

Avsedd för
Hyresgästföreningen

Datum
Juni, 2018

SCENARIOANALYS

MARKNADSHYROR FÖR HYRESLÄGENHETER I KRISTIANSTAD

Rapporten är framtagen på uppdrag av



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Sammanfattning	1
2.	Inledning - vad är en marknadsmässig nivå på hyror i Kristianstad?	2
2.1	Marknadsmässiga hyror	3
3.	Metod	5
3.1	Data	5
3.1.1	Hyresbeståndet	5
3.1.2	Sålda bostadsrätter	6
3.1.3	Hushållens inkomster	6
3.2	Skattningsmetod för marknadshyror	7
3.3	Skattningsmetod för hushållens inkomster	9
3.4	Geografisk indelning	9
4.	Nulägesanalys – dagens hyresnivåer	11
5.	Resultat: Effekter för hyresnivåer	14
5.1	Hyreshöjning med 11 procent	14
5.2	Skillnader mellan stadsdelar	14
5.3	Skillnader mellan lägenhetstyper	18
6.	Resultat: Effekter för hushållens konsumtionsutrymme	20
7.	Diskussion	22
7.1	Direkta och indirekta effekter	22
7.2	Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster	22

Referenser

Bilaga 1 – Metod

Bilaga 2 – Ytterligare figurer och tabeller

1. SAMMANFATTNING

Rapporten presenterar en analys av vilka hyresnivåer som skulle bli resultatet av att gå över från dagens hyressättningssystem med hyror baserat på bruksvärde till ett radikalt förändrat scenario med fri hyressättning. Uppskattningsvis skulle en sådan övergång öka hyrorna i Kristianstad kommun med 11 procent. Hyreshöjningen skulle minska hushållens konsumtionsutrymme med cirka 3 procent.

Hyror i Sverige bestäms i dag utifrån en bostads bruksvärde, vilket brukar definieras som lägenhetens praktiska värde för hyresgästerna. Bruksvärdet avgörs i kollektiva förhandlingar mellan hyresmarknadens parter, med möjlighet till prövning. Under åren har röster hörts för att ändra bruksvärdesystemet. Ett alternativ till dagens system är att bestämma hyrorna enligt marknadsmässiga principer.

Vad är en marknadsmässig nivå på hyror i Kristianstad kommun? Ramböll fick i uppdrag av Hyresgästföreningen att beräkna vad de marknadsmässiga hyresnivåerna skulle bli i ett scenario med fri hyressättning på marknaden och hur det skulle påverka hushållens konsumtionsutrymme. Vi har beräknat detta genom att använda priser på bostadsrättsmarknaden för att fånga upp hur den fria marknaden värderar olika bostäders karaktäristik. Som grundnivå eller benchmark för vad som är den marknadsmässiga hyresnivån har vi använt hyror i lägenheter som är nyproducerade (sedan presumtionshyressystemet infördes).

Resultaten visar att hyrorna i Kristianstad kommun i genomsnitt skulle öka med till 11 procent vid en övergång till fri hyressättning. Det innebär att de hushåll som hyr sitt boende i snitt förlovar cirka 3 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror. För en genomsnittslägenhet på 61 kvadratmeter och 2 rum och kök är hyran i dag 5 200 kronor i Kristianstad kommun. Vid marknadshyra skulle hyran i stället vara 5 800 kronor – en skillnad på 600 kronor. Hyrorna skulle bli som högst i Udden och Centrum där dessa skulle öka från 5 600 till 6 500 kronor respektive 6 300 kronor per månad. Marknadshyror skulle bli lägst i Härlöv; Långebro där en hyressänkning skattas - 5 200 till 4 300 kronor för genomsnittslägenheten.

Vi baserar vår metod på en underlagsrapport som Donner m.fl. tog fram för Finanspolitiska rådet 2017 där de skattade nivåer för marknadshyror för Storstockholm. Unikt för denna studie är att vi har använt Hyresgästföreningens databas över bruksvärdeshyror vilket skapar bästa möjliga förutsättningar när det gäller tillgång till data om hyreslägenheter. Vidare är det första gången denna typ av studie genomförs för Kristianstad. Vi har inte haft tillgång till data över hushållens inkomster på mikronivå. Det gör att de effekter på hyreshöjningens andel av hushållens utgifter som undersökningen visar är något osäkra.

Slutligen analyserar vi inte om marknadshyra är en god eller dålig idé. Vi föreslår inte heller hur en eventuell reform skulle genomföras, eller av vilka skäl eller i vilken takt. Vi behandlar inte heller effekter som gäller beteende, det vill säga hur hyresgäster och övriga parter på marknaden kan tänkas bete sig vid en fri hyressättning på hyresmarknaden. En avveckling av bruksvärdesystemet skulle få långtgående effekter på bostadsmarknaden och ekonomin i övrigt – effekter som behöver analyseras vidare men som inte beaktas här.

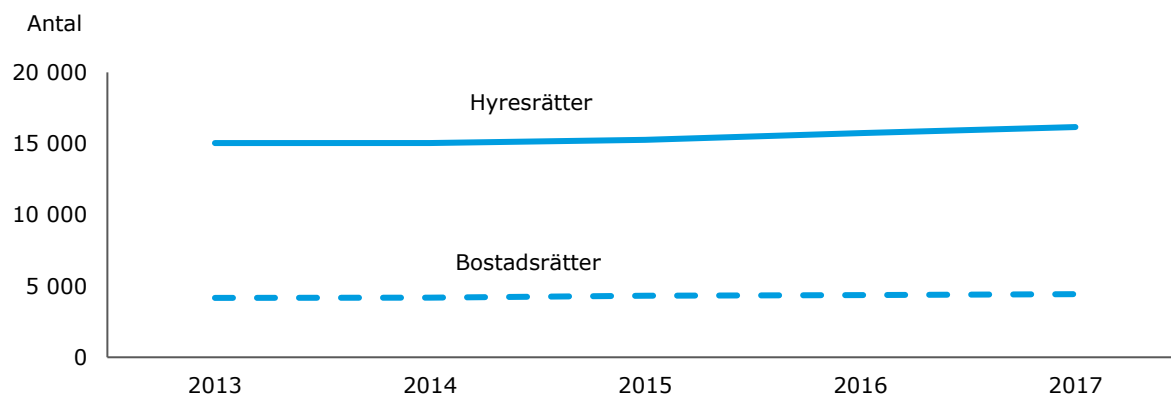
2. INLEDNING - VAD ÄR EN MARKNADSMÄSSIG NIVÅ PÅ HYROR I KRISTIANSTAD?

Sveriges hyresmarknad var fram till 1968 reglerad på olika sätt sedan krigsåren, då hyresreglering infördes som en del av ett åtgärdsprogram för att hantera problem med skenande byggkostnader och hyror.¹ Hyresregleringen avskaffades under efterföljande år och ersattes av avtalsfrihet för parterna på hyresmarknaden. Hyror bestäms i dag baserat på bruksvärdet, vilket brukar definieras som det praktiska värde en lägenhet har för hyresgästen. Bruksvärdets nivå avgörs i förhandlingar mellan hyresmarknadens parter, med möjlighet till prövning. Systemet begränsar i de flesta fall hyresvärdars möjligheter att sätta hyror högre än bruksvärdet. Vid nyproduktion finns dock möjlighet att sätta hyror som är högre än bruksvärdet – så kallade presumtionshyror.² Genom systemet med presumtionshyror har fastighetsägaren större möjlighet att få avkastning på sin investering för nybyggnation.

Hyror bestäms i dag baserat på bruksvärdet, vilket brukar definieras som det praktiska värde en lägenhet har för hyresgästen. Bruksvärdets nivå avgörs i förhandlingar mellan hyresmarknadens parter, med möjlighet till prövning. Systemet begränsar i de flesta fall hyresvärdars möjligheter att sätta hyror högre än bruksvärdet. Vid nyproduktion finns dock möjlighet att sätta hyror som är högre än bruksvärdet – så kallade presumtionshyror.³ Genom systemet med presumtionshyror har fastighetsägaren större möjlighet att få avkastning på sin investering för nybyggnation.

Kristianstad har högre andel hyresrätter än bostadsrätter. Andelen har varit relativt konstanta på senare år, och det totala beståndet av bostads- och hyresrätter har ökat med ungefär 7 procent mellan 2013 och 2017. Detta jämföras med befolkningen i Kristianstad, som ökat med ungefär 5 procent under samma period.

Figur 1: Antal hyresrätter och bostadsrätter i Kristianstad kommun



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

Källa: SCB, Antal lägenheter 1990–2017 efter hustyp, upplåtelseform och region.

¹ Boverket (2007), Bostadspolitik – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.

² Presumtionshyra innebär i korthet en hyra som har förhandlats fram mellan hyresvärderna och en lokal hyresgästorganisation (till exempel Hyresgästföreningen) vid nyproduktion av lägenheter, och som inte styrs av lägenheternas bruksvärde. Utgångspunkten är att hyran för en nybyggd hyreslägenhet ska täcka hyresvärdens kostnader för att producera den. Från 2013 är presumtionstiden begränsad till 15 år, varefter hyresgäster och hyresvärdar kan ansöka om att få hyrorna bruksvärdesprövade. Det går också att ansöka om prövning under presumtionstiden, utan utgångspunkten att hyran ska bedömas vara skälig. Systemet med presumtionshyror har funnits sedan 2006.

³ Presumtionshyra innebär i korthet en hyra som har förhandlats fram mellan hyresvärderna och en lokal hyresgästorganisation (till exempel Hyresgästföreningen) vid nyproduktion av lägenheter, och som inte styrs av lägenheternas bruksvärde. Utgångspunkten är att hyran för en nybyggd hyreslägenhet ska täcka hyresvärdens kostnader för att producera den. Från 2013 är presumtionstiden begränsad till 15 år, varefter hyresgäster och hyresvärdar kan ansöka om att få hyrorna bruksvärdesprövade. Det går också att ansöka om prövning under presumtionstiden, utan utgångspunkten att hyran ska bedömas vara skälig. Systemet med presumtionshyror har funnits sedan 2006.

Kristianstad har bostadsbrist trots att antalet lägenheter ökar i högre takt än befolkningen, vilket har lett till långa kötider för att få en hyreslägenhet. I Kristianstads kommunala bostadsbolag ABK:s bostadskö står 41 223 personer. Det är nästintill lika många som hos Helsingborgshem, det kommunala bostadsbolaget i Helsingborg, Helsingborg har dock mer än tre gånger fler invånare än Kristianstad.⁴ Normalt sett tar det 2 till 3 år att få en lägenhet i Kristianstad via ABK.

Det behövs hyresrätter i flera skeden av livet. Några exempel är när unga ska komma in på bostadsmarknaden, när människor separerar eller när äldre vill slippa ansvaret som följer med att äga sin bostad. Bristen på små hyreslägenheter har gjort det särskilt svårt för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden i Kristianstad under de senaste åren.⁵

Situationen med begränsat utbud av hyreslägenheter och långa väntetider har lett till förslag om att förändra det hyressättningssystem som finns i Sverige i dag.⁶ Det finns flera argument för att införa fri hyressättning på hyresmarknaden. Bland annat menar Donner m.fl. (2016) att en dåligt fungerande hyresmarknad tvingar många hushåll att äga sin bostad trots att ägandet ofta är förknippat med stora risker och transaktionskostnader, särskilt för unga hushåll.⁷ Författarna framför också att svårigheter att hitta bostäder till uthyrning i storstäderna kan hämma matchningen på arbetsmarknaden. Det beror på att svårigheterna begränsar människors vilja att söka och acceptera jobb i en annan stad. Slutligen menar vissa debattörer att nyproduktionen skulle öka om fastighetsägarna får sätta hyrorna själva utan förhandlingar. En hyresmarknad med fri hyressättning skulle därmed enligt dessa både öka rörligheten på hyresmarknaden, och påverka utbudet av nybyggda lägenheter.

