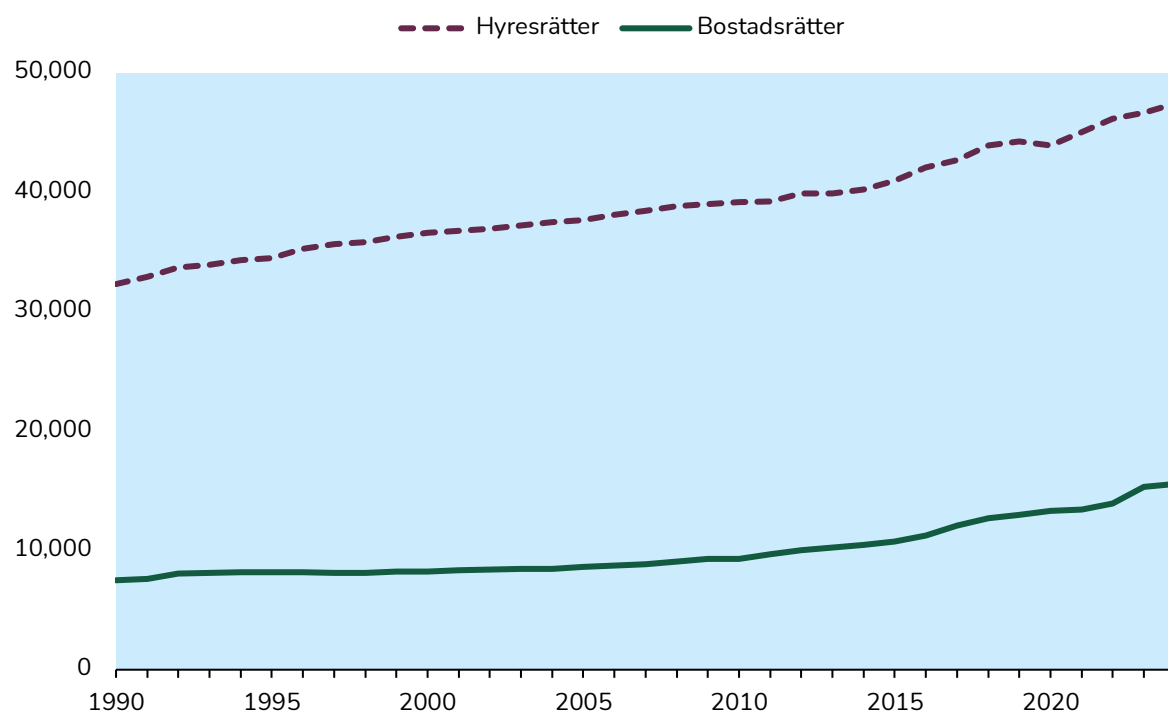
1 Inledning

I Sverige sätts de flesta hyror enligt den så kallade bruksvärdesprincipen. Denna innebär att hyror ska sättas med hänsyn till bland annat fastighetens och lägenhetens standard, utrustning, gemensamma utrymmen och närhet till kommunikationer. Systemet innebär att hyresmarknadens parter förhandlar fram den skäliga hyran, och att det finns möjlighet till rättslig prövning vid en eventuell tvist. Hyrans skälighet bedöms genom att jämföra med hyresnivåerna i likvärdiga jämförelselägenheter. Detta är tänkt att trygga besittningsskyddet, det vill säga säkerställa att en hyresgäst inte kan tvingas att flytta på grund av att fastighetsägaren höjer hyran. En lagändring genomfördes 1974 som fastslog att jämförelselägenheterna i första hand skulle tillhöra det allmännyttiga hyresbeståndet, det vill säga bostäder där hyresnivån i huvudsak sätts till självkostnadspris. Denna lagstiftning förändrades återigen 2011. Sedan dess ska inte längre kommunala bostadsbolag vara hyresnormerande, vilket innebär att de inte längre bestämmer riktlinjen för hyror, utan normen ska i stället baseras på kollektivt förhandlade hyror.

För nästan all nyproduktion används så kallad presumtionshyra som hyressättningsmodell. Genom presumtionshyror är det möjligt att undanta nyproduktion från bruksvärdesprövningar och i stället beräkna hyran utifrån bostädernas produktionskostnad. Presumtionshyror förhandlas mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen och har funnits sedan 2006. De gäller under 15 års tid och ger fastighetsägare möjlighet att ha marknadsmässiga hyresnivåer under denna period. Efter att de 15 åren har passerat kan både hyresgäster och hyresvärdar ansöka om att få hyrorna bruksvärdesprövade. Presumtionshyror har sedan 2022 fått höjas i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten, och endast maximalt 50 procent av höjningen av bruksvärdeshyrorna, så länge dessa inte överstiger tre procent. Vid en högre hyreshöjning än så, får presumtionshyrorna höjas med 75 procent av den överstigande delen. Från och med den 1 januari 2026 trädde däremot nya regler i kraft. Presumtionshyreslägenheter ska numera som huvudregel få samma procentuella hyreshöjning som det övriga hyresbeståndet på orten.

Under de senaste decennierna har hyresrätter utgjort den dominerande upplåtelseformen i Örebro. Figur 1 visar att utbudet av hyresrätter har ökat med nästan 50 procent sedan början av 1990-talet. Under samma period har antalet bostadsrätter fördubblats, men det finns fortfarande mer än 30 000 fler hyresrätter än bostadsrätter i Örebro. Sammantaget pekar mönstret på att båda upplåtelseformerna har ökat över tid, där hyresrätter är både fler och har haft en jämnare tillväxt, medan bostadsrätter växer från en lägre nivå och framför allt har accelererat under de senaste tio åren.

Figur 1. Antal hyresrätter och bostadsrätter i Örebro.



Not: Inkluderar lägenheter i flerbostadshus, småhus, övriga hus och specialbostäder.

Källa: Antal lägenheter 1990–2024 efter region, upplåtelseform och år (SCB).

Det finns flera argument för det nuvarande systemet för hyressättning. Bruksvärdessystemets förespråkare lyfter fram att det ger hyresgäster trygga och förutsägbara villkor genom ett starkt besittningsskydd. Därtill innebär en övergång till marknadshyror högre hyror för många hushåll, med ett minskat konsumtionsutrymme som följd.

Detta synsätt får stöd i forskningen. Arnott (1995) argumenterar för att hyresreglering kan ha positiva effekter på marknader som inte uppfyller villkoren för perfekt konkurrens, och att det empiriska underlaget mot reglering ofta är svagare än vad som hävdas. Whitehead och Williams (2018) visar att välutformad reglering kan forma hyresmarknaders funktionssätt utan att ge upphov till väsentliga negativa effekter, och att utformningen är avgörande för utfallet. Att hyresstabilisering är vanligt förekommande i Europa bekräftas av Kettunen och Ruonavaara (2021), som konstaterar att hälften av de europeiska länderna använder någon form av hyresstabilisering som policyinstrument.

I en svensk kontext lyfter Bengtsson (2025) fram att hyreslagstiftningen bör förstås som en social skyddslagstiftning, och att bostadsmarknaden skiljer sig från andra marknader genom lång produktionscykel, geografisk bundenhet och begränsad rörlighet för hushållen. Andersson och Magnusson Turner (2014) visar att en minskad andel hyresrätter i attraktiva lägen är förknippad med ökad socioekonomisk segregation, då mer resursstarka hushåll tenderar att ersätta mindre resursstarka när upplåtelseformen förändras.

Samtidigt finns också argument för att införa en friare hyressättning på bostadsmarknaden. Till exempel bidrar bruksvärdeshyror under en marknadsmässig nivå till ett efterfrågeöverskott som gör att pris inte längre fungerar som fördelningsmekanism mellan de som värderar en bostad olika högt. Man behöver då i

stället förlita sig på andra verktyg, såsom exempelvis en kö, för att fördela bostäderna på ett lämpligt sätt. Scarpa (2024) har visat att det nuvarande systemet gynnar äldre individer som redan är etablerade, samt personer med högre inkomster och utbildningsnivå, eftersom de har en lägre alternativkostnad för att vänta, medan det missgynnar individer med utländsk bakgrund eller lägre inkomster.

Donner (2025) menar att hyror som ligger under jämviktsnivå bidrar till ökade incitament för ombildningar till bostadsrätter. En bostadsmarknad med efterfrågeöverskott leder också till brist, vilket skapar förutsättningar för olika typer av fusk eller kriminalitet, till exempel genom fördelning av svartkontrakt. Gunnelin m.fl. (2024) pekar på att hyresreglering kan leda till ett ineffektivt resursutnyttjande, då hyror under marknadsvärdet minskar hushållens benägenhet att flytta trots att deras bostadsbehov förändras. Detta bidrar till att lägenheter ibland behålls som extraresurser även när de inte används som permanentbostad, vilket påverkar utbudet av tillgängliga lägenheter. Den lägre omsättningen medför en obalans mellan de som redan har ett kontrakt och de som söker sig till marknaden, vilket i sin tur försvårar en behovsanpassad fördelning av bostadsbeståndet.

1.1 Rapportens syfte

Ramboll har på uppdrag av Hyresgästföreningen analyserat vad ett införande av marknadsbaserade hyror skulle innebära för hyresnivåer och hushållens konsumtionsutrymme. I rapportens scenario genomförs förändringen från en dag till en annan – således utgör nuvarande situation basscenariot, det vill säga dagens hushåll boende i hyresrätt och dagens hyresnivåer i befintligt bestånd. Det är alltså ett radikalt förändringsscenario som analyseras, där dagens hyressättningsystem med besittningsrätt, bruksvärdesprincip och parternas tvistlösningssystem ersätts med marknadshyror och fria kontraktsvillkor.

Effekten av marknadshyror har redan analyserats vid flera tillfällen och med olika ingångsvärden. Herman Donner m.fl. (2017) tog fram en rapport för Finanspolitiska rådet där fördelningseffekterna av en övergång till marknadshyror i Stockholm analyserades. Senare genomförde han, på uppdrag av Stockholms Handelskammare, en analys av den svenska hyresregleringens effekter ur ett hushållsperspektiv, med syfte att ge en samlad bild av hur olika samhällsgrupper påverkas av regleringen. Bengtsson (2025) granskade i sin rapport konsekvenserna av ett ikraftträdande av Produktivitetskommissionens hyrespolitiska förslag, utifrån ett perspektiv där hyreslagstiftningen betraktas som en skyddslagstiftning för de boende. Därutöver analyserade Sveriges Allmännyttas vilka konsekvenser ett införande av marknadshyror skulle kunna få i Sverige. Där till har Ramboll (2018, 2021) på uppdrag av Hyresgästföreningen tagit fram ett antal rapporter om effekterna av att införa marknadshyror i olika kommuner¹.

Den här studiens syfte är att simulera vad de marknadsmässiga hyror skulle vara vid införandet av marknadshyror, och hur detta skulle påverka hushållens konsumtionsutrymme. I rapporten bedöms inte huruvida införande av marknadshyror är ett bra eller dåligt policyförslag. Vi analyserar inte heller hur en sådan reform skulle kunna se ut, hur den skulle genomföras eller av vilka skäl. En avveckling av dagens hyressättningsystem till förmån för marknadshyror skulle få långtgående konsekvenser på bostadsmarknaden. Effektkedjor skulle sannolikt uppstå i flera led till följd av förändrade beteenden och dynamiska effekter, vilket på sikt skulle generera ett nytt jämviktstillstånd. Denna typ av effekter analyseras inte i denna rapport.

¹ För vidare läsning finns rapporterna [här](#).

2 Metod

Studien bygger på samma metod som de rapporter Ramboll tog fram på uppdrag av Hyresgästföreningen 2021 och 2018. De studierna tog i sin tur utgångspunkt i den metod som utvecklades av Donner m.fl. (2017) i en underlagsrapport till Finanspolitiska rådet. Skattning av marknadshyror för hyresrätter utgår från bostadsrättsmarknaden där fria marknadsvillkor gäller. Rapporten är avgränsad till de lägenheter som omfattas av bruksvärdessystemet.

Genom att analysera ett stort antal bostadsrättsförsäljningar finner vi det implicita priset (värdet) för olika bostadsattribut såsom storlek, byggår och läge. Eftersom boendekostnaden för en bostadsrätt inte är lika uppenbar som för en hyresrätt förhindras en direkt överföring mellan de två marknaderna. Utöver månadsavgiften till föreningen består en bostadsrätts boendekostnad av dess kapitalkostnad vilken i sin tur beror på den reala diskonteringsräntan, som är okänd. En diskonteringsränta för Örebro kommun skattas därför genom kalibrering gentemot hyror i nyproduktion. Nyproducerade hyresrätter antas redan ha en boendekostnad som är på marknadsmässiga nivåer. Eftersom nyproducerade lägenheter används för kalibrering av modellen skattas marknadshyror endast för hyresrätter som byggts år 2013 och tidigare, innan presumtionshyror fått genomslag.

