

SCENARIOANALYS MARKNADSHYROR MALMÖ

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 skäliga 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 Malmö var år 2019 den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt 3,6 år. Vidare har kötiden ökat med 44 procent sedan år 2011. 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 13 procent i Malmö stad 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 59 kvadrat i Malmö är hyran idag 6 700 kronor i månaden – i ett scenario med marknadsmässiga hyror skulle denna lägenhet få en hyra på 7 500 kronor i månaden. Den genomsnittliga hyreskostnaden varierar mellan Malmös stadsdelar:

- Den dyraste genomsnittslägenheten på 59 kvadratmeter vid marknadshyror finns i Centrum – 9 000 kronor i månaden.
- Den billigaste genomsnittslägenheten på 59 kvadratmeter vid marknadshyror finns i Fosie – 5 800 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	3
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 13 procent	11
4.2	Skillnader mellan stadsdelar	11
4.3	Skillnader mellan bostadsstorlekar	13
5.	Resultat - effekter för hushållens konsumtionsutrymme	16
5.1	Skillnader mellan stadsdelar	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

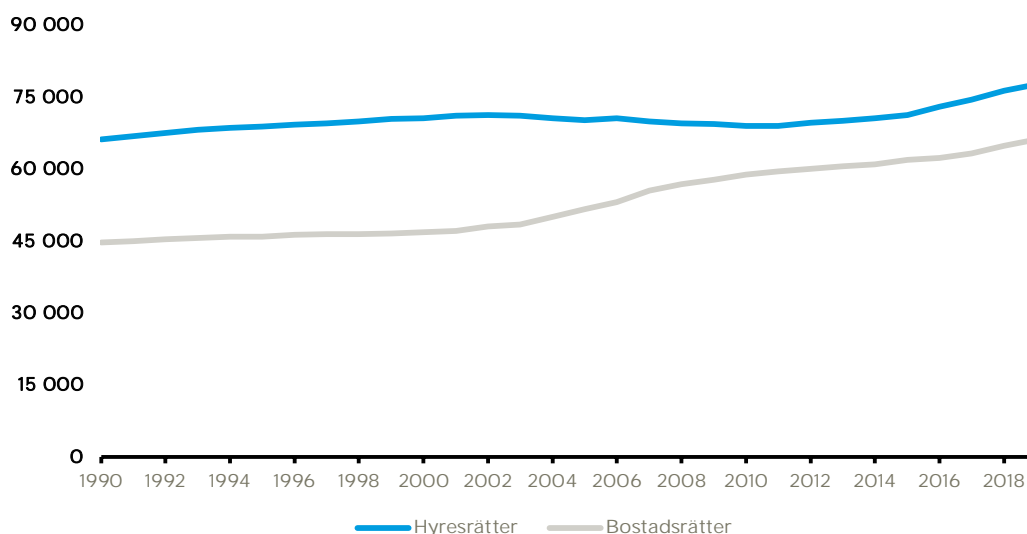
Under delar av 1900-talet rådde lagstiftad hyresreglering på den svenska hyresmarknaden. Detta berodde på att de två världskrigen kraftigt minskade utbudet av bostäder i landet, vilket gjorde att man instiftade lagar som skulle förhindra oskäligen hyresstegringar till följd av krigen.

Den lagstiftade hyresregleringen ersattes 1968 av det så kallade bruksvärdesystemet. 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.

Sedan 1990-talets början har andelen hyresbostäder i Malmö stad krympt (Figur 1). Detta beror främst på att nyproduktionstakten bland bostadsrätter har varit högre. Det är dock värt att notera att hyresbeståndet har vuxit kraftigt sedan 2010 efter att ha varit i princip detsamma under de föregående två årtiondena. Under åren 2010–2019 tillkom cirka 8 800 nya hyresrätter, en ökning av beståndet med närmare 13 procent. Detta har gjort att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter har stabiliserats något.

Figur 1. Antal hyresrätter och bostadsrätter i Malmö stad



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

Källa: Antal lägenheter 1990–2019 efter region, upplåtelseform och år (SCB).

Den höga nyproduktionstakten bland hyresrätter har också bidragit till att kötiderna i Malmö är låga jämfört med övriga svenska storstäder (Tabell 1). Under 2019 var den genomsnittliga kötiden i kommunen som helhet 3,6 år, en ökning med 44 procent sedan 2011. Den längsta kötiden återfanns i Västra innerstaden, där en genomsnittlig bostadssökande under 2019 hade samlat ihop lite drygt 4 års kötid. Kötiden var som kortast i Husie, där den genomsnittliga väntetiden var 3 år. Kötiderna är alltså homogena i Malmö stad, det varierar inte i särskilt stor utsträckning mellan stadsdelarna.

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

Stadsdel	2011	2015	2019
Centrum	2,5	3,3	3,9
Fosie	2,5	2,6	3,3
Husie	1,3	2,2	3,0
Hyllie	2,5	3,0	3,4
Kirseberg	2,4	3,1	3,8
Limhamn-Bunkeflo	2,3	2,4	3,1
Oxie	3,8	5,0	3,2
Rosengård	2,5	2,9	4,0
Södra innerstaden	2,6	3,4	4,0
Västra innerstaden	2,7	3,7	4,2
<i>Genomsnitt samtliga stadsdelar</i>	<i>2,5</i>	<i>3,2</i>	<i>3,6</i>
<i>Maximal väntetid</i>	<i>11,0</i>	<i>12,7</i>	<i>16,5</i>

Not: Dataunderlaget inkluderar bara de bostäder som förmedlats genom Boplats Syd, och inte eventuella privata aktörer med egna köer. Special- och studentbostäder har exkluderats ur beräkningarna.

Källa: Boplats Syd.

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 bruksvärdeshyror under en marknadsmässig nivå till ett efterfrågeöverskott som gör att pris inte längre fungerar som fördelningsmekanism mellan de som värderar en bostad olika högt. Man behöver då i stället förlita sig på andra verktyg, såsom exempelvis en kö, för att fördela bostäderna på ett lämpligt sätt. 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 hyressättningsystem 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 hyressättningsystem till förmån för marknadshyror skulle få långtgående konsekvenser på bostadsmarknaden. Effektkedjor skulle sannolikt uppstå i flera led till följd av förändrade beteenden och dynamiska effekter, vilket på sikt skulle generera ett nytt jämviktstillstånd. Denna typ av effekter analyseras inte i denna rapport.

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

2. METOD

Studien bygger på samma metod som de rapporter Ramboll tog fram på uppdrag av Hyresgästföreningen 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 Malmö skattas därför i sin tur genom kalibrering gentemot hyrorna 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 Malmö är täckningen 94 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 72 682 hyresrätter i Malmö.

² Hyresdatabasen är ett verktyg som innehåller hyresuppgifter från både allmännyttiga och privata hyresvärdar och används främst för att hämta och jämföra hyror inför hyresförhandlingarna, samt ta fram statistik och fakta om hyresutvecklingen på olika orter. Hyresuppgifterna importerar in i hyresdatabasen regionvis efter att förhandlingarna avslutats. För allmännyttans lägenheter kommer uppgifterna ofta in digitalt från hyresvärdarnas system. Från privata hyresvärdar är det ibland svårt att få fram digitala hyreslistor och då levereras hyrorna 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
72 682	77 672	94%	4%

Källa: Hyresgästföreningen och SCB.