Samtidigt framhåller andra att förhandlings- och bruksvärdessystemet ger trygga och förutsägbara villkor för en upplåtelseform som annars skulle upplevas som otrygg för många. Boverket (2014) beskriver att bruksvärdessystemet leder till ett skydd och en trygghet för hyresgästen. Boverket beskriver också att "Huvudsyftet med bruksvärdessystemet är att trygga hyresgästens besittningsskydd, och ur denna synvinkel torde systemet fungera tämligen väl."⁸ Ibland framhålls också att bruksvärdessystemet bidrar till att hålla tillbaka segregationen på bostadsmarknaden och bidrar därmed till större rättvisa.⁹ Allmännyttans bransch- och intresseorganisation SABO anser exempelvis att kollektiva hyresförhandlingar skapar ett tidseffektivt och kostnadsbesparande system för att bestämma många hyror samtidigt. De anser också att det är en styrka för hyresgästerna att de företräds av en professionell aktör i centrala förhandlingar.¹⁰

2.1 Marknadsmässiga hyror

Ramböll Management Consulting (Ramböll) har på uppdrag av Hyresgästföreningen analyserat konsekvenserna av om bruksvärdeshyror skulle ersättas av marknadsbaserade hyror. I uppdraget ingår specifikt att jämföra det nuvarande hyressystemet med ett radikalt förändringsscenario, där besittningsrätten, bruksvärdesprincipen, hyressättningssystemet och parternas tvistlösningsystem försvinner och ersätts med marknadshyror och fria kontraktsvillkor. Analysen simulerar förändringen av *hyresnivåer* och *konsumtionsutrymme* för boende i det befintliga hyresbeståndet i Kristianstad vid fri hyressättning på hyresmarknaden. Konsumtionsutrymme är den disponibla inkomsten efter att bostadskostnaden är betald.

⁴ 41 223 personer står i bostadskö hos ABK. <https://www.hemhyra.se/nyheter/lang-vantan-pa-eget-hem/>

⁵ <http://www.lansstyrelsen.se/Halland/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/Rapporter/2017/BMA%202017.pdf>

⁶ Se exempelvis <https://www.svd.se/hog-tid-att-utreda-hela-systemet-for-hyressattning> och <http://fastighetstidningen.se/hyressattningssystemet-leder-till-valfardsforlust/>.

⁷ Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

⁸ Boverket (2014), Det svenska hyressättningssystemet, s. 7. Rapport 2014:13.

⁹ Främst gäller detta allmännyttans hyresnormerande roll för hyresrätter. När en anmälan till EU hävdade att det svenska systemet med allmännyttiga bostadsbolag stred mot konkurrensrätten så försvarade regeringen sin politik just med att den utöver att tillhandahålla bostäder även fungerar integrerande. Borg och Lind (2006), De allmännyttiga bostadsföretagens roll på bostadsmarknaden.

¹⁰ SABO (2018), Ett hållbart sätt att bestämma hyror genom förhandling. Positionspapper.

Effekter på hyresmarknaden i Sverige av en fri hyressättning har analyserats tidigare. Exempelvis publicerade Industriens Utredningsinstitut redan 1972 en omfattande rapport som jämför en situation med två alternativa prissystem på bostadsmarknaden – ett med hyreskontroll och ett utan.¹¹ Närmare i tid undersökte Donner m.fl. (2016) inför publiceringen av Finanspolitiska rådets rapport 2017 fördelningseffekterna av att gå över till marknadsbestämda hyror i Stockholm.¹² Vidare har också Ramböll (2015) genomfört en konsekvensanalys av att avskaffa dagens hyresättningssystem i Stockholm. Rapporten fokuserade på indirekta konsekvenser för befintliga hyresgäster.

Men detta har inte analyserats specifikt för Kristianstads kommun tidigare. Den här studien särskiljer sig också från tidigare genom att vi har tillgång till bättre data över hyreslägenheter. Ramböll har använt hela Hyresgästföreningens hyresdatabas, vilken innehåller cirka 66 procent av hyresbeståndet i Kristianstad. Genom att använda dessa data kan vi uppskatta hur hyresnivåerna skulle förändras mer exakt. Det beror på att kommunerna kan delas upp i ett stort antal områden. Detta gör att geografiska skillnader i stor utsträckning kan fångas upp. Vi har också tillgång till statistik över byggnadsår vilket så vitt vi vet inte har använts tidigare i liknande studier.

Analysen fokuserar på att på ett robust sätt simulera förändringen av hyresnivåer och disponibel inkomst för boende i ett scenario med fri hyressättning på hyresmarknaden. Analysen behandlar inte om marknadshyra är en god eller dålig idé. Analysen leder inte heller till några förslag på hur en eventuell reform skulle genomföras, av vilka skäl eller i vilken takt.

Vi behandlar inte heller effekter som gäller beteende, det vill säga hur hyresgäster och övriga parter på marknaden kan tänkas bete sig vid en fri hyressättning på hyresmarknaden. En avveckling av bruksvärdesystemet skulle få långtgående effekter på bostadsmarknaden och ekonomin i övrigt. Övriga effekter som kan tänkas uppstå i ett scenario med fri hyressättning på hyresmarknaden behöver därför analyseras noggrant innan systemet eventuellt förändras.

¹¹ Assar Lindbeck (1972), Hyreskontroll och Bostadsmarknad. Publicerad av Industriens Utredningsinstitut

¹² Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

3. METOD

Metoden för denna studie baseras delvis del på en rapport från Donner m.fl., som har analyserat marknadshyror i Stockholm på uppdrag av Finanspolitiska rådet.¹³ Vi har anpassat metoden eftersom både dataunderlagen och kommun som ska analyseras skiljer sig. I detta avsnitt beskriver vi först metoden sammanfattningsvis, sedan mer detaljerat. Metodbilaga innehåller en teknisk beskrivning av metoden.

För att skatta hyreshöjningen vid fri hyressättning på hyresmarknaden samt dess påverkan på hushållens konsumtionsutrymme har ett stort antal dataunderlag använts. Som utgångspunkt används den hyresdatabas som Hyresgästföreningen administrerar. Denna innehåller bland annat information över hyreslägenheters yta, geografisk placering och hyra för merparten av de lägenheter som är knutna till Hyresgästföreningen (ungefär 66 procent av alla hyreslägenheter i Kristianstad). Men Hyresgästföreningens databas innehåller ingen information om hushållens inkomster, vilket vi behöver för att uppskatta förändringar i konsumtionsutrymme vid en övergång till fri hyressättning. Hushållens inkomster har därför skattats med hjälp av data från SCB över disponibel inkomst på postnummernivå.

Vi skattar sedan vad marknadshyran skulle bli för respektive bostad vid en övergång till fri hyressättning med hjälp av vårt konstruerade dataset som innehåller information om hyresgästers hyror, bostadskarakteristik och inkomster. Denna skattning utgår från bostadsrättsmarknaden. Specifikt uppskattar vi hur en hyresrätt skulle värderas om den vore en bostadsrätt, utifrån antal kvadratmeter, läge, ålder på bostaden och så vidare. Vi beräknar sedan vad den marknadsmässiga andrahandshyran för denna lägenhet skulle vara. På så sätt använder vi nyanserna på bostadsrättsmarknaden, det vill säga hur mycket exempelvis ett specifikt område eller en viss storlek värderas på den fria marknaden. Den marknadsmässiga andrahandshyran i förhållande till en bostads värde fastställs baserat på hyror i hyreslägenheter som är nyproducerade, vilka antas ligga i linje med marknadsmässiga hyresnivåer.

Nedan beskrivs de olika momenten i ytterligare detalj. Först beskriver vi dataunderlaget från Hyresgästföreningens databas, SCB och Mäklarstatistik. Därefter beskriver vi metoden för att skatta marknadshyror och hushållens inkomster. Slutligen beskriver vi de geografiska indelningar som används för analysen.

3.1 Data

Nedan beskrivs de data som använts vid genomförande av analysen: data över hyresbeståndet från Hyresgästföreningens databas, data över bostadsrätter från Mäklarstatistik och data över inkomster från SCB.

3.1.1 Hyresbeståndet

Som grund för beräkningarna i denna rapport använder vi hyresdatabasen. Hyresdatabasen administreras av Hyresgästföreningen och innehåller information över de hyresbostäder som Hyresgästföreningen förhandlar om hyran för. För Kristianstads kommun innehåller hyresdatabasen information om cirka 66 procent av hyresbeståndet

¹³ Se Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

Kommun	Antal lägenheter i hyresdatabasen	Antal lägenheter enligt SCB (2017)	Andel lägenheter i hyresdatabasen
Kristianstad	8 678	13 186	66%

Not: Observationer som inte är av fastighetstyp två (småhusenheter) eller tre (hyreshusenheter) enligt Skatteverkets typkoder för fastigheter har rensats bort från underlaget.¹⁴ Vidare har vi exkluderat olika typer av kategoribostäder samt rensat från extremvärden som troligen beror på felregistreringar. Enligt Hyresgästföreningen finns förhandlingsordning för totalt 12 000 lägenheter i Kristianstad. Således består merparten av bortfallet på att förhandlade hyror inte registreras i hyresdatabasen. Hyresdatabasen uppdateras kontinuerligt i samband med att förändringar av exempelvis förhandlade hyresnivåer sker. Underlaget till denna rapport togs fram genom ett utdrag från hyresdatabasen under början av år 2018. När vi redovisar dagens hyresnivåer avser vi således 2017 års nivåer.

Det finns flera anledningar till att Hyresgästföreningens datamaterial inte täcker samtliga hyreslägenheter. För det första har inte alla fastighetsägare förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, vilket innebär att fastighetsägare i stället förhandlar hyresnivåer direkt med hyresgästerna. De registreras då inte i hyresdatabasen. För det andra finns det fall där fastighetsägaren har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen men där den framförhandlade hyran inte redovisas. Detta kan bero på att fastighetsägaren glömmer eller av annan orsak inte skickar in information om den framförhandlade hyran till Hyresgästföreningen alternativt att Hyresgästföreningen erhållit uppgifter i ett format som inte kan registreras i hyresdatabasen.

Vi har använt följande variabler från hyresdatabasen för analysen:

- Hyra
- Antal kvadratmeter
- Antal rum
- Postnummer
- Byggår

3.1.2 Sålda bostadsrätter

Som grund för beräkningarna av vad en hyresrätt skulle värderas till om den vore en bostadsrätt används data från Mäklarstatistik. Dessa data innehåller information om sålda bostadsrätter under 2017 och innehåller följande uppgifter:

- Datum för försäljning
- Slutpris för försäljningen
- Postnummer för bostaden
- Antal kvadratmeter
- Antal rum
- Byggår
- Avgift till föreningen

Materialet omfattar 1 161 observationer. Nedan beskrivs hur data om sålda bostadsrätter används för att skatta de marknadsmässiga hyresnivåerna.