Marknadshyrornas påverkan på hushållens konsumtionsutrymme analyseras i ett sista steg baserat på hushållens disponibla inkomster. Inkomstdata kommer från SCB och anger disponibel inkomst efter skatter och transfereringar per hushåll. Samtliga analyser genomförs för mindre geografiska områden, så kallade analysområden, för att fånga geografiska skillnader i boendekostnad och inkomstnivåer.

I korta ordalag skattas marknadshyran för hyresrätter baserat på hur bostäder värderas på bostadsrättsmarknaden. Nyproducerade hyresrätter används för att kalibrera modellen så marknadshyror skattas för hyresrätter som byggts år 2013 och tidigare.

2.1 Data

Vi har använt flera olika datakällor i arbetet med denna studie. Dessa beskrivs nedan.

Hyresbeståndet

Datan är hämtad från Hyresgästföreningens hyresdatabas.² Hyresdatabasen innehåller uppgifter om adress, storlek, månadshyra och byggår för hyresrätter i hela landet. Databasen innehåller uppgifter om hyresrätter hos allmännyttiga och privata hyresvärdar men täckningen är inte fullständig. I Örebro kommun är täckningen 56 procent. Uppgifterna rapporteras in i samband med hyresförhandlingar och en del av bortfallet bedöms bero på att denna rapportering inte är fullständig. Av samma anledning finns det även ett internt bortfall bestående av att vissa hyresrätter saknar hyresuppgifter för specifika år.

² Hyresdatabasen är ett verktyg som innehåller hyresuppgifter från både allmännyttiga och privata hyresvärdar och används främst för att hämta och jämföra hyror inför hyresförhandlingarna, samt ta fram statistik och fakta om hyresutvecklingen på olika orter. Hyresuppgifterna importerar in i hyresdatabasen regionvis efter att förhandlingarna avslutats. För allmännyttans lägenheter kommer uppgifterna ofta in digitalt från hyresvärdarnas system. Från privata hyresvärdar är det ibland svårt att få fram digitala hyreslistor och då levereras hyror i stället genom förhandlingsprotokoll eller papperslistor som sedan matas in manuellt i hyresdatabasen.

För de hyresrätter som saknar aktuella hyresuppgifter, har hyresnivåer räknats upp till år 2025 baserat på uppgifter om årlig hyresförändring från urvalsundersökningen Hyror i bostadslägenheter (SCB, 2025).

Uttaget från hyresdatabasen genomfördes under februari 2026 och omfattade 26 606 hyresrätter i Örebro.

Tabell 1. Differens i antal och hyresnivå för hyresrätter i hyresdatabasen

Antal i hyresdatabasen	Totalt antal (SCB)	Andel	Differens hyra/kvm
26 606	47 433	56%	-4%

Källa: Hyresgästföreningen och SCB.

Att vi inte inkluderar samtliga hyresrätter kan leda till en snedvridning av resultatet. För att undersöka detta närmare jämför vi hyresnivåerna i hyresdatabasen med SCB:s årliga urvalsundersökning Hyror i bostadslägenheter (HiB). Årshyra för de objekt i hyresdatabasen som används i denna rapport är 1 538 kronor per kvadratmeter och år. Detta är 62 kronor per kvadratmeter högre än urvalsundersökningen (SCB 2025)³, vilket motsvarar en skillnad på fyra procent (Tabell 1). Vi kan inte förklara vad denna skillnad beror på inom ramen för den här studien, men den är så pass liten att vi bedömer att den inte signifikant påverkar resultaten. Den förhållandevis låga täckningsgraden innebär en förhöjd risk att resultaten inte är representativa, eftersom det kan finnas en systematik kopplad till vilka hyresrätter som saknas i underlaget. Eftersom hyror i vårt underlag, och i SCBs underlag i genomsnitt är snarlika anser vi att hyresdatabasen och de siffror vi använder i beräkningarna är tillräckligt representativa för Örebro kommun, trots att täckningsgraden endast är 56 procent.

Bostadsrätter

Uppgifter om bostadsrätter kommer från Svensk Mäklarstatistik och baseras på inrapporterad försäljningsstatistik från mäklare. I vårt underlag finns cirka 67 procent av samtliga bostadsrättsförsäljningar under år 2025 i Örebro kommun. Anledningen till att vi använder oss av uppgifter om bostadsrättsförsäljningar är att det inte finns något heltäckande register över bostadsrätter i Sverige. Kompletta statistik har erhållits för 1 590 bostadsrätter och för dessa har vi använt oss av uppgifter om försäljningspris och månadsavgift samt information om bostadens läge, storlek och byggår.

Hushållens inkomster

Studien utgår från uppgifter om disponibel inkomst per hushåll från Inkomst- och taxeringsregistret (SCB). Måttet består av sammanlagd inkomst efter skatt och eventuella transfereringar. Uppgifterna baseras på hushåll boende i hyresrätter och har beställts på nyckelkodsområdesnivå.⁴

³ SCB (2025) Hyror i bostadslägenheter

⁴ Nyckelkodsområden (NYKO) är en geografisk indelning som kommunerna själva tar fram. Indelningen tas fram i olika nivåer beroende på hur detaljerad statistik man vill använda. I analysen används NYKO på nivåer med tre- och två siffror för analys- respektive resultatområden. Data över inkomster har beställts på femsiffrornivå (NYKO5) och omräknats för att passa de analys- och resultatområden som används i studien.

2.2 Analysmetod för marknadshyror

Metoden för skattning av marknadshyra för hyresrätter baseras på bostadsrättsmarknaden, som är en marknad där fri prisbildning råder. Antagandet är att om hyresmarknaden släpptes fri, skulle hyrorna spegla boendekostnaderna för bostadsrätter. Efter att ha skattat implicita värden för olika attribut såsom läge, storlek och byggnadsstil för bostadsrätter kan vi överföra dessa värden till hyresrätter med liknande attribut.

Metoden bygger på antagandet att bostadsrättspriserna är oberoende av hyresmarknaden, det vill säga att bostadsrättspriserna inte påverkas av bruksvärdesystemet, vilket troligtvis inte är fallet. Även om vi utgår från att antagandet stämmer finns det ytterligare en svårighet med att direkt överföra värderingar mellan den ägda och hyrda marknaden. En hyresgäst har i regel större flexibilitet och lägre kapitalrisk än en bostadsrättsägare, men har å andra sidan ingen möjlighet till avkastning vid försäljning. Detta förhållande kan tydliggöras genom att utgå från en variant av formeln för andrahandsuthyrning. Formeln används som vägledning för bostadsrättsägare som vill hyra ut sin bostad till en skälig avkastningsränta.

$$Boendekostnad_i = Månadsavgift_i + \frac{Avkastningsränta * Pris_i}{12}$$

Boendekostnaden utgörs av månadsavgiften till bostadsrättsföreningen och kapitalkostnaden där kapitalkostnaden i sin tur utgörs av bostadsrättens pris multiplicerat med en avkastningsränta (kapitalränta – förväntad prisökning).

Om en bostadsrätt har ett försäljningspris på tre miljoner kronor, en månadsavgift till föreningen som uppgår till 3 000 kronor per månad och en skälig avkastningsränta på två procent beräknas den månatliga boendekostnaden enligt nedan:

$$3\ 000 + \frac{0,02 * 3\ 000\ 000}{12} = 8\ 000\ kr$$

I vårt dataunderlag har vi uppgifter om månadsavgift och bostadsrättens försäljningspris, men vi saknar information om den så kallade avkastningsräntan som behövs för att överföra värderingar mellan den ägda och hyrda marknaden. Därför skattar vi i nästa steg avkastningsräntan utifrån hyresnivån för nyproducerade lägenheter. För nyproduktion finns det en möjlighet att förhandla hyresnivåer med så kallade presumtionshyror. Dessa får motsvara produktionskostnaden för hyresrätterna vilket resulterat i markant högre hyror för denna del av beståndet. Utifrån ett antagande om att hyresnivåerna för dessa lägenheter redan i dag ligger i linje med marknadsmässiga hyresnivåer kan vi skatta avkastningsräntan. Avkastningsräntan skattas genom att vi minimerar differensen mellan skattade och faktiska hyror för nyproducerade lägenheter. Den skattade avkastningsräntan är 3,9 procent för Örebro och används för att skatta marknadshyran för övriga hyresrätter i beståndet.

2.3 Analysmetod för hushållens konsumtionsutrymme

För att undersöka påverkan på hushållens konsumtionsutrymme används den skattade marknadshyran och hushållens disponibla inkomst. Analysen baseras på medianinkomst för hyresgäster på delområdesnivå.

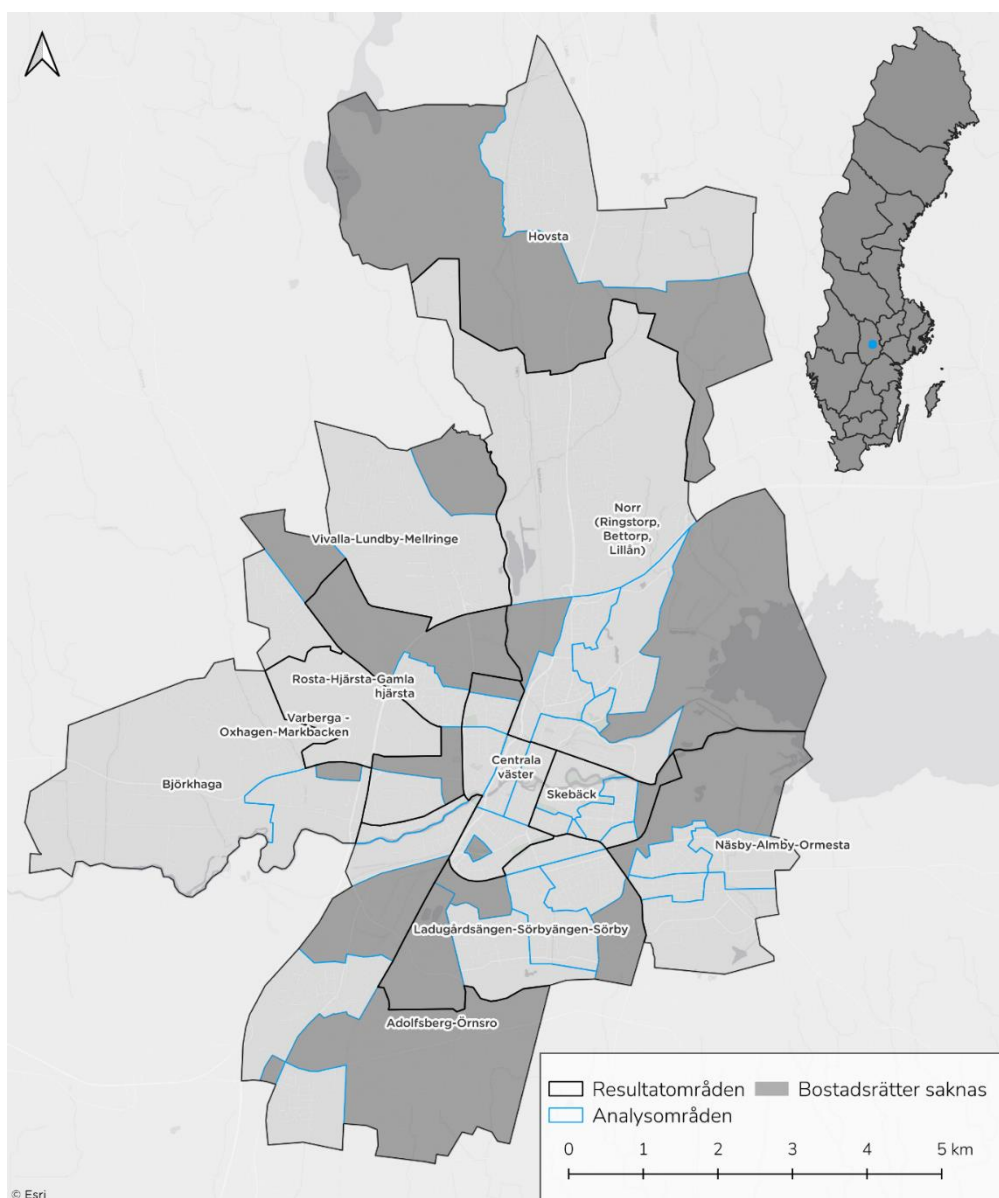
2.4 Geografisk analys och resultatpresentation

Vi har analyserat Örebros hyresmarknad geografiskt för att fånga lägesfaktorns betydelse för boendekostnaden. Analysen utgår från mindre geografiska enheter som i rapporten benämns

analysområden. Dessa baseras på Örebro kommun 184 nyckelkodsområden, men begränsas till de områden där det finns tillräckligt med både bostads- och hyresrättsdata. Därför fokuserar analysen på de 118 mest centrala. Nyckelkodsområden har slagits samman med utgångspunkt i kommunens betjäningområden för att få ett tillräckligt antal hyres- och bostadsrätter i analysen. Ett antal områden har exkluderats helt eftersom antalet observationer varit för litet. Efter dessa justeringar omfattar analysen 35 analysområden.