Att vi inte inkluderar samtliga hyresrätter kan leda till en snedvridning av resultatet. För att undersöka detta närmare jämför vi hyresnivåerna i hyresdatabasen med SCB:s årliga urvalsundersökning Hyror i bostadslägenheter (HiB). Årshyra för de objekt i hyresdatabasen som används i denna rapport är 1 328 kronor per kvadratmeter och år. Detta är 50 kronor per kvadratmeter högre 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 Malmö.

KÖDATA

Ködata har inhämtats från Boplats Syd, en kommunal bostadsförmedlare som ägs av Malmö stad. Boplats Syd äger inga egna fastigheter eller bostäder. I stället samarbetar man med såväl privata som kommunala fastighetsägare i Malmö och ett antal andra skånska städer. Under 2019 förmedlades cirka 7 900 lägenheter i regionen som helhet, varav cirka 5 600 i Malmö.

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 2019 i Malmö. 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 6 129 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 inte möjlighet till avkastning vid försäljning.

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](#).

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.

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

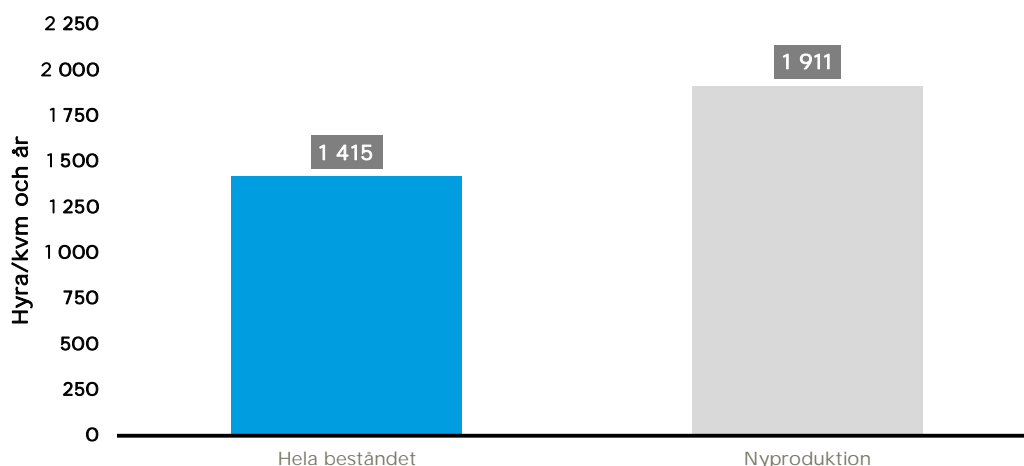
Boendekostnaden utgörs av månadsavgiften till bostadsrättsföreningen och kapitalkostnaden där kapitalkostnaden i sin tur utgörs av bostadsrättens pris multiplicerat med en avkastningsränta (kapitalränta – förväntad prisökning).

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 för 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 3,17 procent för Malmö 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.

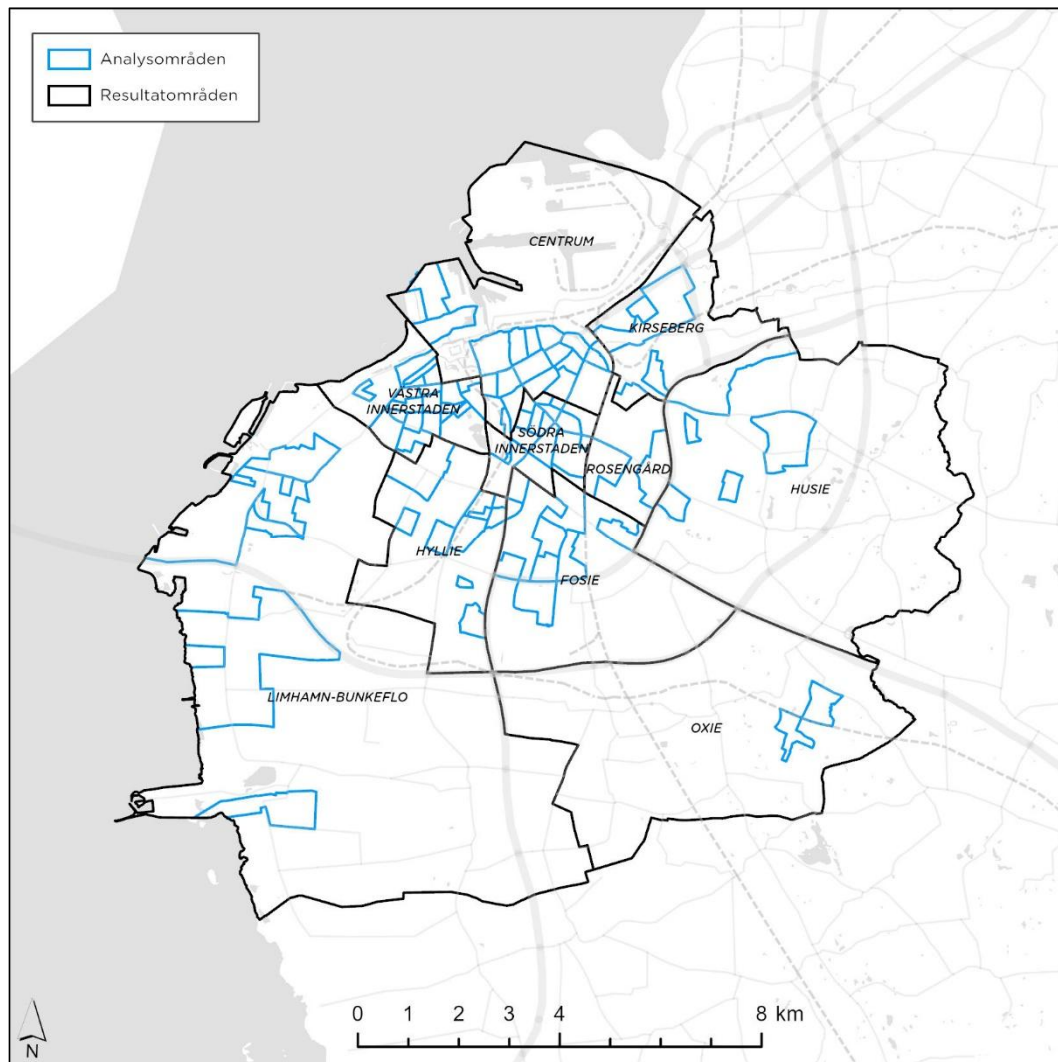
2.3 Analysmetod för hushållens konsumtionsutrymme

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 Malmös hyresmarknad geografiskt för att fånga lägesfaktorns betydelse. Studiens minsta geografiska enheter benämns som analysområden och utgår från den tidigare delområdesindelningen av Malmö. Vissa delområden har slagits ihop för att säkerställa tillräckligt antal hyres- och bostadsrätter och ett antal delområden har inte kunnat analyseras alls på grund av för få observationer. Vi har sedan aggregerat resultaten och redovisar dem för Malmös tio tidigare stadsdelar (i rapporten också benämnda som resultatområden). I figuren nedan framgår analys- och resultatområden för Malmö.