3.1.3 Hushållens inkomster

Dataunderlag för hushållens inkomster kommer från SCB. Måttet som används är disponibel inkomst vilket avser hushållens inkomst efter att skatt är betald och transfereringar mottagna. Dataunderlaget är uppdelat på hushållstyp, upplåtelseform och postnummer. Måttet är medianinkomst per postnummer. Vi vet således vad medianinkomsten för hushåll boende i hyresrätt är på ett visst postnummer är; däremot vet vi inte hur spridningen ser ut inom ett visst postnummer.

¹⁴

<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html>

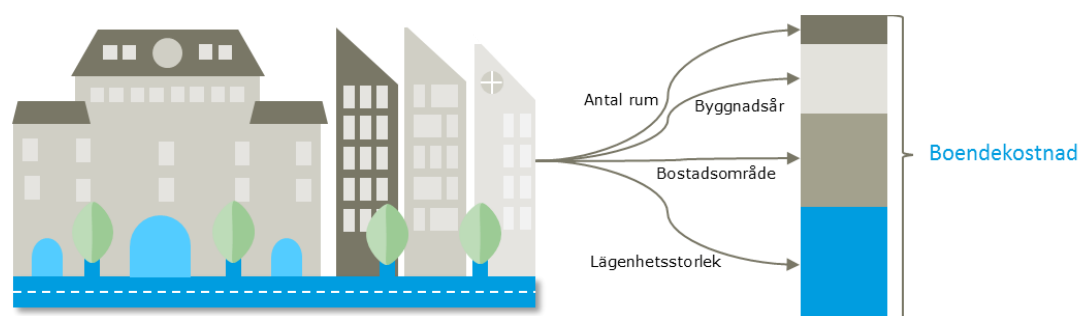
Inkomststoppgifterna samt koppling till lägenhetsregistret kommer från 2016. Postnummerindelningen utgår från 2017 års indelning.

3.2 Skattningsmetod för marknadshyror

Nedan beskriver vi förenklat den metod som används för att skatta de marknadsmässiga hyresnivåerna. I beskrivningen hoppar vi över vissa steg och förenklar delmomenten för att metodens grundprinciper ska vara så lättförståeliga som möjligt. Läsare som vill ta del av metodens tekniska delar och ett mer exakt tillvägagångssätt hänvisar vi till metodbilagan.

För att skatta de marknadsmässiga hyresnivåerna använder vi oss av bostadsrättsmarknaden, där prissättningen sker fritt genom marknadsmekanismerna. Vi använder bostadsrätter för att förstå hur marknaden värderar olika aspekter av en bostad, exempelvis ett specifikt område, ett visst antal kvadratmeter, ett givet byggår eller ett extra rum.

Genom att använda data från Mäklarstatistik över sålda bostadsrätter under 2017 skapar vi en modell där vi skattar bostadens värde utifrån dess kvadratmeteryta, antal rum, geografiskt område och byggår. Denna modell används sedan för att skatta värdet av hyresrätter om de hade varit bostadsrätter. Analysen värderar därmed hyreslägenheter baserat på deras byggår, yta, antal rum, och geografiskt område *som om de varit bostadsrätter*.



För att skatta den marknadsmässiga hyresnivån används en variant av formeln för andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Denna formel anger till vilken hyra en ägare bör hyra ut sin bostadsrätt i förhållande till dess värde, under förutsättning att hen vill ha en skälig avkastningsränta.

Vi illustrerar formeln med ett exempel:

Om en bostadsrätt har ett värde av 2 miljoner kronor, avgiften till föreningen är 3 000 kronor per månad och en skälig avkastningsränta är 2 procent är formeln för den skäliga hyran följande:

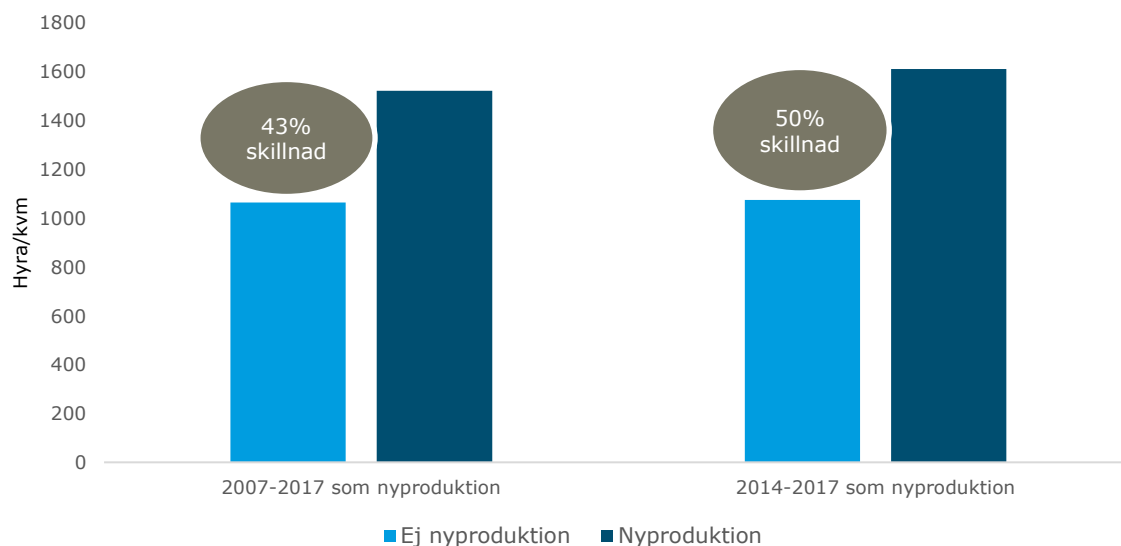
$$2\,000\,000\text{ kr} \times 2\% / 12\text{ månader} + 3\,000\text{ kr} = \mathbf{6\,333\text{ kr}}$$

I vår metod slår vi samman avgiften till föreningen och avkastningsräntan och skapar ett mått som kallas boendekostnad vilket beskrivs i metodbilagan. För att uppskatta den marknadsmässiga nivån på avkastningsräntan används hyresnivåer för hyresrätter som är nyproducerade. Det beror på att dessa redan i dag antas ligga i linje med marknadsmässiga hyresnivåer. Vid nyproduktion finns möjlighet att förhandla hyresnivåer med så kallade presumtionshyror, vilket resulterar i högre hyror.¹⁵ I hyresdatabasen finns inga nyproducerade lägenheter i Kristianstad. Av den anledningen används nyproducerade lägenheter i Halmstad och Helsingborg i skattningen av avkastningsräntan för Kristianstad.

¹⁵ Beräkningsmässigt använder vi ekonometriska metoder för att identifiera den avkastningsränta som ger oss en andrahandshyra som är densamma som hyran i nyproduktionen. Det innebär med andra ord att vi för våra skattade värden för hyresrätter som om de vore bostadsrätter identifierar den avkastningsränta som ger oss en andrahandshyresnivå som är densamma som hyror i nyproducerade bostadsrätter.

Nedan illustrerar vi skillnaden mellan hyra per kvadratmeter för nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter i enligt de två spannen som används (byggår efter 2006 och byggår efter 2013). Det skiljer mellan 43 och 55 procent i hyra per kvadratmeter mellan nyproducerade hyresrätter och hyresrätter som inte är nyproducerade (Figur 2). Vi använder oss fortsättningsvis av det lägre spannet, baserat på hyresbostäder som är uppförda efter 2006 då antalet observationer är för lågt i det andra, se metodbilaga.

Figur 2: Hyra per kvadratmeter uppdelat byggnadsår, Kristianstad, Halmstad och Helsingborg kommun



Not: Skillnaden mellan hyresnivåerna i nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter kan inte enbart motiveras av skillnader i boendestandard. Motsvarande skillnad för pris per kvadratmeter för bostadsrätter sålda i Halmstad 2017 var 25-34 procent beroende på beräkningsmetod (viktat och ej viktat medelvärde).
Källa: Hyresgästföreningen.

Vi antar att nyproducerade lägenheter redan ligger nära marknadsmässigt pris, eftersom möjlighet finns att använda systemet med presumtionshyror. Figuren visar därmed skillnaden mellan marknadsmässigt prissatta nyproducerade lägenheter och lägenheter som varken är nyproducerade eller marknadsmässigt prissatta. Vi vill i analysen uppskatta vad den marknadsmässiga hyresnivån skulle vara för de lägenheterna som inte är nyproducerade, eftersom vi redan antar att nyproducerade lägenheter redan ligger i linje med marknadsmässiga hyresnivåer.

Vi testar ett stort antal diskonteringsräntor för att identifiera den som träffar bäst. Vi visar denna process med ett exempel nedan (Tabell 1). I exemplet är det 4 procent som ger den avkastningsränta som hamnar närmst den faktiska hyran för den nyproducerade hyresrätten.

Tabell 1: Exempel av identifiering av avkastningsränta

Hyra i nyproducerad hyreslägenhet	Hyresbostadens skattade pris som bostadsrätt	Skattad avgift	Diskonteringsränta	Skattad marknadshyra genom formel för andrahandshyra	Differens
9 000	2 000 000	3 000	1%	4 667	4 333
9 000	2 000 000	3 000	2%	6 333	2 667
9 000	2 000 000	3 000	3%	8 000	1 000
9 000	2 000 000	3 000	4%	9 667	-667
9 000	2 000 000	3 000	5%	11 333	-2 333

För Kristianstad kommun har de som sagt inte funnits data tillgängligt över nyproducerade hyresbostäder. Till följd av detta har differens mellan nyproduktion och ej nyproduktion behövts hämtas från Halmstad och Helsingborg. Genom att använda differensen mellan nyproduktion och ej nyproduktion beräknas en avkastningsränta på 3,05 procent. Denna appliceras sedan på våra skattade priser för hyresrätter i Kristianstad.

Analysen kan inte rakt av använda nivån för nyproducerade hyresrätter och ignorera att nyproducerade hyresrätter tenderar att ha högre standard än äldre lägenheter. Vi behöver därför justera hyran för att ta hänsyn till att de lägenheter vi analyserar inte är nyproducerade och har lägre standard, vilket värderas lägre av marknaden.

Sammanfattningsvis skattas de marknadsmässiga hyresnivåerna baserat på hur den fria marknaden (bostadsrättsmarknaden) värderar en bostads karaktäristik. Detta kopplar vi till referensnivån för vad som är marknadsmässigt, vilket nyproducerade hyresrätter antas vara.

3.3 Skattningsmetod för hushållens inkomster

Som beskrivet ovan skattar vi hushållens inkomster i hyresdatabasen då denna inte innehåller denna information. Detta görs baserat på data över medianinkomst och antal hushåll per postnummerområde uppdelat på hushållstyp för boende i hyresrätter. Inkomstuppgifterna är 2017 års uppgifter och avser disponibel inkomst.¹⁶

I ett första steg skattar vi antalet personer som bor i bostaden då detta inte framgår av hyresdatabasen. Baserat på en lägenhets storlek, hyra och geografiskt område skattar vi sannolikheten för att ett visst antal personer bor i bostaden. T.ex. är sannolikheten större att en stor bostad med hög hyra bebos av två personer än att denna bebos av en person. Baserat på det skattade antalet personer som bor i bostaden imputerar vi medianinkomsten för den hushållsstorleken på det postnummerområdet. Vi kalibrerar slutligen skattningen baserat på genomsnittlig boendeutgiftsprocent för hushåll i liknande kommuner som Kristianstad.