Resultaten redovisas på en mer övergripande nivå genom att analysområdena grupperas i elva större områden som i rapporten benämns *resultatområden*. Varje resultatområde består alltså av ett eller flera analysområden. I Figur 2 framgår analys- och resultatområden för Örebro.

Figur 2. Analys- och resultatområden i Örebro

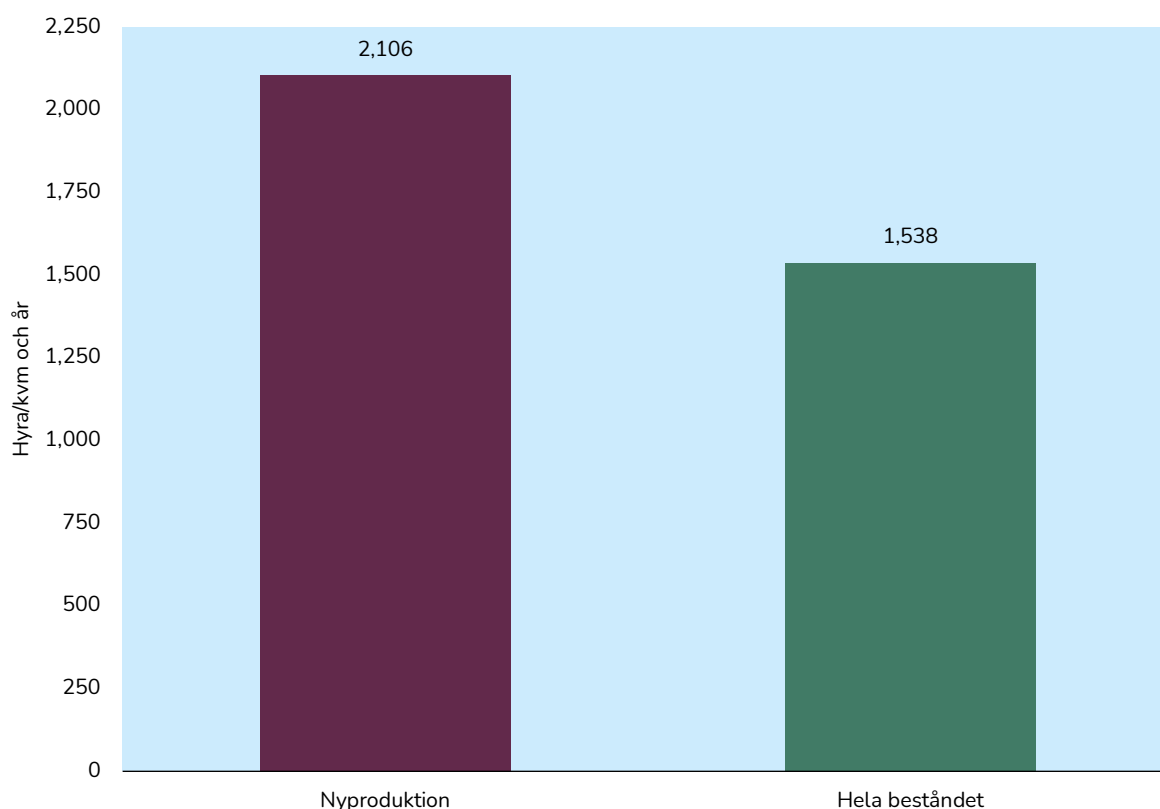


3 Nulägesanalys – dagens hyresnivåer

Detta kapitel beskriver dagens hyresnivåer i Örebro. Vi redogör för hur hyresnivåerna skiljer sig åt mellan olika stadsdelsområden i kommunen, samt i vilken utsträckning lägenhetskaraktäristika såsom bostadens byggnadsår och läge påverkar hyresnivån.

Den genomsnittliga hyresnivån i Örebro är 1 538 kronor per kvadratmeter och år för hela hyresbeståndet, se Figur 3. I det nyproducerade beståndet är motsvarande hyresnivå betydligt högre med 2 106 kronor per kvadratmeter och år.

Figur 3. Genomsnittliga hyresnivåer för samtliga respektive nyproducerade hyresrätter, hyra/kvm och år



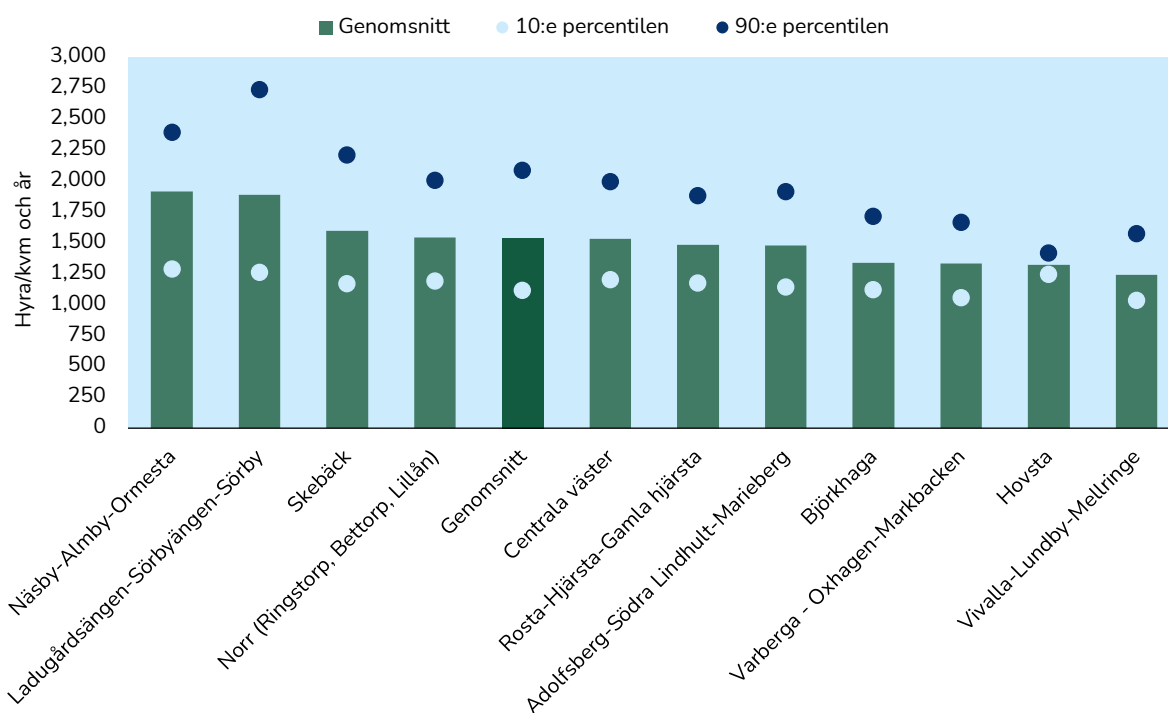
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramboll.

I Figur 4 illustreras den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år för hela hyresbeståndet, inklusive nyproducerade lägenheter, i de olika resultatområdena. Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år är högst i Näsby-Almby-Ormesta (1 913 kr per kvadratmeter och år), medan den lägsta hyran finns i Vivalla-Lundby-Mellringe (1 238 per kvadratmeter och år).

Den ljusblå punkten i Figur 4 visar 10:e percentilen (nivån som 10 procent av hyrorna ligger under) och den mörkblå punkten 90:e percentilen (nivån som 90 procent ligger under). De allra flesta hyresnivåerna ligger alltså inom detta spann, och avståndet mellan punkterna ger en indikation om spridningen i beståndet. Om det är långt avstånd mellan punkterna varierar hyresnivåerna mycket inom ett visst stadsdelsområde, och om det är kort avstånd är variationen liten. Det framträder att områden med högre hyra oftare uppvisar större spridning mellan 10:e och 90:e percentilen. Det tyder på ett mer heterogent bestånd med större variation i standard, läge, byggår och eventuella renoveringsnivåer. I flera av de billigare områden är

intervallet mellan percentilerna något snävare, särskilt i Hovsta, vilket indikerar ett mer homogent hyresbestånd.

Figur 4. Genomsnittlig hyra/kvm och år för lägenheter per resultatområde. Genomsnitt, 10:e percentilen, 90:e percentilen.



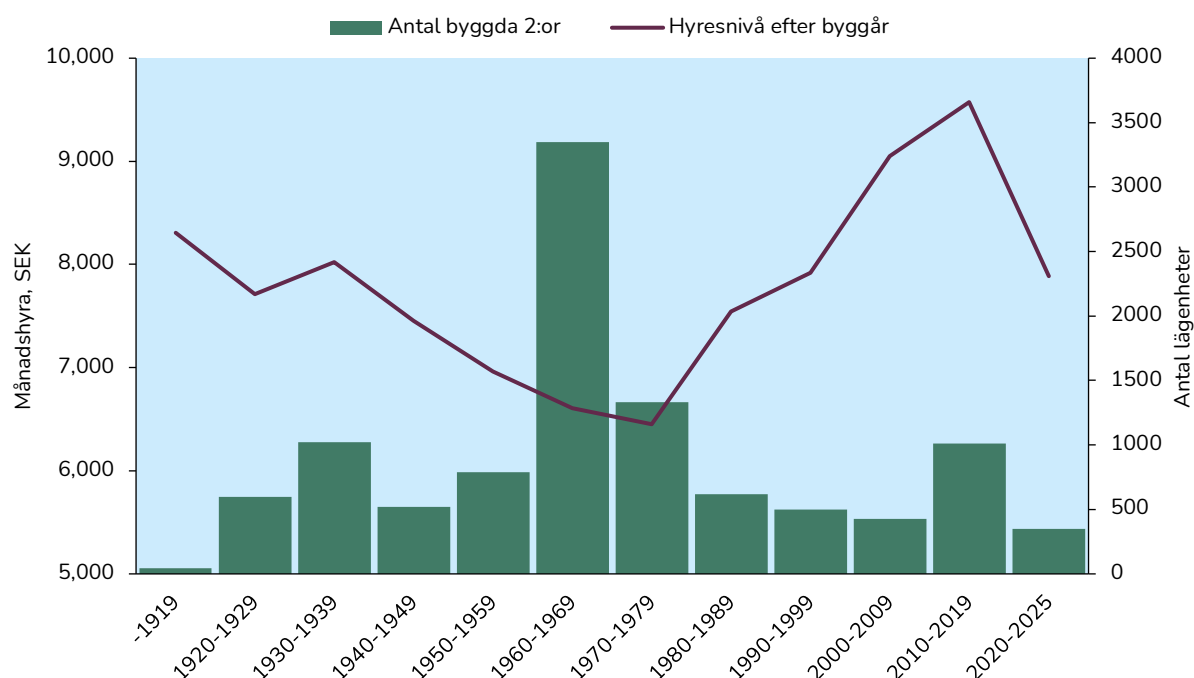
Not: Percentilerna ska tolkas som mått på spridningen i beståndet, det vill säga att stadsdelsområden med stort avstånd mellan den 10:e och 90:e percentilen har stor variation i hyresnivåerna. Inkluderar hyreslägenheter med både bruksvärdes- och presumtionshyra.

Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramboll

Bostadens byggnadsår har också en betydande inverkan på dagens hyresnivåer. Figur 5 visar hur den genomsnittliga månadshyran för en lägenhet med två rum och kök i Örebro varierar beroende på bostadens byggnadsår (den röda linjen). De gröna staplarna visar antalet nybyggda tvårumslägenheter under respektive decennium.

Sammantaget visar grafen en relativt jämn byggproduktion med en tydlig topp under 1960-talet. Hyresnivåerna för lägenheter under 1930-talet är högre än de lägenheterna som byggdes mellan 1940 och 1980. Därefter har hyresnivåerna ökat under varje decennium fram tills 2020-talet. De högsta hyresnivåerna återfinns i lägenheter som byggdes under 2010-talet. Det är dessutom noterbart att hyresnivåerna sjunker markant för lägenheter som byggts efter pandemin. Eftersom det endast har byggts totalt 351 lägenheter under perioden 2020–2025 går det dock inte att dra några säkra slutsatser om huruvida det systematiskt byggs billigare hyreslägenheter jämfört med föregående decennium.

