

SCENARIOANALYS MARKNADSHYROR HALMSTAD

JANUARI 2021



RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.



Genomförd på uppdrag av
Hyresgästföreningen

SAMMANFATTNING

Innan 1968 hade Sverige lagstiftad hyresreglering. Denna ersattes då av det så kallade bruksvärdessystemet, vilket 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 skäligen hyran.

Ramboll har haft i uppdrag av Hyresgästföreningen att beräkna vad de marknadsmässiga hyresnivåerna skulle bli i ett scenario med fri hyressättning på hyresbostadsmarknaden och hur det skulle påverka hushållens konsumtionsutrymme. Med andra ord har Ramboll analyserat ett genomgripande förändringsscenario där dagens hyressättningssystem med besittningsrätt, bruksvärdesprincip och parternas tvistlösningssystem ersätts med marknadshyror och fria kontraktsvillkor. I Halmstad var år 2019 den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt 8,9 år. Vidare har kötiden ökat med 20 procent sedan år 2015. Att det existerar en kö för att få tillgång till en hyresrätt indikerar att dagens hyresnivå inte är den marknadsmässiga nivån. Således är det förväntade resultatet att ett scenario med marknadsmässiga hyror leder till att hyresnivåerna ökar.

Resultaten i denna rapport visar att hyresnivåerna i genomsnitt skulle öka med 19 procent i Halmstads kommun i ett scenario med fri hyressättning. Ökningen beräknas innebära att de befintliga hushållen i genomsnitt förlorar 5 procent av de pengar de har att röra sig med varje månad. För en genomsnittslägenhet på två rum och 62 kvadratmeter i Halmstad är hyran idag 5 900 kronor i månaden – i ett scenario med marknadsmässiga hyror skulle denna lägenhet få en hyra på 7 100 kronor i månaden. Den genomsnittliga hyresnivån varierar mellan kommunens olika områden:

- Den dyraste genomsnittslägenheten på 62 kvadratmeter vid marknadshyror finns i Centrum – 8 100 kronor i månaden.
- Den billigaste genomsnittslägenheten på 62 kvadratmeter vid marknadshyror finns i Öster – 6 600 kronor i månaden.

För att skatta de marknadsmässiga hyresnivåerna har vi utgått från en metod framtagen av Donner m.fl. (2017) i en rapport för Finanspolitiska rådet med liknande syfte som denna. Vår metod skiljer sig något, framför allt när det kommer till dataunderlaget. I följande analys har vi använt oss av data från Hyresgästföreningens hyresdatabas. Vi har däremot inte haft tillgång till inkomstdata på mikronivå utan har använt oss av data på aggregerad geografisk nivå (NYKO4). Vi bedömer att detta har marginell påverkan på utfallet jämfört med användande av mikrodata.

I rapporten gör vi ingen värdering om 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 hyressättningssystem 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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Inledning	1
1.1	Rapportens syfte	2
2.	Metod	4
2.1	Data	4
2.2	Analysmetod för marknadshyror	5
2.3	Analysmetod för hushållens konsumtionsutrymme	6
2.4	Geografisk analys och resultatpresentation	7
3.	Nulägesanalys – dagens hyresnivåer	8
4.	Resultat - effekter för hyresnivåerna	11
4.1	Hyresökning på i genomsnitt 19 procent	11
4.2	Skillnader mellan resultatområden	11
4.3	Skillnader mellan bostadsstorlekar	13
5.	Resultat - effekter för hushållens konsumtionsutrymme	16
5.1	Skillnader mellan resultatområden	16
5.2	Inkomstnivåer och förändrat konsumtionsutrymme	16
6.	Diskussion	18
6.1	Kötider	18
6.2	Direkta och indirekta effekter	18
6.3	Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster	19
	Referenser	21

BILAGOR

Bilaga 1 - Metod

Bilaga 2 - Konsumtionsutrymme

1. INLEDNING

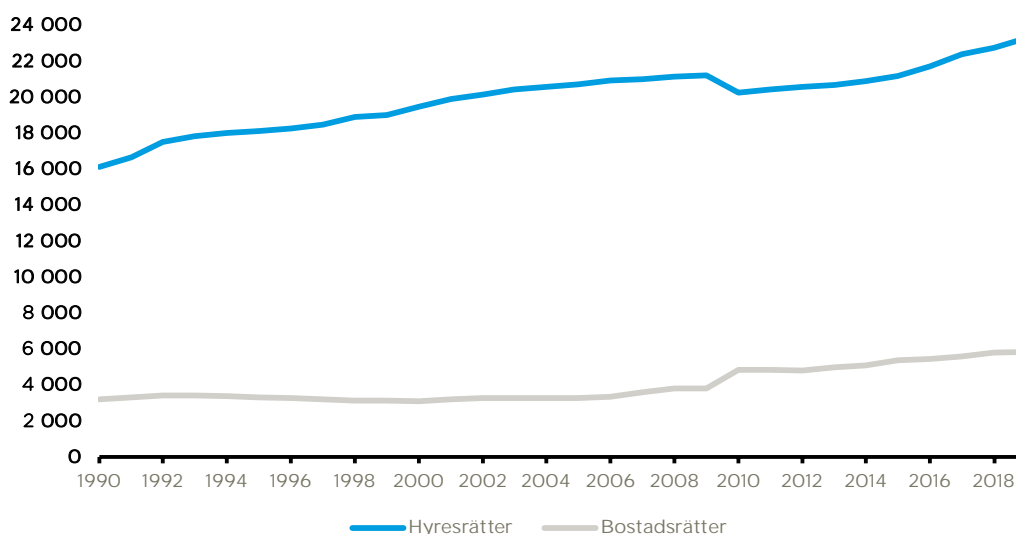
Under delar av 1900-talet rådde lagstiftad hyresreglering på den svenska hyresmarknaden. Detta berodde på att de två världskrigen kraftigt minskade utbudet av bostäder i landet, vilket gjorde att man instiftade lagar som skulle förhindra oskäligen hyresstegringar till följd av krigen.

Den lagstiftade hyresregleringen ersattes 1968 av det så kallade bruksvärdessystemet. Detta 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 skäligen 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 var tänkt att trygga besittningsskyddet, det vill säga säkerställa att en hyresgäst inte kan tvingas att flytta på grund av att fastighetsägaren höjer hyran. 1974 genomfördes en lagändring 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, utan normen ska i stället baseras på kollektivt förhandlade hyror.

Sedan 2006 är det möjligt att undanta nyproduktion från bruksvärdesprövningar genom så kallade presumtionshyror som förhandlas fram mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen. Presumtionshyror gäller under 15 års tid och ger möjligheten att beräkna hyran utifrån bostädernas produktionskostnad. Detta gör att en fastighetsägare kan ha mer marknadsmässiga hyresnivåer under denna period. Efter att de 15 åren har passerat kan både hyresgäster och hyresvärdar ansöka om att få hyrorna bruksvärdesprövade igen.

Antalet hyresrätter i Halmstads kommun har ökat i mer eller mindre stabil takt sedan 1990-talet. Till följd av att bostadsrätter inte tillkommit i någon större utsträckning har andelen hyresrätter också ökat under större delen av den här perioden. Även om tillväxttakten av antalet bostadsrätter har ökat sedan 2009 har antalet hyresrätter tillkommit i högre takt. Under åren 2010–2019 har beståndet av hyresrätter i kommunen ökat med drygt 3 000 bostäder, en ökning av det totala beståndet med 15 procent.

Figur 1. Antal hyresrätter och bostadsrätter i Halmstads kommun



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

Källa: Antal lägenheter 1990–2018 efter region, upplåtelseform och år (SCB).

Trots denna till synes stora relativa ökning av antalet hyresrätter i kommunen är kötiderna långa i Halmstad (Tabell 1). Under 2019 hade den genomsnittliga bostadssökande hos Halmstads Fastighets AB (HFAB) knappt 9 års kötid. Längst var kötiderna i Centrum, och kortast var de i Öster. Under åren 2015–2019 har den genomsnittliga kötiden i kommunen som helhet ökat med 20 procent.

Tabell 1. Genomsnittlig kötid för en hyresrätt per resultatområde, antal år

Resultatområde	2015	2016	2017	2018	2019
Centrum	9,4	10,4	9,4	11,7	12,2
Norra Staden	10,5	12,0	11,2	13,7	11,8
Södra Staden	7,1	8,8	11,2	10,7	9,7
Väster	8,6	9,4	9,5	10,8	9,6
Öster	6,8	8,1	8,4	7,9	7,9
<i>Genomsnitt samtliga resultatområden</i>	<i>7,4</i>	<i>8,7</i>	<i>8,9</i>	<i>9,0</i>	<i>8,9</i>

Not: Dataunderlaget visar kötiden för den del av beståndet som hanteras av HFAB, det största kommunala bostadsbolaget i Halmstad. Dataunderlaget täcker alltså inte andra privata aktörer med egna bostadsköer. Nyproduktion och interna hyresgäster har sorterats bort, liksom student- och specialbostäder.