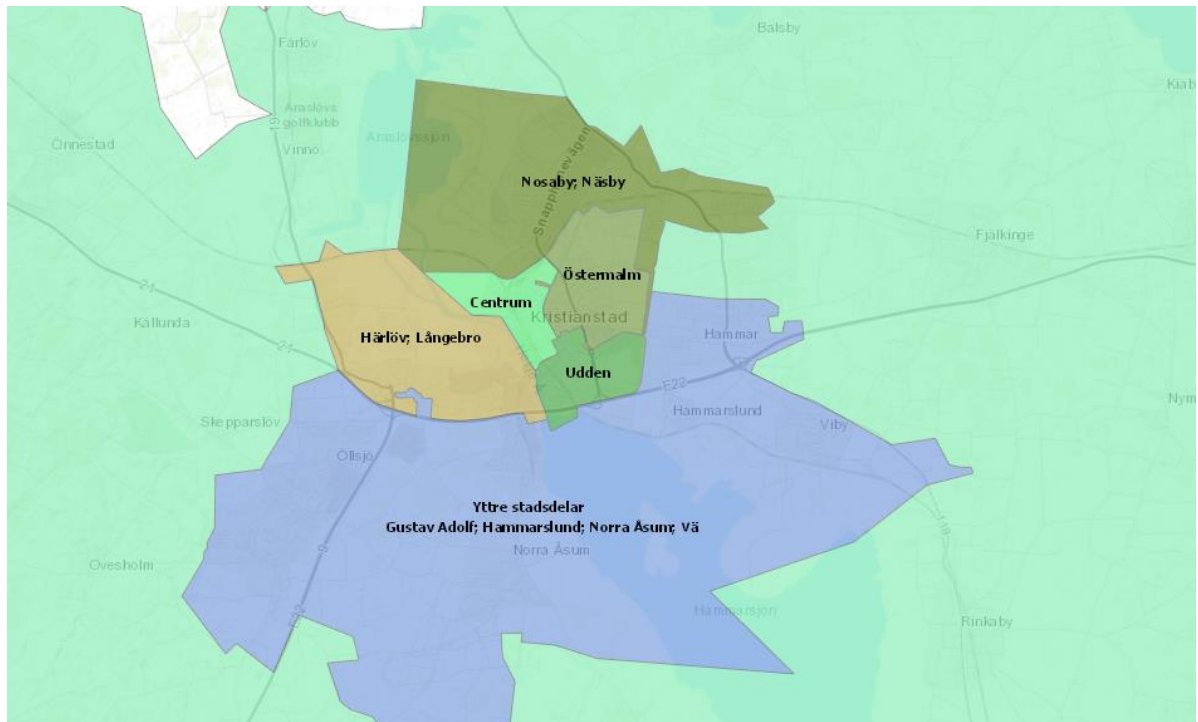
Med denna metod kan vi inte analysera skillnader inom postnummerområden då vi enbart använder oss av medianinkomsten (per hushållsstorlek) i området.

3.4 Geografisk indelning

I rapporten redovisas resultat för olika stadsdelar enligt en stadsdelsindelning som Ramböll tagit fram i samråd med Hyresgästföreningen. Vi har utgått från postnummerområden och sedan slagit ihop dessa för att skapa sammanhängande områden. Målet med stadsdelsindelningen har varit att skapa så många områden som möjligt. Vi är dock beroende av att ha ett visst antal observationer över befintliga hyresrätter och sålda bostadsrätter i respektive område för att kunna skatta den marknadsmässiga hyresnivån och dagens hyresnivåer. Totalt har Kristianstad kunnat delas upp i sju områden vilka illustreras på karta nedan och i tabellform i rapportens bilaga.

¹⁶ Underlaget kommer från SCB.

Figur 3: Illustration av geografisk indelning för Kristianstad kommun



Källa: Bearbetningar av Ramböll

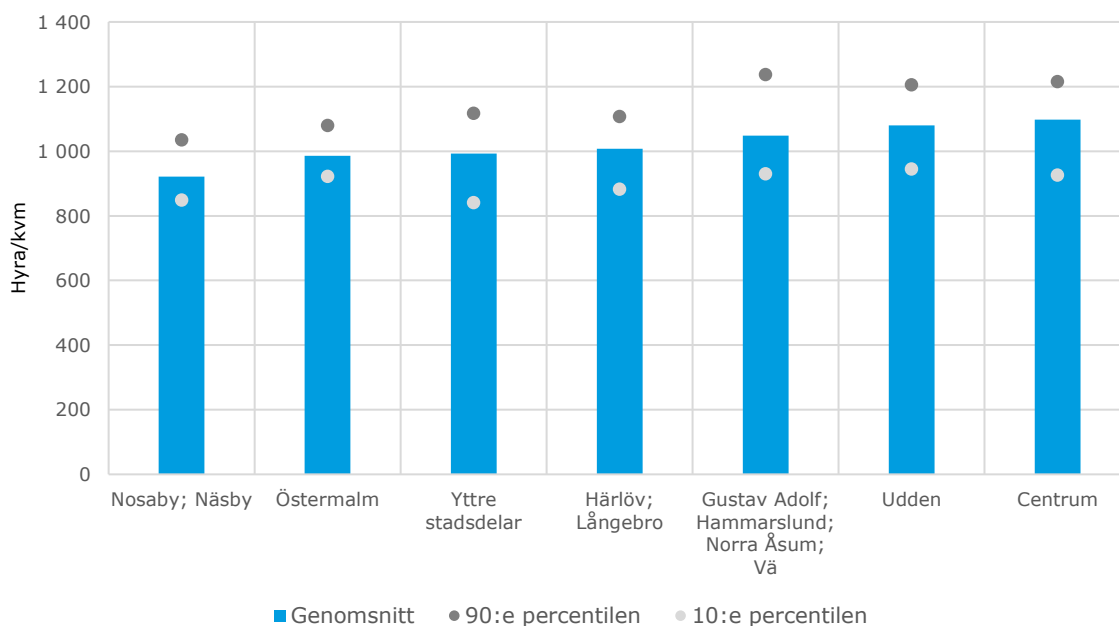
4. NULÄGESANALYS – DAGENS HYRESNIVÅER

Detta kapitel beskriver dagens hyresnivåer i Kristianstad kommun. Vi beskriver hur hyresnivåerna skiljer sig mellan olika områden i Kristianstad, och i vilken utsträckning exempelvis byggnadsår, bostadens storlek och antal rum påverkar hyresnivån. Den genomsnittliga hyresnivån i Kristianstad kommun är 999 kronor per kvadratmeter för det totala hyresbeståndet.

Hyresnivåerna skiljer sig mellan Kristianstads områden (Figur 4). Lägst är hyresnivåerna i Nosaby; Näsby med omkring 900 kronor per kvadratmeter. Spridningen i Nosaby; Näsby och liknande områden är relativt liten, vilket framgår av prickarna i figuren. Prickarna visar den hyresnivå som 10 procent av hyrorna ligger under, och den hyresnivå som 90 procent av hyrorna ligger över (10:e och 90:e percentilen). De flesta hyresnivåer ligger inom detta spann. Om det är kort avstånd mellan prickarna är spridningen av hyresnivåer relativt liten, och om det är långt mellan prickarna är spridningen stor.

Högst genomsnittshyra finns i Centrum (1 098 kronor per kvadratmeter). Genomsnittshyran är näst högst i Udden där hyran är 1 080 kronor per kvadratmeter. Högst hyresspridning finns i Gustav Adolf m.fl. vilket framgår av skillnaden mellan värdet för den 10:e och 90:e percentilen.

Figur 4: Hyra per kvm för bostäder med 2–3 rok. Genomsnitt, 10:e percentilen, 90:e percentilen. Områden inom Kristianstads kommun



Not: Bostäder med 2–3 rok, hela beståndet.

Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

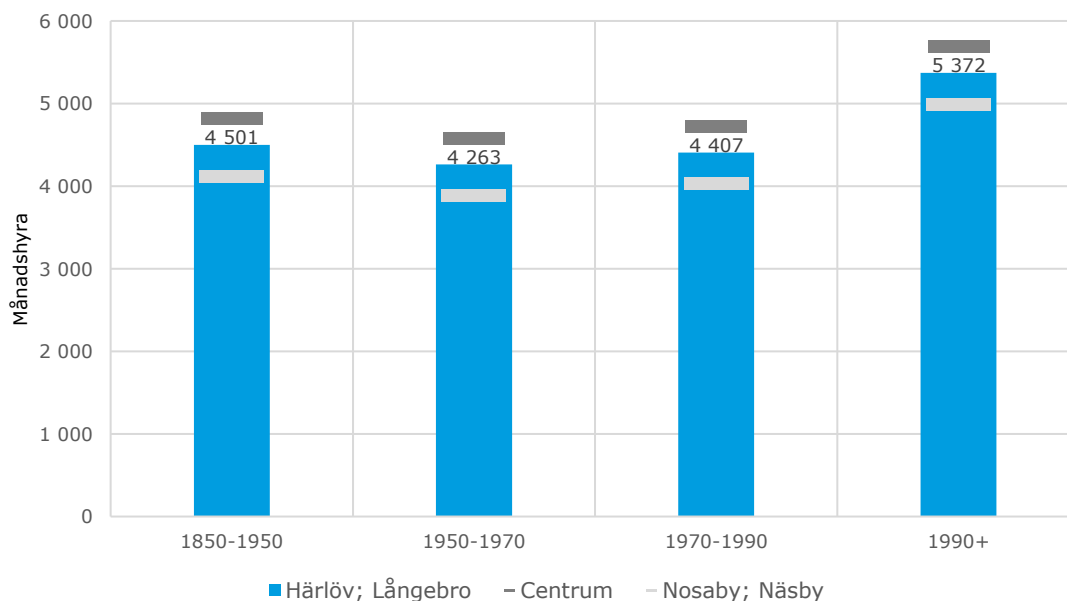
Byggnadsår och geografiskt område visar sig påverka hyresnivån inom dagens hyressättningsssystem relativt mycket. Vi har kombinerat dessa variabler för att illustrera hur byggår och geografiskt område påverkar hyresnivåerna för en genomsnittslägenhet på 62 kvadratmeter med 2 rum och kök (Figur 5).¹⁷ Vi har valt följande tre delområden för geografisk indelning:

- Låghyreområde – Nosaby; Näsby
- Medelområde – Härlöv; Långebro
- Höghyreområde – Centrum

Vi har vidare delat upp beståndet baserat på byggår och redovisar resultaten för en genomsnittslägenhet med 2 rum och kök på 61 kvadratmeter.

Den genomsnittliga hyran påverkas i relativt låg utsträckning av bostadens byggår om bostaden har uppförts före 1990. Om bostaden däremot är nyare är skillnaderna betydande. För vår genomsnittslägenhet i ett medelområde (Härlöv m.fl.) är skillnaden 26 procent om man jämför byggår 1950–1970 med 1990 eller senare. Om vi kombinerar byggår och område är skillnaderna ännu större. Om vår genomsnittslägenhet har byggår 1950–1970 och ligger i ett låghyreområde (Nosaby m.fl.) är hyresnivån cirka 3 900 kronor per månad. Om vår genomsnittslägenhet i stället är byggd efter 1990 och ligger i ett höghyreområde (Centrum) är den förväntade hyran 5 690 kronor per månad – en skillnad på över 45 procent.