Figur 5. Månadshyra för bostäder med 2 rum och kök, efter byggår. Hela Örebro



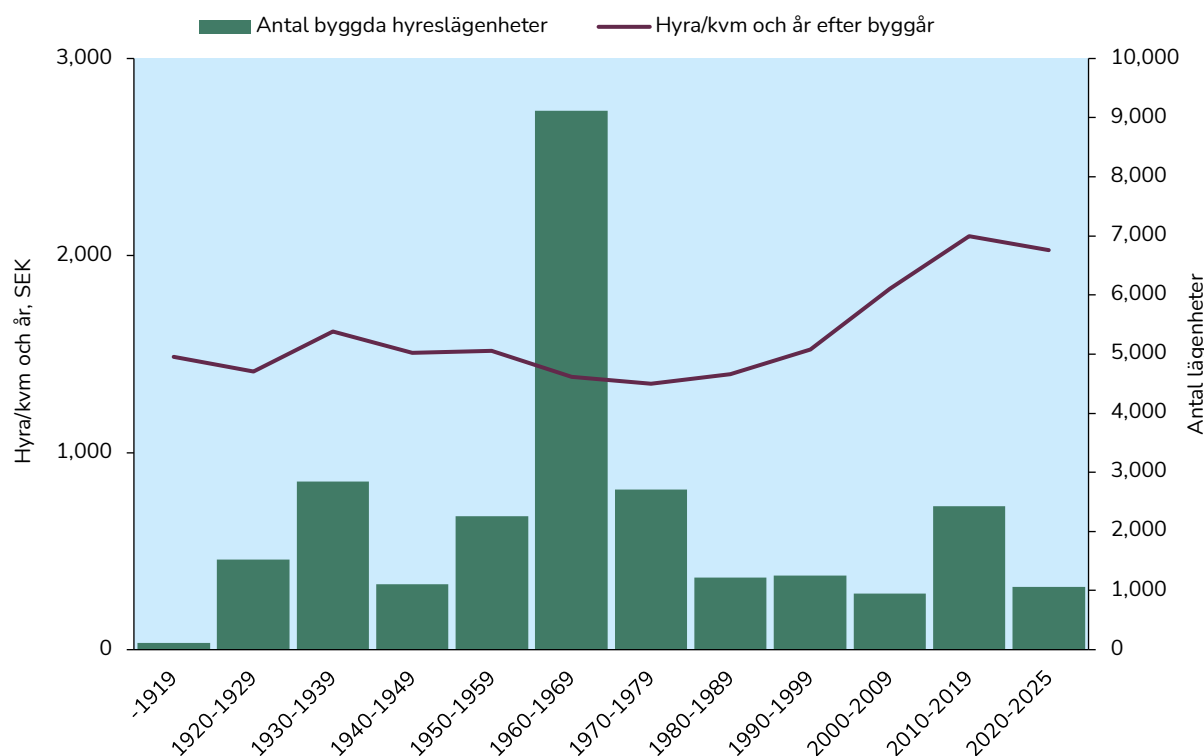
Not: Hyresbostäder med 2 rum och kök. Linjen visar genomsnittlig månadshyra i Örebro beroende på bostadens byggnadsår. De gröna staplarna visar frekvensen av nyproducerade lägenheter under respektive decennium. Månadshyran är uttryckt i 2025 års prisnivå.

Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramboll.

Figur 6 visar sambandet mellan hyra per kvadratmeter och byggår för samtliga lägenhetsstorlekar, vilket ger en mer detaljerad bild av hyresstrukturen.

Här framträder den höga produktionen under 1960-talet, jämfört med övriga decennier, särskilt tydligt. Variationen i hyresnivåerna är mindre och hyresnivåerna uttryckt per kvadratmeter är som lägst för lägenheter som byggdes under 1970-talet. Därefter syns en stadig ökning av hyresnivåerna, särskilt efter millennieskiftet. De högsta hyresnivåerna återfinns i bostäder byggda under perioden 2010–2019, vilket indikerar att nyare byggnader generellt har högre hyra per kvadratmeter. Under den senaste perioden (2020–2025) syns en viss nedgång, dock inte lika markant som för tvåor under samma tidsperiod. Hyresnivån är dessutom fortfarande hög jämfört med äldre byggnader. Sammantaget visar båda figurerna att nyproduktion i dag bidrar i mindre utsträckning till det totala beståndet, samtidigt som den tillhör de dyraste segmenten i Örebro.

Figur 6. Hyra per kvadratmeter, efter byggår. Hela Örebro



Not: Linjen visar hyra/kvm i Örebro beroende på bostadens byggnadsår. De gröna staplarna visar frekvensen av nyproducerade lägenheter under respektive decennium. Månadshyran är uttryckt i 2025 års prisnivå.

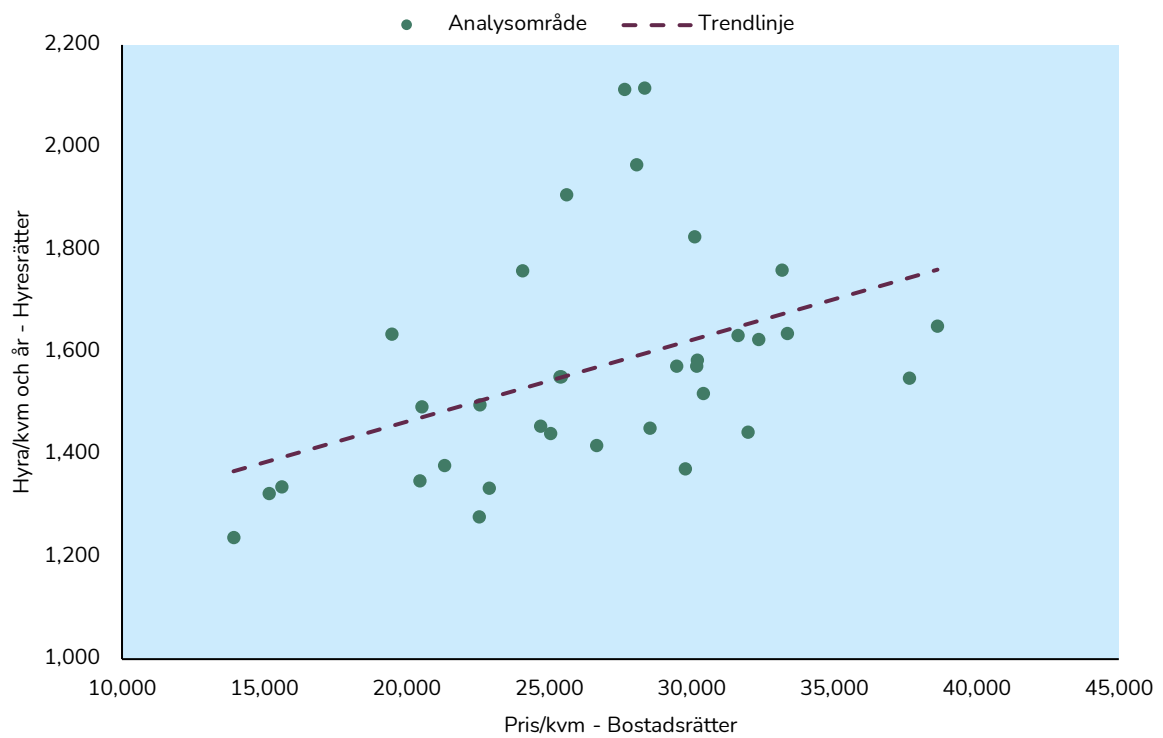
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramboll.

Bostadens läge påverkar prisnivån för en bostadsrätt i större utsträckning än hyresnivån för en hyresrätt (Figur 7). Figuren visar den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år för hyresrätter på den vertikala axeln, och genomsnittligt pris per kvadratmeter för bostadsrätter på den horisontella axeln. Varje prick motsvarar ett analysområde.

Variationerna i bostadsrättspriser är stora, från ungefär 14 000 till närmare 40 000 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en skillnad på nästan 200 procent mellan de billigaste och dyraste områdena.

Hyresnivåerna varierar däremot mindre, ungefär mellan 1 200 och drygt 2 000 kronor per kvadratmeter och år, motsvarande cirka 70 procent. Detta visar att skillnaderna mellan områden är betydligt större för bostads- än för hyresrätter. Med andra ord har lägesfaktorn betydligt större påverkan vid prissättningen av bostadsrätter än den har för hyresrätter.

Figur 7. Genomsnittlig hyra/kvm och år (hyresrätter) och pris/kvm (bostadsrätter), per analysområde



Not: Varje prick i figuren motsvarar ett analysområde. Den streckade trendlinjen indikerar att det råder ett positivt samband mellan den genomsnittliga hyresnivån och det genomsnittliga bostadsrättspriset i ett område.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

RESULTAT FÖR HYRESNIVÅER



Den genomsnittliga
hyresökningen vid
marknadshyra skattas till

24 %



Hyresnivån
stiger som mest
i Skebäck

38 %



Den dyraste tvåan i
marknadsscenarioet finns i
Skebäck

10 024 KR

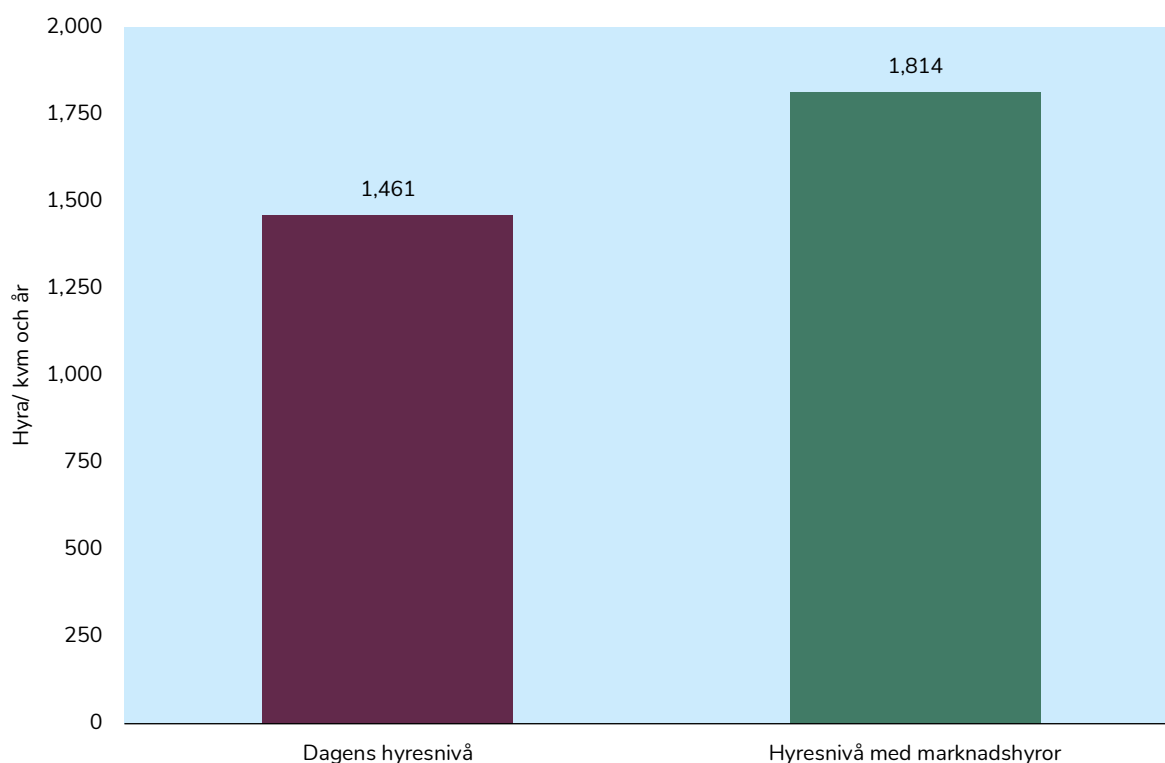
4 Resultat – effekter för hyresnivåerna

I detta kapitel redovisar vi resultaten för rapportens huvudsakliga analys. Inledningsvis redogör vi för den skattade hyresnivåförändringen i ett marknadsscenario, både för kommunen som helhet såväl som nedbrutet per resultatområde. Hyresförändringen kommer redovisas dels som hyra per kvadratmeter och år för hela beståndet, dels för en typlägenhet i Örebro. Slutligen redogör vi för hur resultaten skiljer sig åt beroende på bostadens storlek.

4.1 Hyresökning på i genomsnitt 24 procent

Den genomsnittliga hyresförändringen till följd av fria marknadshyror skattas till 24 procent i Örebro för de hyresrätter som byggts år 2013 eller tidigare. Den genomsnittliga hyran ökar från 1 461 kronor per kvadratmeter och år till 1 814 kronor per kvadratmeter och år – en skillnad på 353 kronor.

Figur 8. Dagens genomsnittliga hyresnivå och den genomsnittliga skattade marknadshyran per kvadratmeter och år i Örebro.