Figur 3. Analys- och resultatområden



3. NULÄGESANALYS – DAGENS HYRESNIVÅER

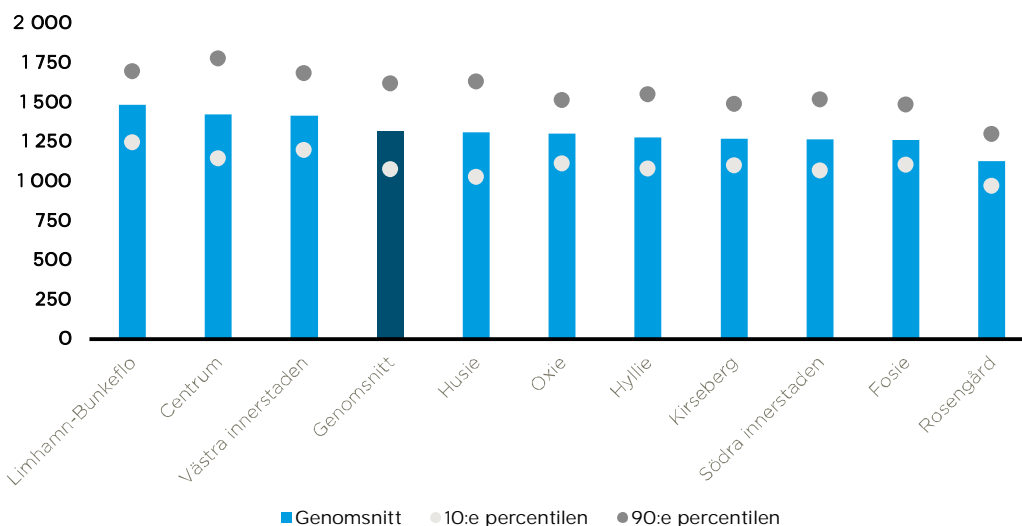
Detta kapitel beskriver dagens hyresnivåer i Malmö stad. Vi beskriver hur hyresnivåerna skiljer sig åt mellan olika stadsdelar i kommunen, samt i vilken utsträckning lägenhetskaraktäristika såsom bostadens byggnadsår och läge påverkar hyresnivån.

Den genomsnittliga hyresnivån i Malmö är 1 370 kronor per kvadratmeter och år för hyresbeståndet som byggts 2013 eller tidigare. I det nyproducerade beståndet är motsvarande hyresnivå 1 910 kronor per kvadratmeter och år.

Hyresnivåerna skiljer sig åt markant mellan kommunens tio olika stadsdelar, vilket illustreras i Figur 4. Dagens genomsnittliga hyresnivå är med bred marginal som lägst i Rosengård (1 130 kronor per kvadratmeter och år) och som högst i Limhamn-Bunkeflo (1 480 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 för den här figuren 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 en viss stadsdel, och om det är kort avstånd är variationen liten. Generellt sett är hyresnivåerna mer homogena i områden med lägre genomsnittliga hyror.

Figur 4. Hyra/kvm och år för bostäder med 2–3 rum och kök. Genomsnitt, 10:e percentilen, 90:e percentilen. Stadsdelar i Malmö stad

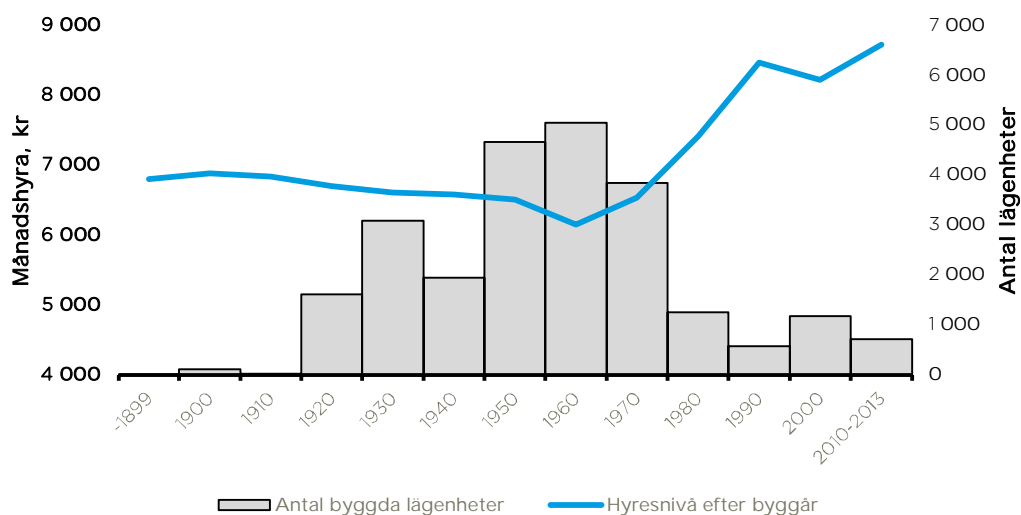


Not: Hyresbostäder med 2–3 rum och kök. Percentilerna ska tolkas som mätt på spridningen i beståndet, det vill säga att stadsdelar med stort avstånd mellan den 10:e och 90:e percentilen har stor variation i hyresnivåerna.

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 Malmö 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 högre ju mer nyproducerade lägenheterna är. 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 Malmö stad



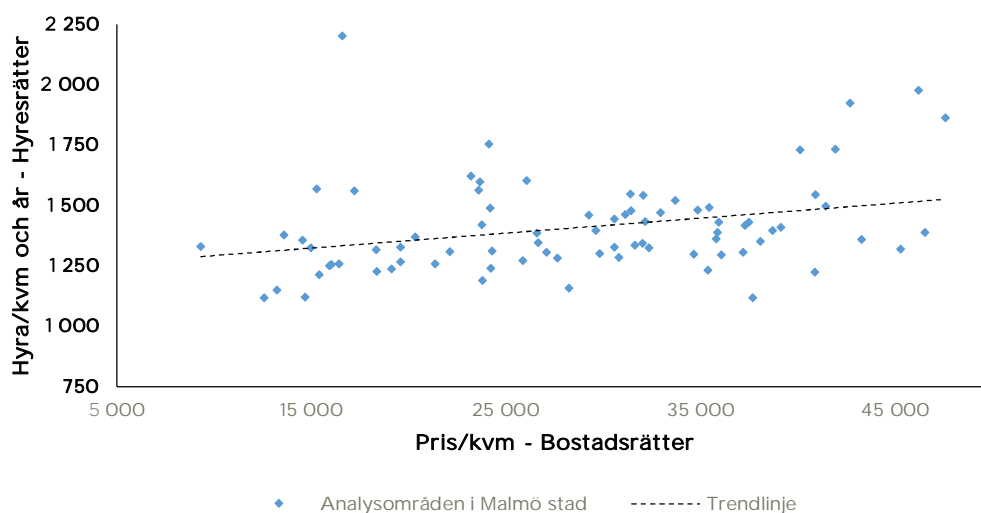
Not: Hyresbostäder med 2 rum och kök. Den blå linjen visar genomsnittlig månadshyra i Malmö stad beroende på bostadens byggnadsår. De grå staplarna visar frekvensen av nyproducerade lägenheter under respektive decennium. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte är en del av den kommande 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, vilket i Malmös fall innebär ett delområde inom respektive stadsdel.