Figur 5: Skattade hyresnivåer 2 rum och kök, 61 kvm efter byggår, uppdelat på tre områden, Kristianstad kommun



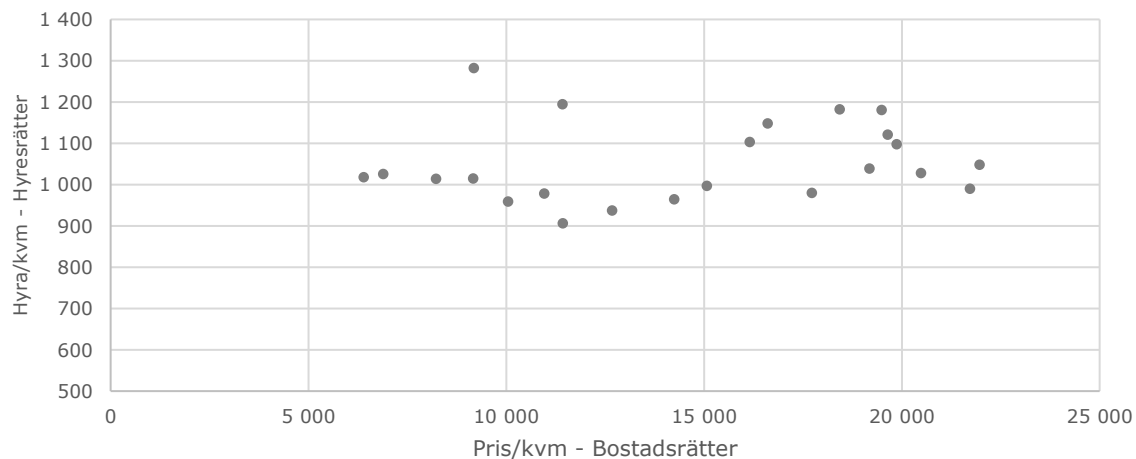
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

Bostadens geografiska område påverkar priserna på en bostadsrätt mer än hyresnivåerna i samma område (Figur 6). Figuren visar den genomsnittliga hyran eller kostnaden per kvadratmeter för hyresrätter och bostadsrätter i Kristianstad kommun. Varje grå prick representerar ett postnummerområde i Kristianstad. Den vertikala axeln visar området genomsnittliga hyra per kvadratmeter och den horisontella axeln visar samma områdes pris per kvadratmeter för bostadsrätter.

¹⁷ För ytterligare analyser av hur olika faktorer påverkar hyresnivå (yta, antal rum och delområde) hänvisas till bilaga

Figuren visar att hyresnivåerna ligger mellan cirka 900 kr/kvm och cirka 1 300 kr/kvm – en skillnad på ca 45 procent. Vid motsvarande beräkning för pris per kvadratmeter för bostadsrätter får vi en skillnad på cirka 240 procent. Med andra ord är skillnaderna för hyresnivåer mellan områden inte lika stora som skillnaderna i pris för bostadsrätter mellan områden.

Figur 6: Genomsnittlig hyra/kvm (hyresrätter) och pris/kvm (bostadsrätter) uppdelat på område



Not: Varje prick avser ett postnummerområde. Hyra per kvadratmeter är beräknad för hela beståndet. Priser för bostadsrätter avser sålda bostadsrätter i Kristianstad under 2017.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

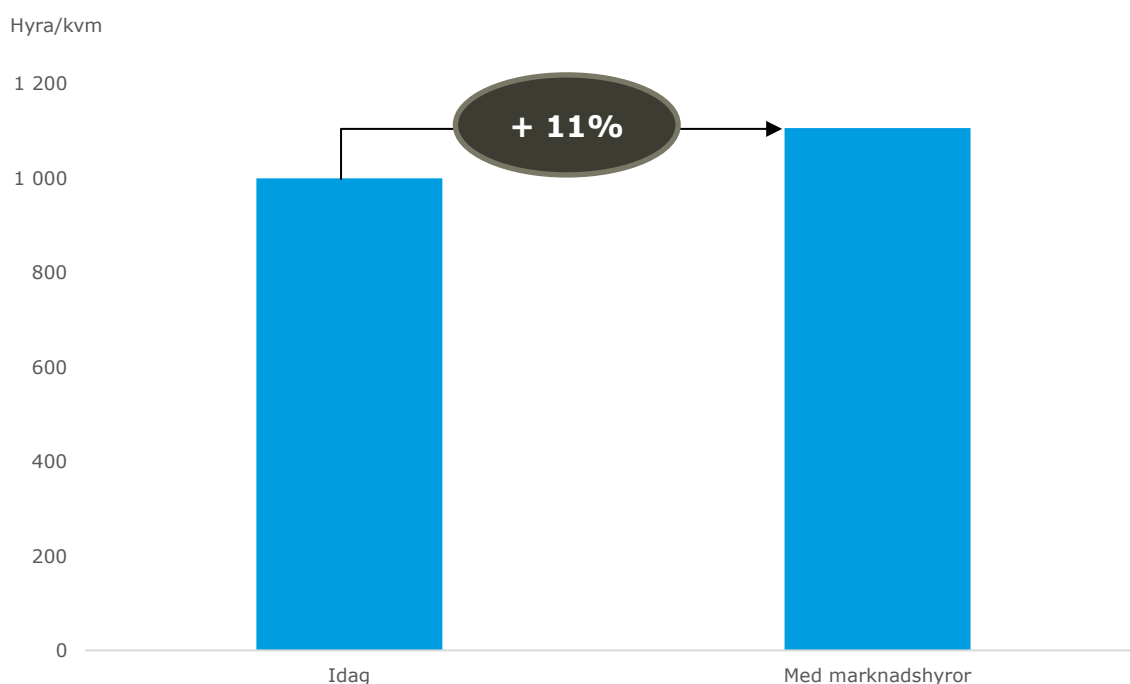
5. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HYRESNIVÅER

Detta kapitel redovisar först den skattade hyresnivåhöjningen uppdelat på stadsdel. Vi redovisar resultaten uttryckt i hyra per kvadratmeter, för en exempellägenhet samt i relation till en fast summa kronor. Vi använder två olika metoder för att uppskatta marknadshyran (se metodkapitel). Vi redovisar löpande resultaten för den lägre skattningen om inget annat anges.

5.1 Hyreshöjning med 11 procent

Den genomsnittliga hyreshöjningen till följd av att gå över till fri hyressättning i Kristianstad uppskattas till 11 procent (Figur 7). För en genomsnittslägenhet med 2 rum och kök på 61 kvadratmeter motsvarar det en hyresökning från 5 175 kronor per månad till 5 744 kronor per månad.

Figur 7: Dagens nivåer och förändring vid marknadshyra, hyra per kvadratmeter



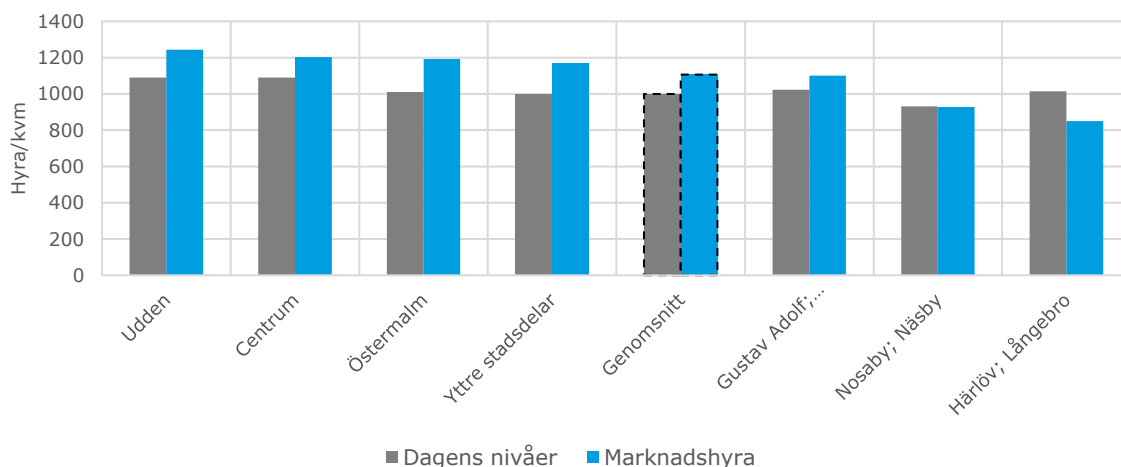
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.2 Skillnader mellan stadsdelar

I Kristianstad förväntas hyran per kvadratmeter öka i sex av åtta områden. Det område som uppskattas få den största ökningen av hyresnivån är Östermalm (18 procent), tätt följd av Yttre stadsdelarna (17,5 procent) och Udden (14 procent). I de två områdena "Härlöv; Långebro" och Nosaby; Näsby skulle det däremot innebära en sänkning av hyresnivån. I det förstnämnda är hyressänkningen markant (16 procent) och för den sistnämnda endast marginell (0,5 procent).

De högsta hyresnivåerna skattas för Udden samt Centrum där hyresnivåerna vid marknadshyra skattas till 1 243 respektive 1 203 kronor per kvadratmeter.

Figur 8: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, hyra per kvm

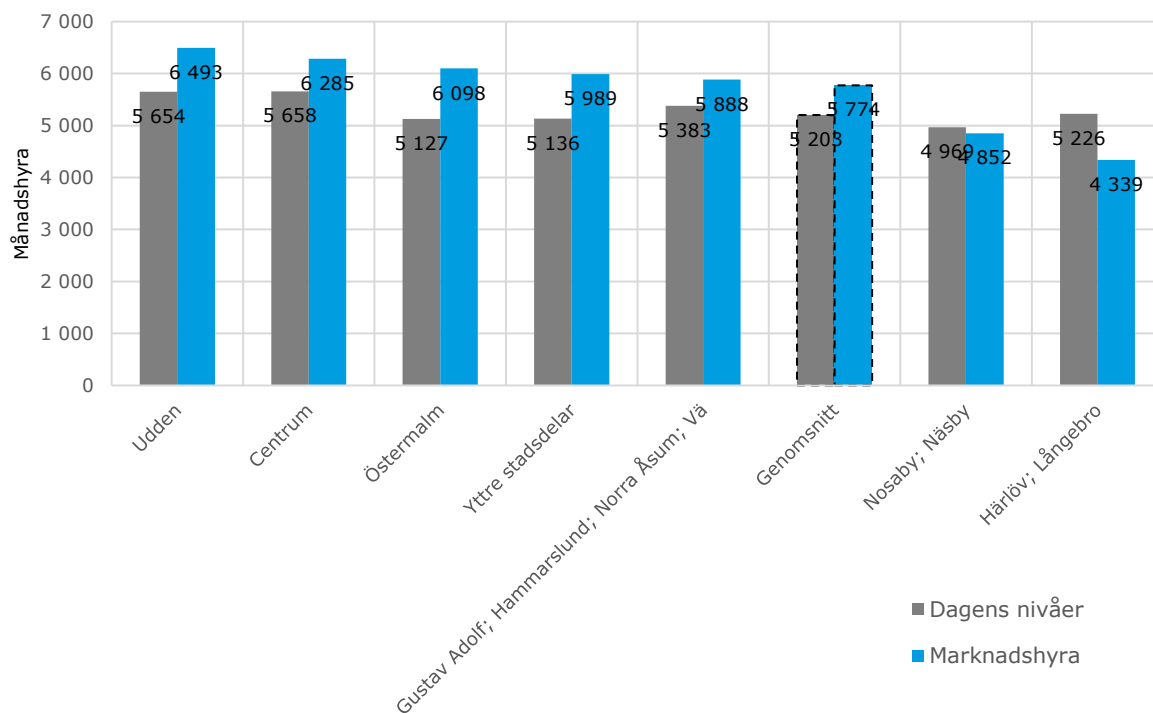


Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

För samma genomsnittslägenhet som i nulägesanalysen på 61 kvadratmeter och två rum och kök skattas hyreshöjningen vid marknadshyra till 570 kronor (Figur 9). Östermalm får den högsta procentuella höjningen om marknadshyra skulle införas. Där blir ökningen för genomsnittslägenheten cirka 1 000 kronor i månadshyra.