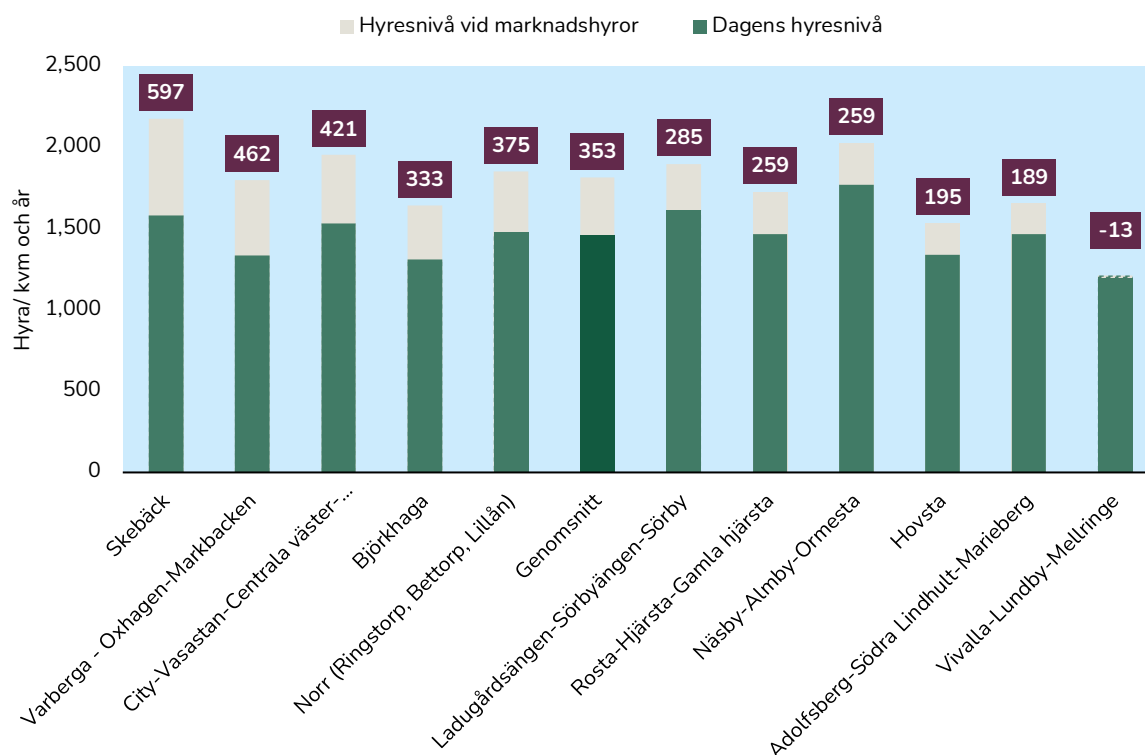


Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

4.2 Skillnader mellan stadsdelsområden

Analysen visar att hyrorna i ett scenario med fria marknadshyror (Figur 9) skulle öka som mest i Skebäck och i Varberga-Oxhagen-Markbacken, där den genomsnittliga kvadratmeterhyran per år beräknas öka med 38 procent, motsvarande 597 kronor, i Skebäck respektive 35 procent, motsvarande 462 kronor i Varberga-Oxhagen-Markbacken. En omvänd trend kan observeras i Vivalla-Lundby-Mellringe där en minskning med en procent hade skett.

Figur 9. Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra, per resultatområde

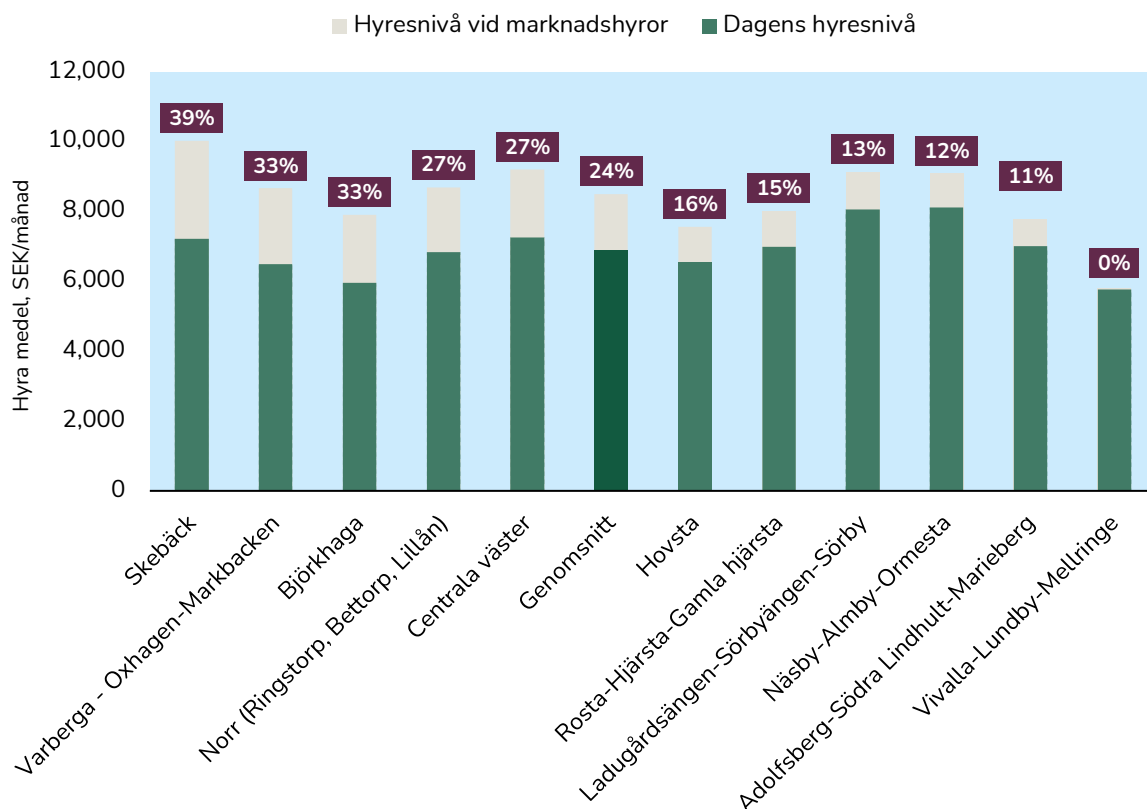


Not: Den gröna delen av staplarna visar den nuvarande, genomsnittliga hyresnivån per kvadratmeter och år i respektive stadsdelsområde. Den grå delen illustrerar den skattade ökningen vid marknadshyra, med procentuell ökning i den röda rutan. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

I Figur 10 utökar vi analysen till att titta på en genomsnittslägenhet i Örebro med två rum och kök om 57 kvadratmeter. För denna lägenhetstyp skattas den genomsnittliga hyresökningen till mellan 24 och 2 802 kronor beroende på vilket stadsdelsområde som avses. Den största ökningen för en genomsnittslägenhet sker i Skebäck där den genomsnittliga månadshyran går från att vara 7 222 kronor i dagsläget till 10 024 kronor i ett marknadsscenario. Det är också där som den största relativa hyresökningen sker (39 procent). I Vivalla-Lundby-Mellringe beräknas månadshyran i genomsnitt vara oförändrad för lägenheter med två rum och kök om 57 kvadratmeter.

Figur 10. Dagens hyresnivå och skattad förändring vid ett marknadsscenario (månadshyra). Lägenheter med en yta på 57 kvadratmeter med 2 rum och kök, uppdelat per resultatområde

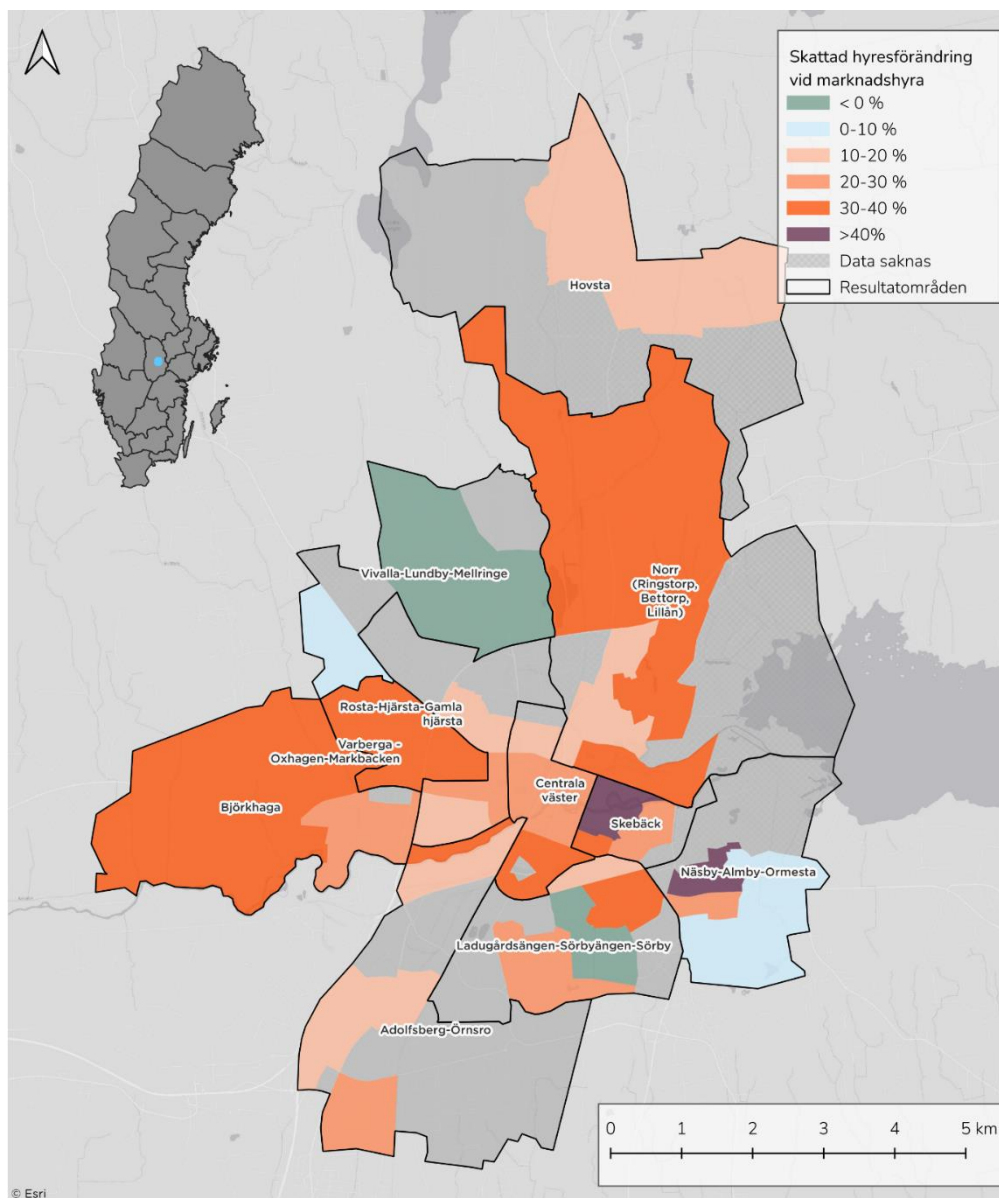


Not: Beräkningarna görs för lägenheter med två rum och kök i Örebro. Den gröna delen av staplarna visar den nuvarande, genomsnittliga månadshyran i respektive stadsdelsområde. Den grå delen illustrerar den skattade ökningen vid marknadshyror, med den procentuella ökningen i den röda rutan. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

Analysen visar att variationen inom de flesta av Örebros resultatområden är stor, se Figur 11. I Ladugårdsängen-Sörbyängen-Sörby finns till exempel ett analysområde där ett införande av marknadshyror skulle innebära en hyresökning på 34 procent, samtidigt som det på andra håll inte förväntas någon förändring alls. Den högsta ökningen sker i området Öster, i den västra delen av Skebäck, på närmare 55 procent.

Figur 11. Skattad hyresförändring vid ett marknadsscenario, procentuell förändring i månadshyra



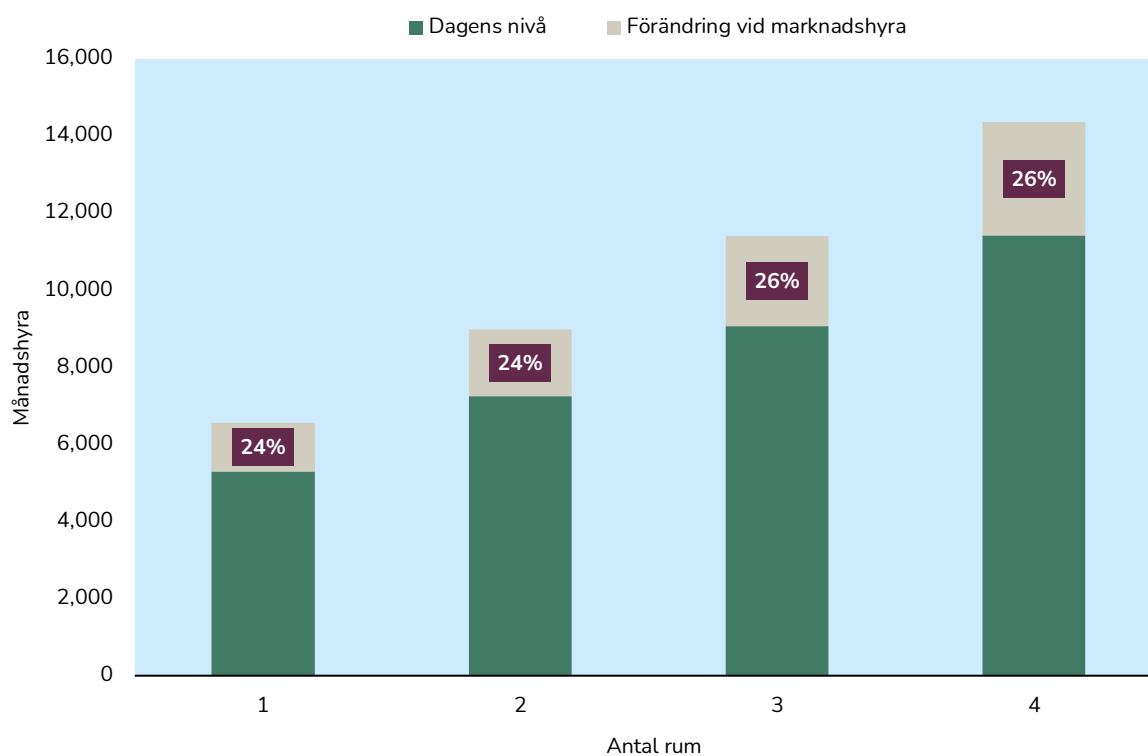
Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar och bearbetningar av Ramboll.