Källa: Halmstads Fastighets AB (HFAB).

Det finns flera argument för nuvarande system för hyressättning på bostadsmarknaden. Till exempel pekar bruksvärdessystemets förespråkare på att det genom att säkerställa besittningsskyddet ger trygga och förutsägbara villkor för en upplåtelseform som annars skulle upplevas som otrygg för många. Därtill skulle en övergång till mer marknadsmässiga nivåer medföra högre hyror och ett minskat konsumtionsutrymme för många hushåll. För de som menar att en bostad inte är en vara bland andra, utan snarare ska betraktas som en rättighet, bidrar bruksvärdessystemet till att hålla hyrorna på en nivå där fler har råd med ett anständigt boende. En övergång till fria marknadshyror skulle sannolikt driva bort många människor från sitt boende, och i förlängningen kunna bidra till en ökad inkomstsegregation där bara de med högst inkomster har råd att bo i de mer attraktiva områdena.

Samtidigt finns också argument för att införa en friare hyressättning på bostadsmarknaden. Till exempel bidrar bruksvärdesnivåer 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. Långa köer skapar incitament för att inte flytta ifrån sin hyresrätt när man väl har fått tag i den, vilket minskar rörligheten på bostadsmarknaden och gör det svårare för exempelvis studenter eller andra målgrupper som bor temporärt på en viss plats eller av andra anledningar inte vill äga sitt boende. På samma tema menar Donner m.fl. (2017) att det nuvarande systemet tvingar många hushåll att i brist på alternativ äga sin bostad, även om det egentligen inte är lämpligt på grund av stora risker och transaktionskostnader, till exempel för unga eller låginkomsthushåll. En bostadsmarknad med efterfrågeöverskott leder också till brist, vilket skapar förutsättningar för olika typer av fusk eller kriminalitet, till exempel genom fördelning av svartkontrakt. Därtill finns det de som hävdar att en friare hyressättning skulle skapa incitament för mer nyproduktion, då fastighetsägarna har möjlighet att sätta högre hyror och därmed får bättre avkastning på sin investering.

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 hyressättningssystem med besittningsrätt, bruksvärdesprincip och parternas tvistlösningssystem ersätts med marknadshyror och fria kontraktsvillkor.

Liknande frågeställningar har analyserats tidigare. Assar Lindbeck (1972) jämförde en situation med två alternativa prissystem på bostadsmarknaden – ett med hyreskontroll och ett utan. Herman Donner m.fl. (2017) tog fram en rapport för Finanspolitiska rådet i vilken fördelningseffekterna av att gå över till marknadshyror i Stockholm analyserades. Ramboll (2018) tog på uppdrag av Hyresgästföreningen fram ett antal rapporter om effekterna av att införa marknadshyror¹.

Studiens huvudsakliga syfte är att simulera vad de marknadsmässiga hyrorna skulle vara 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 hyressättningssystem 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 år 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.

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 Halmstad skattas därför i sin tur 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.

Marknadshyrornas påverkan på hushållens konsumtionsutrymme analyseras i ett sista steg baserat på hushållens disponibla inkomster. Inkomstdatan 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

Data för hyresbeståndet är hämtat från Hyresgästföreningens hyresdatabas². Hyresdatabasen innehåller uppgifter om adress, storlek, månadshyra och byggår för hyresrätter i hela landet. Databasen innehåller uppgifter om hyresrätter inom allmännyttan och privata hyresvärdar men täckningen är inte fullständig. För Halmstad är täckningen 54 procent. Uppgifterna rapporteras in i samband med hyresförhandlingar och en del av bortfallet bedöms bero på att denna rapportering inte har varit fullständig. Detta innebär även att information om hyresnivåer inte alltid uppdateras årligen. Vi har därför räknat upp samtliga hyresnivåer till år 2020 baserat på uppgifter om årlig hyresförändring från urvalsundersökningen Hyror i bostadslägenheter (SCB, 2020).

Datauttaget från hyresdatabasen genomfördes i maj 2020 och omfattade 12 476 hyresrätter i Halmstad.

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 importeras 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 istället genom förhandlingsprotokoll eller papperslistor som sedan matas in manuellt i hyresdatabasen.

Tabell 2. Differens i antal och hyresnivå för hyresrätter i hyresdatabasen

Antal i hyresdatabasen	Antal enligt SCB (2019)	Andel	Differens hyra/kvm
12 476	23 286	54%	-6%

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 1 104 kronor per kvadratmeter och år. Detta är 68 kronor per kvadratmeter lägre än urvalsundersökningen Hyror i bostadslägenheter (SCB, 2020). 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. Utifrån detta anser vi att hyresdatabasen och de siffror vi använder i beräkningarna är representativa för Halmstad.

KÖDATA

Ködata har inhämtats från Halmstads Fastighets AB (HFAB), ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av kommunen. Man äger cirka 10 700 bostäder i Halmstad med omnejd, vilket är mellan 40–50 procent av det totala hyresbeståndet i kommunen. Detta gör också HFAB till det största bostadsbolaget i Halmstad.

BOSTADSRÄTTER

Uppgifter om bostadsrätter kommer från Svensk Mäklarstatistik och baseras på inrapporterad försäljningsstatistik från mäklare. I vårt underlag finns cirka 95 procent av samtliga bostadsrättsförsäljningar under år 2017, 2018 och 2019 i Halmstad. 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 1 423 bostadsrätter och för dessa har vi använt oss av uppgifter om försäljningspris och månadsavgift samt information om bostadens läge, storlek (bostadsyta och antal rum) samt 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 boendes i hyresrätter och har bestämts på delområdesnivå (NYKO³).

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 hyror 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 bruksvärdessystemet, 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

³ Nyckelkodsområden (NYKO) är en mindre geografisk indelning inom kommuner. Den geografiska indelningen tas fram av SCB, och finns i olika steg beroende på hur stort område man vill ha statistik för. Mer information finns [här](#).

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.

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

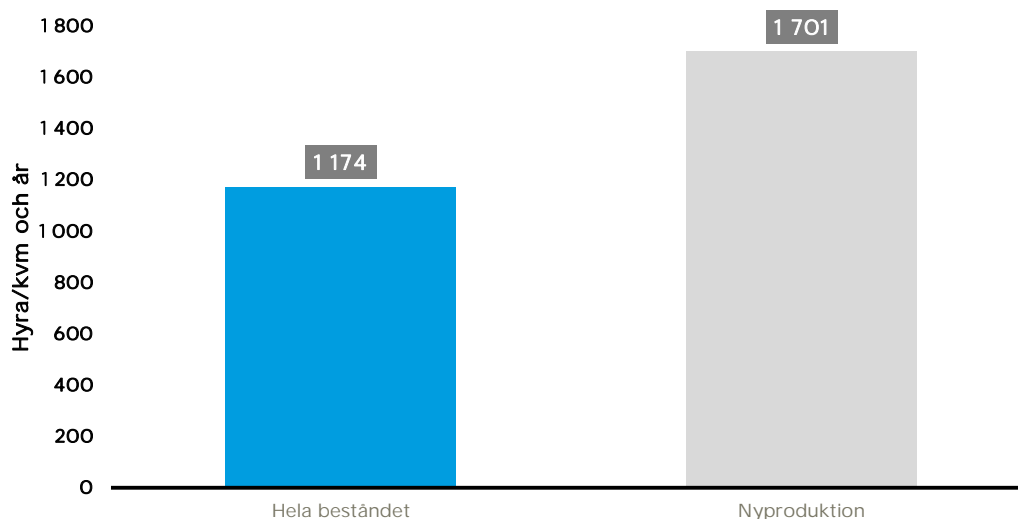
Boendekostnaden utgörs av månadsavgiften till bostadsrättsföreningen och kapitalkostnaden där kapitalkostnaden i sin tur utgörs av bostadsrättens pris multiplicerat med en avkastningsränta (kapitalränta – förväntad prisökning).

Om en bostadsrätt har ett försäljningspris på 3 miljoner kronor, en månadsavgift till föreningen som uppgår till 3 000 kronor per månad och en skälig avkastningsränta på 2 procent beräknas den månatliga boendekostnaden enligt nedan:

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

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 i nyproducerade lägenheter. För nyproduktion finns det sedan ett drygt decennium tillbaka 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 2,34 procent för Halmstad och används för att skatta marknadshyran för övriga hyresrätter i beståndet.

Figur 2. Genomsnittliga hyresnivåer för samtliga respektive nyproducerade hyresrätter, hyra/kvm och år



Källa: Hyresgästföreningen.