Vi noterar att prissättningen bland bostadsrätter varierar mycket, skillnaden mellan det lägsta kvadratmeterpriset i kommunen (cirka 9 300 kronor) och det högsta (cirka 47 600 kronor) är 412 procent. Bland hyresrätter är denna variation mindre, då skillnaden mellan den lägsta hyresnivån per kvadratmeter och år (cirka 1 120 kronor) och den högsta (cirka 2 200 kronor) bara är 97 procent. Med andra ord är Malmö en kommun med väldigt stora skillnader i hur bostadsrätter prissätts, och där lägesfaktorn är betydligt 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 svagt, 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



13%

Hyresnivån stiger
som mest i Västra
innerstaden



27%

Den dyraste tvåan i
marknadsscenarioet finns
i Centrum



9TKR



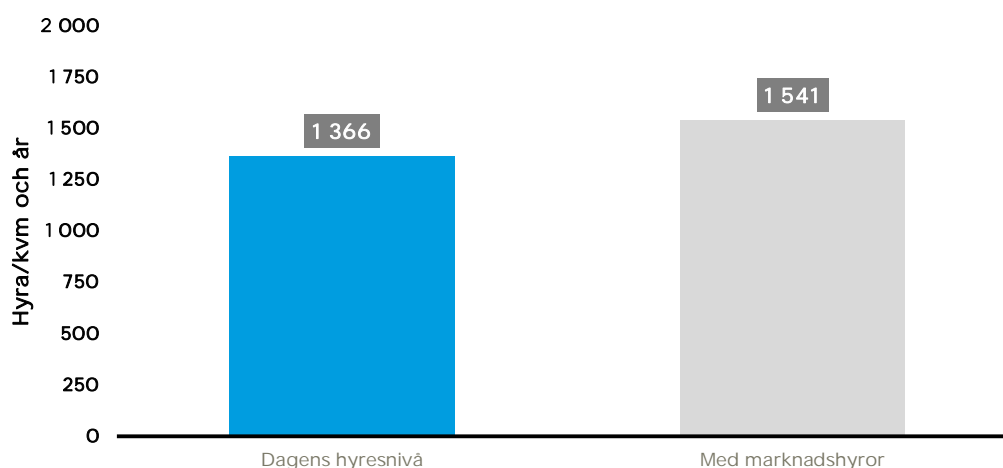
4. RESULTAT - EFFEKTER FÖR HYRESNIVÅERNA

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 stadsdel. Hyresförändringen kommer redovisas dels som hyra per kvadratmeter och år för hela beståndet, dels för en typlägenhet i Malmö stad. Slutligen redogör vi för hur resultaten skiljer sig åt beroende på bostadens storlek.

4.1 Hyresökning på i genomsnitt 13 procent

Den genomsnittliga hyresförändringen till följd av fria marknadshyror skattas till 13 procent i Malmö för de lägenheter som byggts år 2013 eller tidigare. Den genomsnittliga hyran ökar från 1 366 kronor per kvadratmeter och år till 1 541 kronor per kvadratmeter och år – en skillnad på 175 kronor.

Figur 7. Dagens genomsnittliga hyresnivå och den genomsnittliga skattade marknadshyran. Hela Malmö stad



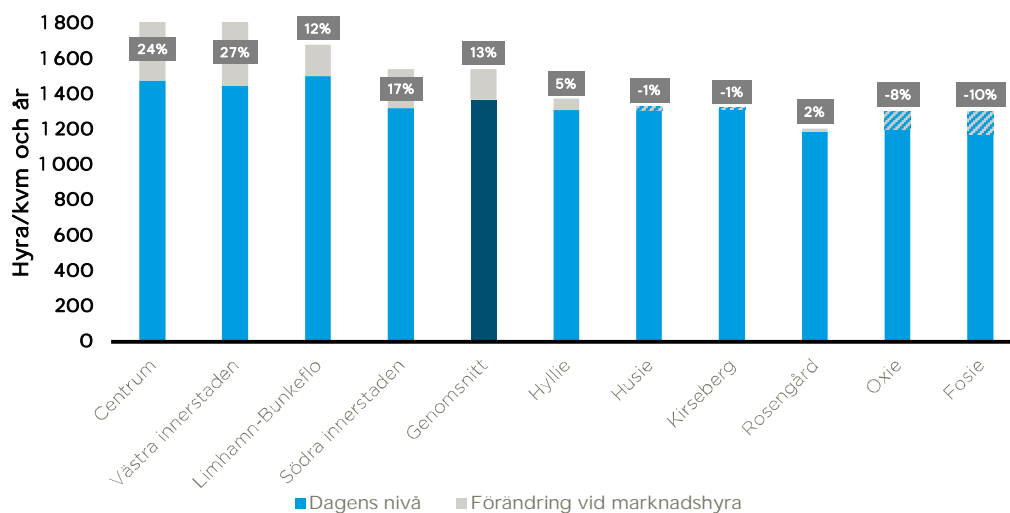
Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

4.2 Skillnader mellan stadsdelar

Analysen visar att hyrorna i absoluta värden skulle stiga som mest i Västra innerstaden i ett marknadsscenario (Figur 8). Den genomsnittliga hyresnivån beräknas där stiga från 1 450 kronor per kvadratmeter och år till 1 830 kronor per kvadratmeter och år. Den skattade marknadshyran beräknas bli som högst i Centrum (1 835 kronor per kvadratmeter och år). Den relativa ökningen skattas bli som störst i Västra innerstaden, där den genomsnittliga hyresnivån beräknas öka med 27 procent. Rent generellt sker de största hyresökningarna i de mer kustnära stadsdelarna.

I fyra av stadsdelarna skattas inte en hyresökning utan en minskning, och då framför allt i Fosie och Oxie. Detta kan ha flera förklaringar. En tänkbar orsak är att dagens hyresnivåer är förhållandevis höga i dessa områden (i nivå med exempelvis Södra innerstaden), medan bostadsrättspriserna är väldigt låga. De låga bostadsrättspriserna kan ses som ett mått på attraktiviteten i områdena och hur marknaden värderar dem, vilket betyder att dagens hyresnivåer ligger över en marknadsmässig nivå.

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

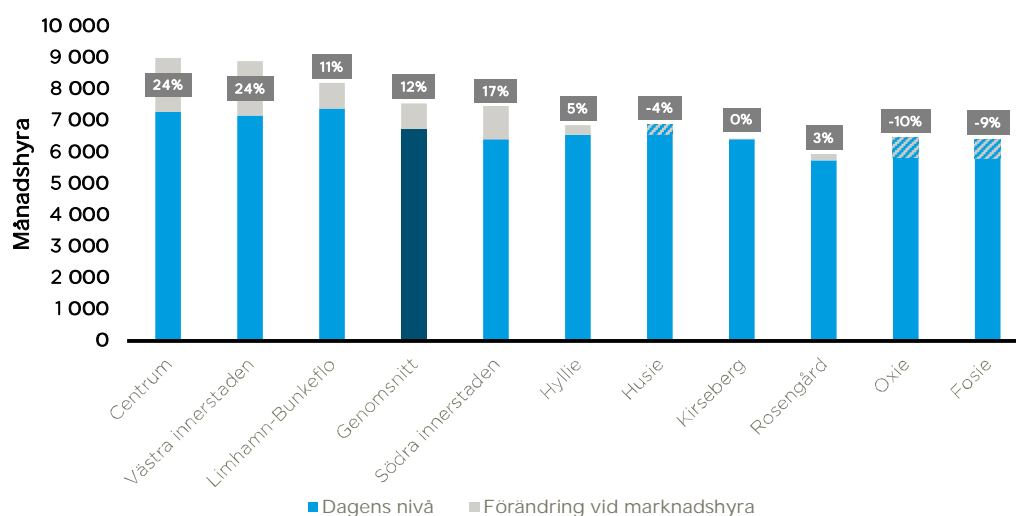


Not: Den blå delen av staplarna visar den nuvarande, genomsnittliga hyresnivån (hyra per kvm och år) i respektive stadsdel. Den grå delen illustrerar den skattade ökningen vid marknadshyror, med den procentuella hyresökningen i den mörkgrå rutan. De streckade ytorna i vissa staplar visar hyresminskning. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

I Figur 9 utökas analysen till att titta på en genomsnittslägenhet i Malmö på 59 kvadratmeter med 2 rum och kök. I detta fall skattas den genomsnittliga månadshyran förändras med mellan 630 kronors minskning och 1 710 kronors ökning beroende på vilken stadsdel som avses. Den högsta skattade månadshyran i ett marknadsscenario återfinns även i det här fallet i Centrum, följt av Västra innerstaden. Det är också i dessa två stadsdelar som den största hyresökningen för en genomsnittslägenhet sker, både i absoluta och relativa termer. I Centrum går den genomsnittliga månadshyran från 7 270 kronor i dagsläget till 8 990 kronor i ett marknadsscenario, i Västra innerstaden från 7 160 kronor i dagsläget till 8 870 kronor i marknadsscenario (i båda fallen en ökning med 24 procent). Även för en genomsnittslägenhet skattas hyresminskningar i fyra stadsdelar.

Figur 9. Dagens hyresnivå och skattad förändring vid ett marknadsscenario (månadshyra). Lägenheter med 2 rum och kök på 59 kvm, uppdelat per stadsdel

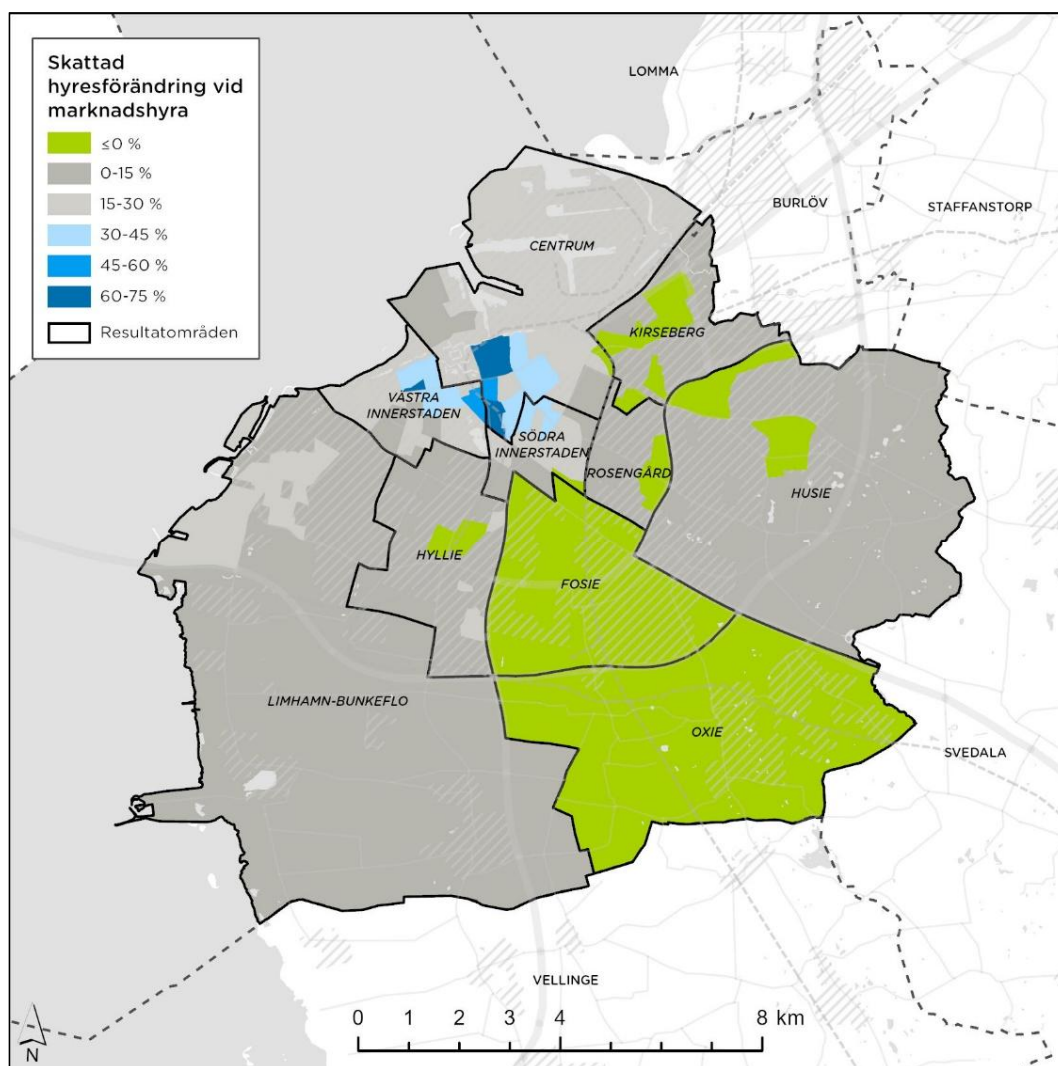


Not: Beräkningarna görs för genomsnittslägenheten i Malmö stad. Den blå delen av staplarna visar den nuvarande, genomsnittliga månadshyran i respektive stadsdel. Den grå delen illustrerar den skattade ökningen vid marknadshyror, med den procentuella hyresökningen i den mörkgrå rutan. De streckade ytorna i vissa staplar visar hyresminskning. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

Analysen visar att de högsta procentuella hyresökningarna uppstår i ett avgränsat område i Malmös innerstad (Figur 10). Inom dessa områden är variationen dock stor. I Centrum förekommer exempelvis analysområden där den skattade hyresökningen är 60–75 procent, medan det i andra delar av stadsdelen rör sig om mindre än 15 procents ökning. I kartan är det också tydligt att det skattas ske hyresminskningar i delar av kommunen. Det råder alltså väldigt stora skillnader mellan Malmös olika stadsdelar när det kommer till marknadsmässiga hyresnivåer.

Figur 10. Skattad hyresförändring vid ett marknadsscenario, procentuell förändring



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

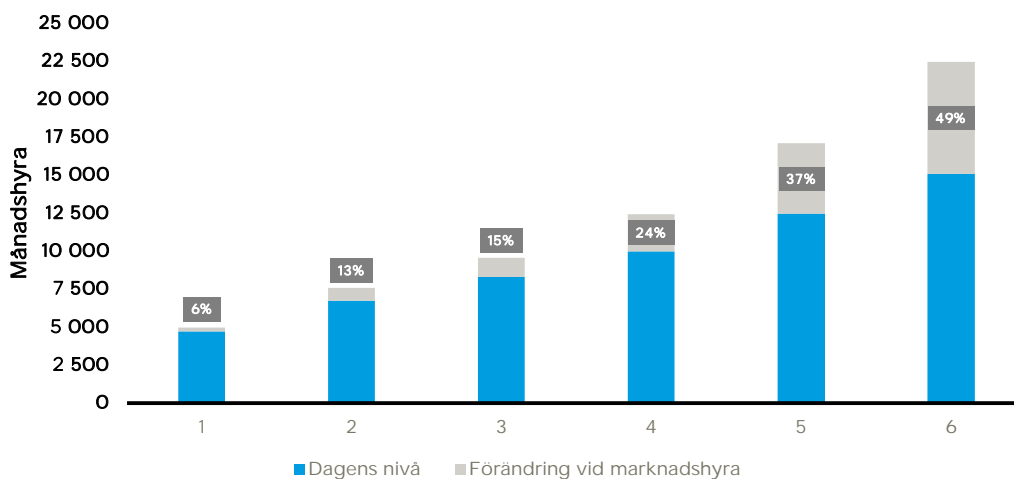
4.3 Skillnader mellan bostadsstorlekar

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 boendeara.

I Figur 11 framgår att den skattade hyresökningen vid ett marknadsscenario skiljer sig åt förhållandevis mycket beroende på hur många rum och kök en hyresrätt har. Till exempel beräknas månadshyran för den genomsnittliga bostaden med 1 rum och kök i Malmö öka med endast 260 kronor, medan motsvarande siffra för den genomsnittliga bostaden med 6 rum och kök är 7 370 kronor. Den relativa hyresökningen för bostäder med olika antal rum beräknas bli mellan 6 och 49 procent. Denna stora variation ska dock tolkas med viss försiktighet, då det sannolikt drivs av att de största lägenheterna i oproportionerligt stor

utsträckning ligger i de stadsdelar där den skattade hyresökningen beräknas bli som störst. Till exempel ligger 85 procent av bostäderna med 6 rum och kök i Centrum eller Västra innerstaden, medan bara 37 procent av bostäderna med 2 rum och kök återfinns i dessa områden. Det är därför troligt att det är lägesfaktorn som driver resultatet i Figur 11 snarare än storleken på bostaden i sig.

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

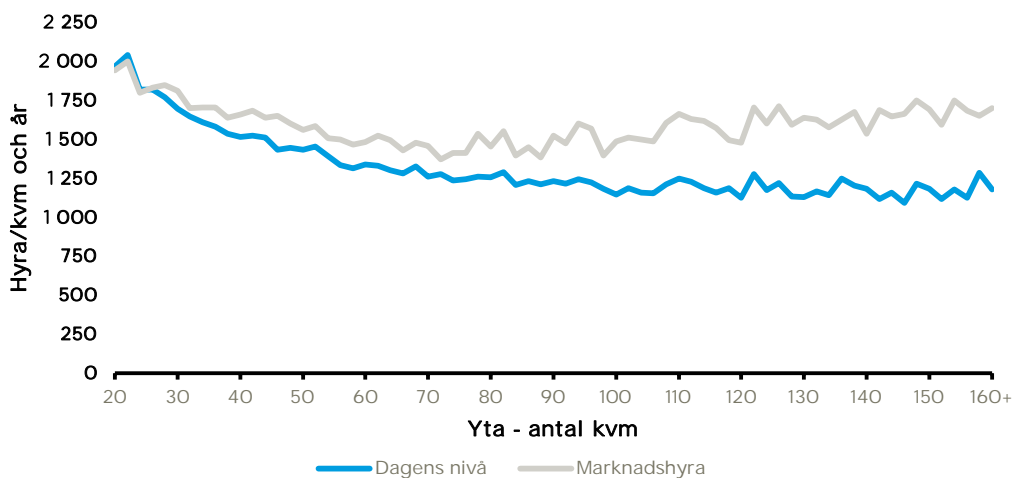


Not: Beräkningarna berör hela beståndet i Malmö stad. De blå delarna av staplarna visar nuvarande, genomsnittlig månadshyra för lägenheter av olika storlekar, de grå delarna den skattade ökningen vid ett marknadsscenario, och procentsatsen den procentuella hyresökningen. Lägenheter byggda efter 2013 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). För små lägenheter är hyresnivåerna per kvadratmeter i princip desamma i både dagens situation som vid ett marknadsscenario. För de allra minsta bostäderna (20–40 kvadratmeter) är den genomsnittliga hyresökningen vid ett marknadsscenario 3 procent, medan den är 15 procent för större bostäder (40–100 kvadratmeter). För de allra största bostäderna börjar den skattade marknadshyran divergera från dagens nivåer, drivet av lägesfaktorn som beskrevs i Figur 11.

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 kvm 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 Västra
innerstaden och Centrum



9%

Konsumtionsutrymmet
ökar som mest i Fosie
och Oxie



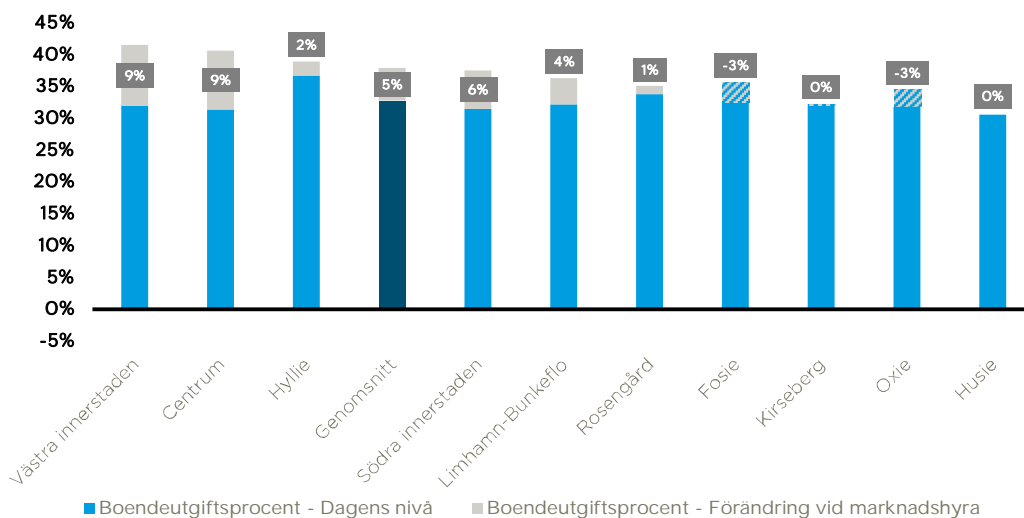
3%

5. RESULTAT - EFFEKTER FÖR HUSHÅLLENS KONSUMPTIONSUTRYMME

5.1 Skillnader mellan stadsdelar

Den genomsnittliga hyresökningen i Malmö stad 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 marknadsscenario. De största ökningarna av boendeutgiftsprocenten beräknas ske i de stadsdelar där den skattade hyresökningen också beräknas bli som störst, nämligen Västra innerstaden och Centrum. Hyllie och Fosie sticker ut något när det gäller dagens boendeutgiftsprocent, då inkomstnivåerna i båda stadsdelarna är låga medan dagens hyresnivåer är förhållandevis höga (i nivå med stadsdelar där inkomstnivån är högre, såsom Husie och Oxie).⁴

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



Not: Boendeutgiftsprocenten beskriver andelen av ett hushålls disponibla inkomst som går till betalning av hyra varje månad. Disponibel inkomst baseras på medianinkomsten i respektive analysområde. De streckade ytorna i vissa staplar visar ökning av konsumtionsutrymme till följd av minskad boendeutgiftsprocent. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

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

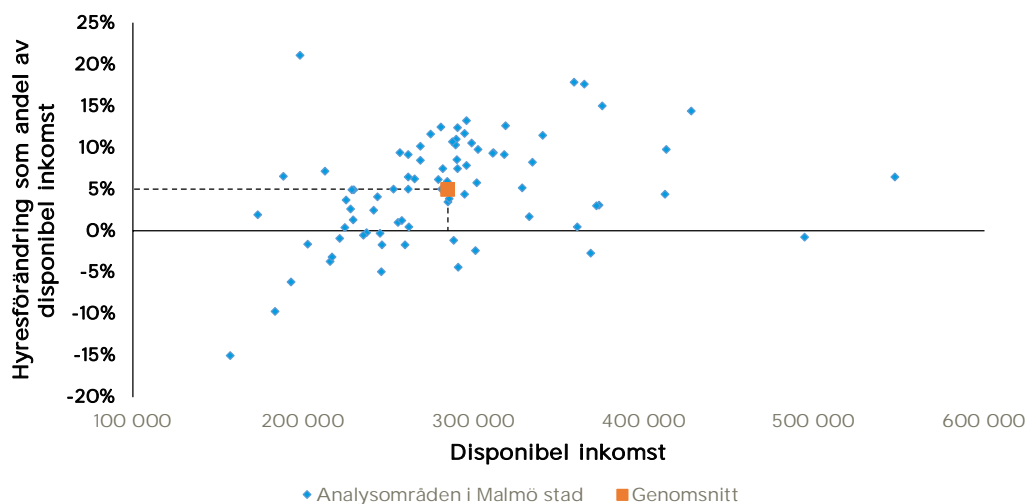
5.2 Inkomstnivåer och förändrat konsumtionsutrymme

Som mest leder de skattade hyresökningarna till att konsumtionsutrymmet minskar med 9 procentenheter (i Västra innerstaden och Centrum), och att boendeutgiftsprocenten där blir 41 respektive 40 procent i ett marknadsscenario. Det betyder att det genomsnittliga hushållet i dessa stadsdelar vid marknadshyror behöver lägga nästan hälften av sin disponibla inkomst på att betala hyran varje månad, jämfört med 32 respektive 31 procent i det nuvarande hyressättningsystemet. Variationen inom kommunen är dock väldigt stor, vilket illustreras av Figur 14. Varje prick motsvarar ett av totalt 80 analysområden i Malmö stad. På den vertikala axeln visas den skattade procentuella minskningen av konsumtionsutrymme i ett analysområde till följd av marknadshyror, och på den horisontella axeln visas disponibel inkomst i området. Ur figuren kan utläsas att den genomsnittliga disponibla inkomsten i Malmö är cirka 285 000 kronor per hushåll och år,

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 annorlunda (se Figur 17 i Bilaga 2).

och att den genomsnittliga hyresökningen vid ett marknadsscenario skulle bli 5 procent av disponibel inkomst. Spridningen är stor, det förekommer områden där den skattade hyresökningen utgör en stor andel av disponibel inkomst både på den lägre såväl som den högre änden av inkomstfördelningen. Samma sak gäller stadsdelar där den skattade hyresökningen utgör en liten andel av disponibel inkomst. Dock sker hyresminskningar huvudsakligen i områden där inkomstnivåerna är relativt låga.

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

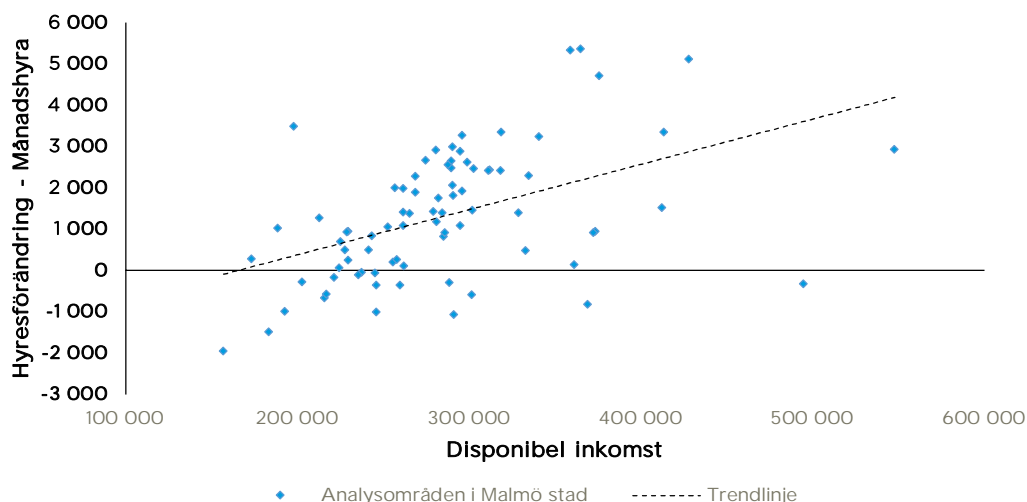


Not: Varje prick i diagrammet motsvarar ett analysområde. Disponibel inkomst beräknas baserat på medianinkomsterna per år i respektive analysområde. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

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

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, positivt samband mellan den skattade hyresökningen i absoluta termer vid ett marknadsscenario och inkomstnivån i ett område. Även om det är stor spridning förekommer de allra största, skattade hyresökningarna i områden där inkomstnivån är hög, och de allra största, skattade hyresminskningarna i områden där inkomstnivån är låg.

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



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

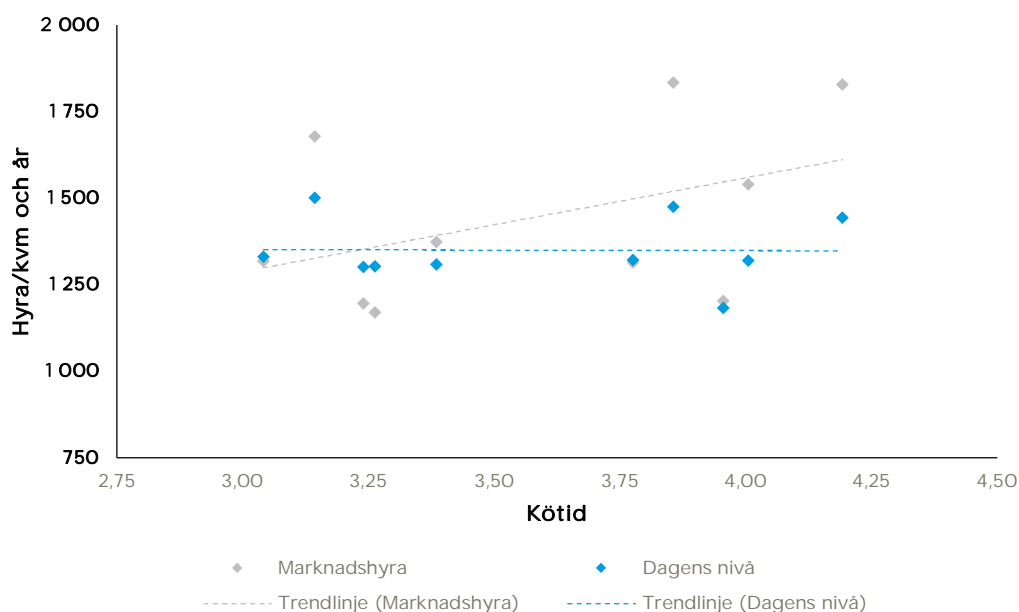
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik och SCB. Beräkningar av Ramboll.

6. DISKUSSION

6.1 Kötider

Resultaten av studien visar att hyresnivåerna skulle öka i vissa av kommunens stadsdelar, och att de skulle minska i vissa. 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 stadsdelarna i Malmö, 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 finnas en korrelation mellan marknadshyror och bostadsrättspriser i ett område, borde det också finnas en korrelation mellan marknadshyror och dagens kötider (om dessa kan ses som ett annat mått på områdets attraktivitet). Det råder ett positivt, om än svagt, samband mellan dagens kötider och hyresnivåerna i ett marknadsscenario. Med andra ord är det i genomsnitt längre kötid där hyresnivåerna skattas bli högre i ett marknadsscenario.

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



Källa: Boplatz Syd, Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

Tolkningen av Figur 16 är alltså att det råder ett svagt, positivt samband mellan kötider och hyresnivåerna vid ett marknadsscenario, på ett sätt som det inte gör i dagens situation. Det betyder att kötiderna ger en bra uppskattning av hur marknaden värderar rapportens olika resultatområden, och i ett skattat marknadsscenario beräknas hyrorna vara som högst i de områden som har längst kötider i dagsläget.

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 marknadsscenario.

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 att 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 Malmös stadsdelar, nämligen Centrum och Västra innerstaden (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 stadsdelar, och att denna skillnad sannolikt drivs av att lägesfaktorn i dagsläget har en större inverkan på bostadsrättspriser än på hyresnivåer (se Figur 6). Centrum och Västra innerstaden är därtill de två stadsdelar i kommunen där inkomstnivåerna är som högst, vilket innebär att ett eventuellt marknadsscenario skulle slå som hårdast i höginkomstområden. Därutöver är Malmö speciellt på så vis att det råder väldigt stora skillnader mellan kommunens olika stadsdelar, och att det i analysen skattas bli hyresminskningar i flera resultatområden. Detta beror på att bostadsrättspriserna i dessa områden är relativt sett väldigt låga. Enligt metoden som används för denna rapport indikerar detta att marknaden värderar bostäder i dessa områden lägre än vad dagens hyresnivåer är satta till.

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. gör i sin underlagsrapport för Finanspolitiska rådet. Då bostadsmarknaden är styrd på flera olika sätt, genom exempelvis skatter och subventioner, är det svårt att med säkerhet säga vad den teoretiska marknadsmässiga nivån skulle vara i verkligheten, det vill säga den nivå där det råder balans mellan utbud

och efterfrågan. Av de mått som finns tillgängliga är det rimligt att anta att presumtionshyror i nyproduktion ligger närmast en sådan nivå, och därmed utgör en lämplig approximation. Som beskrivs i mer detalj i metodavsnittet i kapitel 2 definieras nyproduktion i denna rapport som bostäder byggda efter 2013. I metodavsnittet visar vi också hur de genomsnittliga hyresnivåerna är betydligt högre i nyproduktionen än i det övriga beståndet.

Hushållens inkomster och hur dessa påverkas av att införa marknadshyror är 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

- SCB, statistikdatabasen. "Hyror i bostadslägenheter".
- 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](#).
- Bild #1 kommer från Hyresgästföreningen.
- Bild #2 är hämtad från Unsplash.com.
- Bild #3 kommer från Hyresgästföreningen och togs av Anders Ekedahl.

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.

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

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 karaktäristik skattas denna enligt ekvation (3).

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

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.

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

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

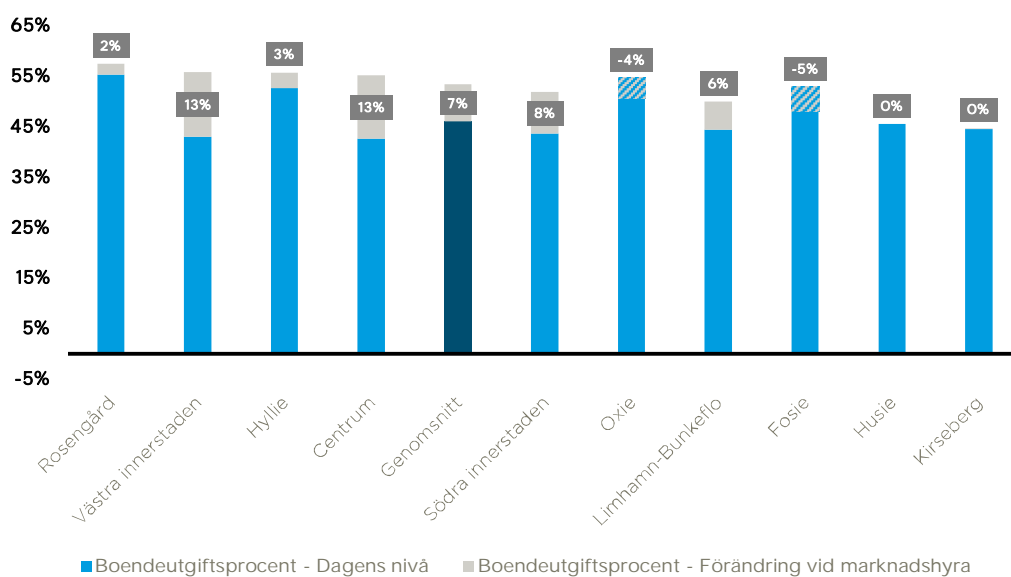
För Malmö skattas diskonteringsräntan till 3,17 respektive 3,57 procent beroende på vilket minimeringskriterium som används, vilket framgår i Tabell 3 nedan. Diskonteringsräntan skattas som sagt genom minimering av modellens prognosfel för de nyproducerade hyresrätterna i kommunen mellan år 2014–2019.

Tabell 3. Skattad diskonteringsränta, Malmö

Mått	Skattad diskonteringsränta
Medianabsolutfel (MEAF)	3,57 %
Rotmedelkvadratfelet (RMKF)	3,17 %

BILAGA 2 - KONSUMTIONSUTRYMME

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



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. De streckade ytorna i vissa staplar visar ökning av konsumtionsutrymme till följd av minskad boendeutgiftsprocent. 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 stadsdelar med låga inkomstnivåer, såsom Rosengård, Hyllie och Fosie, har ännu högre relativa boendeutgiftsprocenter jämfört med övriga kommunen. Detta drivs sannolikt av att hushållen generellt sett är större i dessa stadsdelar jämfört med höginkomstområden såsom Centrum, Västra innerstaden och Limhamn-Bunkeflo, och att en hushållsinkomst därmed ska försörja fler.

En rapport av Ramboll på uppdrag av Hyresgästföreningen