4.3 Skillnader mellan bostadsstorlekar

Bostadens storlek är en av de parametrar som kan påverka hyresnivån. I detta avsnitt redogör vi för hur de skattade marknadshyrorna skiljer sig åt beroende på bostadens storlek, både i termer av antalet rum och boendeyta.

I Figur 12 framgår att den skattade relativa hyresökningen vid ett marknadsscenario är ungefär densamma oberoende av hur många rum och kök en hyresrätt har, mellan 24 och 26 procent. I absoluta termer beräknas månadshyran för den genomsnittliga bostaden med ett rum och kök i Örebro öka med 1 268 kronor, medan motsvarande siffra för den genomsnittliga bostaden med fyra eller fler rum och kök är 2 952 kronor. Det kan konstateras att ett införande av marknadshyror skulle höja hyrorna för alla lägenhetstyper.

Figur 12. Dagens hyresnivåer och skattad förändring vid marknadshyra (månadshyra), uppdelat på antal rum och kök.



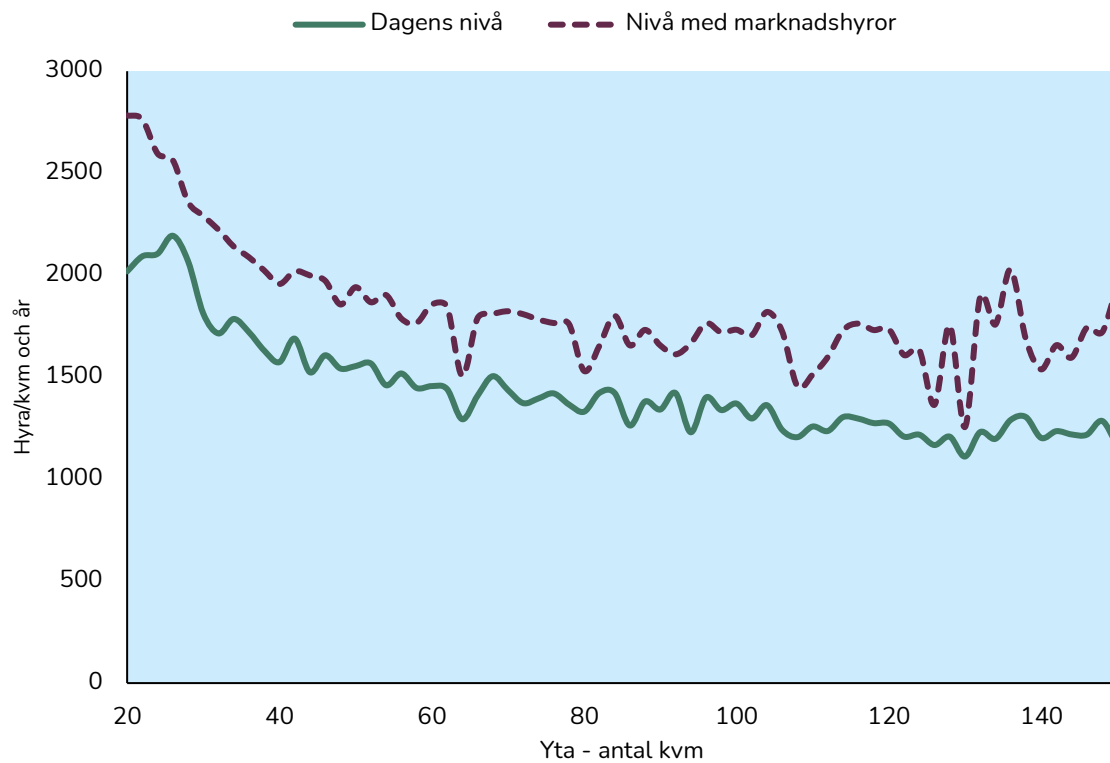
Not: De gröna delarna av staplarna visar nuvarande, genomsnittlig månadshyra för lägenheter av olika storlekar. De beigea delarna visar den skattade ökningen vid ett marknadsscenario, med den procentuella ökningen i den röda rutan. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

I nästa steg utökar vi analysen till att undersöka hur bostadsytan snarare än antalet rum och kök påverkar den skattade hyresförändringen (Figur 13).

I dagens situation är hyresnivåerna per kvadratmeter och år som högst i små bostäder och sjunker med ökande storlek. Med endast marginella skillnader följer marknadshyrorna samma mönster. Sammantaget skulle marknadshyrorna öka hyran/kvm förhållandevis jämnt över olika lägenhetsstorlekar.

Figur 13. Dagens hyresnivåer och skattad marknadshyra (hyra/kvm och år), uppdelat på bostadsyta



Not: Den gröna linjen visar dagens hyresnivåer och den röda linjen den skattade marknadshyran (hyra per kvm och år). Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

5 Resultat – effekter för hushållens konsumtionsutrymme

I detta kapitel redovisar vi resultaten kopplade till rapportens huvudsakliga syfte: att analysera effekterna av marknadshyror på hushållens konsumtionsutrymme. Inledningsvis presenterar vi den skattade boendeutgiftsprocenten i ett marknadsscenario, både för kommunen som helhet och nedbrutet per resultatområde. Därefter analyseras hur införandet av marknadshyror påverkar hushållens ekonomi i Örebro, med särskilt fokus på inkomstnivåer och konsumtionsutrymme.

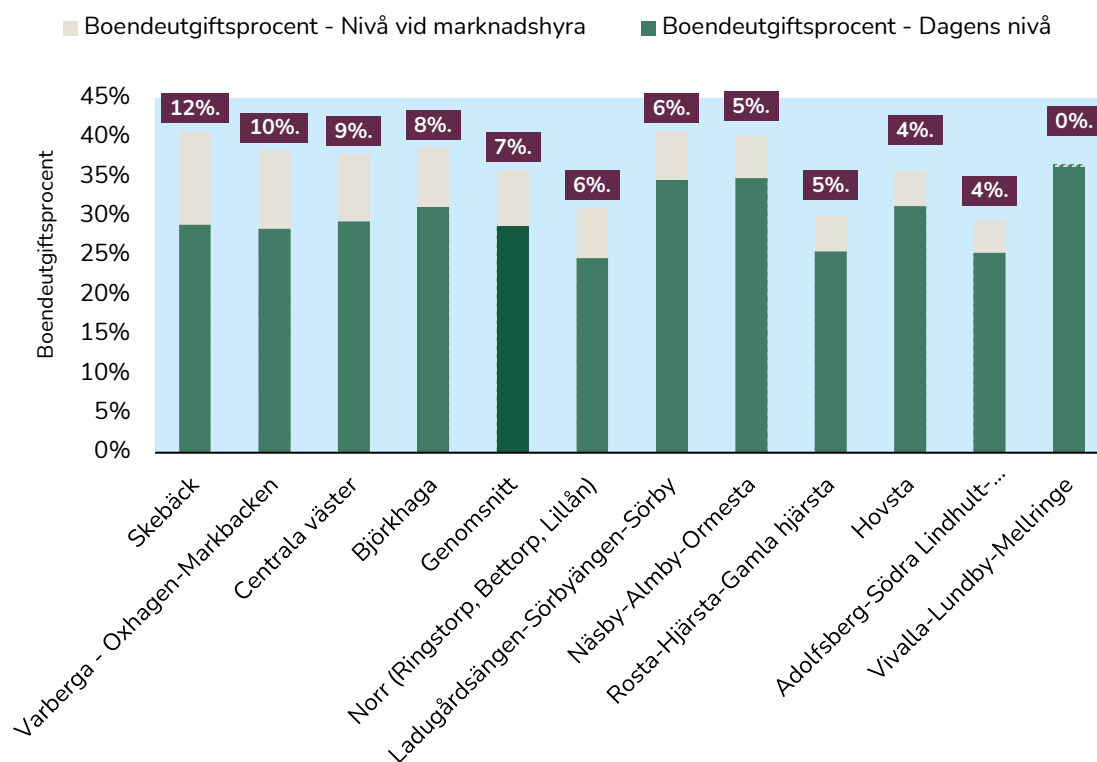
5.1 Skillnader mellan stadsdelsområden

Den genomsnittliga hyresökningen i Örebro beräknas motsvara sju procent av hushållens disponibla inkomst (Figur 14). Detta innebär att boendeutgiftsprocenten, det vill säga andelen av ett hushålls inkomst som går till att betala hyran varje månad, ökar med lika mycket. De hushåll som hyr sitt boende behöver i snitt lägga sju procentenheter mer av sin inkomst på hyreskostnader i marknadsscenario. Boendeutgiften ligger i dag på 29 procent och skulle öka till 36 procent i ett scenario med fri hyressättning. Det motsvarar en genomsnittlig minskning av konsumtionsutrymmet med nio procentenheter. Resultaten skiljer sig åt eftersom konsumtionsutrymmet tar hänsyn till hushållens sammansättning, som om det finns hemmaboende barn. Se bilaga 2 för ytterligare beskrivning.

De största ökningarna av boendeutgiftsprocenten beräknas ske i de stadsdelsområden där den skattade hyresökningen också skulle bli som störst, Skebäck och Varberga-Oxhagen-Markbacken, där boendeutgiften ökar med tolv respektive tio procentenheter. Minst förändring väntas i Vivalla-Lundby-Mellringe, där förändringen i stort sett är försumbar. Det är noterbart att boendeutgiftsprocenten i dag är som högst i detta område. Samtidigt som områdena med de största ökningarna av boendeutgiften i ett marknadsscenario, i dag ligger närmare genomsnittet.⁵ I resterande områden skattas hyresförändringen motsvara mellan fyra och nio procentenheter av den disponibla inkomsten.

⁵ Det är värt att notera att vi i beräkningen av konsumtionsutrymme utgår från inkomstmättet disponibel inkomst per hushåll. Om man i stället använder sig av disponibel inkomst per konsumtionsenhet (ekonomisk standard), det vill säga ett inkomstmått som tar hänsyn till hushållets sammansättning, blir resultatet annorlunda.

Figur 14. Skattad boendeutgiftsprocent beräknat på hushållens disponibla inkomst. Dagens nivå och vid marknadshyra, uppdelat per stadsdelsområde



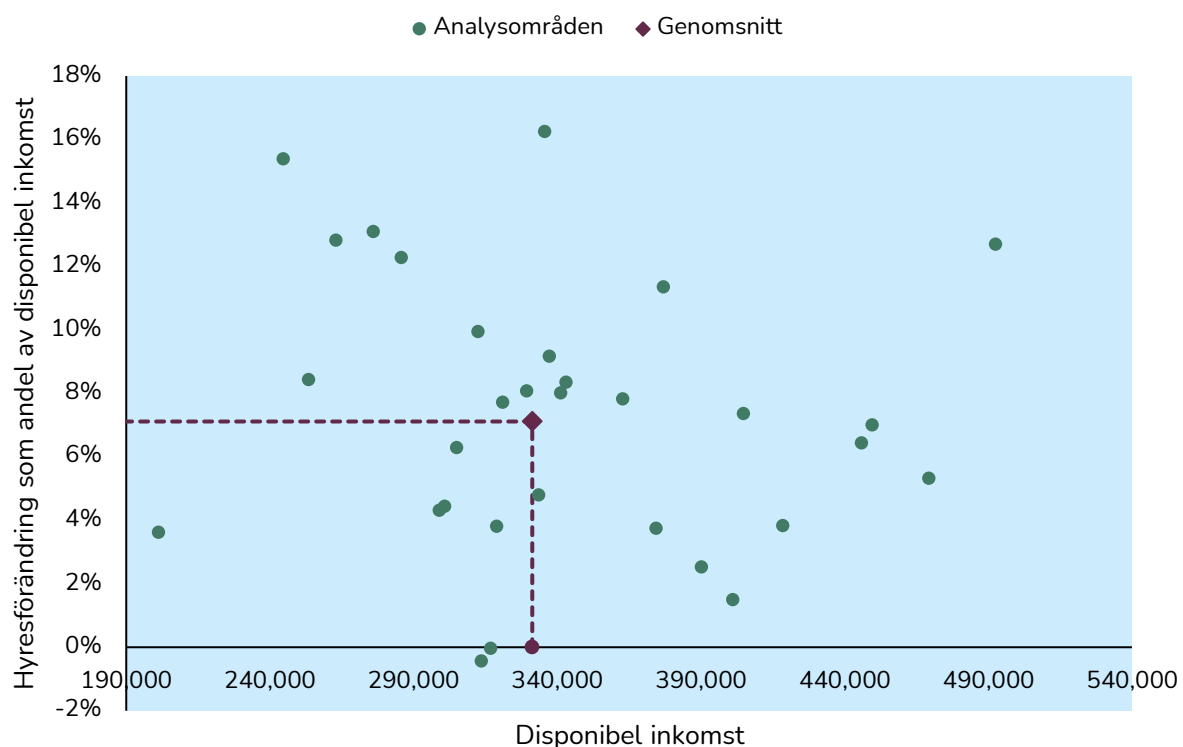
Not: Boendeutgiftsprocenten beskriver andelen av ett hushålls disponibla inkomst som går till betalning av hyra varje månad. Disponibel inkomst baseras på medianinkomsterna per hushåll, för hyresgäster, i respektive analysområde. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik och SCB. Beräkningar av Ramboll.