För genomsnittslägenheten skulle de högsta hyresnivåerna vid marknadshyra finnas i Udden och Centrum där månadshyran skulle bli 6 500 respektive 6 300 kronor i månaden. Lägst hyresnivåer vid marknadshyra skulle finnas i Härlöv; Långebro – 4 300 kronor i månaden från dagens 5 200 kronor i månaden.

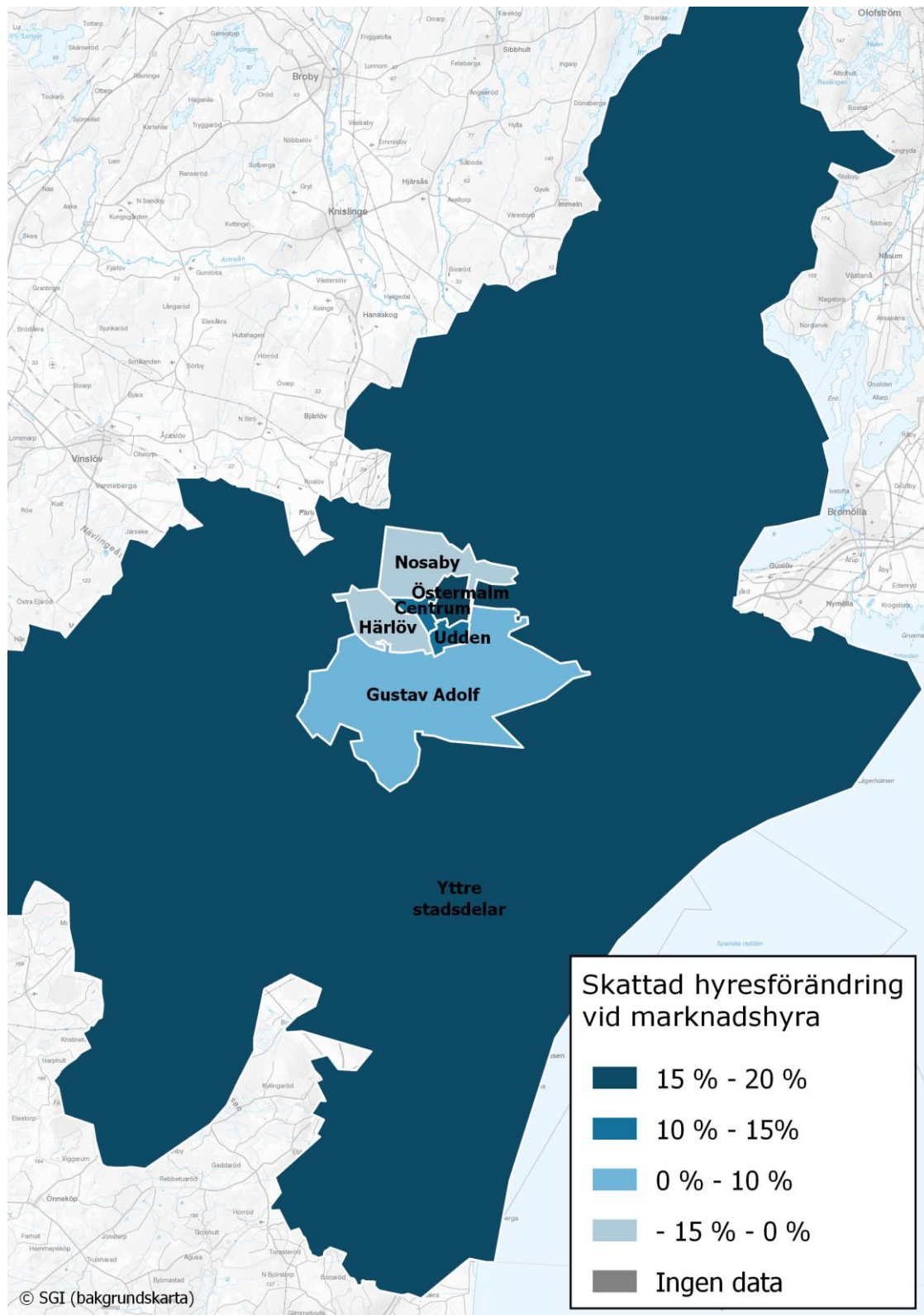
Figur 9: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, månadshyra, 2 rum och kök på 61 kvm (genomsnittslägenhet i Kristianstad)



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

De förväntade hyreshöjningarna är som sagt störst i de Yttre stadsdelarna samt Östermalm (Figur 10). Trots detta är det inte i dessa områden som de högsta marknadshyrorna skattas. Det beror på att de idag har relativt låga hyresnivåer.

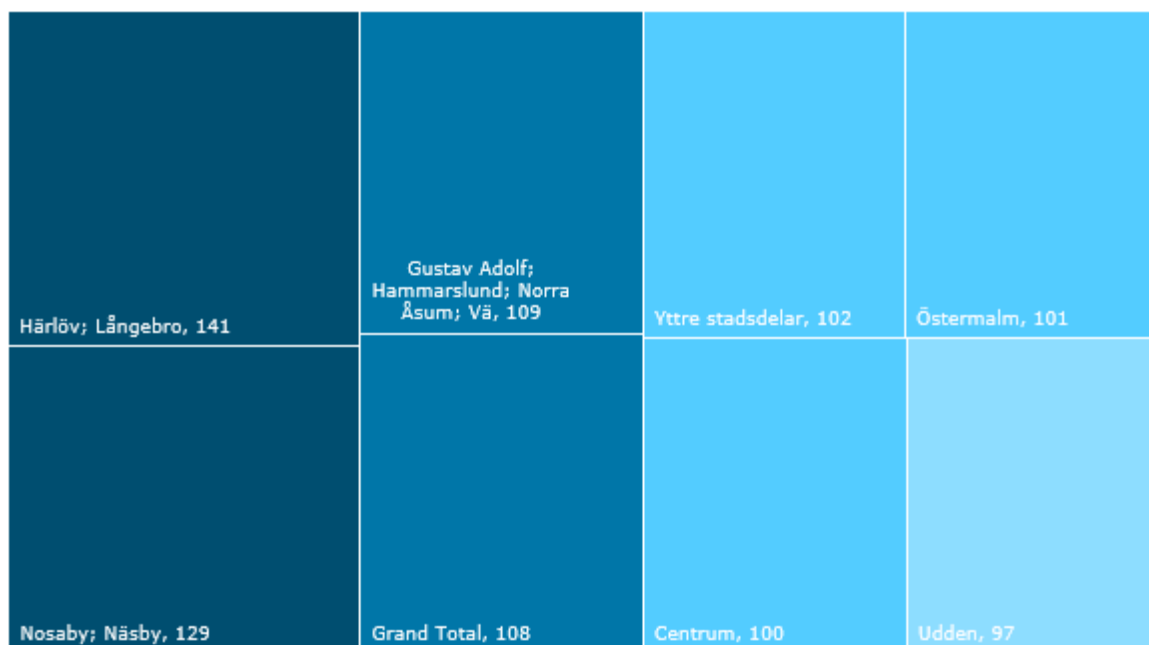
Figur 10: Skattad hyresförändring vid marknadshyra, procentuell förändring



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Det skiljer relativt mycket mellan stadsdelarna när det gäller hur mycket bostadsyta som 10 000 kronor i månadshyra skulle räcka till i ett scenario med fri hyressättning (Figur 11). Exempelvis räcker 10 000 kronor till en hyresbostad på 141 kvadratmeter i Härlöv; Långebro, eller till en hyresbostad på 97 kvadratmeter i Udden.

Figur 11: Genomsnittlig bostadsyta till en månadshyra på 10 000 kronor uppdelat på stadsdel



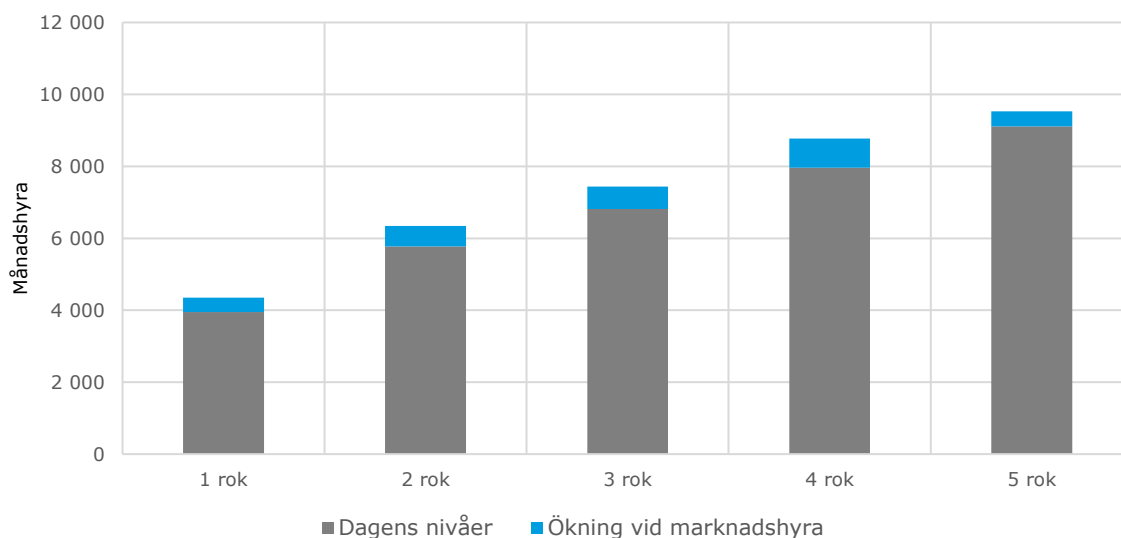
Notering: Baserat på genomsnitt av marknadshyra per kvadratmeter.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.3 Skillnader mellan lägenhetstyper

Den uppskattade ökningen varierar beroende på bostadens storlek (Figur 12). Små lägenheter (ett rum och kök) väntas få en hyresökning om 10 procent, medan medelstora lägenheter (tre rum och kök) uppskattas få en hyresökning på 9 procent. De allra största lägenheterna uppskattas få en något lägre ökning – 5 procent.

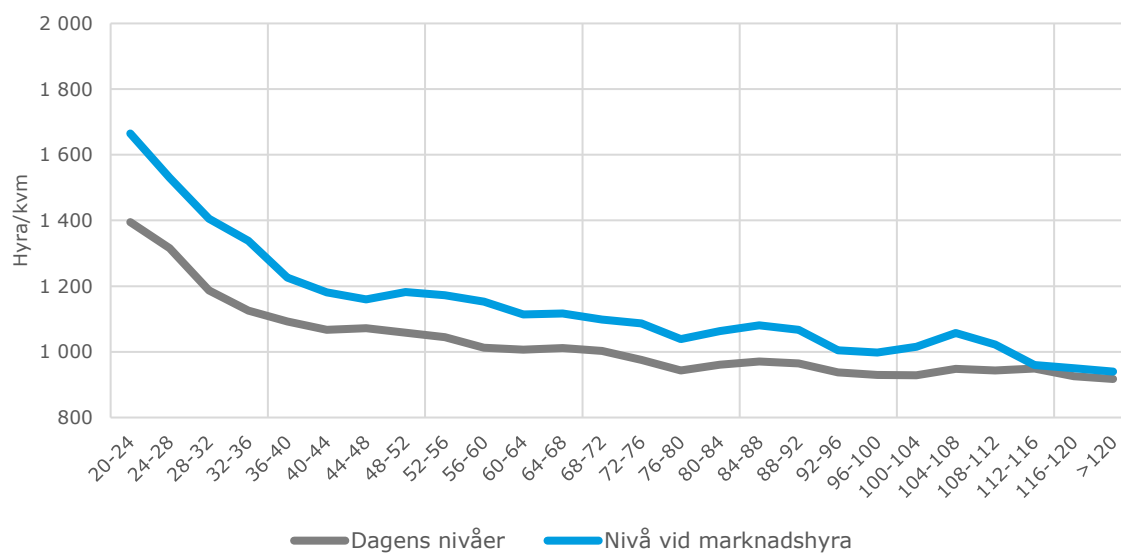
Figur 12: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, månadshyra uppdelat på antal rum och kök



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Vi har också delat upp analysen utifrån *bostadsyta* i stället för *antal rum*. Den största relativa ökningen syns för små lägenheter, i skiktet 20–24 kvadratmeter uppgår ökningen till drygt 19 procent. Medelstora till stora lägenheter väntas en jämn relativ hyresökning på ca 10 procent. De allra största lägenheterna förväntas endast få en marginell ökning (Figur 13).

Figur 13: Dagens hyresnivåer och uppskattad marknadshyra, hyra/kvm uppdelat på bostadsyta



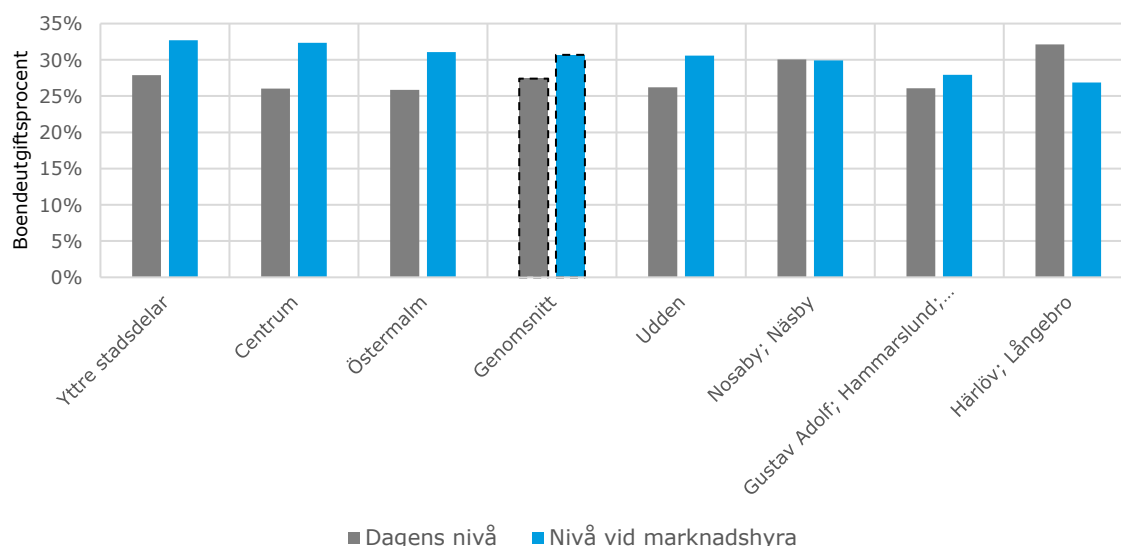
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

6. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HUSHÅLLENS KONSUMTIONSUTRYMME

Den genomsnittliga hyresökningen i Kristianstads kommun uppskattas till ca 3 procent av hushållens disponibla inkomst. Det innebär att de hushåll som hyr sitt boende i snitt förlorar nästan 3 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror. Men detta skiljer sig åt mellan olika stadsdelar (Figur 14).

Dagens boendeutgiftsprocent är skattad till 27 procent och boendeutgiftsprocenten vid marknadshyra är skattad till 31 procent. Den största ökningen av boendeutgiftsprocenten skattas för Centrum, vilket till stor del beror på en högt skattad hyreshöjning vid marknadshyra. En sänkning av boendeutgiftsprocenten skattas för Härlöv; Långebro där den förväntas minska med 5 procentenheter. Det beror på att boendeutgiftsprocenten är relativt hög i dag samt att området skattas få en hyressänkning om marknadshyra införs.

Figur 14: Boendeutgiftsprocent vid dagens hyresnivåer och vid marknadshyra



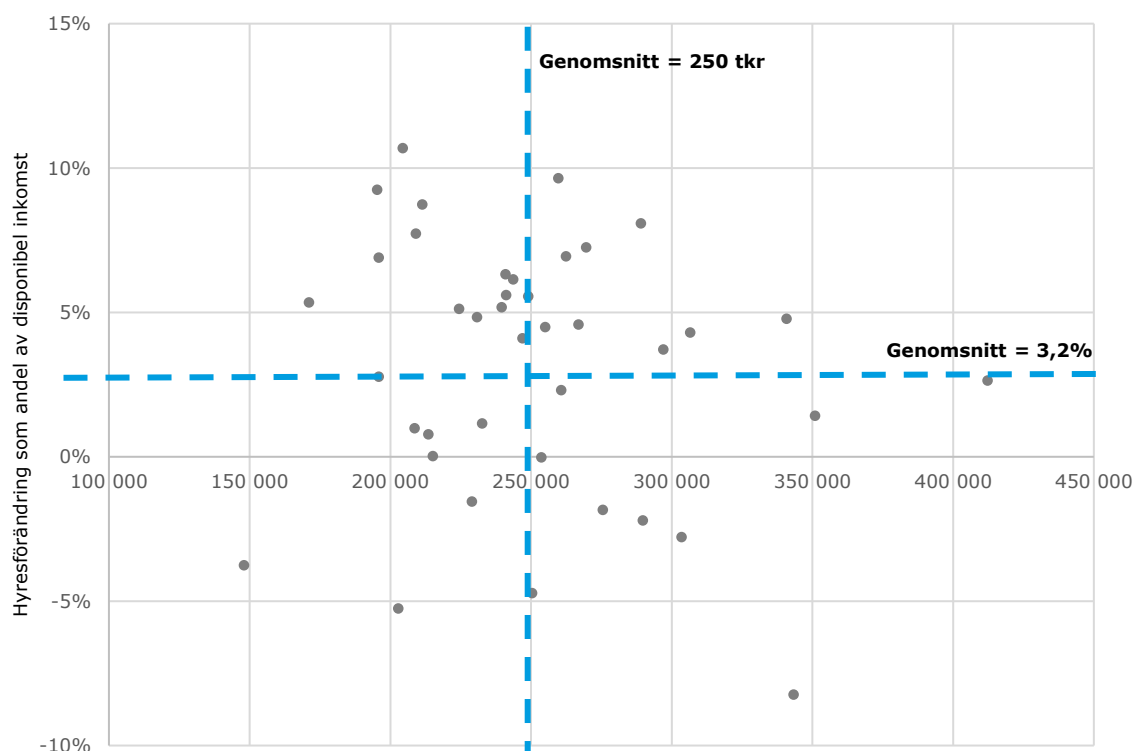
Notering: Dagens boendeutgiftsprocent är en skattning baserad på aggregerade data från SCB. Dagens nivå ska således tolkas med viss försiktighet. Osäkerheten är mindre när det kommer till nivån på skillnaden mellan dagens nivå och i scenario med marknadshyror.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, SCB, beräkningar av Ramböll.

Som mest leder den uppskattade hyreshöjningarna att konsumtionsutrymmet minskar med 11 procent, det vill säga en niondel av de pengar som hushållen har att röra sig med. I ett antal områden förväntas konsumtionsutrymmet öka, och som mest med 8 procent, vid en övergång till fri hyressättning (Figur 15). Varje prick i figuren är ett postnummerområde. Denna figur är således uppbyggt genom att vi delat upp stadsdelarna i mindre områden. Den vertikala axeln visar hur mycket konsumtionsutrymmet minskar i till följd av att marknadshyror införs. Den horisontella axeln visar områdets skattade genomsnittliga disponibla inkomst.

I genomsnitt skattar vi hyreshöjningen till cirka 11 procent. Detta motsvarar i snitt 3 procent av hushållens disponibla inkomst varje år. Det går inte att finna något samband mellan måtten i figuren. Det innebär att den skattade hyreshöjningen som andel av den disponibla inkomsten är lika stor oberoende av områdets genomsnittliga disponibla inkomst.

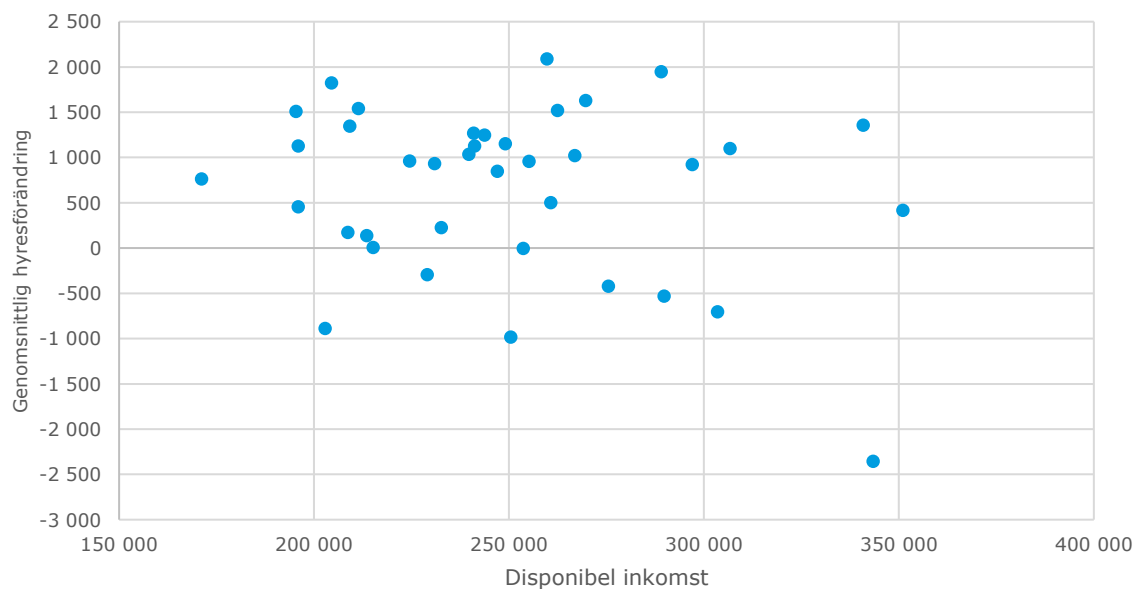
Figur 15: Disponibel inkomst och hyresförändring som andel av disponibel inkomst uppdelat på post-



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, SCB, beräkningar av Ramböll.

Hyresförändringen väntas påverka hushållen i Kristianstad lika mycket oavsett inkomst. Det betyder att hushåll som har en högre disponibel inkomst förväntas få en lika stor förändring av sin hyra i absoluta tal (antal kronor) som ett hushåll med lägre inkomst (Figur 16). Figur nedan visar hyreshöjningen i absoluta tal till skillnad från figur 14 som visar hyresökningen som andel av den disponibla inkomsten.

Figur 16: Genomsnittlig hyresökning och disponibel inkomst uppdelat på postnummerområde



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, SCB, beräkningar av Ramböll.

7. DISKUSSION

7.1 Direkta och indirekta effekter

Resultaten i denna rapport visar att ett avskaffande av dagens hyressättningssystem skulle få påtagliga direkta effekter på hyresnivåerna. Detta är väntat då det är allmänt känt att hyror som framförhandlas inom ramen för bruksvärdessystemet ligger under den marknadsmässiga nivån.

En avveckling av dagens hyressättningssystem skulle dessutom få långtgående effekter på bostadsmarknaden och ekonomin i övrigt. Exempelvis skulle efterfrågan på hyresrätter både öka och minska. Dels skulle ökade hyresnivåer leda till *en minskad efterfrågan* på hyresrätter på grund av det högre priset som skattas i denna rapport. Samtidigt skulle fri hyressättning leda till kortare köer när fler lägenheter blir tillgängliga, och därmed att grupper som tidigare inte efterfrågat hyresrätter (t.ex. höginkomsttagare utan ködagar) kan få en hyresbostad. Det skulle leda till *en ökad efterfrågan*. Den förändrade efterfrågan kan i sin tur påverka utbudet av hyresrätter men denna påverkas också av en mängd andra faktorer. Efterfrågan på *bostadsrätter* skulle också påverkas i olika riktningar. Vid högre hyror för hyresrätter skulle hushållen i högre utsträckning efterfråga bostadsrätter. Samtidigt skulle efterfrågan på bostadsrätter minska eftersom hushåll som egentligen vill bo i hyresrätt men inte har den möjligheten nu kan efterfråga en hyresrätt på den fria marknaden. Denna typ av effekter skulle under en period påverka hyror och bostadsrättspriser i olika riktningar för att slutligen hamna i ett jämviktstillstånd.

Den sammantagna effekten är svår att prognosticera och analyseras som nämnts inte inom ramen för denna studie. Hyornas jämviktsnivå över tid går därmed inte att jämföra med de resultat som presenteras i den här studien. Värt att nämna är dock att resultatets säkerhet är hög när det kommer till de olika nyanserna av de uppskattade hyresförändringarna. Med detta avses främst skillnaden i skattad hyresnivåhöjning mellan områden men också mellan olika lägenhetstyper och olika byggår. De robusta resultaten beror för det första på att vi har använt ett dataunderlag som täcker stora delar av dagens hyresbestånd vilket gör att informationen om dagens hyresnivåer är tillförlitlig. För det andra fångar vi upp hur olika områden, olika lägenhetstyper o.s.v. faktiskt värderas på den fria marknaden. Genom att använda interaktionsvariabler vet vi dessutom hur exempelvis stora lägenheter värderas inom ett specifikt område.

Slutligen skulle ett faktiskt avskaffande av dagens hyressättningssystem sannolikt påverka utbetalade bostadsbidrag, bostadstillägg och andra subventioner och beskattning av boende. Vi har inte tagit hänsyn till denna typ av effekter, eller huruvida en omreglering skulle leda till politiska förändringar i utformningen av denna typ av styrmedel. Vi har heller inte studerat fördelningseffekter mellan hushåll och fastighetsägarna då detta legat utanför uppdragets ramar.

7.2 Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster

Vår skattning av marknadsmässiga hyresnivåer i denna rapport grundar sig till stor del på antagandet att hyresnivåerna i nyproducerade lägenheter är marknadsmässiga. Detta är samma antagande som Donner m.fl. gör i sin underlagsrapport för Finanspolitiska rådet. Som beskrivet i metodkapitlet så är hyresnivåerna ca 50 procent högre i nyproduktion jämfört med de lägenheter som ej är nyproducerade. Huruvida denna nivå är att se som marknadsmässig är inte entydigt.

En marknadsmässig prisnivå kan definieras som den nivå som uppstår när det råder jämvikt mellan utbud och efterfrågan på hyresrätter. I en sådan situation finns det inga betydande under- eller överskott av varan på den fria marknaden. Om det fanns exempelvis ett underskott skulle producenter av varan öka sin produktion för att tillgodose efterfrågan, alternativt skulle priset öka tills varan inte längre efterfrågades i samma utsträckning. Det faktum att det finns kötider för nyproducerade hyreslägenheter tyder på att det finns ett underskott på marknaden, och att det därmed inte råder jämvikt mellan utbud och efterfrågan för nyproducerade hyresrätter.

Då bostadsmarknaden är styrd på flera olika sätt, exempelvis genom skatter och subventioner, är det dock svårt att säga vad som faktiskt är en marknadsmässig nivå. Det som går att anta ligger närmast baserat på de mått vi har tillgängliga och kan använda är just presumtionshyror. Även om detta är ett imperfekt mått är det en användbar benchmark och approximation för marknadsmässiga hyror.

Hushållens inkomster och hur dessa påverkas av ett avskaffande av dagens hyressättningsystem är förknippade med viss osäkerhet. Detta beror på att vi enbart haft tillgång till aggregerade inkomstdata vilka vi använt för att skatta hushållens inkomster. Detta leder till att de generella nivåerna är relativt tillförlitliga, men att de på mer detaljerad nivå är förknippade med större osäkerhet.

BILAGA 1 – METOD

Som beskrivet i huvudrapporten används bostadsrättsmarknaden där fria marknadsvillkor gäller för att uppskatta de marknadsmässiga hyresnivåerna. Nyanserna från bostadsrättsmarknaden i kombination med hyresnivåskillnaden mellan nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter ger oss vår metod för uppskattning av de marknadsmässiga hyresnivåerna. Metoden baseras på Donner et al. (2017).

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

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

Boendekostnaden för en bostadsrätt består av två delar; dels månadsavgiften som betalas in till bostadsrättsföreningen samt kostnaden för kapital. Kapitalkostnaden är bostadspriset multiplicerat med en avkastningsränta. Avkastningsräntan kan i sin tur fördelas i två komponenter, dels räntekostnaden (r) för kapital samt förvänta värdestegringen av bostaden (g).

$$\text{Avkastningsränta} = r - g$$

Om den förväntade värdestegringen för bostaden är hög är avkastningsräntan lägre jämfört med om den förväntade värdestegringen är låg. Försättningsvis behandlar vi avkastningsräntan utan att dela upp den i beståndsdelarna r och g . Månadskostnaden för bostadsrätter skattas enligt ekvation två.

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

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

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

Som framgår av ekvation 2 så beror boendekostnaden på nivån av avkastningsräntan. Vi använder likt Donner et al (2017) en datadriven metod för att fastställa denna nivå.¹⁸ 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} . Avkastningsräntan fastställs med andra ord till den nivå där:

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

Detta görs genom att minimera standardfelet med två olika metoder kriterium. Medianabsolutfelet (MEAF) som är vad det låter, medianen av de absoluta prognosfelen:

¹⁸ 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 -0,5 % blir avkastningsräntan 1,5 % (förutsatt att ett par procent betyder 2 procent). Det finns dock anledning att tror att avkastningsräntan för bostadsrätter för det första är högre än så och även att den skiljer sig i landet vilket är anledningen att vi skattar den ut i rapporten.

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

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 hyreshöjning vid marknadshyra jämfört med dagens nivå genom:

$$\text{Hyresökning} = \hat{h} - h^{bruks}$$

För att skatta ekvation 1 estimeras en s.k. 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 avkastningsränta multiplicerad med bostadsrättens pris.

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

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

I Kristianstad kommun skattas avkastningsräntan till 3,05 (eller 3,2 beroende på metod för minimering av standardfel), vilket framgår i Tabell 1 nedan. Eftersom det i saknas nyproducerade lägenheter i Kristianstad har hyresnivåer för nyproducerade lägenheter i Halmstad och Helsingborg använts. Avkastningsräntan skattas genom minimering av modellens prognosfel för de nyproducerade lägenheterna som finns i hyresdatabasen.

Tabell 1: Skattad avkastningsränta, Kristianstad

Nyproduktion (Halmstad & Helsingborg)	Antal lägenheter	Medianabsolutfel (MEAF)	Rotmedelkvadratfelet (RMKF)
Byggår>2006	295	3,05%	3,20%
Byggår>2013	1044	3,05%	3,20%

BILAGA 2 – YTTERLIGARE FIGURER OCH TABELLER

Tabell 2: Geografisk indelning för Kristianstad kommun

Område	Aggregering	Namn aggregering
Nosaby	1	Nosaby; Näsby
Näsby	1	Nosaby; Näsby
Centrum	2	Centrum
Gustav Adolf	3	Gustav Adolf; Hammarslund; Norra Åsum; Vä
Hammarslund	3	Gustav Adolf; Hammarslund; Norra Åsum; Vä
Norra Åsum	3	Gustav Adolf; Hammarslund; Norra Åsum; Vä
Vä	3	Gustav Adolf; Hammarslund; Norra Åsum; Vä
Östermalm	4	Östermalm
Härlöv	5	Härlöv; Långebro
Långebro	5	Härlöv; Långebro
Udden	6	Udden
Everöd	7	Yttre stadsdelar
Köpinge	7	Yttre stadsdelar
Arkelstorp	7	Yttre stadsdelar
Degerberga	7	Yttre stadsdelar
Huaröd	7	Yttre stadsdelar
Linderöd	7	Yttre stadsdelar
Rinkaby	7	Yttre stadsdelar
Tollarp	7	Yttre stadsdelar
Trolle-Ljungby	7	Yttre stadsdelar
Träne	7	Yttre stadsdelar
Vittskövle	7	Yttre stadsdelar
Åhus	7	Yttre stadsdelar
Ö Sönnarslöv	7	Yttre stadsdelar
Önnestad	7	Yttre stadsdelar
Österslöv	7	Yttre stadsdelar
Färlöv	7	Yttre stadsdelar

Nedan redovisas regressionsanalys på dagens hyresnivåer i Kristianstad. Typen är ordinary least squares och är på månadshyra. Förklarande variabler är: Yta (mått anger förväntad skillnad i hyra vid en skillnad på 10 kvm); Antal rum (mått anger förväntad skillnad i hyra vid skillnad på 1 rum); Byggår (mått anger skillnad i förväntad hyra i förhållande till om bostaden är uppförd 1850–1950 som är referens) och stadsdel.

Tabell 3: Regression (OLS) på månadshyra

Variabel	Koeff	t	P> t
Yta (10 kvm)	730	151,5	0,00
Antal rum	-110	-10,8	0,00
1850-1950	0		
1950-1970	-239	-15,8	0,00
1970-1990	-94	-6,0	0,00
1990-2007	871	45,2	0,00
Centrum	1 490	27,0	0,00
Udden	1 305	26,5	0,00
Gustav Adolf; Hammarslund; Norra Åsum; Vä	1 259	22,0	0,00
Härlöv; Långebro	1 171	16,7	0,00
Östermalm	1 157	25,1	0,00
Yttre stadsdelar	1 062	22,0	0,00
Nosaby; Näsby	792	17,2	0,00
Konstant	-159	-3,3	0,00