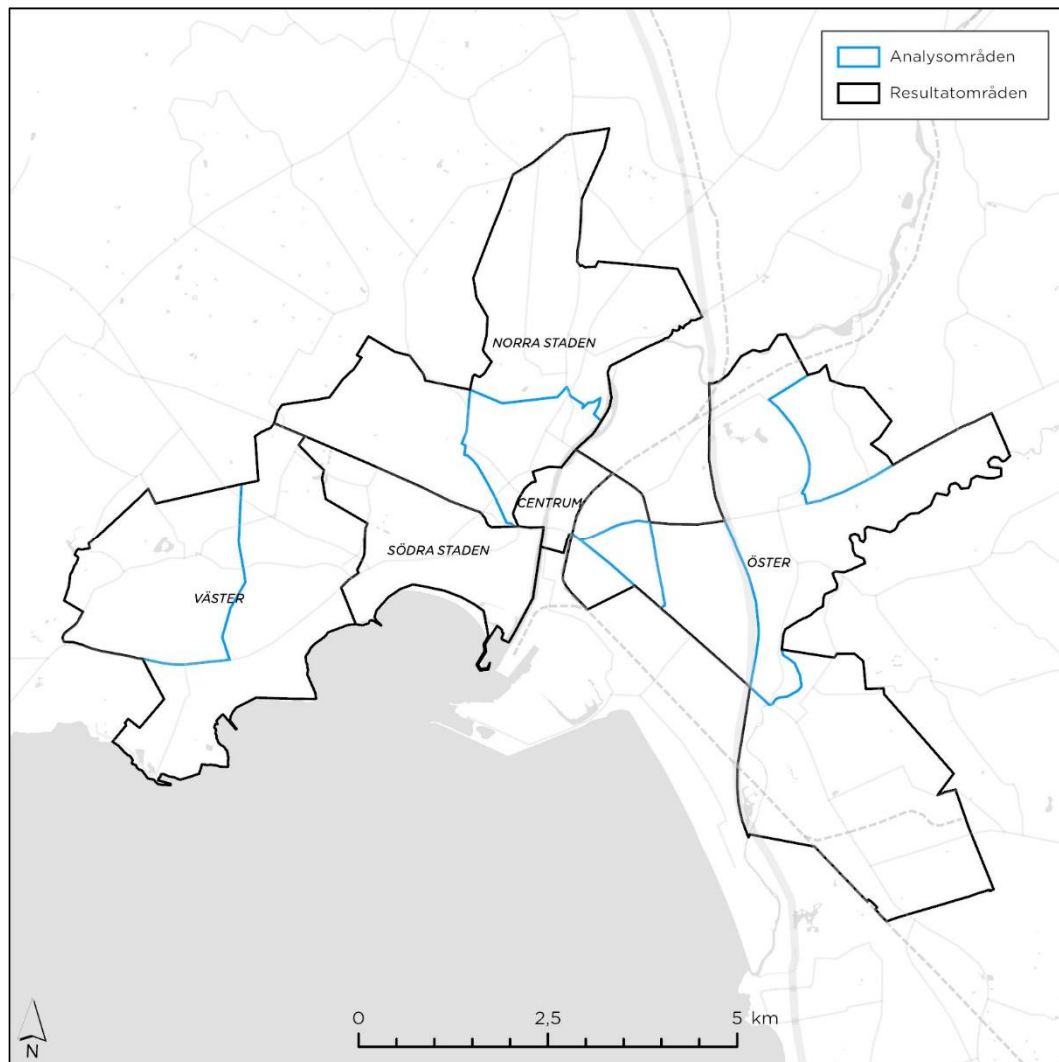
2.3 Analysmetod för hushållens konsumtionsutrymme

För att undersöka påverkan på hushållens konsumtionsutrymme används den skattade marknadshyran och hushållens disponibla inkomst. Då uppgifter om hyresgästernas inkomster inte finns tillgängliga i hyresdatabasen skattas den utifrån uppgifter om medianinkomst på delområdesnivå.

2.4 Geografisk analys och resultatpresentation

Vi har analyserat Halmstads hyresmarknad geografiskt för att fånga lägesfaktorns betydelse. Studiens minsta geografiska enheter benämns som analysområden och utgår från Halmstads stadsdelar. Vissa stadsdelar har slagits ihop för att säkerställa tillräckligt antal hyres- och bostadsrätter och ett fåtal stadsdelar har behövt exkluderas helt och hållet på grund av för få observationer. Vi har sedan aggregerat resultaten och redovisar dem för fem resultatområden. I kartan nedan framgår analys- och resultatområden för Halmstad.

Figur 3. Analys- och resultatområden



Not: Endast resultatområden framgår om analys- och resultatområden överlappar.

3. NULÄGESANALYS – DAGENS HYRESNIVÅER

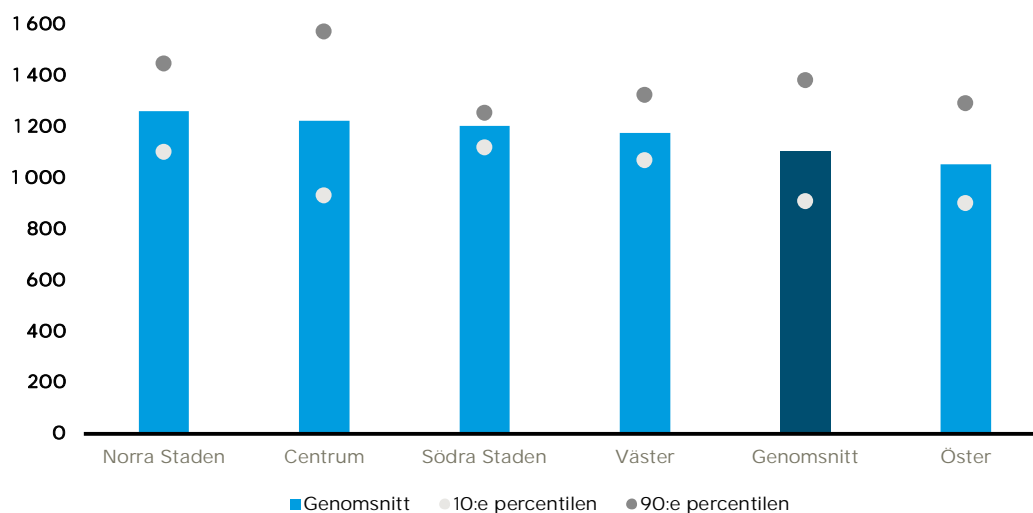
Detta kapitel beskriver dagens hyresnivåer i Halmstads kommun. Vi redogör för hur hyresnivåerna skiljer sig åt mellan olika resultatområden i kommunen, samt i vilken utsträckning lägenhetskaraktäristika såsom bostadens byggnadsår och läge påverkar hyresnivån.

Den genomsnittliga hyresnivån i Halmstad är 1160 kronor per kvadratmeter och år för hyresbeståndet som byggts 2013 eller tidigare. I det nyproducerade beståndet är motsvarande hyresnivå 1 701 kronor per kvadratmeter och år.

Hyresnivåerna skiljer sig åt markant mellan kommunens 5 olika resultatområden, vilket illustreras i Figur 4. Dagens genomsnittliga hyresnivå är som lägst i Öster (1 050 kronor per kvadratmeter och år) och som högst i Norra Staden (1 260 kronor per kvadratmeter och år). För att undvika att resultaten påverkas av lägenhetens storlek i allt för stor utsträckning (mindre lägenheter har i regel högre hyra per kvadratmeter än större) har analysen här begränsats till att bara titta på lägenheter med 2 eller 3 rum och kök.

Den ljusgrå prickerna i figuren visar nivån som 10 procent av hyrorna ligger under (10:e percentilen) och den mörkgrå prickerna nivån som 90 procent av hyrorna ligger under (90:e percentilen). De allra flesta hyresnivåerna ligger alltså inom detta spann, och avståndet mellan prickarna ger en indikation om spridningen i beståndet. Om det är långt avstånd mellan prickarna varierar hyresnivåerna mycket inom ett visst resultatområde, och om det är kort avstånd är variationen liten. Det är till exempel värt att notera att hyresnivåerna i Södra Staden är väldigt homogena, medan de varierar mer i Centrum.

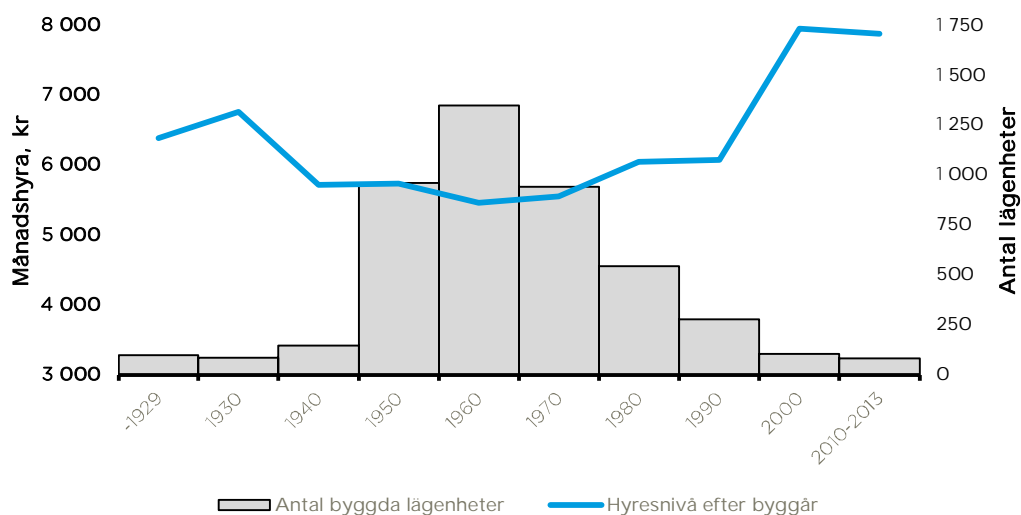
Figur 4. Hyra per kvm och år för bostäder med 2–3 rum och kök. Genomsnitt, 10:e percentilen, 90:e percentilen. Resultatområden i Halmstads kommun



Not: Hyresbostäder med 2–3 rum och kök. Percentilerna ska tolkas som mätt på spridningen i beståndet, det vill säga att resultatområden med stort avstånd mellan den 10:e och 90:e percentilen har stor variation i hyresnivåerna. Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramboll.

Även byggnadsår påverkar dagens hyresnivåer i förhållandevis stor utsträckning. Figur 5 visar hur den genomsnittliga månadshyran för en lägenhet med 2 rum och kök i Halmstad varierar beroende på bostadens byggnadsår (den blå linjen). De grå staplarna visar frekvensen av nybyggda tvårumslägenheter under respektive decennium. Det är noterbart att hyresnivåerna är som högst i de mest nyproducerade bostäderna, såväl som i de allra äldsta. Dessutom syns en tydlig uppgång i byggnadstakten efter andra världskrigets slut samt stor produktion under åren för miljonprogrammet (1965–1974). Månadshyran i lägenheter som byggdes under denna period är generellt sett något lägre.

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



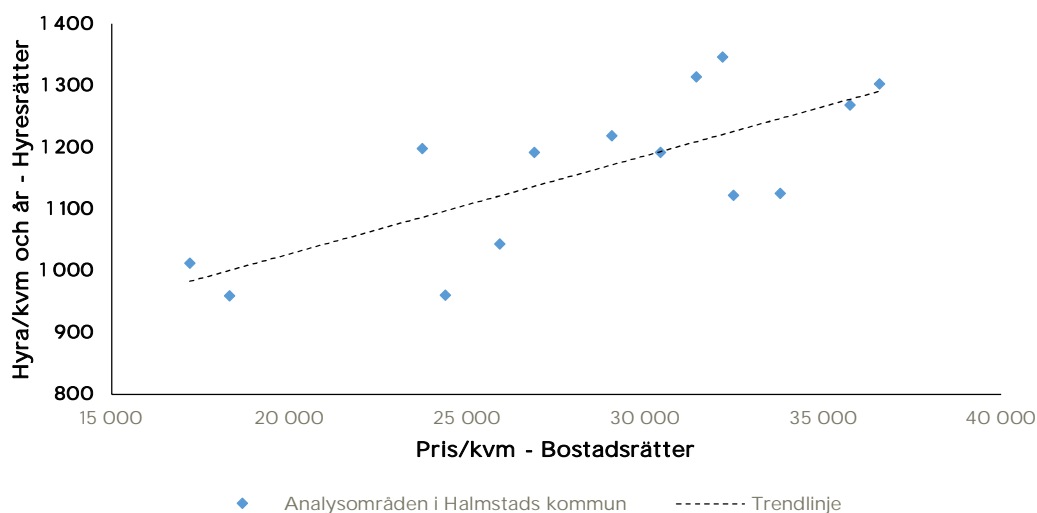
Not: Hyresbostäder med 2 rum och kök. Den blå linjen visar genomsnittlig månadshyra i Halmstads kommun beroende på bostadens byggnadsår. De grå staplarna visar frekvensen av nyproducerade lägenheter under respektive decennium. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte är en del av den kommande analysen.

Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramboll.

Bostadens läge påverkar prisnivån för en bostadsrätt i större utsträckning än hyresnivån för en hyresrätt. Detta illustreras i Figur 6. 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.

Vi noterar att spridningen i prissättningen bland bostadsrätter varierar förhållandevis mycket, skillnaden mellan det lägsta kvadratmeterpriset i kommunen (cirka 17 200 kronor) och det högsta (cirka 36 600 kronor) är 113 procent. Bland hyresrätter är denna variation mindre, då skillnaden mellan den lägsta hyresnivån per kvadratmeter och år (cirka 960 kronor) och den högsta (cirka 1 350 kronor) bara är 41 procent. Med andra ord är lägesfaktorn viktigare vid prissättningen av bostadsrätter än den är för hyresrätter.

Figur 6. 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



19%

Hyresnivån stiger
som mest i Södra
staden



24%

Den dyraste tvåan i
marknadsscenarioet
finns i Centrum



8TKR



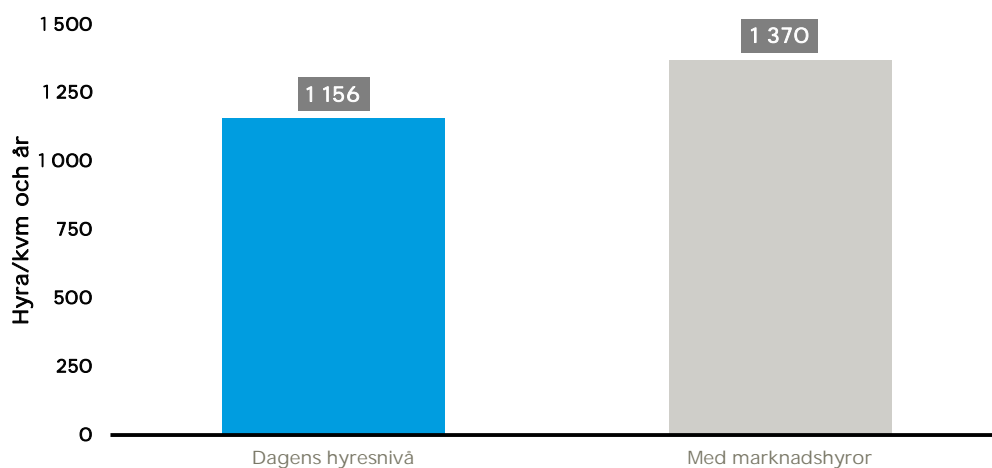
4. RESULTAT - EFFEKTER FÖR HYRESNIVÅERNA

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 typ lägenhet i Halmstads kommun. Slutligen redogör vi för hur resultaten skiljer sig åt beroende på bostadens storlek.

4.1 Hyresökning på i genomsnitt 19 procent

Den genomsnittliga hyresförändringen till följd av fria marknadshyror skattas till 19 procent i Halmstads kommun för de hyresrätter som byggts år 2013 eller tidigare. Den genomsnittliga hyran ökar från 1 156 kronor per kvadratmeter och år till 1 370 kronor per kvadratmeter och år – en skillnad på 214 kronor.

Figur 7. Dagens genomsnittliga hyresnivå samt den genomsnittliga skattade marknadshyran. Hela Halmstads kommun



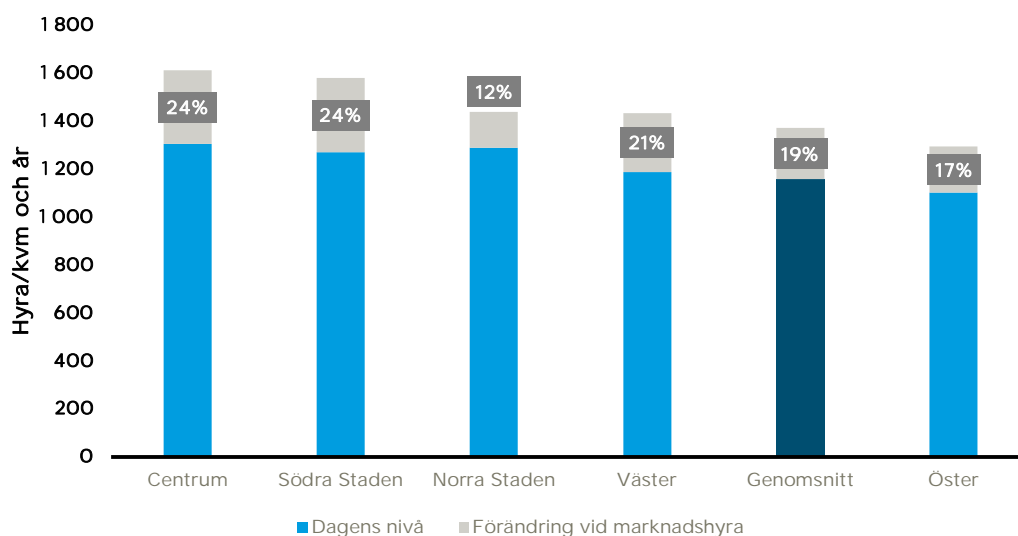
Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

4.2 Skillnader mellan resultatområden

Analysen visar att hyrorna i absoluta värden skulle öka som mest i Södra Staden i ett scenario med fria marknadshyror (Figur 8). Där skulle den genomsnittliga hyresnivån stiga från 1 270 kronor per kvadratmeter och år till 1 580 kronor per kvadratmeter och år. I absoluta termer beräknas den minsta hyresökningen ske i Norra Staden, där den skattade hyresnivån går från 1 290 kronor per kvadratmeter och år till 1 440 kronor per kvadratmeter och år. Lägst hyresnivåer i ett marknadsscenario återfinns, precis som vid dagens nivåer, i Öster.

Den relativa ökningen skattas bli som störst i Centrum och Södra Staden. Den genomsnittliga hyresnivån beräknas i dessa områden öka med 24 procent. Den minsta relativa hyresökningen beräknas ske i Norra Staden (12 procent), men då från en förhållandevis hög nivå i dagsläget (den nästhögsta av samtliga resultatområden).

Figur 8. Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra (hyra/kvm och år), per resultatområde

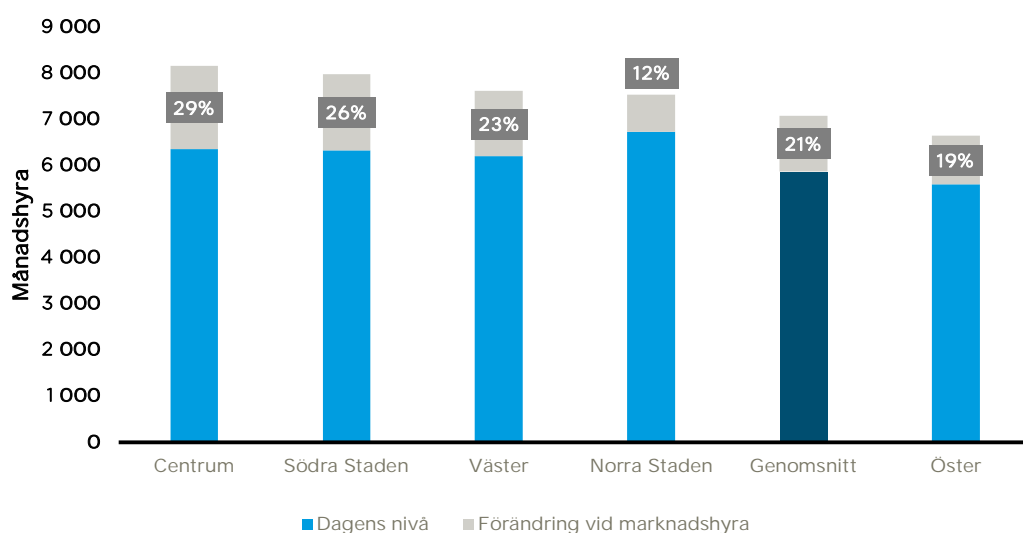


Not: Den blå delen av staplarna visar den nuvarande, genomsnittliga hyresnivån per kvadratmeter och år i respektive resultatområde. Den grå delen illustrerar den skattade ökningen vid marknadshyror, med den procentuella hyresökningen i den mörkgrå rutan. I såväl dagsläget som marknadsscenarioet är alltså hyresnivån högst i Centrum. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

I Figur 9 utökar vi analysen till att titta på en genomsnittslägenhet i Halmstads kommun på 62 kvadratmeter och med 2 rum och kök. I detta fall skattas den genomsnittliga månadshyran öka med mellan 810 kronor och 1 810 kronor beroende på vilket resultatområde som avses. Den största ökningen för en genomsnittslägenhet sker i Centrum, där den genomsnittliga månadshyran går från att vara 6 340 kronor i dagsläget till 8 150 kronor i ett marknadsscenario. Det är också här som den största relativa hyresökningen sker (29 procent).

Figur 9. Dagens hyresnivå och skattad förändring vid ett marknadsscenario (månadshyra). Lägenheter med 2 rum och kök på 62 kvm, uppdelat per resultatområde

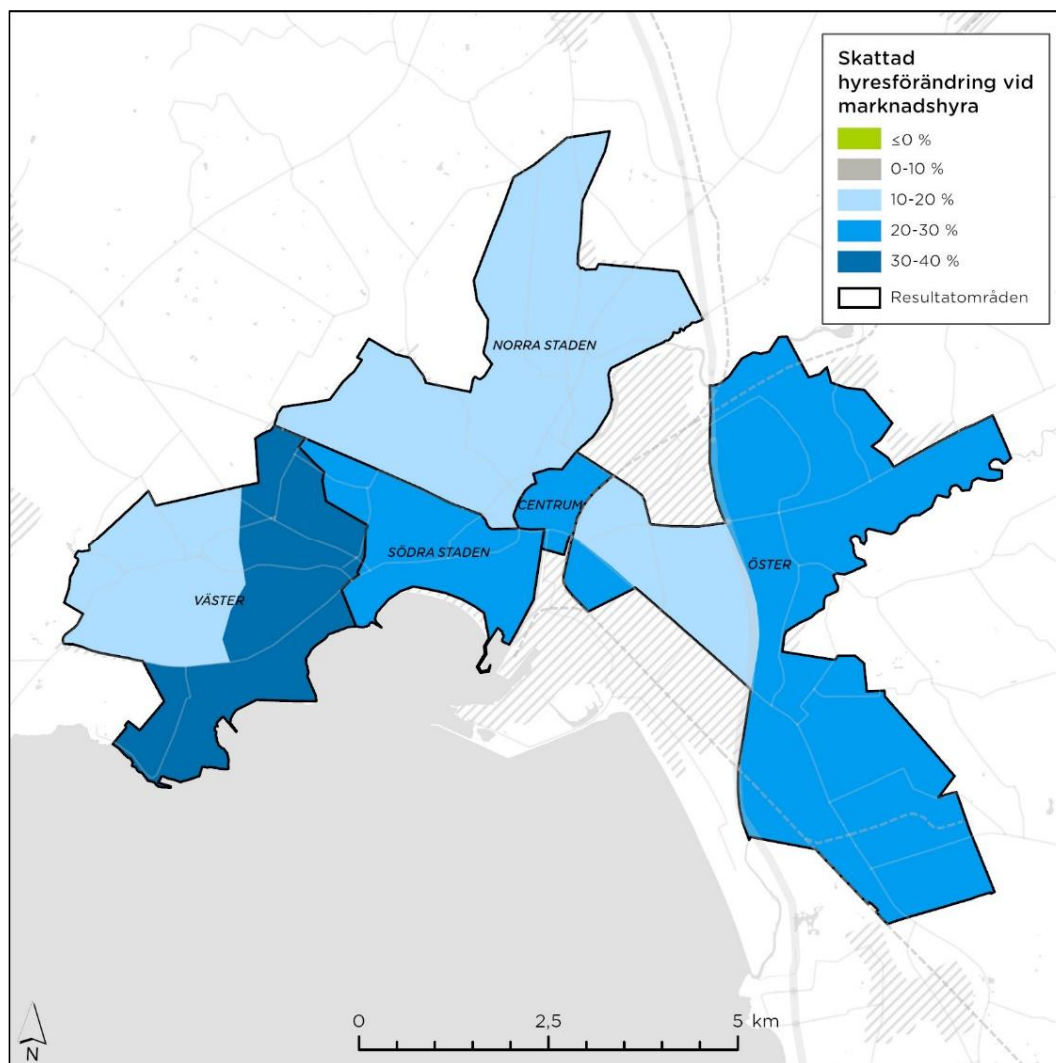


Not: Beräkningarna görs för en genomsnittslägenhet i Halmstads kommun. Den blå delen av staplarna visar den nuvarande, genomsnittliga månadshyran i respektive resultatområde. Den grå delen illustrerar den skattade ökningen vid marknadshyror, med den procentuella hyresökningen i den mörkgrå rutan. Även i det här fallet är både dagens hyresnivå och den skattade marknadshyran högst i Centrum. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

Även om de största hyresökningarna generellt sett beräknas ske i centrala Halmstad, i Centrum och Södra Staden, återfinns ännu högre hyresökningar i ett analysområde i Väster (Figur 10). Det finns även liknande tendenser i resultatområdet Öster där de mindre centrala analysområdena beräknas få en större hyresökning än de mer centrala delarna.

Figur 10. Skattad hyresförändring vid ett marknadsscenario, procentuell förändring



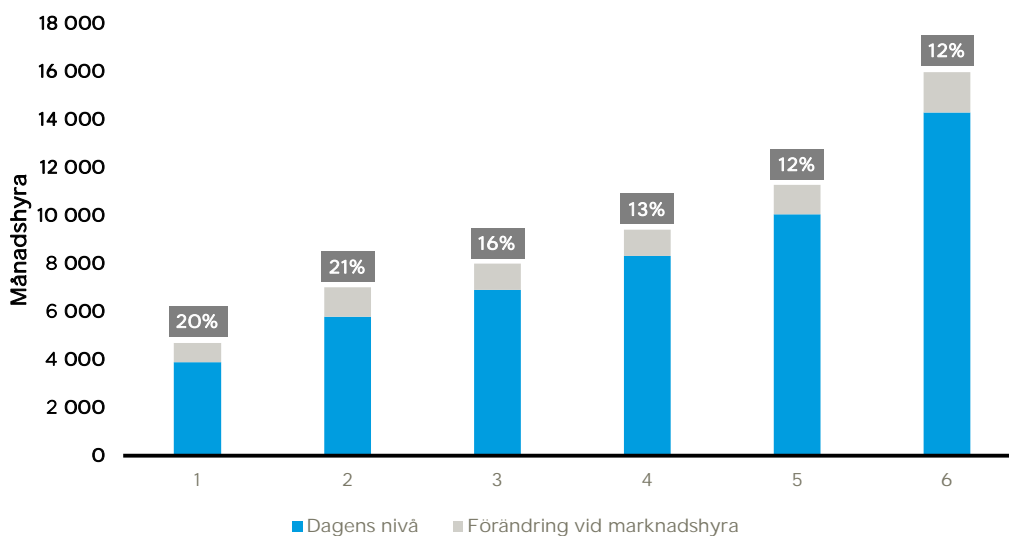
Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar och bearbetningar av Ramboll.

4.3 Skillnader mellan bostadsstorlekar

Bostadens storlek är en av de parametrar som i störst utsträckning påverkar hyresnivån. I detta avsnitt redogör vi för hur de skattade marknadshyrorna skiljer sig åt beroende på bostadens storlek, både i termer av antalet rum som för boendearea.

I Figur 11 framgår att den skattade hyresökningen vid ett marknadsscenario inte skiljer sig åt i särskilt stor utsträckning beroende på hur många rum en hyresrätt har. Månadshyran för den genomsnittliga bostaden med 1 rum och kök i Halmstad beräknas öka med 780 kronor, medan motsvarande siffra för den genomsnittliga bostaden med 6 rum och kök är 1 680 kronor. Även om detta är en förhållandevis stor skillnad i absoluta termer, så varierar den relativa hyresökningen för bostäder med olika antal rum bara mellan 12 och 21 procent. Antalet rum verkar alltså påverka den skattade hyresökningen i liten utsträckning i Halmstad.

Figur 11. Dagens hyresnivåer och skattad förändring vid marknadshyra (månadshyra), uppdelat på antal rum och kök

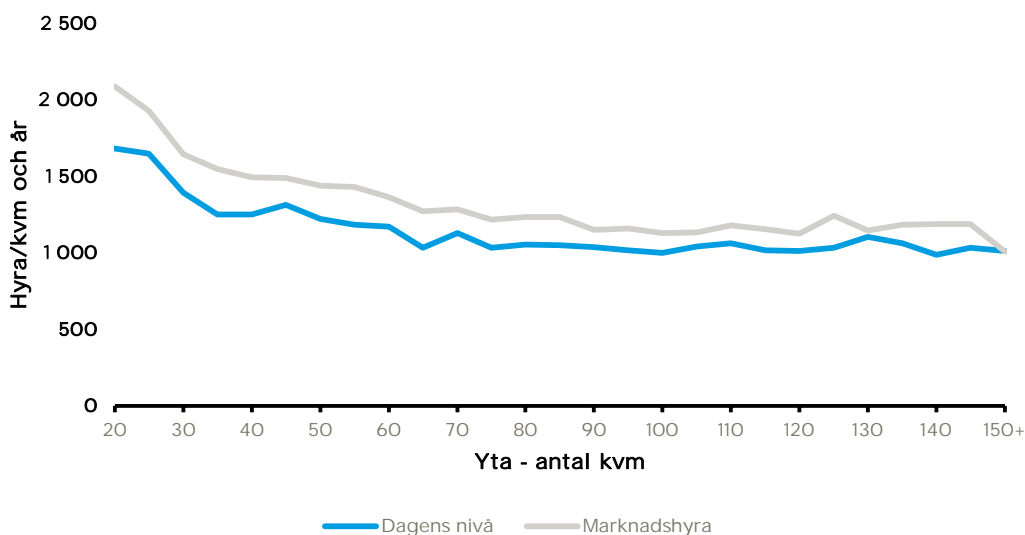


Not: Beräkningarna berör hela beståndet i Halmstads kommun. De blå delarna av staplarna visar nuvarande, genomsnittlig månadshyra för lägenheter av olika storlekar, de grå delarna den skattade ökningen vid ett marknadsscenario, och procentsatsen den procentuella hyresökningen. Lägenheter byggda efter 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 12). I både dagens situation och vid ett marknadsscenario är hyresnivåerna per kvadratmeter och år är som högst i små bostäder. För de allra minsta bostäderna (20–40 kvadratmeter) är den genomsnittliga hyresökningen vid ett marknadsscenario 21 procent, medan den är 17 procent för större bostäder (40–100 kvadratmeter), samt 12 procent för de allra största bostäderna (större än 100 kvadratmeter).

Figur 12. Dagens hyresnivåer och skattad marknadshyra (hyra/kvm och år), uppdelat på bostadsyta



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

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

RESULTAT FÖR KONSUMTIONSUTRYMME

I marknadsscenarioet
minskar hushållens
konsumtionsutrymme med



5%

Konsumtionsutrymmet
minskar som mest i
Centrum



7%

Konsumtionsutrymmet
minskar som minst i
Norra Staden



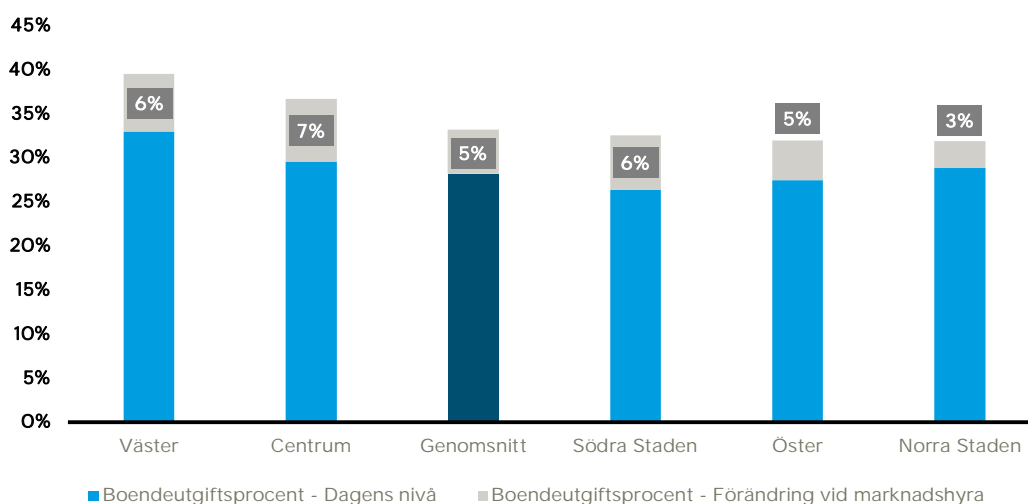
3%

5. RESULTAT - EFFEKTER FÖR HUSHÅLLENS KONSUMPTIONSUTRYMME

5.1 Skillnader mellan resultatområden

Den genomsnittliga hyresökningen i Halmstads kommun beräknas motsvara 5 procent av hushållens disponibla inkomst (Figur 13). 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 förlorar alltså i snitt 5 procent av den summa de har att röra sig med i det skattade marknadsscenarioet. De största ökningarna av boendeutgiftsprocenten beräknas ske i de resultatområden där den skattade hyresökningen också beräknas bli som störst, nämligen Centrum, Södra Staden och Väster, även om skillnaderna mellan samtliga resultatområden är små.⁴

Figur 13. Skattad boendeutgiftsprocent beräknat på hushållens disponibla inkomst. Dagens nivå och vid marknadshyra, uppdelat per resultatområde



Not: Boendeutgiftsprocenten beskriver andelen av ett hushålls disponibla inkomst som går till betalning av hyra varje månad. Disponibel inkomst baseras på medianinkomsterna per hushåll och 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.

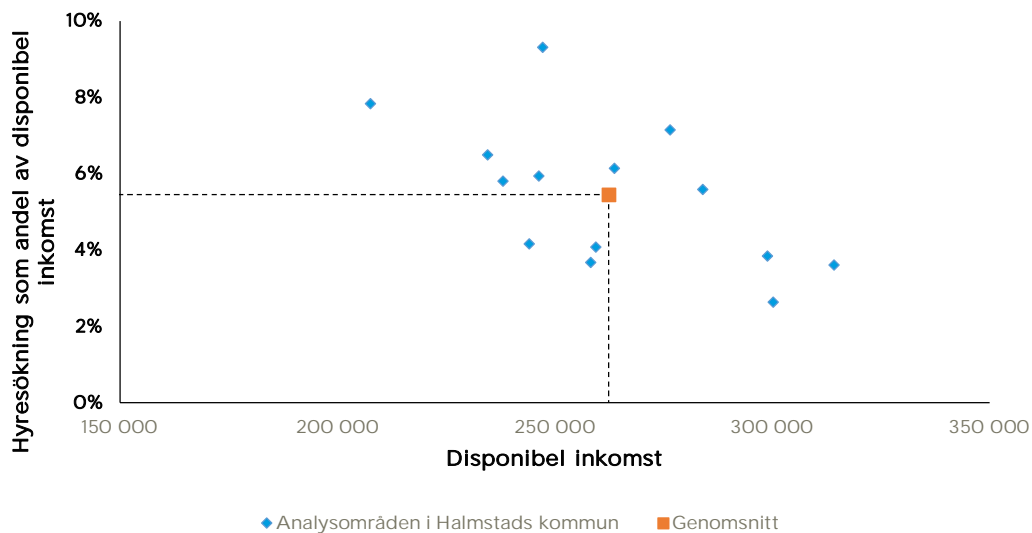
5.2 Inkomstnivåer och förändrat konsumtionsutrymme

Som mest leder de skattade hyresökningarna till att konsumtionsutrymmet minskar med 7 procentenheter (i Centrum), och att boendeutgiftsprocenten som högst blir 39 procent i ett marknadsscenario (i Väster). Det betyder att det genomsnittliga hushållet vid marknadshyror skulle behöva lägga mer än en tredjedel av sin disponibla inkomst på att betala hyran varje månad, jämfört med 33 procent i det nuvarande hyressättningssystemet. Variationen inom kommunen är dock stor, vilket illustreras av Figur 14. Varje prick motsvarar ett analysområde i Halmstads kommun. På den vertikala axeln visas den skattade procentuella minskningen av konsumtionsutrymme till följd av marknadshyror, och på den horisontella axeln hittar vi disponibel inkomst i området. Ur figuren kan utläsas att genomsnittlig disponibel inkomst i Halmstad är cirka 262 000 kronor per hushåll och år, och att den genomsnittliga hyresökningen vid ett marknadsscenario skulle bli cirka 5 procent av disponibel inkomst. Spridningen är förhållandevis stor, det finns områden där den skattade hyresökningen utgör en stor andel av disponibel inkomst både på den lägre såväl som den högre änden av

⁴ Det är värt att notera att vi i beräkningen av konsumtionsutrymme utgår från inkomstmåttet 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 något annorlunda (se Figur 17 i Bilaga 2).

inkomstfördelningen. Samma sak gäller områden där den skattade hyresökningen utgör en liten andel av disponibel inkomst. Dock ser trenden ut att vara att hyresökningarna har mindre inverkan på konsumtionsutrymmet i de områden där inkomstnivåerna är som högst.

Figur 14. Disponibel inkomst och hyresökning som andel av disponibel inkomst, per analysområde

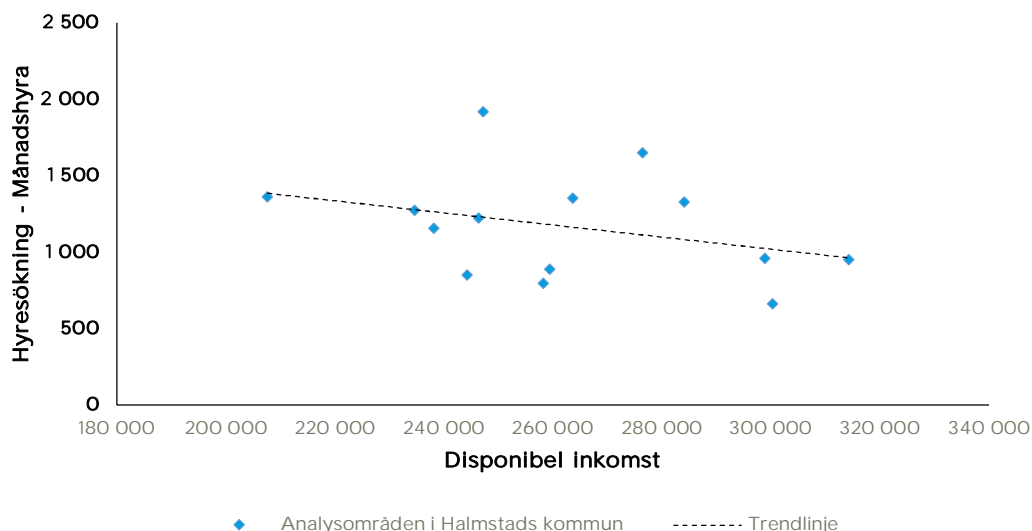


Not: Varje prick i diagrammet motsvarar ett analysområde. Disponibel inkomst baseras på medianinkomsterna per hushåll och år i respektive analysområde. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

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

I Figur 15 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 svagt, negativt samband mellan den skattade hyresökningen i absoluta termer vid ett marknadsscenario och inkomstnivån i ett område, vilket betyder att hyresökningen är mindre i socioekonomiskt starkare områden. Det är dock förhållandevis stor spridning, så sambandet ska tolkas med viss försiktighet.

Figur 15. Hyresökning i ett marknadsscenario (månadshyra) och disponibel inkomst, per analysområde



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

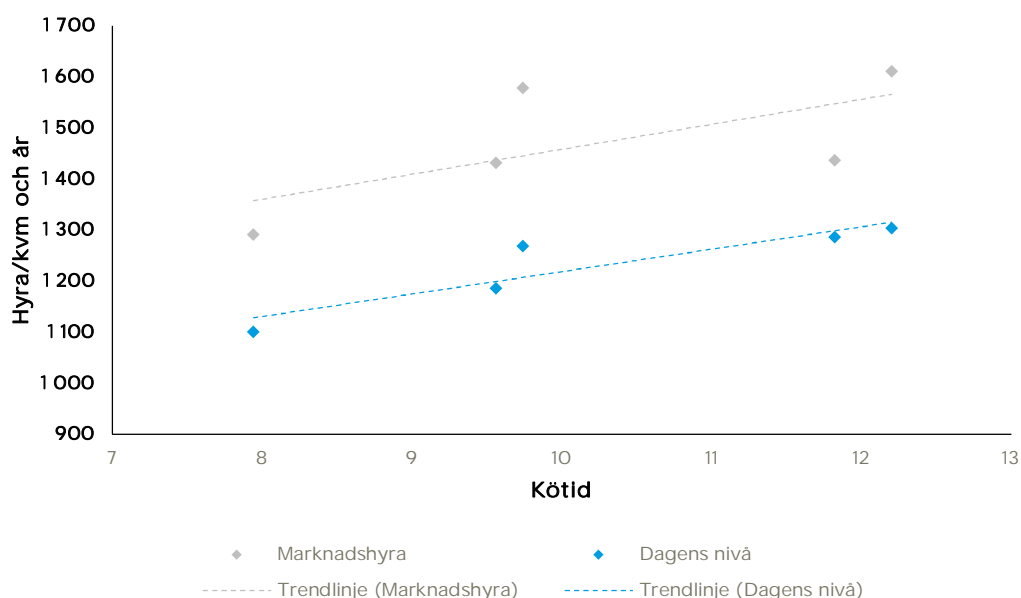
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik och SCB. Beräkningar av Ramboll.

6. DISKUSSION

6.1 Kötider

Resultaten av studien visar att hyresnivåerna skulle öka i kommunens samtliga resultatområden, men i varierande grad. För att bedöma ett områdes attraktivitet har vi i denna rapport använt priset på bostadsrätter. Då dessa köps och säljs på en fri marknad bör bostadsrättspriser spegla hur individer värderar att bo i ett visst område, samt hur viktiga olika lägenhetskaraktäristika bedöms vara. I rapportens inledning redovisas kötider för de olika resultatområdena i Halmstad, vilket också kan ses som ett mått på ett områdes attraktivitet. På samma sätt som vi i denna rapport antar att det på en fri marknad skulle råda hög korrelation mellan marknadshyror och bostadsrättspriser i ett område, borde det också råda hög korrelation mellan marknadshyror och dagens kötider (om dessa kan ses som ett annat mått på områdets attraktivitet). Det råder ett positivt samband mellan dagens kötider och såväl hyresnivåerna i ett marknadsscenario som dagens hyresnivåer (Figur 16). Med andra ord är det i genomsnitt längre kötid där hyresnivåerna är högre idag. Detta samband finns kvar även i marknadsscenariot, med skillnaden att variationen i hyra är större mellan resultatområdena.

Figur 16. Kötid och hyra/kvm och år, dagens nivåer och marknadshyror, per resultatområde



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

Tolkningen av Figur 16 är alltså att det råder ett positivt samband mellan kötider och hyresnivåer såväl i dagens situation som vid ett marknadsscenario (även om detta samband ska tolkas med viss försiktighet med tanke på de få observationerna). Det betyder att kötiderna ger en bra uppskattning av hur marknaden värderar rapportens olika resultatområden.

På en fri hyresmarknad skulle det teoretiskt sett inte finnas några kötider, då marknaden med tiden skulle nå en jämvikt, där det råder balans mellan utbud och efterfrågan. Det faktum att det finns en kö är alltså en metodologisk förutsättning för att vi ska kunna förvänta oss högre hyresnivåer i marknadsscenariot.

6.2 Direkta och indirekta effekter

Denna rapport visar att ett marknadsscenario skulle få påtagliga direkta effekter på hyresnivåerna. Detta är i sig väntat, då tidigare studier har visat hur de hyror som förhandlas fram inom bruksvärdessystemet ligger under en marknadsmässig nivå.

Rapporten har inte tagit hänsyn till varken indirekta effekter eller spridningseffekter som skulle uppstå vid en avveckling av det nuvarande hyressättningssystemet. Exempelvis skulle ett marknadsscenario sannolikt få långtgående effekter på både utbuds- och efterfrågesidan av bostadsmarknaden. Den direkta effekten på efterfrågesidan är att högre hyresnivåer gör att färre individer har råd med en hyresbostad, vilket skulle minska efterfrågeöverskottet som råder i dagsläget. Detta skulle få som konsekvens att kötiderna minskar, då färre individer har möjlighet att betala de högre hyrorna. När kötiderna minskar kan detta å sin sida leda till högre efterfrågan, då grupper som tidigare inte efterfrågat en hyresrätt (till exempel höginkomsttagare utan ködagar) har möjlighet att erhålla en hyresbostad. Effekten 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 som inte har den möjligheten i det nuvarande systemet, kan efterfråga en hyresrätt på den fria marknaden.

De förändrade efterfrågemönstren får sannolikt effekter även på utbudet av hyresbostäder. Det är möjligt att högre hyresnivåer skulle medföra större incitament till bostadsbyggande, då fastighetsägare kan förvänta sig en högre avkastning på sin investering. Å andra sidan är denna potentiella utbudseffekt vid friare hyressättning ifrågasatt, då hyresnivån bara är en av många faktorer som påverkar utbudet av hyresbostäder. Detta gör den slutgiltiga utbudseffekten problematisk att uppskatta.

Den sammantagna effekten av alla dessa indirekta faktorer är svår att förutspå, och ligger 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.

6.3 Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster

De huvudsakliga resultaten i rapporten visar att dagens hyresnivåer ligger som längst ifrån den marknadsmässiga nivån i två av Halmstads resultatområden, nämligen Centrum och Södra Staden (Figur 8). Resultatet är inte förvånande, då bostadsrättspriserna också är som allra högst i dessa två resultatområden. Slutsatsen blir att den största skillnaden mellan hur marknaden värderar bostäderna och hur de prissätts i det nuvarande bruksvärdessystemet finns i dessa områden, och att denna skillnad sannolikt drivs av att lägesfaktorn i dagsläget har en större inverkan på bostadsrättspriser än på hyresnivåer (se Figur 6). Det är därtill noterbart att de skattade hyresförändringarna inte varierar i särskilt stor utsträckning mellan kommunens resultatområden. Med dagens bruksvärdesnivåer varierar hyran per kvadratmeter och år med 18 procent mellan det resultatområde där de är som lägst (Öster) respektive där de är som högst (Centrum). I ett marknadsscenario skulle denna skillnad vara cirka 25 procent. Slutsatsen är att marknadshyror skulle få en märkbar effekt på hushållens ekonomi i hela kommunen, och att ett sådant scenario skulle påverka Halmstads resultatområden i liknande utsträckning.

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 kapitel 2 definieras nyproduktion i denna rapport som bostäder byggda efter 2013. I metodavsnittet visar vi också att hyresnivåerna är högre i nyproduktionen än i det övriga beståndet.

Hushållens inkomster och hur dessa påverkas av att införa marknadshyror är förknippat 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.

REFERENSER

- Donner, H., Englund, P. och Persson, M. (2017). "Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market". Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.
- Lindbeck, A. (1972), "Hyreskontroll och bostadsmarknad" (under medverkan av S Blomquist), IUI, Stockholm.
- Ramboll (2018). "Marknadshyror för hyreslägenheter". Rapporter för Hyresgästföreningen. [Länk](#).
- Bilder är hämtade från iStock.

BILAGA 1 - METOD

Utvecklad beskrivning av metod för skattning av marknadshyror

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 m.fl. (2017) och är densamma som använts i de rapporter Ramboll tog fram år 2018.

I ett första steg estimerar vi en efterfrågefunktion enligt ekvation (1). Här skattas boendekostnad för bostadsrätter baserat på kvadratmeteryta, antal rum, byggår och 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; 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).

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

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 karaktärstik skattas denna enligt ekvation (3).

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

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.⁵ 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:

⁵ 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 till att vi skattar den.

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

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 icke-nyproducerade lägenheter som h^{bruks} . Det ger oss vår genomsnittliga hyresökning vid marknadshyra jämfört med dagens nivå genom:

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

För att skatta ekvation (1) estimeras en så kallad Box-Coxmodell som uttrycker hyran som en icke-linjär funktion av yta, antal rum, 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.

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

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

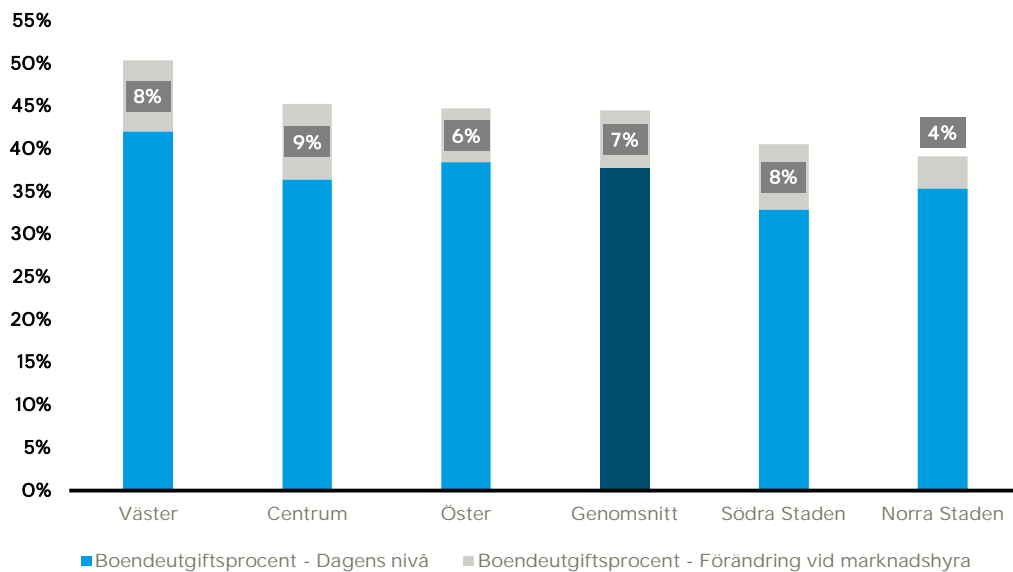
För Halmstad skattas diskonteringsräntan till 2,34 respektive 2,53 procent beroende på vilket minimeringskriterium som används, vilket framgår i Tabell 3 nedan. Diskonteringsräntan skattas som sagt genom minimering av modellens prognosfel för de nyproducerade hyresrätterna i kommunen mellan år 2014–2019.

Tabell 3. Skattad diskonteringsränta, Halmstad

Mått	Skattad diskonteringsränta
Medianabsolutfel (MEAF)	2,34 %
Rotmedelkvadratfelet (RMKF)	2,53 %

BILAGA 2 - KONSUMTIONSENTRYMME

Figur 17. Skattad boendeutgiftsprocent beräknat på hushållens ekonomiska standard. Dagens nivå och vid marknadshyra, per resultat område



Not: Boendeutgiftsprocenten beskriver andelen av ett hushålls disponibla inkomst som går till betalning av hyra varje månad. Mättet för ekonomisk standard baseras på medianinkomsten 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.

Inkomstmättet ekonomisk standard utgörs av disponibel inkomst per konsumtionsenhet, det vill säga disponibel inkomst justerat för hur hushållssammansättningen ser ut. Tanken med mättet är att ta hänsyn till att exempelvis ett singelhushåll med en viss inkomst har en högre ekonomisk standard än en singelförälder med två barn och samma inkomst. Om vi beräknar hushållens konsumtionsutrymme med detta inkomstmått i stället för disponibel inkomst per hushåll får vi en något annorlunda bild än i Figur 13. Den tydligaste skillnaden är att vissa resultatområden får en högre boendeutgiftsprocent. Detta drivs sannolikt av att hushållen är större i dessa områden, och att en hushållsinkomst därmed ska försörja fler.

En rapport av Ramboll på uppdrag av Hyresgästföreningen