5.2 Inkomstnivåer och förändrat konsumtionsutrymme

Det förekommer dock variation inom kommunen, vilket illustreras av Figur 15. Varje prick motsvarar ett av totalt 35 analysområden i Örebro. På den vertikala axeln visas den skattade minskningen av konsumtionsutrymme i procentenheter till följd av marknadshyror, och på den horisontella axeln visas disponibel inkomst i området. Ur figuren kan utläsas att den genomsnittliga disponibla inkomsten i Örebro är drygt 330 000 kronor per hushåll och år, och att den genomsnittliga hyresökningen vid ett marknadsscenario skulle motsvara sju procent av disponibel inkomst. Spridningen mellan områden är stor och stundtals ojämnt fördelad, där områden där hushållens medianinkomster är lägre riskerar den största relativa ekonomiska belastningen.

Figur 15. Disponibel inkomst och hyresökning som andel av disponibel inkomst, per analysområde



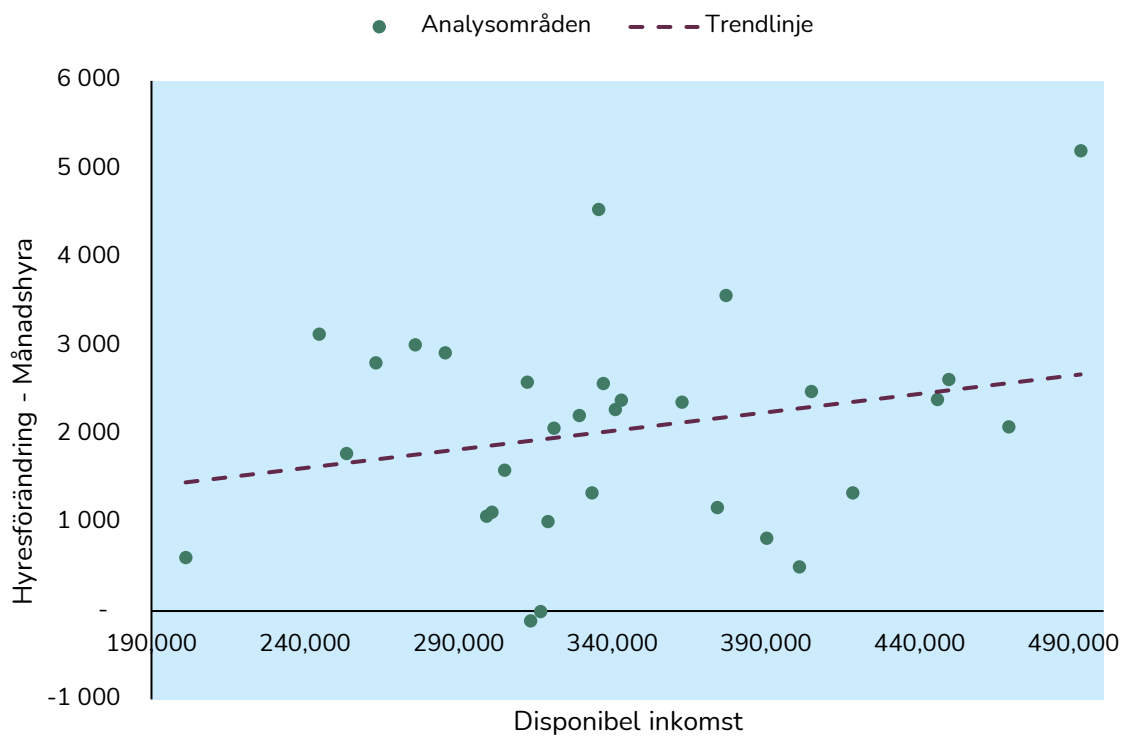
Not: Varje prick i diagrammet motsvarar ett analysområde. Disponibel inkomst motsvaras av medianinkomsten per år i respektive analysområde. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik och SCB. Beräkningar av Ramboll.

I Figur 16 redovisar vi den genomsnittliga förändringen av månadshyran i ett analysområde på den vertikala axeln, och disponibel inkomst i området på den horisontella axeln.

Det råder ett, mycket svagt positivt samband mellan den skattade hyresökningen i absoluta termer vid ett marknadsscenario och inkomstnivån i ett område. Trendlinjen är svagt uppåtluttande men med relativt stor spridning av analysområdena, vilket innebär att hyresförändringen tenderar att vara ungefär lika stor i kronor oavsett om området har låg eller hög inkomstnivå. Sammantaget visar figuren att marknadshyror inte har ett tydligt samband med inkomstnivåer hos dagens hyresgäster, och konsekvenserna för hushållens ekonomi blir olika eftersom inkomsterna och förutsättningarna skiljer sig.

Figur 16. Hyresökning i ett marknadsscenario (månadshyra) och disponibel inkomst, per analysområde



Not: Varje prick i diagrammet motsvarar ett analysområde. Disponibel inkomst baseras på medianinkomsterna per år i respektive analysområde. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik och SCB. Beräkningar av Ramboll.

6 Diskussion

I det här avsnittet diskuterar vi vilka effekter som kan uppstå vid ett införande av marknadshyror, samt redovisar resultaten från skattningen av marknadsmässiga hyresnivåer och hushållens inkomster. Fokus ligger dels på de omedelbara hyresförändringarna, dels på de bredare dynamiska effekter som kan uppstå på bostadsmarknadens utbuds- och efterfrågesida. Avsnittet diskuterar även metodologiska antaganden och osäkerheter.

6.1 Bostadsmarknadens funktionssätt

En av de tydligaste effekterna av marknadshyror är att efterfrågeöverskottet på bostadsmarknaden försvinner när hyran når en jämviktsnivå. Detta innebär att priset tar över som fördelningsmekanism i stället för kötid. En minskad bostadskö är i detta sammanhang en effekt av att efterfrågan anpassas när hushåll med lägre betalningsvilja eller betalningsförmåga inte längre kan efterfråga vissa lägenheter.

Marknadshyror kan också skapa prissignaler som i sin tur stimulerar nybyggnation där efterfrågan är hög. Det är dock osäkert om detta faktiskt leder till ett ökat utbud. Eftersom dagens presumtionshyror (hyror i nyproduktion) redan ligger nära de beräknade marknadshyrorna, bedöms effekten på nybyggandet bli begränsad. I denna rapport används även presumtionshyror i nyproduktion som en approximation av marknadsmässiga hyresnivåer. Utbudseffekterna av ett marknadsscenario analyseras inte heller vidare inom ramen för denna studie.

De indirekta effekterna av ett införande av marknadshyror är svår att förutspå, och ligger också utanför ramen för denna studie. De skattade marknadshyrorna i denna rapport ska därför inte likställas med den långsiktiga jämviktsnivån i ett marknadsscenario. Däremot är studiens validitet hög när det gäller de olika nyanserna av de skattade hyresförändringarna, det vill säga sådant som hur hyresförändringarna skiljer sig åt mellan olika områden, lägenhetstyper och byggår. Detta beror framför allt på det gedigna dataunderlaget som täcker stora delar av dagens hyresbestånd, vilket innebär att information om dagens hyresnivåer är pålitlig. Därtill har vi ett gott metodologiskt och datamässigt underlag för att värdera hur marknaden värderar läge, såväl som diverse lägenhetskaraktäristika.

6.2 Påverkan på hushållens ekonomi

De beräkningar som redovisats visar att hyreshöjningarna blir förhållandevis omfattande, särskilt i attraktiva lägen. Tidigare forskning (Donner, 2025) menar att ett avskaffande av bruksvärdessystemet inte nödvändigtvis missgynnar de svagare hushållen, då dessa ofta bor i områden där hyrorna redan ligger nära marknadsnivå. Å andra sidan visar Andersson och Turner (2014) att bruksvärdessystemet i sin nuvarande form fungerar som ett verktyg för att dämpa ekonomisk segregation, eftersom det möjliggör för hushåll med varierande inkomstnivåer att efterfråga bostäder i hela staden.

I Örebro uppgår den genomsnittliga hyresökningen till 24 procent. De hushåll som hyr sitt boende behöver i snitt lägga sju procentenheter mer av sin inkomst på hyreskostnader i marknadsscenarioet och boendeutgiften ökar till 36 procent. Det motsvarar en genomsnittlig minskning av hushållens konsumtionsutrymme med nio procentenheter. Analysen visar att hyreshöjningen som andel av disponibel inkomst är störst i områden med lägre inkomster, men i stort sett alla områden och hushåll hade upplevt märkbara ekonomiska konsekvenser.

Analysen bygger på medianhushåll och medianhyror per område, vilket innebär att variationen inom områden inte fångas fullt ut. Det är rimligt att anta att hushåll med särskilt små marginaler påverkas i större utsträckning än vad medianbaserade beräkningar indikerar, eftersom en given hyresökning utgör en större andel av en lägre inkomst.

6.3 Metodologiska överväganden

Skattningen av marknadsmässiga hyresnivåer i denna rapport bygger till stor del på antagandet att hyresnivåerna i nyproducerade bostäder ligger på en marknadsnivå. Detta är samma antagande som Donner m.fl. (2017) gör i sin underlagsrapport för Finanspolitiska rådet. Då bostadsmarknaden är styrd på flera olika sätt, genom exempelvis skatter och subventioner, är det svårt att med säkerhet säga vad den teoretiska marknadsmässiga nivån skulle vara i verkligheten, det vill säga den nivå där det råder balans mellan utbud och efterfrågan. Av de mått som finns tillgängliga är det rimligt att anta att presumtionshyror i nyproduktion ligger närmast en sådan nivå, och därmed utgör en lämplig approximation. Som beskrivs i mer detalj i metodavsnittet i kapitel 2 definieras nyproduktion i denna rapport som bostäder byggda efter 2013. I metodavsnittet visar vi också hur de genomsnittliga hyresnivåerna är betydligt högre i nyproduktionen än i det övriga beståndet. Hushållens inkomster och hur dessa påverkas av att införa marknadshyror är förknippade med viss osäkerhet. Detta beror på att vi enbart haft tillgång till aggregerade inkomstdata från SCB för att skatta hushållens inkomster. Detta leder till att de generella nivåerna är relativt tillförlitliga, men att de på en mer detaljerad nivå är förknippade med större osäkerhet.

6.4 Tillträde till bostadsmarknaden

Marknadshyror lyfts ibland fram som ett sätt att ge fler tillträde till bostadsmarknaden genom att minska betydelsen av kötid, vilket i teorin gynnar grupper med begränsad köhistorik. En konsekvens är att kötid som urvalskriterium ersätts av betalningsförmåga. Det nuvarande systemet innebär att hushåll som redan har ett hyreskontrakt gynnas på bekostnad av de som saknar det. Marknadshyror förändrar denna fördelning, men löser inte nödvändigtvis de underliggande tillgänglighetsproblemen.

Sammantaget indikerar analysen att ett marknadsscenario skulle få påtagliga konsekvenser för hushållens ekonomi och för den socioekonomiska sammansättningen.

7 Referenser

- Andersson, R. & Magnusson Turner, L. (2014). "Segregation, gentrification, and residualisation: from public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm." *International Journal of Housing Policy*, 14(1), 3–29.
- Arnott, R. (1995). "Time for Revisionism on Rent Control?" *Journal of Economic Perspectives*, 9(1), 99–120.
- Bengtsson, B. (2025). "Marknadshyror i de boendes perspektiv – nio problem" i uppdrag av Bostad 2030.
- Donner, H., Englund, P. och Persson, M. (2017). "Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market". Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.
- Donner, H. (2025). "Från reglering till rörlighet – vägar mot en fungerande hyresmarknad" på uppdrag av Stockholms Handelskammare.
- Gunnelin, Å., Hungria-Gunnelin, R., Hullgren, M. & Söderberg, B. (2024). Rent control and potential underutilization of housing resources. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 17(7), 27–43
- Kettunen, H. & Ruonavaara, H. (2021). "Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives." *Housing Studies*, 36(9), 1446–1468.
- Ramboll (2018, 2021). "Marknadshyror för hyreslägenheter". Rapporter för Hyresgästföreningen. [Länk](#).
- Scarpa, S. (2024). "Municipal housing queues as a generator of housing inequalities between natives and immigrants in Sweden". *Housing Studies*.
- SCB (2025). Hyror i bostadslägenheter
- Sveriges Allmännyttan (2016). "Vad händer om vi inför marknadshyror i Sverige?" Fakta, synpunkter och kommentarer från Tyréns och SABO
- Whitehead, C. & Williams, P. (2018). *Assessing the evidence on rent control from an international perspective*. LSE London/Residential Landlords Association.

Bilaga 1 – Utvecklad beskrivning av metod för skattning av marknadshyror

Med hjälp av de implicita värden för olika lägenhetsegenskaper som skattas från bostadsrättsmarknaden samt hyresnivåskillnaden mellan nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter ger vår metod en uppskattning av de marknadsmässiga hyresnivåerna. Metoden baseras på Donner m.fl. (2017) och är densamma som använts i de rapporter Ramboll tog fram år 2021.

I ett första steg estimerar vi en efterfrågefunktion enligt ekvation (1). Här skattas boendekostnad för bostadsrätter baserat på lägenhetsegenskaper som kvadratmeteryta, antal rum, byggår och geografiskt område. Hur dessa variabler bearbetats beskrivs nedan.

$$(1) \quad \text{Boendekostnad}_i = f(\text{Lägenhetsegenskap}_i) + u_i$$

Boendekostnaden för en bostadsrätt består av två delar; månadsavgiften som betalas in till bostadsrättsföreningen, samt kostnaden för kapital. Kapitalkostnaden är bostadspriset multiplicerat med en diskonteringsränta. Diskonteringsräntan kan i sin tur delas in i två komponenter; räntekostnaden (r) för kapital, samt förväntad värdestegring för bostaden (g).

$$\text{Diskonteringsränta} = r - g$$

Om den förväntade värdestegringen för bostaden är hög är diskonteringsräntan lägre jämfört med om den förväntade värdestegringen är låg. Fortsättningsvis behandlar vi diskonteringsräntan utan att dela upp den i beståndsdelarna r och g . Månadskostnaden för bostadsrätter skattas enligt ekvation (2).

$$(2) \quad \text{Boendekostnad}_i = \text{Månadsavgift}_i + \frac{\text{diskonteringsränta} \cdot \text{Pris}_i}{12}$$

Genom ekvation (1) kan vi i stället för att skatta boendekostnaden för bostadsrätter skatta boendekostnaden för hyresrätter. Om \hat{h} är den skattade hyran baserat på lägenhetens egenskaper skattas denna enligt ekvation (3).

$$(3) \quad \hat{h} = f(\text{Lägenhetsegenskap}_i) + u_i$$

Som framgår av ekvation (2) beror boendekostnaden på diskonteringsräntans nivå. Vi använder likt Donner m.fl. (2017) en datadriven metod för att fastställa denna nivå.⁶ Metoden bygger, likt beskrivet i huvudrapporten, på antagandet att nyproducerade bostäder redan har hyresnivåer motsvarande de marknadsmässiga nivåerna. Vi kallar hyror i nyproducerade lägenheter för h^{nyprod} . Diskonteringsräntan fastställs med andra ord till den nivå där:

$$\hat{h} = h^{nyprod}$$

Detta görs genom att minimera standardfelet med två olika metoder. Medianabsolutfelet (MEAF), det vill säga medianen av de absoluta prognosfelen:

$$\text{MEAF} = \text{median}(|\hat{h} - h^{nyprod}|)$$

⁶ Denna nivå skulle även kunna baseras på vad som anses vara ett skäligt avkastningskrav vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Enligt förarbeten till lagen om privatuthyrning är avkastningsräntan skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta (Hyresnämnden). Givet dagens referensränta på -0 procent blir diskonteringsräntan 2 procent. Det finns dock anledning att tro att diskonteringsräntan för bostadsrätter är högre än så, samt att den skiljer sig åt i landet, vilket är anledningen att vi skattar den.

Måttet förbiser huruvida prognosfelen är positiva eller negativa. Eftersom måttet baseras på medianen är det inte särskilt känsligt för stora prognosfel.

Rotmedelkvadratfelet (RMKF) är kvadratroten ur det aritmetiska medelvärdet av de kvadrerade prognosfelen:

$$RMKF = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (\hat{h}_i - h_i^{nyprod})^2}$$

Liksom medianabsolutfelet bortser detta mått från om prognosfelen är positiva eller negativa. Att felen i detta mått kvadreras innebär, till skillnad från medianabsolutfelet, att måttet är särskilt känsligt för stora fel.

Vi benämner dagens hyror i ej nyproducerade lägenheter för h^{bruks} . Det ger oss vår genomsnittliga hyresökning vid marknadshyra jämfört med dagens nivå genom:

$$Hyresökning = \hat{h} - h^{bruks}$$

För att skatta ekvation (1) estimeras en så kallad Box-Coxmodell som uttrycker hyran som en icke-linjär funktion av yta, storlek, område och byggår. Område representeras av indikatorvariabler som antar värdet 1 eller 0. Bruksvärdeshyra är direkt observerad i data från Hyresgästföreningen. Boendekostnad i bostadsrätt är beräknad som summan av kapitalkostnad och avgift till föreningen, där kapitalkostnaden är beräknad som diskonteringsränta multiplicerad med bostadsrättens pris.

$$\frac{Boendekostnad^\theta - 1}{\theta} = a_0 + a_1 \frac{yta_i^\lambda - 1}{\lambda} + a_2 \frac{rum_i^\lambda - 1}{\lambda} + a_3 \frac{byggår_i^\lambda - 1}{\lambda} + a_4 \frac{(yta_i * rum_i)^\lambda - 1}{\lambda} + a_5 \frac{(yta_i * byggår_i)^\lambda - 1}{\lambda} + a_6 \frac{(byggår_i * rum_i)^\lambda - 1}{\lambda} + a_7 \frac{(yta_i * rum_i * byggår_i)^\lambda - 1}{\lambda} + a_i * område_i + \varepsilon_i$$

Regressionsekvationen ges av ovan icke-linjära ekvation, där koefficienterna θ och λ anger avvikelser från linjäritet ($\theta = \lambda = 1$) respektive logaritmisk linjäritet ($\theta = \lambda = 0$).

För Örebro skattas diskonteringsräntan till 4,1 respektive 3,9 procent beroende på vilket minimeringskriterium som används, vilket framgår i Tabell 2 nedan. Diskonteringsräntan skattas som sagt genom minimering av modellens prognosfel för de nyproducerade hyresrätterna i kommunen mellan år 2014–2025.

Tabell 2. Skattad diskonteringsränta för Örebro.

Kommun	Medianabsolutfel (MEAF)	Rotmedelkvadratfelet (RMKF)
Örebro	4,128%	3,923%

Not: Den skattade räntan som minimerar rotmedelkvadratfelet (RMFK) används i respektive analys.

Bilaga 2 – Effekt på konsumtionsviktad inkomst

Ett alternativt mått till disponibel inkomst är konsumtionsutrymme, som tar hänsyn till hushållets storlek och sammansättning. Måttet bygger på att hushåll med samma disponibla inkomst kan ha olika ekonomiska förutsättningar beroende på hur många personer som ska försörjas av inkomsten. I konsumtionsutrymmet viktas den disponibla inkomsten efter hushållets sammansättning för att möjliggöra jämförelser mellan olika typer av hushåll.

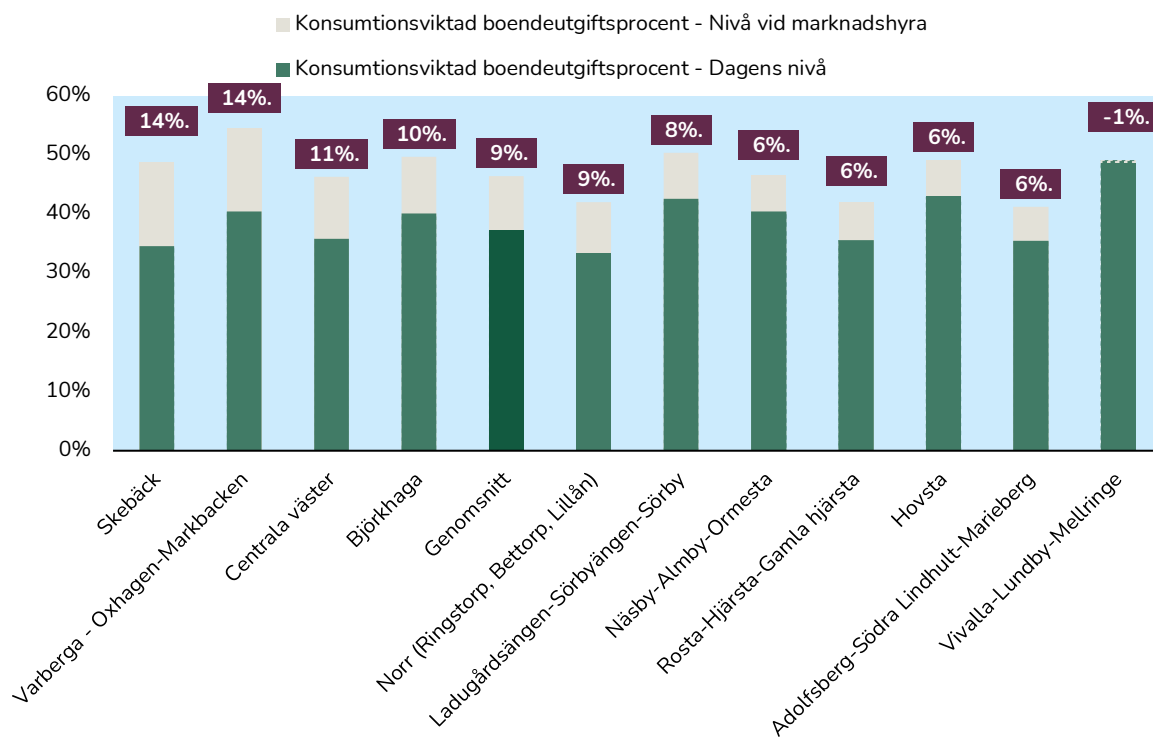
På motsvarande sätt som boendeutgiftsprocenten (avsnitt 5.2) visar hur stor andel av den disponibla inkomsten som går till hyra, kan hyran sättas i relation till konsumtionsutrymmet. Detta mått, som här benämns konsumtionsviktad boendeutgiftsprocent, tar hänsyn till att samma hyra påverkar hushåll olika beroende på hur många personer som ska försörjas av inkomsten.

Den genomsnittliga hyresökningen i Örebro motsvarar nio procent av hushållens konsumtionsutrymme (Figur 17). De hushåll som hyr sitt boende behöver i snitt lägga nio procentenheter mer av sitt konsumtionsutrymme på hyreskostnader i marknadsscenario I dag uppgår den konsumtionsviktade boendeutgiftsprocenten till 37 procent och skulle öka till 46 procent i ett marknadsscenario. I Skebäck ökar den konsumtionsviktade boendeutgiftsprocenten med 14 procentenheter, från 35 till 49 procent.

Resultaten skiljer sig från beräkningarna baserade på disponibel inkomst eftersom konsumtionsutrymmet tar hänsyn till hushållens sammansättning, exempelvis om det finns hemmaboende barn.⁷ För hushåll med många försörjda personer blir hyrans andel av konsumtionsutrymmet högre än andelen av den disponibla inkomsten, eftersom inkomsten ska räcka till fler.

⁷ Den disponibla inkomsten divideras med den konsumtionsvikt som gäller för hushållet. Vikterna är som följer: Ensamboende 1,00, Sammanboende par 1,51, Ytterligare vuxen 0,60, Första barnet 0–19 år 0,52, Andra och påföljande barn 0–19 år, 0,42 Växelvis boende barn 0–19 år, första barnet 0,38 Växelvis boende barn 0–19 år, andra och påföljande barn 0,28

Figur 17. Skattad boendeutgiftsprocent beräknat på hushållens konsumtionsutrymme. Dagens nivå och vid marknadshyra, uppdelat per stadsdelsområde



Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBOLL