SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Effekter av fri hyressättning i nyproduktionen i mindre och medelstora kommuner

Rapport från Evidens



Förord

I januariöverenskommelsen beslutade samarbetspartierna att fri hyressättning ska införas i nyproduktion och att tillsätta en utredning om detta. Syftet med denna reform är att öka byggandet av nya hyresbostäder genom att hyresvärden själv kan bestämma hyresnivån och att den sedan inte kan prövas av hyresnämnden. Det skulle innebära en stor förändring och därför är det viktigt att konsekvenserna utreds noga.

Debatten om hyressättning handlar till stor del om situationen i storstäderna – inte minst Stockholms innerstad. Men Sverige är mycket mer än så. Sveriges Allmännytta har gjort bedömningen att dagens hyresnivåer i nyproduktionen, i vart fall utanför storstäderna, sannolikt motsvarar den nivå som skulle uppstå vid fri hyressättning. Detta beror på att hushållen på dessa marknader saknar betalningsvilja för nybyggda bostäder med högre hyresnivåer än idag. Det innebär att fri hyressättning sannolikt inte skulle öka bostadsbyggandet på dessa orter, eftersom högre hyror i nyproduktionen riskerar att leda till vakanser.

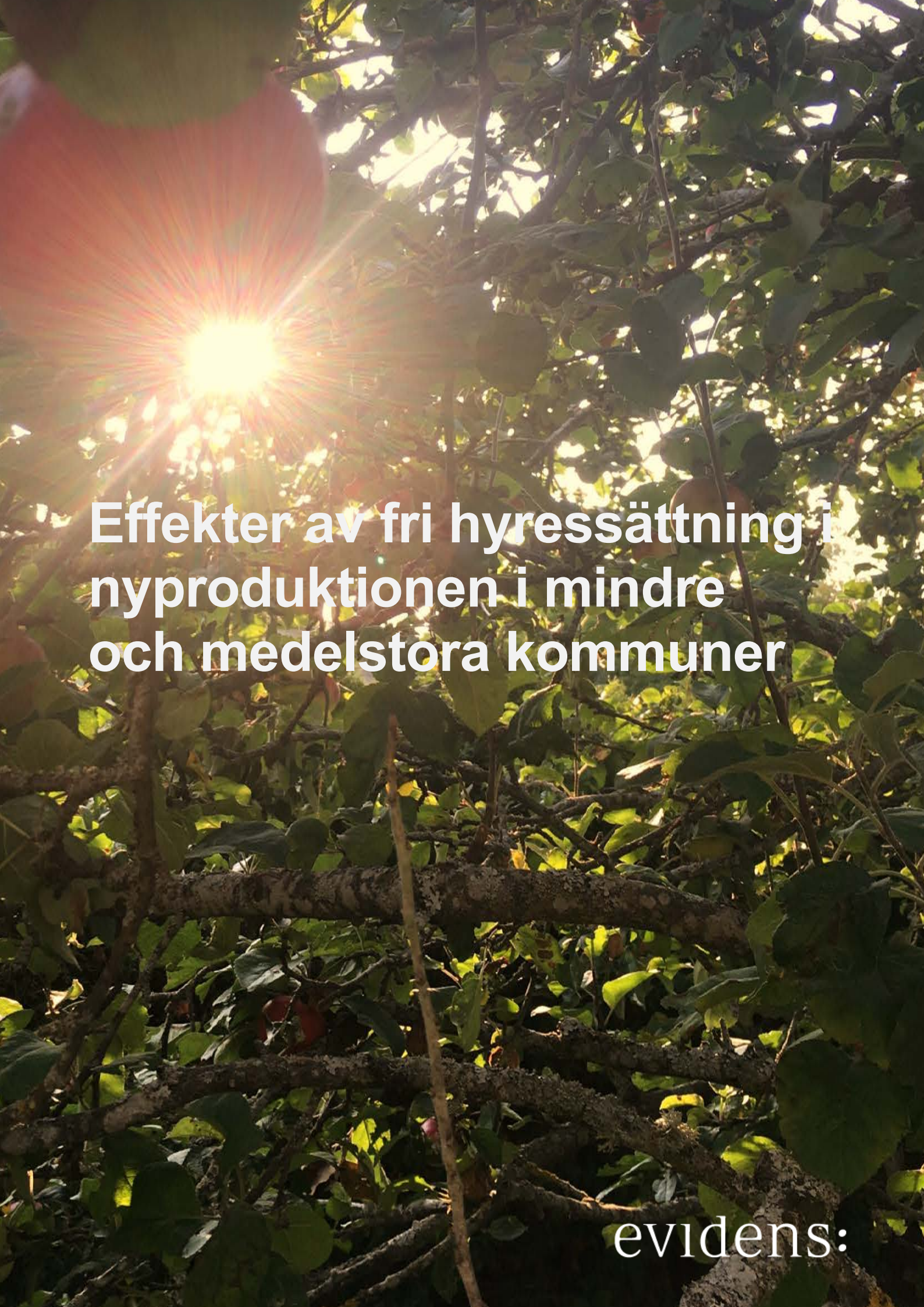
Sveriges Allmännytta vill vara konstruktiv och bidra med fakta för att ge en ökad kunskap. Därför har vi bett Evidens att ta fram ett kunskapsunderlag som analyserar och diskuterar troliga effekter av fri hyressättning i nyproduktionen av hyresbostäder i mindre och medelstora kommuner. Slutsatsen är i korthet att fria hyror ger ingen eller liten effekt på nyproduktion i de kommuner som studien omfattar.

Evidens svarar för analyser, bedömningar och slutsatser i denna rapport.

Anders Nordstrand
Vd Sveriges Allmännytta

Innehåll

Förord R2
Rapport från Evidens R4



Effekter av fri hyressättning i nyproduktionen i mindre och medelstora kommuner

evidens:

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Sveriges Allmännytta.
Text av Rikard Berg von Linde och Ted Lindqvist.

Innehåll

SAMMANFATTNING **4**

INLEDNING **5**

1. SKATTNING AV FRIA HYROR FÖR NYPRODUCERADE HYRESBOSTÄDER **7**

OM METOD OCH DATA SOM ANVÄNDS I ANALYSEN 7
SKATTADE FRIA HYROR 15
DISKUSSION OM OSÄKERHETER I BERÄKNINGAR OCH RESULTAT 18

2. HYRESBEHOV VID NYPRODUKTION **20**

PRODUKTIONSKOSTNADER, AVKASTNINGSKRAV OCH VAKANSRISKER 20
HYRESBEHOVSKALKYL 22

3. ANALYS OCH JÄMFÖRELSE MELLAN SKATTADE FRIA HYRESNIVÅER, HYRESKRAV I INVESTERINGSKALKYLER OCH NYPRODUKTIONSHYROR **25**

FRIA HYROR GER INGEN ELLER LITEN EFFEKT PÅ NYPRODUKTIONEN I STUDERADE KOMMUNER 27

4. INTERVJUSTUDIE **28**

BILAGA: MER OM DATA OCH METODER **31**

Sammanfattning

Denna rapport innehåller en skattning av fria hyresnivåer och en diskussion om effekter på nyproduktionen av fri hyressättning i nyproduktionen av hyresbostäder i mindre och medelstora kommuner. Skattningen utgår från bostadsrättsmarknaden där transaktionerna på marknaden sker till marknadspriser. Med hjälp av marknadspriser på bostadsrätter och statistik över hyresnivåer på hyresmarknaden som ger korta kötider kan hushållens så kallade avkastningskrav beräknas. Med kunskap om avkastningskraven kan bostadsrättspriser översättas till fria hyresnivåer.

Genom att jämföra fria hyresnivåer med nuvarande nyproduktionshyror kan potentiella positiva effekter på nyproduktionen förväntas om fria hyror överstiger nuvarande hyressättning i nyproduktionen som i huvudsak är kostnadsbaserad.

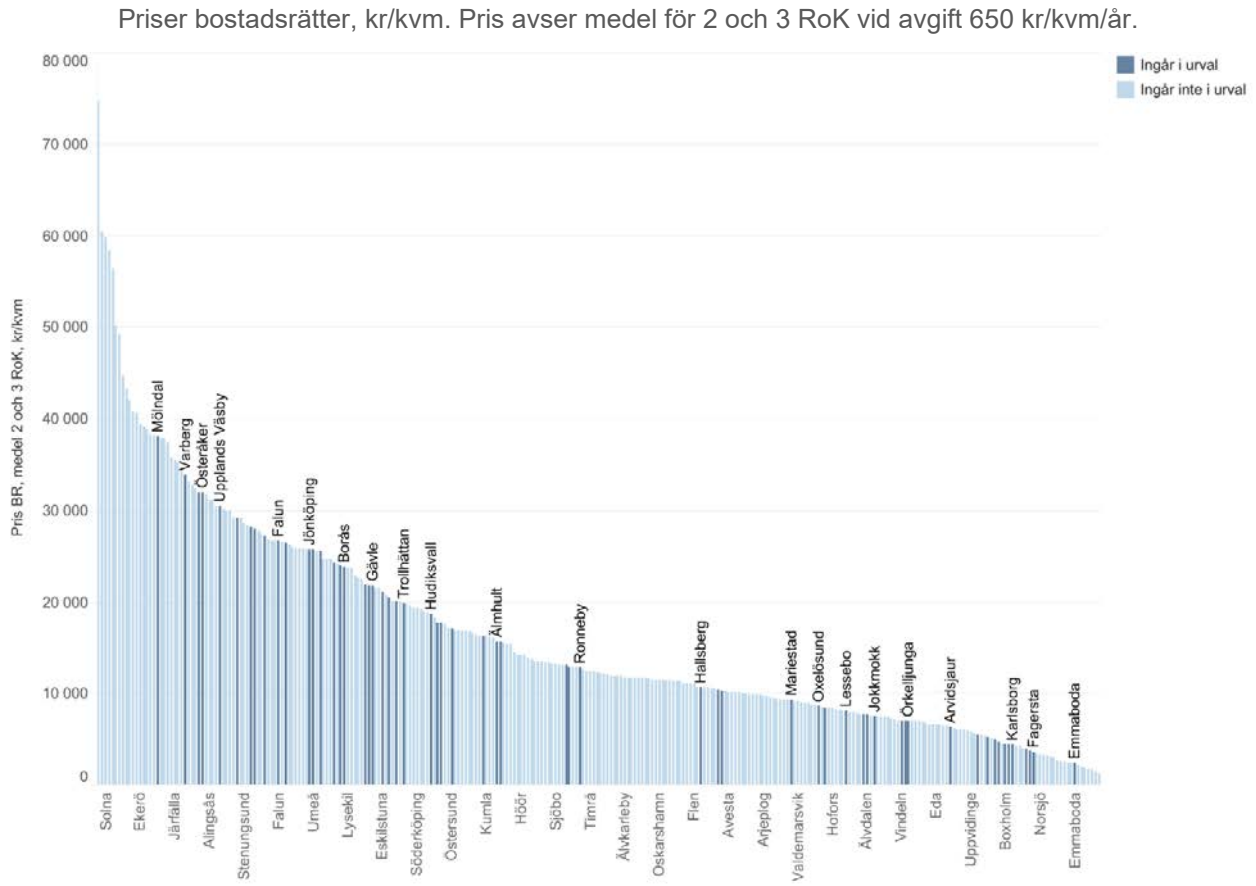
Slutsatsen från studierna av skattade fria hyror, kalkylerat hyresbehov för nyproduktion samt observerade nyproduktionshyror är att fria hyror har liten effekt på nyproduktionsvillkoren i de studerade kommunerna. Eller enklare uttryckt: hyresintäkterna blir i praktiken inte högre i urvalet av kommuner än de nuvarande nyproduktionshyrorna. I ett relativt stort antal kommuner är hushållens betalningsvilja för nyproduktion lägre än både beräknade nyproduktionshyror och den fria hyresnivån. I dessa kommuner är det svårt att nyproducera bostäder oavsett hyressättningsprincip.

För att validera resultaten har ett antal intervjuer med företrädare för sex olika allmännyttiga bostadsföretag genomförts. Det samlade intrycket från intervjuerna är att respondenternas uppfattning om den fria hyresnivån ligger på ungefär samma nivå som den teoretiskt skattade fria hyresnivån. Ingen av de intervjuade företagen bedömde att fri hyra i nyproduktion skulle påverka nyproduktionsvolymerna på den lokala marknaden. Anledningen var att de bedömde att nyproduktionshyrorna redan i nuläget ligger på motsvarande nivå.

Inledning

Denna rapport innehåller en analys och ett kunskapsunderlag som analyserar och diskuterar troliga effekter av att fri hyressättning i nyproduktionen av hyresbostäder tillämpas i mindre och medelstora kommuner.

Regeringen har nyligen utarbetat direktiv till en statlig utredning att utreda och föreslå ny lagstiftning som medger fri hyressättning i nyproduktionen av hyresbostäder. Bakgrunden är en sakpolitisk överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna om att fri hyressättning vid nybyggnation ska införas. Hyran inom dessa bestånd är sedan tänkt att sättas enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genom gängse förhandling. Fastighetsägaren föreslås få välja vilken av dessa metoder som ska tillämpas. Utredningsuppdraget ska redovisas senast den 31 maj 2021.



Figur 1. Priser för bostadsrätter i Sverige, kvartal 2 2020, kr/kvm, med storlek som motsvarar medelvärde för två och tre rum och kök i centralorten på respektive marknad. Avgift är normerad till 650 kr/kvm/år. Kommuner som ingår i urval för denna rapport är markerade med mörkare nyans. Etiketter är inte kompletta, endast exempel på hur marknaderna fördelar sig. Priser är dels observerade priser för marknader med likvid successionsmarknad för bostadsrätter (källa Valueguard), dels skattade priser, se avsnitt nedan för beskrivning av beräkningar.

Mot bakgrund av utredningsuppdraget önskar Sveriges allmännytta analysera potentiella effekter på nyproduktionen av en sådan reform. Sveriges allmännytta kan redan före en eventuell reform konstatera att nyproduktionshyrorna på många mindre bostadsmarknader, utanför storstäderna, sannolikt redan har en nivå som motsvarar nivån vid en friare hyressättning. Det betyder att med

en högre hyresnivå skulle vakanser troligen uppstå, eftersom boendekostnaderna i alternativa boendeformer ofta är lägre. Införande av ett nytt system med fri hyressättning i lagstiftningen för nyproduktionen kan därför förväntas ha begränsade effekter på exempelvis nyproduktionsvolymerna i ett stort antal mindre och medelstora kommuner.

Utifrån denna hypotes har Sveriges allmännytta givit Evidens i uppdrag att analysera vilka hyresnivåer som troligen skulle vara följden av att fria hyror tillåts i nyproduktionen. Analysen omfattar 59 kommuner av olika storlekar och i olika delar av landet. Urvalet av kommuner har gjorts av Sveriges Allmännytta för att spegla olika lokala marknadsvillkor, se figur 1 som visar hur de 59 utvalda kommunerna positionerar sig jämfört med övriga kommuner i Sverige avseende nivå för bostadspriser. Figuren visar att urvalet kommuner speglar de skilda marknadsvillkoren i olika delar av landet väl. Urvalet omfattar kommuner i samtliga län samt kommuner med mycket hög bostadsefterfrågan och därmed höga bostadspriser och kommuner med relativt låg bostadsefterfrågan uttryckt som prisnivå. Urvalet omfattar dock inte kommuner med mycket hög bostadsefterfrågan i storstadsregionernas mer centrala delar. Förteckning över de utvalda kommunerna framgår av figur 2 i nästa avsnitt.

Rapporten har disponerats enligt följande.

Rapporten inleds med kapitel 1 *Skattning av fria hyror för nyproducerade hyresbostäder*, som innehåller en beskrivning av tillämpad metodik och beräkningar av vilka hyresnivåer som kan förväntas i de olika kommunerna om en fri hyresnivå i nyproduktionen tillämpas. Skattningen utgår från bostadsrättsmarknaden där transaktionerna på marknaden sker till marknadspriser. Med hjälp av marknadspriser på bostadsrätter och statistik över hyresnivåer på hyresmarknaden som ger korta kötider kan hushållens så kallade avkastningskrav beräknas. Avkastningskravet uttrycker hushållens värdering av kapitalkostnaden förenat med att köpa en bostadsrätt. På marknader med hög bostadsefterfrågan tenderar avkastningskravet vara lägre medan marknader med svagare efterfrågan tenderar hushållen tillämpa högre avkastningskrav. Givet att avkastningskravet kan beräknas kan i nästa steg den fria hyresnivån skattas genom att bostadsrättspriser multipliceras med avkastningskravet och sedan adderas avgiften till bostadsrättsföreningen.

För ett mindre antal kommuner saknas tillförlitlig information om bostadsrättspriser. I dessa kommuner skattas priserna genom att de generella sambanden mellan prisnivån och antal olika bestämmande faktorer för prisnivån som småhuspriser, antalet sysselsatta och inkomstnivå studeras. Med kunskap om de bestämmande faktorernas nivå, kan sedan en skattning av prisnivån göras i dessa kommuner.

För att de ekonomiska incitamenten att nyproducera hyresbostäder ska stärkas måste den fria hyran antingen vara i nivå med eller vara högre än den hyra som krävs för att nyproduktion ska vara lönsam. I kapitel 2, *Hyresbehov vid nyproduktion*, analyseras därför vilka hyresnivåer som krävs på de olika marknaderna, givet olika antaganden om produktionskostnader, avkastningskrav och vakansrisker.

I det tredje kapitlet, *Analys och jämförelse mellan skattade fria hyresnivåer, hyreskrav i investeringskalkyler och nyproduktionshyror*, jämförs hyresbehovet för nyproduktion med både den fria hyran och med de nuvarande hyresnivåerna i nyproduktionen. För att incitamenten att nyproducera hyresbostäder ska öka jämfört med nuläget måste dessutom den fria hyran vara högre än de hyror som redan idag tillämpas i nyproduktionen. Utifrån att också göra jämförelser med nuvarande hyresnivåer i nyproduktionen kan slutsatser dras om i vilken grad fria hyror kan antas påverka nyproduktionsvolymerna om en reform som tillåter fria hyror genomförs.

I det sista kapitlet, *Intervjuer*, uttalar sig företrädare för allmännyttiga bostadsföretag i fem kommuner om eventuella effekter av ny lagstiftning för hyressättning. Intervjuerna tar sikte på hur företrädare för företagen uppfattar både de nuvarande villkoren för nyproduktion av hyresrätter och i vilken utsträckning de bedömer att en reform med fria hyror skulle förändra dessa villkor.

1. Skattning av fria hyror för nyproducerade hyresbostäder

I detta avsnitt redovisas en skattning av hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter under förutsättning att fri hyressättning tillämpas. Hyror som uppstår vid fri hyressättning kan skattas med metoder som utgår från antagandet att boendekostnaden för en bostad som upplåts med hyresrätt med fritt satt hyra är ungefär densamma som en likvärdig bostad som upplåts med bostadsrätt.

Beräkningarna i detta avsnitt ansluter till den metod som tillämpats i underlagsrapport till Finanspolitiska rådet (Donner 2017 mfl) och senare även i Finanspolitiska rådets rapport Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning (2019). Metoden har även tillämpats av Ramboll (tidigare Ramböll) i Hyresgästföreningens rapporter om fria hyror (2019).

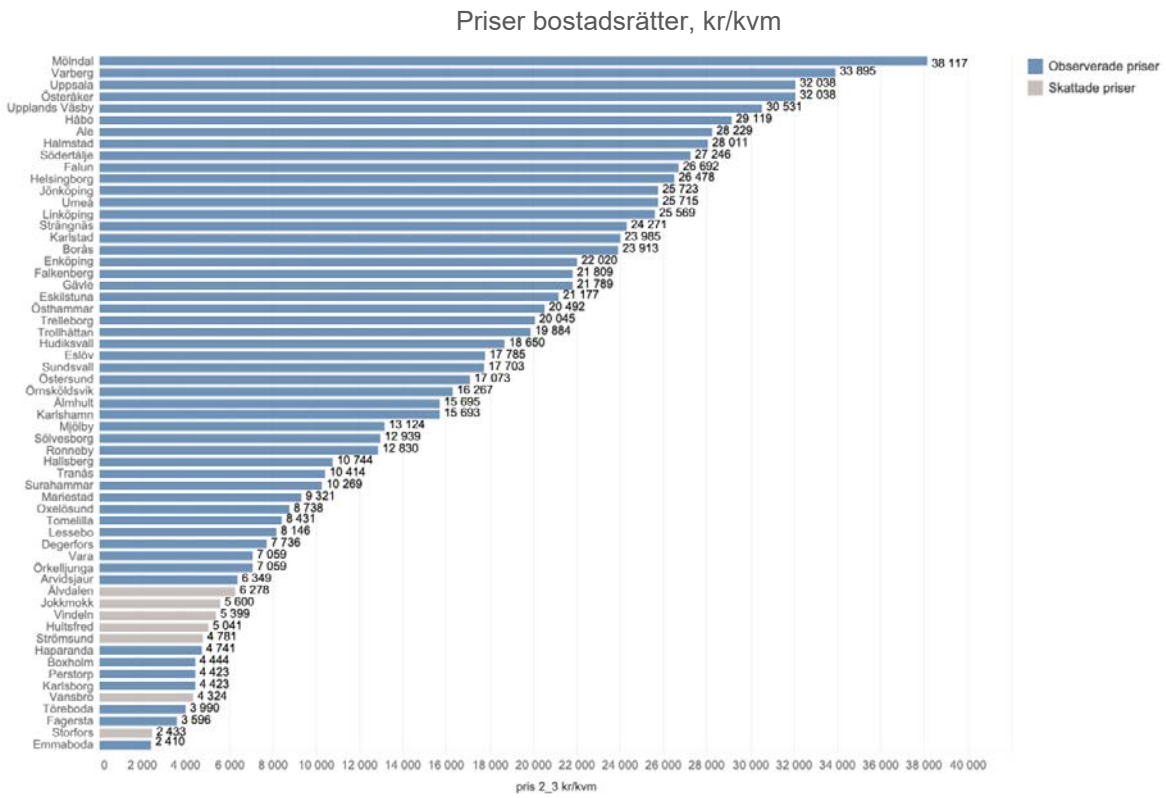
Analysen omfattar följande moment:

1. I ett första steg skattas hushållens avkastningskrav vid köp av bostäder för ett mindre urval av kommuner eller delmarknader inom kommuner. Avkastningskrav beräknas för tio geografiska marknader. Tillgång på relevant information har varit styrande för urvalet.
2. Avkastningskraven samvarierar med pris för bostäder på respektive marknad, vilket används för att i nästa steg föra över de beräknade avkastningskraven för det mindre urvalet av marknader till studiens 59 utvalda kommuner.
3. I det tredje steget beräknas pris för bostadsrätter i de 59 kommunerna. Utgångspunkten är främst observerade transaktioner på successionsmarknaden men där underlag saknas eller är för litet för att tillförlitlig beräkning ska kunna göras skattas priser med hjälp en regressionsmodell.
4. Sista momentet är att beräkna fria hyror med hjälp av de skattade avkastningskraven. Först sammanställs den fria hyran för successionsbostäder genom att avkastningskrav multipliceras med pris för bostadsrätter på successionsmarknaden på respektive marknad. Därefter görs en justering av de beräknade hyrorna med hänsyn till värdet av kvalitetsskillnader för begagnade och nyproducerade bostäder.

Analysen har flera utmaningar som beror på begränsningar i tillgång på data som beskriver hyresrättsmarknaden. Inledningsvis redovisas vilken data som har kunnat användas i analysen och vilka metodval som gjorts. Därefter redovisas skattningen av avkastningskrav, bostadsrättspriser och vilka fria hyror detta ger upphov till. Avslutningsvis diskuteras osäkerheter i resultatet som även illustreras med känslighetsanalyser.

Om metod och data som används i analysen

I analysen skattas hyror som kan förväntas uppstå för nyproducerade bostäder vid fri hyressättning i 59 utvalda kommuner, se figur 2 för sammanställning av urvalet. I grafen redovisas pris för bostadsrätter i de utvalda kommunerna. Vilken data som använts och vilka beräkningar som genomförts återkommer vi till längre fram i detta avsnitt. En inledande observation som kan göras med stöd av figuren är spridningen i pris mellan kommunerna som är betydande, från cirka 2 400 kr/kvm till drygt 38 000 kr/kvm. Samtidigt varierar hyra för nyproducerade hyresrätter i betydligt mindre omfattning om jämförelser görs mellan olika kommuner. Detta betyder att hushållens avkastningskrav kan förväntas variera avsevärt för analysens 59 utvalda marknader.



Figur 2. Priser för bostadsrätter, kvartal 2 2020, kr/kvm, med storlek som motsvarar medelvärde för två och tre rum och kök på respektive marknad. Avgift är normerad till 650 kr/kvm/år. Källa (observerade priser): Valueguard.

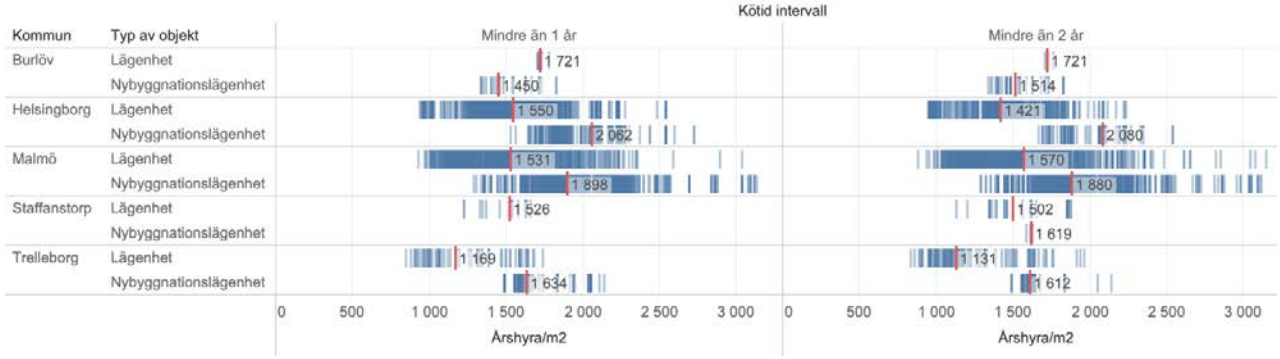
Hyresrättsmarknaden är långt ifrån lika transparent som bostadsrättsmarknaden och i denna analys har bostadsförmedlingarna i Stockholms- och i Malmöregionerna[1] varit tillmötesgående med detaljerad information. Med hjälp av denna data har tio marknader konstruerats, dels hela kommuner, dels kommundelar med liknande marknadsvillkor. Idén är att de tio marknaderna ska ha marknadsvillkor som så långt det är möjligt inkluderar de 59 utvalda marknaderna i studien. Följande marknader har analyserats:

- Burlöv
- Helsingborg
- Malmö
- Staffanstorp
- Stockholm, innerstaden
- Stockholm, innerstadens krans
- Stockholm, mellersta söderort
- Stockholm, utanför innerstaden
- Södertälje
- Trelleborg

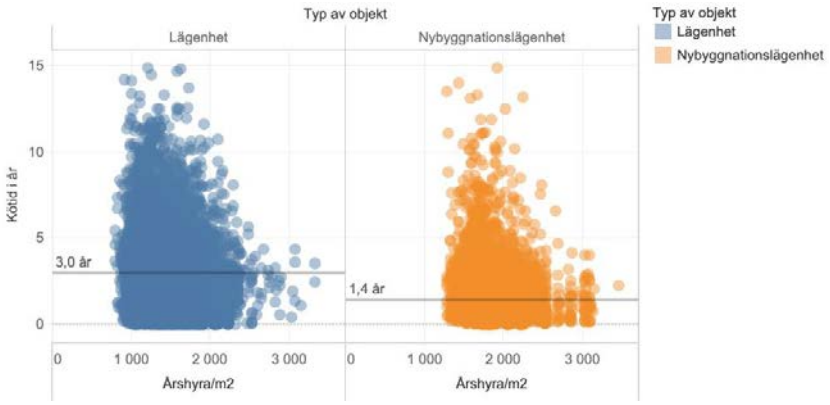
Stockholms stad har kunnat delas upp i fyra delmarknader med olika karaktär, bostadsrättspriserna spänner från cirka 40 000 till 90 000 kr/kvm och nyproducerade hyresrätter redovisar medelhyror i intervallet 2 040 till 2 700 kr/kvm/år. I Stockholmsregionen har även Södertälje kommun analyserats, vilket tillför observationer från en bostadsrättsmarknad med pris om ca 26 000 kr/kvm och nyproducerade hyresrätter med medelhyra på ca 2 270 kr/kvm/år. De fem kommunerna i Skåne representerar bostadsrättsmarknader med priser i intervallet 17 000 –

[1] Tack till Boplats Syd och Bostadsförmedlingen för öppenhet med data och andra offentliga uppgifter.

30 000 kr/kvm och nyproducerade hyresrätter från cirka 1 500 till knappt 2 100 kr/kvm/år. Hyresobservationerna avser förmedlade bostäder under 2019. I Skåne används observerade hyror för nyproducerade hyresrätter med som mest två års kötid. Hyrorna ska i största utsträckning spegla nivåer som motsvarar jämviktshyror. Kort kötid är ett rimligt kriterium, om än inte tillräckligt som ensamt kriterium, fler aspekter måste vägas in för att med större säkerhet avgöra om en hyra är att betrakta som en jämviktshyra. Figur 3 redovisar medianhyror för nyproducerade och begagnade hyreslägenheter samt observationernas spridning. Mediankötiden för nyproducerade hyreslägenheter i de fem kommunerna i Skåne är 1,4 år och för successionsbostäder cirka 3 år, se figur 4. Av figuren framgår även att kötid och hyra påvisar svag korrelation.

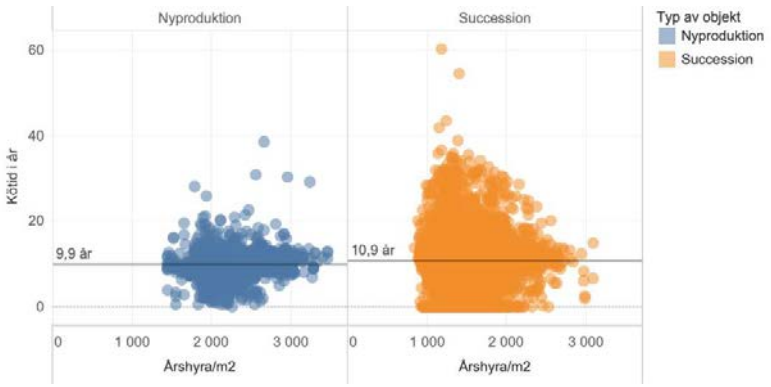


Figur 3. Medianvärde för hyra, begagnade och nyproducerade hyresrätter i Skåne. Uppgifter avser 2019. Källa: Boplats Syd.

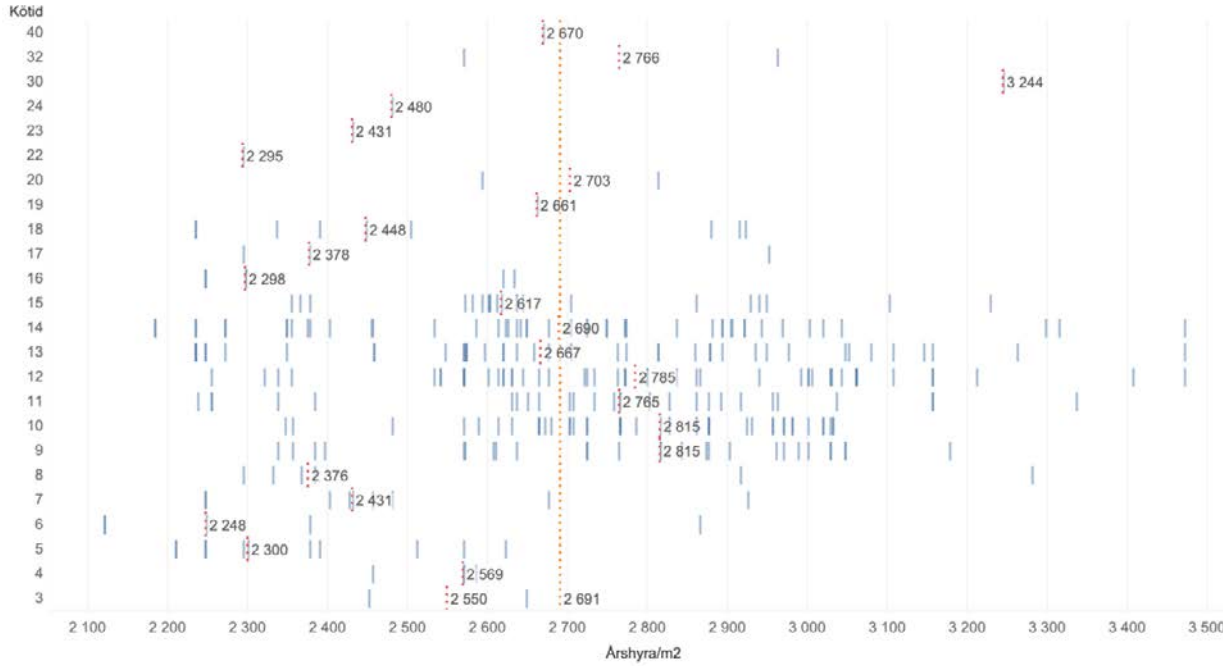


Figur 4. Årshyra per kvadratmeter samt medianvärde för kötid, begagnade och nyproducerade hyresrätter i Burlöv, Helsingborg, Malmö, Staffanstorp och Trelleborg. Uppgifter avser 2019. Källa: Boplats Syd.

I Stockholm och Södertälje är kötiderna avsevärt längre än i de skånska kommunerna. Medianvärdet för en nyproducerad hyresrätt i Stockholm är ungefär 10 år, endast marginellt kortare än för successionsbostäder, där mediankötiden 2019 var cirka 11 år, se figur 5. Inte heller i Stockholm syns någon korrelation mellan kötid och hyresnivå. Studeras hyror för de nyproducerade bostäderna fördelat per antal köår framkommer inte heller några tydliga samband, se figur 6, som visar exempel från Stockholms innerstad. De bostäder som förmedlades med tre till fem års kötid är endast en handfull och redovisar lägre hyror än medianvärdet för samtliga förmedlade nyproducerade hyresrätter. Kriteriet som används för observationerna i Skåne, kötid om maximalt två år, är inte relevant för hyresrätterna i Stockholm och Södertälje. Samtliga förmedlade nyproducerade hyresrätter i Stockholmsregionens delmarknader inkluderas alltså i analysen.



Figur 5. Årshyra per kvadratmeter samt medianvärde för kötid, begagnade och nyproducerade hyresrätter i Stockholm och Södertälje. Uppgifter avser 2019. Källa: Bostadsförmedlingen.



Figur 6. Förmedlade nyproducerade lägenheter i Stockholms innerstad fördelade per antal års kötid och årshyra, totalt 330 objekt. Streckade röda markeringar avser medianhyra dels för samtliga observationer, 2 691 kr/kvm/år, dels medianhyra per antal års kötid. Uppgifter avser 2019. Källa: Bostadsförmedlingen.

Åter till utgångspunkten för analysen som ska ge svar på vilken hyra som fri hyressättning kan förväntas ge: boendekostnaden för en bostadsrätt är den samma som för en likvärdig hyresrätt med fri hyressättning på samma marknad. Genom att skatta en statistisk modell som förklarar variationen i boendekostnad för bostadsrätter baserat på deras egenskaper och därefter tillämpa denna modell för hyresrätter med hyror som bedöms vara nära jämviktshyror (nyproduktion i Stockholm och nyproduktion samt maximalt två års kötid i Skåne), kan hushållens implicita avkastningskrav skattas. Den årliga boendekostnaden för boende i bostadsrätt utgörs av årlig kapitalkostnad plus årlig avgift till förening. Den årliga kapitalkostnaden är den reala diskonteringsräntan gånger bostadsrättens pris. Diskonteringsräntan, eller hushållens avkastningskrav, innefattar räntekostnader och förväntningar på framtida prisutveckling. Om bostadens pris uttrycks kr och avgift till förening i kr/kvm/år är den månatliga boendekostnaden:

$$boendekostnad = \frac{pris \cdot avkastningskrav + avgift \cdot area}{12}$$

Inledningsvis konstaterades att de stora prisvariationerna på bostadsrättsmarknaderna, både inom enskilda kommuner och mellan olika kommuner, kan förväntas ge stora variationer i avkastningskrav. Två enkla räkneexempel kan illustrera sambanden mellan boendekostnad, hyra och avkastningskrav. Först ett exempel från Helsingborg, därefter Stockholms innerstad.

I Helsingborg var medelvärdet för förmedlade nyproducerade hyresrätter 2019 cirka 2 050 kr/kvm/år. Ett stort antal av bostäderna som förmedlades återfinns i Mariastaden nordöst om centrala Helsingborg. Här är bostadsrättspriset på successionsmarknaden cirka 25 000 kr/kvm. Vi kan överslagsmässigt beräkna vilket avkastningskrav som ska ansättas för att boendekostnaden ska vara ungefär densamma i bostadsrätter och i hyresrätter i Mariastaden:

$$hyra = pris \cdot avkastningskrav + avgift$$

$$avkastningskrav = \frac{hyra - avgift}{pris} = \frac{2\,050 - 650}{25\,000} = 0{,}056$$

Kötiden för de nyproducerade hyresrätterna i Helsingborg är ca 0,3 år, vilket är en indikation på att hyresnivån är nära jämviktsnivå. Kort kötid räcker, som påpekats tidigare, inte som ensamt kriterium för att bedöma om en hyresnivå är att betrakta som jämviktshyra. Volymen nya bostäder i relation till köpkraftig efterfrågan påverkar även kötidens längd. I analyser av Evidens (2018) skattas efterfrågan på nya hyresbostäder i Helsingborg till ungefär 300 per år med hänsyn till hushållens förmåga och vilja att efterfråga nya hyresbostäder. Under 2019 färdigställdes cirka 560 nya hyresbostäder (inklusive specialbostäder) i Helsingborg. Slutsatsen är att utbudet sannolikt har bidragit till de förhållandevis korta kötiderna.

Ett beräkningsexempel från Stockholm, en ytterlighet i sammanhanget, kan tjäna som illustration av vilken spännvidd vi kan förvänta oss att avkastningskraven ska variera inom. I Stockholms innerstad var hyran 2019 i medeltal för nyproducerade hyresrätter cirka 2 690 kr/kvm/år. Bostadsrättsmarknaden redovisade samtidigt priser på i storleksordningen 90 000 kr/kvm. Här blir avkastningskravet:

$$avkastningskrav = \frac{hyra - avgift}{pris} = \frac{2\,690 - 650}{90\,000} = 0{,}023$$

Det ska samtidigt tilläggas att kötiden för den nyproducerade hyresrätten i Stockholms innerstad är ungefär 11 år (median).

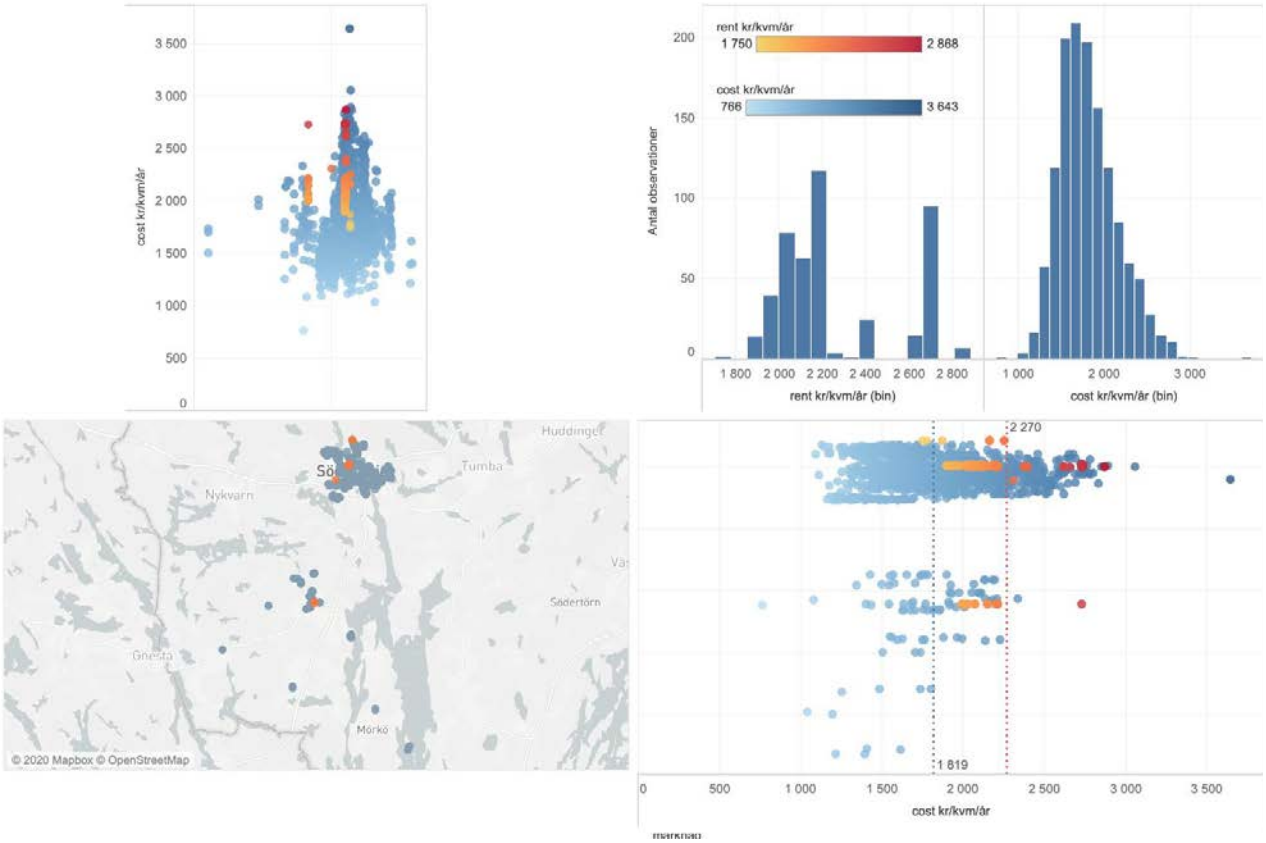
Exemplen från Helsingborg och Stockholm visar betydelsen av att försöka skatta avkastningskraven med utgångspunkt från lokala marknadsvillkor. Till och med inom enskilda kommuner kan variationen vara betydande.

I analysen skattas en modell för var och en av de tio konstruerade marknaderna i Stockholms- och Malmöregionerna. Modellerna beskriver hur boendekostnaderna varierar med hänsyn till bostädernas egenskaper, specifikationer för dessa modeller redovisas i bilaga. Modellerna är enkla och tar endast hänsyn till area och antal rum. Genom att avgränsa marknaderna geografiskt till områden med någorlunda likvärdiga marknadsvillkor, räcker dessa två basala egenskaper, area och antal rum, för att förklara omkring 80 procent av variationen i boendekostnader i de tio marknaderna.

Modellerna har därefter tillämpats med det urval av förmedlade nyproducerade hyresrätter, som redogjorts för ovan. Beräkningarna kräver att ett avkastningskrav ansätts. Genom att iterativt justera avkastningskravet i modellerna kan det avkastningskrav som ger minsta avvikelse mellan observerade hyror och av modellerna skattade boendekostnader identifieras för varje undersökt marknad.

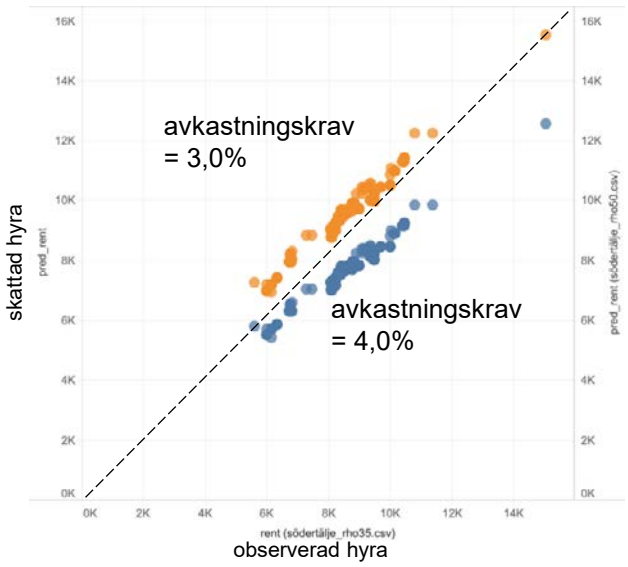
Metoden illustreras mer konkret med data för Södertälje. Geografiskt återfinns huvuddelen av de förmedlade nyproducerade hyresrätterna i centrala Södertälje och ett mindre antal i samhället Järna cirka 12 km söder om centrala Södertälje. Regressionsmodellen för Södertälje baserades på

ca 1 300 observerade överlåtelser av bostadsrätter i 2019 års prisnivå. Figur 7 visar översiktligt lokalisering för de analyserade bostads- och hyresrätterna. I figuren framgår även hur beräknade boendekostnader och observerade hyror varierar med hänsyn till geografiskt läge. Boendekostnaden för bostadsrätt har i figuren beräknats med ett avkastningskrav om 4,0 procent. Hyrorna i Södertälje varierar i intervallet 1 750 till 2 870 kr/kvm/år och för bostadsrätterna är boendekostnaderna med det ansatta avkastningskravet i intervallet 770 till 3 640 kr/kvm/år.

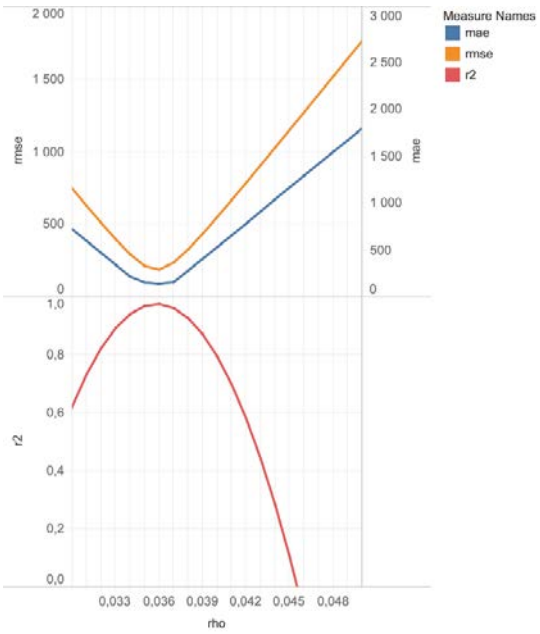


Figur 7. Lokalisering av observerade nyproducerade hyresrätter och överlåtelser av bostadsrätter. Spridning i hyra och boendekostnad (kr/kvm/år) illustreras med hänsyn till geografiskt läge i Södertälje. Blå skala avser boendekostnad för bostadsrätt och gul-röd skala hyra för hyresrätt. Överst till höger visas observationernas antalsmässiga fördelning mellan olika hyres- och boendekostnadsnivåer, till vänster hyra för hyresrätter och till höger boendekostnad för bostadsrätt.

Regressionsmodellen som förklarar variation i boendekostnad i Södertälje har en förklaringsgrad om 0,82. Att förklaringsgraden är så god trots att endast area och antal rum används för att skatta boendekostnaden, ingen geografisk variabel ingår, betyder sannolikt att bostadsrättsmarknaden är förhållandevis homogen i Södertälje. Sätts egenskaperna för de förmedlade hyresrätterna in i ekvationen och antagande görs om avkastningskrav om 3,0 procent ges boendekostnader som överstiger de observerade hyrorna. Höjs avkastningskravet till 4,0 procent skattas boendekostnader som istället understiger de observerade hyrorna, se figur 8. Hushållens avkastningskrav i Södertälje återfinns alltså i intervallet 3 till 4 procent och en iteration i steg om 0,1 procentenheter leder fram till ett slutligt resultat. I figur 9 visas hur avvikelsen mellan skattad hyra (boendekostnad) och observerad hyra kan följas vid olika värden för avkastningskravet i ekvationen och hur minimum nås vid 3,6 procent. Avvikelsen i Södertälje är mycket liten mellan observerad hyra och skattad boendeutgift, i medeltal omkring 20 kr/kvm/år. Längre fram i detta avsnitt redogörs för hur väl övriga marknader beskrivs av modellerna.

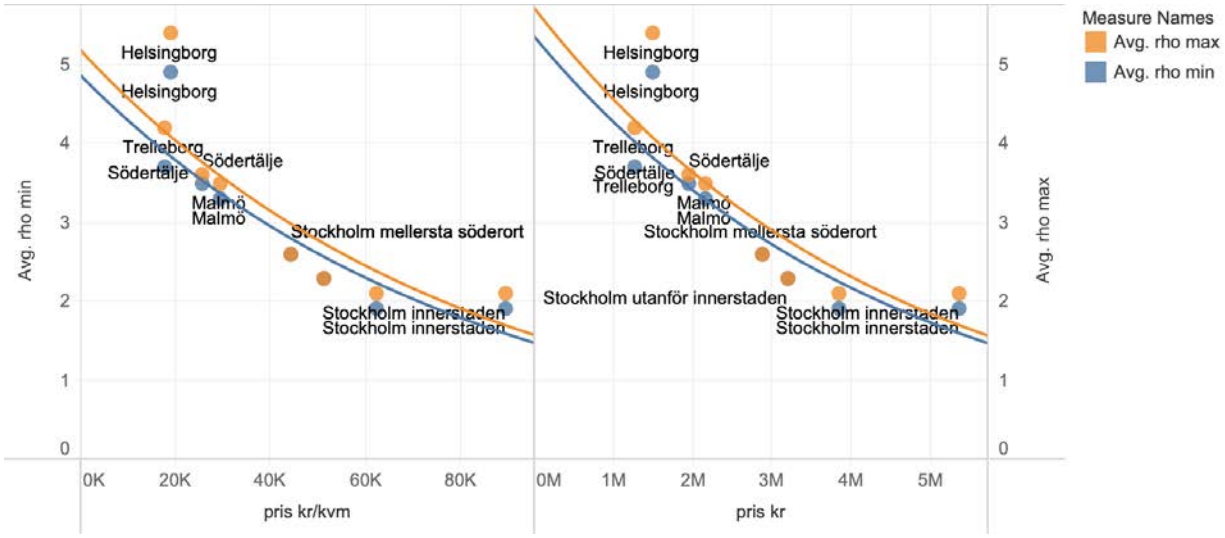


Figur 8. Exempel från Södertälje. Skattad hyra (boendekostnad) och observerad hyra vid avkastningskrav 3,0 % och 4,0 %.



Figur 9. Tre statistiska kriterier för att mäta avvikelse mellan skattade och observerade värden: absolutbeloppet för medianavvikelsen (mae), rotmedelkvadratfelet (mse) och R2. Optimum för ekvationen uppnås i exemplet vid ca 0,036.

Sammanställs avkastningskraven för de tio analyserade marknaderna framkommer att avkastningskraven varierar från cirka 2,1 procent i centrala Stockholm till cirka 5,2 procent i Helsingborg. Variationen är alltså betydande och en sammanställning av avkastningskraven tillsammans med information om pris för bostadsrätt på respektive marknad visar att sambandet tycks vara ickelinjärt, se figur 10.



Figur 10. Samband mellan avkastningskrav och pris i kr/kvm och i kr för undersökta marknader.

Det beräknade avkastningskravet för Helsingborgs framstår som en avvikelse. En närmare granskning visar att bostadsrättsmarknaden är heterogen i Helsingborg med betydligt högre priser i stadskärnan och i hamnområdet än i omkringliggande områden. Uppgifter om förmedlade hyresrätter med förhållandevis korta kötider är lokaliserade till två delområden, båda i miljöer med avsevärt lägre betalningsvilja än i stadskärnan. De observerade hyresnivåerna för nyproducerade hyresrätter är höga i relation till närmiljöns prisnivå på bostadsrättsmarknaden. I figur 11 redogörs

för variation i hyra och boendekostnad i Helsingborg. I figuren har centrala Helsingborg utelämnats för att visa de för hyresrätterna mer relevanta jämförelsemiljöerna. Medelhyran för de observerade hyresrätterna är cirka 2 070 kr/kvm/år och medelvärde för de beräknade boendekostnaderna i bostadsrätt är cirka 1 680 kr/kvm/år. Den modell som skattas för att förklara boendekostnader i Helsingborg baseras på observerade överlåtelser av bostadsrätter utanför centrum och de mest strandnära lägena.

En illustration för att visa hur avkastningskravet påverkas av hyresnivån i Helsingborg kan göras genom en simulering med lägre hyror i modellen för Helsingborg. Justeras hyrorna ner med 10 procent, från medelvärde på 2 070 till 1 860 kr/kvm/år, faller avkastningskravet från 5,2 till 4,3 procent i Helsingborg.



Figur 11. Lokalisering av observerade nyproducerade hyresrätter och överlåtelser av bostadsrätter i Helsingborg. Spridning i hyra och boendekostnad (kr/kvm/år) illustreras med hänsyn till geografiskt läge. Blå skala avser boendekostnad för bostadsrätt och gul-röd skala hyra för hyresrätt. Överst till höger visas observationernas antalsmässiga fördelning mellan olika hyres- och boendekostnadsnivåer, till vänster hyra för hyresrätter och till höger boendekostnad för bostadsrätt.

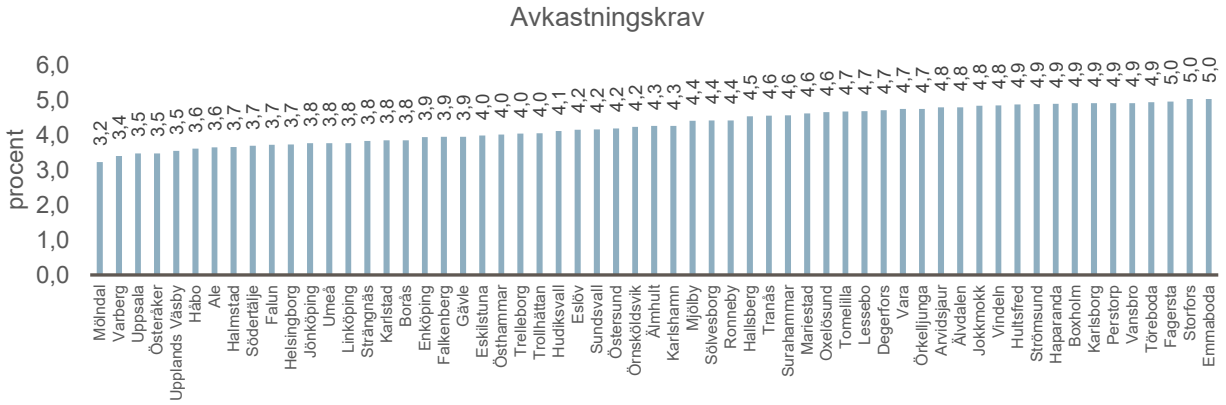
Sambandet mellan avkastningskrav och pris för de tio marknaderna, figur 10, används i nästa steg för att ansätta avkastningskrav för de 59 kommuner som står i fokus för denna analys. För att göra detta krävs uppgifter om pris för bostadsrätter i dessa kommuner. I 52 av de 59 utvalda kommunerna finns en tillräckligt likvid bostadsrättsmarknad för att priser ska kunna beräknas med hjälp av data från Valueguard. Beräkningar har gjorts av betalningsvilja för två och tre rum och kök för att i största mån avspegla de medelstorlekar som observeras i genomsnitt för hyresrätter i riket. Avgifter till föreningen har normerats till 650 kr/kvm/år. Lägsta antal observationer som har legat till grund för beräkning av pris på en marknad har varit 50 transaktioner. Transaktionerna avser uteslutande bostäder belägna i kommunernas centralorter eller de förtätade flerbostadshusområden som finns i kommunen.

I sju kommuner var underlaget för tunt för att tillförlitlig beräkning av pris för bostadsrätter skulle kunna göras med utgångspunkt från observerade överlåtelser. För dessa marknader har en

skattning gjorts med hjälp av en regressionsmodell som förklarar variation i bostadsrättspris med pris för småhus, hushållens medianinkomst och storlek på arbetsmarknaden mätt i antal personer i arbetade dagbefolkning. Modellen har en förklaringsgrad på 0,87 och förklarar priserna i de svagare marknaderna förhållandevis väl. Utpräglade turistorter och mycket starka kommuner i Stockholmsområdet visar på något större avvikelser i modellen, vilket kan bortses från eftersom dessa kommuner inte är i fokus för denna analys. I figur 2, se inledningen av detta avsnitt, sammanställs observerade och skattade bostadsrättspriser för analysens utvalda marknader. Priserna varierar från cirka 2 400 kr/kvm i Emmaboda till cirka 38 000 kr/kvm i Mölndal.

Skattade fria hyror

Med stöd av sambandet mellan hushållens avkastningskrav och pris för bostadsrätter, figur 9, kan ett avkastningskrav åsättas för analysens urval av marknader. Sambandet bedöms vara ickelinjärt och en svagt konkav exponentiell funktion passas till punkterna i grafen. Resultaten visar att hushållens avkastningskrav är lägst i Mölndal med 3,2 procent och högst i Emmaboda med 5,0 procent, se figur 12.



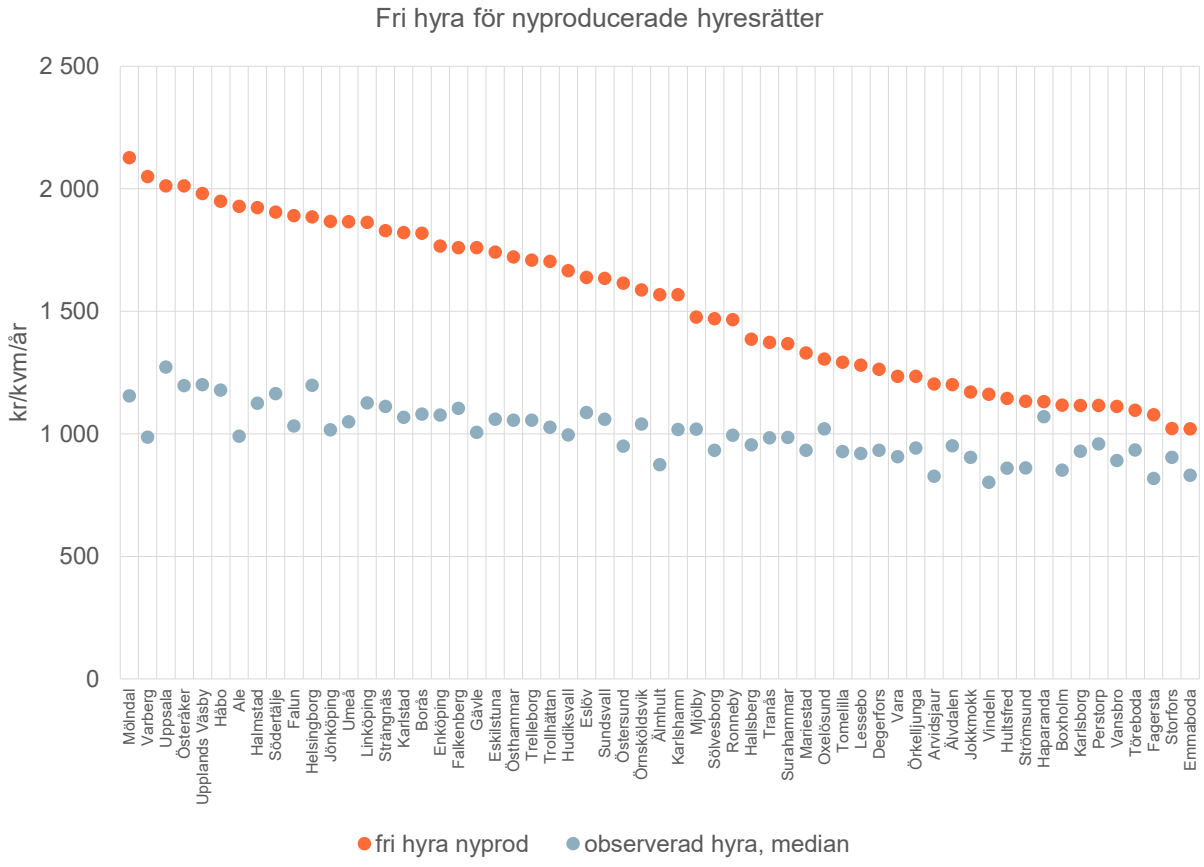
Figur 12. Skattade avkastningskrav, procent.

Sista steget är att beräkna de fria hyror som uppstår med ovan redovisade priser för bostadsrätter och avkastningskrav för respektive marknad. Pris för bostadsrätter multiplicerat med avkastningskrav plus avgift till förening ger den fria hyresnivån. Hyrorna som beräknas på detta sätt avser en successionsbostad. Regressionsmodellen som skattar boendekostnader är skattad på bostadsrättspriser på successionsmarknaden. För att ge den slutliga bilden av hyresnivån för nyproducerade hyresbostäder måste värdet av kvalitetsskillnader mellan successions- och nyproduktionsbostäder adderas. En mycket översiktlig analys visar att skillnaden i betalningsvilja för bostadsrätter som kan antas ha respektive saknar nyproduktionskvaliteter i genomsnitt uppgår till cirka 6 000 kr/kvm, se figur 13. Med hänsyn till skattade avkastningskrav motsvarar detta en hyra på cirka 250 kr/kvm/år, vilket tillämpas i analysen. Vid prissättning av nya bostadsrätter är det inte ovanligt att skillnaden mellan nyproducerade bostäder och konkurrerande utbud av successionsbostäder överslagsmässigt antas vara i storleksordningen 6 000 – 9 000 kr/kvm beroende på marknad, där starkare marknader återfinns i den övre delen av intervallet.

Marknad	Pris 2-3 rok, byggår 1920-1990, kr/kvm	Pris 2-3 rok, byggår 2015-2020, kr/kvm	Differens pris, kr/kvm	Avkastningskrav	Differens hyra, kr/kvm/år
Mölndal	43 240	50 116	6 876	3,2%	220
Umeå	28 612	35 194	6 582	3,8%	250
Enköping	23 715	29 492	5 782	3,9%	225
Gävle	26 464	32 556	6 092	3,9%	238
Eskilstuna	22 971	28 920	5 949	4,0%	237
Medelvärde			6 256		234

Figur 13. Sammanställning av skillnad i betalningsvilja för bostadsrätter med och utan nyproduktionskvaliteter. Källa: Valueguard.

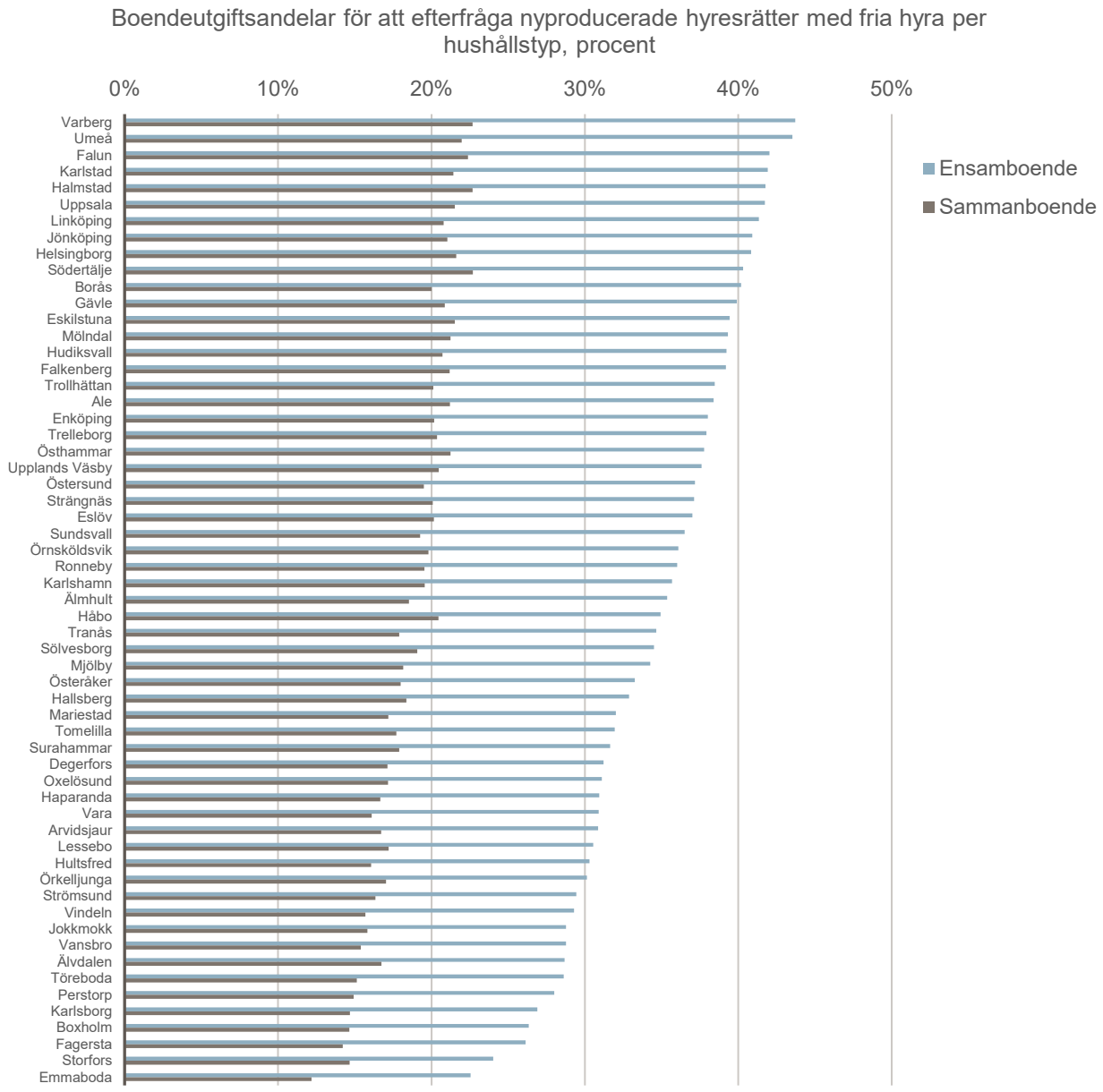
I figur 14 redovisas den skattade fria hyran för nyproducerade hyresrätter med storlek som i genomsnitt motsvarar ca 2,5 rum och kök. För Mölndal och Varberg skattas de fria hyrorna till över 2 000 kr/kvm/år och i Storfors och Emmaboda understiger de fria hyrorna 1 000 kr/kvm/år. I figuren redovisas även medianhyra i kommunerna enligt uppgifter från SCB.



Figur 14. Skattad fri hyra för nyproducerad hyresrätt samt observerade medianhyror enligt SCB.

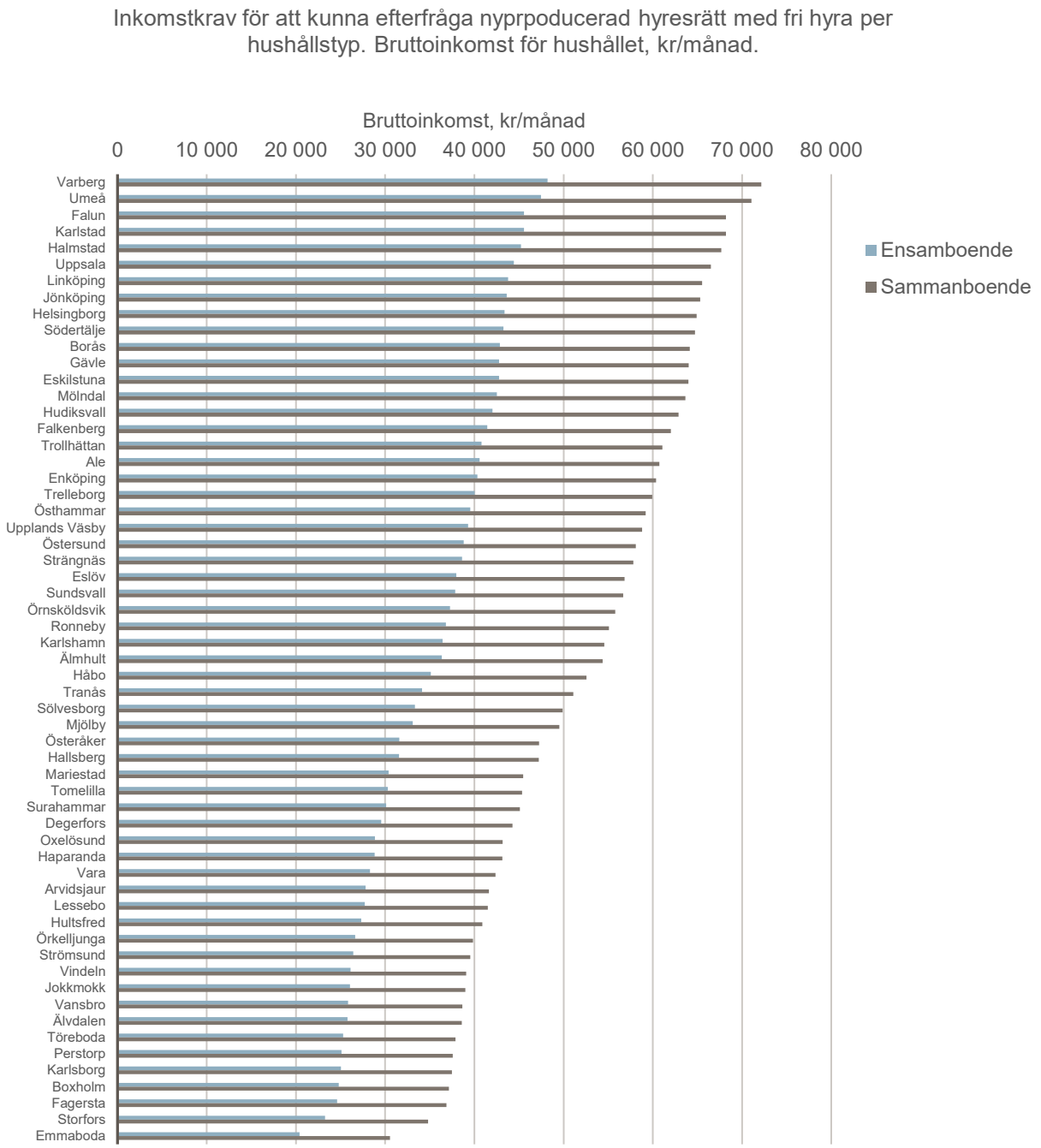
Beräkning kan göras av vilken boendeutgiftsandel som hushåll i respektive kommun skulle uppnå om de skattade fria hyrorna tillämpades. I figur 15 redovisa beräkning där disponibelinkomster för ensam- och sammanboende hushåll har ställts mot boendeutgifter som motsvarar fritt hyressatta tvåor för ensamhushåll och treor för sammanboende hushåll. De skattade hyrorna som redovisats ovan har justerats till hyror som ska motsvara bostäder om 53 kvm respektive 72 kvm. För omkring en tre fjärdedelar av de undersökta marknaderna får ensamhushållen boendeutgiftsandelar som är omkring 30 procent eller högre och för de genomsnittliga sammanboende hushållen stannar boendeutgiftsandelarna i intervallet 15 till 23 procent. Det kan samtidigt konstateras att andelen hushåll som tillhör gruppen ensamboende är i genomsnitt högre bland boende i flerfamiljshus och i

synnerhet i bostäder upplåtna med hyresrätt. De allra yngsta och äldsta hushållen är överrepresenterade i hyresrätter jämfört med bostads- och äganderätter.



Figur 15. Beräkning av boendeutgiftsandel för ensam- och sammanboende under förutsättning att ensamboende efterfrågar en tvåa och sammanboende en trea. Boendeutgift har ställts mot medelvärde för disponibelinkomster för respektive hushållstyp och kommun enligt SCB. Inkomst inkluderar transfereringar och kapitalinkomster.

Genom att beräkna vilka inkomster som krävs för att efterfråga en nyproducerad hyresrätt med fri hyra kan ytterligare en bild ges av vad skattade hyresnivåer innebär. Beräkningarna utgår från att boendeutgift för ensamboende inte ska överstiga 30 procent och för sammanboende 25 procent. Ensamboende hushåll antas efterfråga en tvåa och sammanboende en trea, samma antaganden som vid beräkningen av boendeutgiftsandelar ovan. Med detta antagande krävs bruttoinkomst om drygt 45 000 kr per månad i Varberg och Umeå. Inkomstkravet är lägst i Emmaboda och Storfors, där det för ensamboende hushåll krävs en bruttoinkomst om cirka 30 000 respektive 34 000 kr per månad, se sammanställning i figur 16. De höga inkomstkraven betyder att ensamhushållens efterfrågan måste riktas mot ettor snarare än tvåor om boendeutgiftsandelen ska hålls på en lägre nivå.



Figur 16. Månatlig bruttoinkomst som krävs för att boendeutgift inte ska överstiga 30 procent för ensamboende hushåll och 25 procent för sammanboende hushåll.

Diskussion om osäkerheter i beräkningar och resultat

Modellerna som skattar boendekostnad för bostadsrätter skattas med ett par olika metoder, detta beskrivs mer ingående i metodbilagan, men syftet med att utveckla flera parallella metoder är att undersöka osäkerheter i beräkningsresultaten. När de kända hyresrätterna tillämpas i modellerna och avkastningskrav itereras fram används även där två olika statistiska kriterier för att mäta avvikelse, vilket ger vissa mindre skillnader i resultat. De avkastningskrav som redovisas figur 10 är medelvärde för de två statistiska kriterierna. Men hur stort fel kan de olika metoderna ge? Med en bostadsrättsmarknad där priserna är kring 10 000 kr/kvm, t ex Tranås och Mariestad, betyder 0,5 procentenheter cirka 50 kr/kvm/år i hyra. Felet eller skillnaden i hyra, blir uttryckt i procent cirka 4,5 procent. I Mölndal, den marknad i urvalet som redovisar de högsta bostadsrättspriserna,

betyder en justering av avkastningskravet med 0,5 procentenheter cirka 190 kr/kvm/år, vilket motsvarar ca 10 procent av den skattade fria hyran för en begagnad hyresrätt i kommunen.

Skillnaden i skattat avkastningskrav mellan de olika statistiska kriterierna är endast för Trelleborg så mycket som 0,5 procentenheter, övriga marknader visar på lägre variation. Jämförs de olika typerna av modeller som tillämpas (vanlig OLS jämfört med Random Forest, se mer om detta i bilaga) är variationen av liknande storleksordning, dvs några tiondels procentenheter. Slutsatsen är att valet av modeller och statistiska kriterier för optimering ger begränsad variation i resultaten.

Den avgörande frågan för att bedöma graden av osäkerheter i resultaten är kvalitet på indata. Marknaden för bostadsrätter är transparent och huvuddelen av de undersökta marknaderna är tillräckligt likvida för att rimligt goda beräkningar av priser ska kunna göras. Den modell som skattats för att åsätta de sju marknader som inte var möjligt att beräkna med stöd av transaktioner på andrahandsmarknaden kan ge fel på i storleksordningen 10 procent. Observationerna på hyresmarknaden är som nämnts tidigare mer problematiska, både för att tillgången på information är begränsad och för att antalet observationer per marknad ofta är lågt. En rad omständigheter kan påverka vilka bostäder som produceras på en marknad, hur många och till vilken hyra, omständigheter som är i det närmsta slumpmässiga. Urvalet av hyresrätter är avgörande för vilket avkastningskrav som kan skattas och beräkningsexempel visar att hyresförändringar på 10 procent kan påverka avkastningskravet med nästan en hel procentenhet, se diskussionen ovan om skattade avkastningskrav i Helsingborg.

I Skåne tillämpades urvalskriteriet nyproducerade hyresrätter tillsammans med maximal kötid på två år. I Stockholmsregionen var kötidsrestriktionen inte möjlig att tillämpa, eftersom mediankötiderna uppgår till cirka 10 år. De mycket långa kötiderna i Stockholm är en indikation på att nyproduktionshyrorna inte är jämviktshyror i Stockholm. Samtidigt finns det en vetskap om att ett stort antal av de köande inte är aktivt bostadssökande, vilket gör att köplatser inte nyttjas förrän efter många års inaktivt köande. Vilken känslighet som de köande har för hyreshöjningar är svårt att bedöma och kräver särskild analys.

I Skåne försvåras analysen av att hyresnivåerna i flera kommuner är förhållandevis låga tack vare flitigt utnyttjande av investeringsstöd. Kommunerna Staffanstorp och Burlöv, som ingår bland de tio marknaderna som utgör bas för skattningen av avkastningskrav, har båda haft en betydande produktion av bostäder med investeringsstöd. Effekten för beräkningarna är att avkastningskraven blir lägre än om hyresbostäderna hade byggts utan investeringsstöd. En känslighetsanalys visar att om hyrorna för nyproducerade hyresrätter höjs med 200 kr/kvm/år i Staffanstorp minskar avkastningskravet med ca 1 procentenhet.

2. Hyresbehov vid nyproduktion

I föregående avsnitt analyserades hushållens avkastningskrav och tillsammans med uppgifter om prisnivåerna för bostäder på bostadsrättsmarknaden kunde den fria hyran för motsvarande hyresbostäder skattas. Om fria hyror ska bidra till en ökad nyproduktion av hyresbostäder måste den fria hyresnivån vara tillräckligt hög för att investerare ska få rimlig avkastning på sin investering vid gällande nyproduktions- samt drift- och underhållskostnader. Genom att jämföra den skattade fria hyresnivån med ett kalkylerat hyresbehov för nyproduktion är det möjligt att bedöma i vilken utsträckning den fria hyresnivån stimulerar nyproduktionen i de studerade kommunerna.

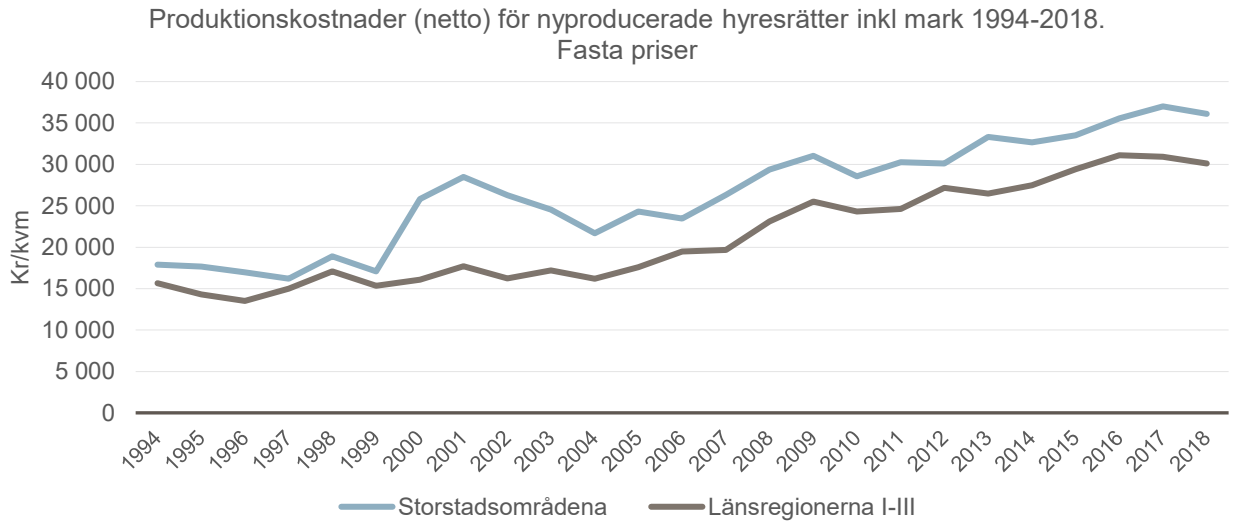
De viktigaste kalkylposterna i en enkel hyresbehovskalkyl är:

- Totala produktionskostnader
- Drift- och underhållskostnader
- Investerarmarknadens avkastningskrav
- Vakansrisker

Med information om dessa kalkylposter kan en enkel hyresbehovskalkyl upprättas.

Produktionskostnader, avkastningskrav och vakansrisker

Av naturliga skäl kan de totala produktionskostnaderna variera påtagligt mellan olika kommuner och mellan olika nyproduktionsprojekt. De största kostnadsposterna består av byggkostnader och markkostnader. Byggkostnaderna påverkas både av vilken typ av byggnad, vilka bostadsstorlekar som avses byggas samt vilken standardnivå som gäller för ett enskilt projekt. Men kostnadsnivån påverkas också av konjunkturläget och lokala eller regionala konkurrensvillkor på entreprenadmarknaden. Markkostnaderna beror normalt på vilka markpriser som gäller på den lokala marknaden och vilka kostnader som följer av att marken kan bebyggas och anslutas till vägnät och annan infrastruktur. Sammanfattningsvis finns många skäl till att produktionskostnaderna kan variera betydligt mellan olika projekt och mellan olika kommuner.



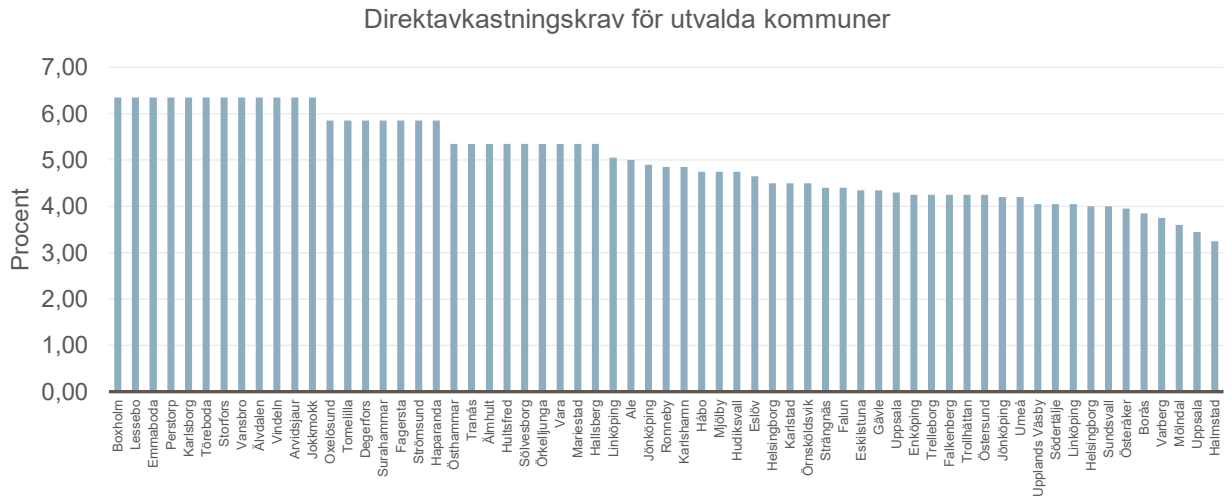
Figur 17. Produktionskostnader för nyproducerade hyresbostäder. Källa: SCB

För att kunna göra en hyresbehovskalkyl används SCB:s data över totala produktionskostnader. Det senast kända värdet är från år 2018, se figur 17. Av data framgår att kostnaderna stigit under en längre period men tycks, åtminstone tillfälligt, ha stabiliserats något under 2017 och 2018. Den genomsnittliga produktionskostnaden uppgick 2018 till ca 36 000 kronor per kvadratmeter

lägenhetsarea i storstadsregionerna och till ca 30 000 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea i övriga landet. I kalkylen antas att lägenhetsarea och bostadsarea är någorlunda synonyma begrepp.

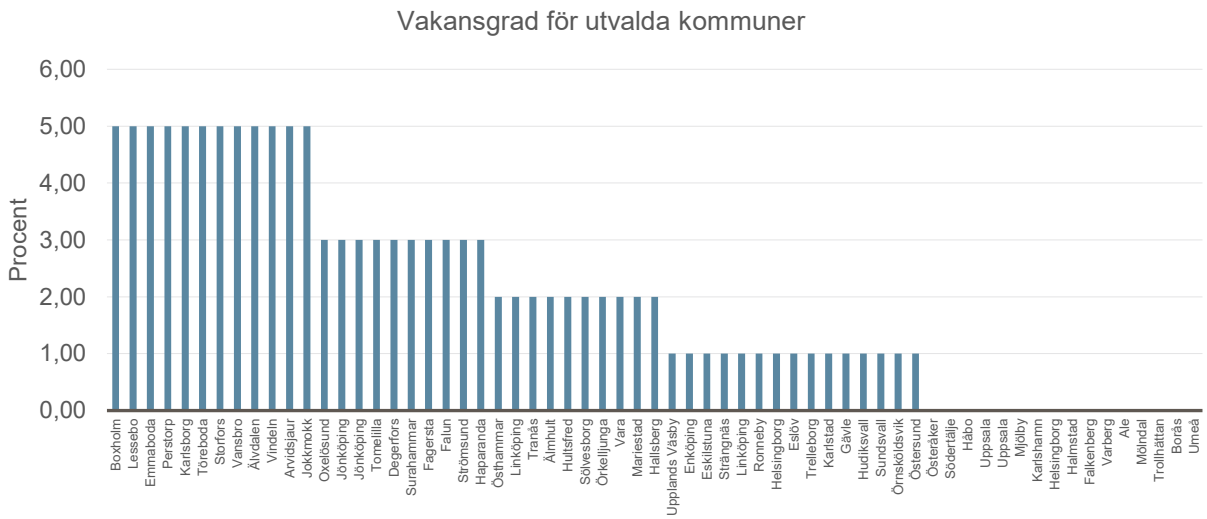
Den årliga drift- och underhållskostnaden antas schablonmässigt till ca 400 kronor per kvadratmeter bostadsarea och år. Kostnadsnivån kan naturligtvis i praktiken variera upp och ner utifrån projektens olika karaktär och skillnader i förvaltningsorganisationens kostnadseffektivitet.

Kalkylens avkastningskrav hämtas från observationer från fastighetsvärderingar och tillämpningar i konkreta projekt. Avkastningskravens storlek kan normalt härledas från att en investerare önskar tillgodogöra sig den långsiktiga ekonomiska reala tillväxten i samhället, kompenseras för förväntad inflation samt få ersättning för marknads- och andra projektspecifika risker. Databasen Datscha innehåller information om avkastningskrav i olika kommuner för nybyggda hyresbostäder, se figur 18. Avkastningskraven kan variera i olika lägen inom en och samma kommun. För att beräkna hyresbehovet för nyproducerade hyresbostäder har medeldirektavkastningskravet för den miljön i kommunen med högst bostadsefterfrågan använts, vanligtvis centrum, och endast fastigheter med värdeår från år 2015 och senare (nyproduktion/ ROT). Denna typ av data är behäftad med viss osäkerhet eftersom olika investerare kan ha skäl att tillämpa lite olika nivåer på avkastningskraven beroende på egna förutsättningar och objektspecifika riskbedömningar. Av figur 18 framgår att avkastningskraven varierar mellan ca 3,5 och drygt 6 procent i de studerade kommunerna.



Figur 18. Avkastningskrav för nyproducerade hyresbostäder. Källa: Datscha och Forum fastighetsekonomi.

Långsiktiga risker förknippade med nyproduktion av hyresbostäder värderas normalt i avkastningskravet. Men i investeringskalkyler är det samtidigt vanligt att de mer både kort- och långsiktiga riskerna för vakanser hanteras som en egen kalkylpost. Nybyggda hyresbostäder har ofta betydligt högre hyresnivåer än omgivande succession. Det skapar särskilda risker för högre omflyttning och vakanser i en nybyggd fastighet än i äldre bostäder med lägre hyresnivåer. För att kvantifiera påverkan på intäktsflödet behöver därför också olika antaganden om vakans göras i kalkylen. Också dessa antaganden baseras på uppgifter från databasen om observerade vakanser, figur 19. I ungefär två tredjedelar av de studerade kommunerna bedöms vakansgraden vara mycket låg, högst tre procent. Men i några av de studerade kommunerna är den högre, runt fem procent.



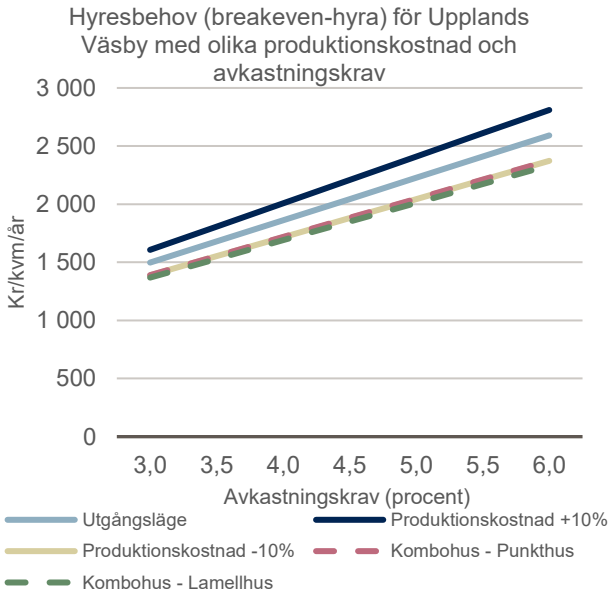
Figur 19. Källa: Forum fastighetsekonomi

Hyresbehovskalkyl

Med kunskaper om produktionskostnader, drift- och underhållskostnader, vakansrisker och avkastningskrav kan en enkel hyresbehovskalkyl upprättas. Kalkylen beräknar vilken hyresnivå som krävs för att ge ett projektvärde som minst uppgår till produktionskostnaden, en slags ”break-even-hyra”. Om projektvärdet blir lägre än produktionskostnaden är investeringen strikt företagsekonomiskt olönsam. Om ett sådant projekt ändå genomförs måste normalt en nedskrivning göras genom att årets resultat belastas med skillnaden mellan projektvärdet och produktionskostnaden. Utgångspunkten för kalkylerna i denna rapport är att det identifierade hyresbehovet ska täcka alla kostnader.

	Boxholm	*Upplands Väsby*
Hyra (Kr/kvm/år BOA)	2 433	1 881
Drift- och underhåll (Kr/kvm/år BOA)	400	400
Vakans (%)	5,00%	1,00%
Driftnetto (Kr/kvm/år BOA)	1 911	1 462
Avkastningskrav (%)	6,35%	4,05%
Värde (kr/kvm BOA)	30 100	36 103
Produktionskostnad (kr/kvm BOA)	30 094	36 093

Figur 20. Enkel hyresbehovskalkyl.



Figur 21. Effekter av varierande avkastningskrav och produktionskostnader.

Kalkylerna illustreras med två kommuner, Boxholm och Upplands Väsby, se figur 20. I Boxholm krävs en hyra på ca 2 400 kronor per kvadratmeter och år medan motsvarande hyresbehov i Upplands Väsby är ca 1 900 kronor per kvadratmeter och år. Hyresbehovet blir alltså kalkylmässigt högre i Boxholm än I Upplands Väsby, trots att produktionskostnaden är lägre i Boxholm. Förklaringen ligger i att kalkylen kompenserar investeraren för en högre bedömd risknivå i

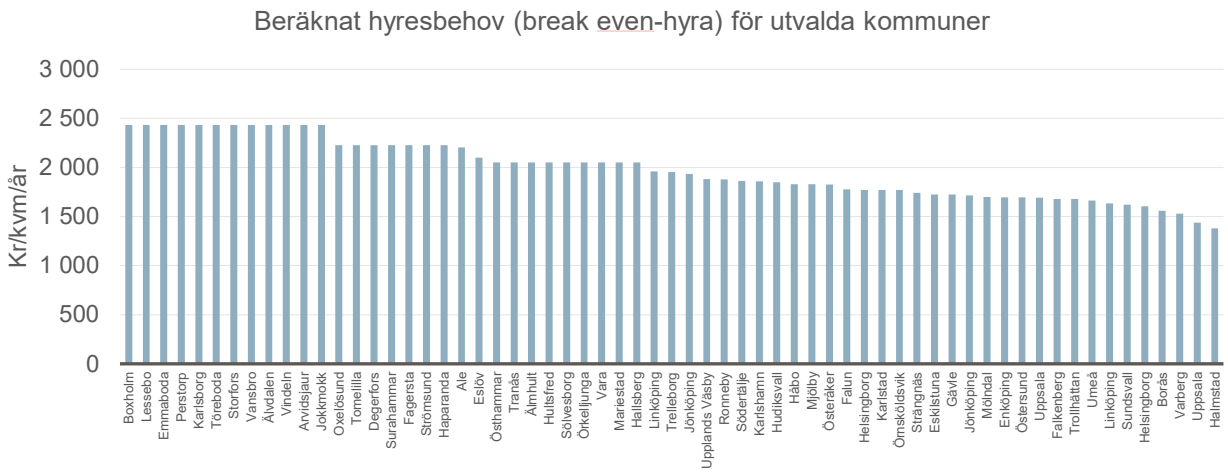
Boxholm genom ett högre avkastningskrav och en högre vakansrisk. Kapitalet återvinns därmed snabbare i Boxholm än i Upplands Väsby. Kalkylexemplet illustrerar därmed hur känsliga hyresbehovskalkyler är för olika riskbedömningar och i vilken utsträckning dessa riskbedömningar tillåts få genomslag i de valda kalkylparametarna.

För att ytterligare betona hur centrala kalkylposter påverkar hyresbehovet har hyresbehov för alternativa produktionskostnader och avkastningskrav i Upplands Väsby beräknats, se figur 21. Vid en produktionskostnad på ca 36 000 kr per kvadratmeter och år samt ett avkastningskrav på 4,05 procent var det beräknade hyresbehovet ca 1 900 kronor per kvadratmeter och år. Om Produktionskostnaden minskar eller ökar med ca 10 procent förändras hyresbehovet med ca 150 kronor per kvadratmeter och år (ca 900 kronor i månaden för en lägenhet om 70 kvm). Om avkastningskravet ändras med 0,5 procentenheter, ändras hyresbehovet med ca 180 kronor per kvadratmeter och år (ca 1 000 kronor per månad för 70 kvm).

De streckade linjerna i figur 21 visar samtidigt effekten av konkurrenskraftiga produktionskostnader. Enligt data från Sveriges Allmännytta är de genomsnittliga byggkostnaderna för nyproduktion av så kallade Kombohus 16 000 till 24 000 kronor per kvadratmeter för punkthus och 17 000 till 22 000 kronor per kvadratmeter för lamellhus, exklusive moms, mark och byggherrekostnader. Variationen beror på lägenhetsstorlek och hushöjd. Kostnadsnivån för de olika hustyperna motsvaras i grafen av medelvärdet för respektive hustyp med tillägg för moms och markkostnader enligt SCB. Vid ett avkastningskrav om 4,0 till 4,5 procent ger det en hyresnivå som är ca 100 till 200 kronor per kvadratmeter och år lägre än den genomsnittliga produktionskostnaden i storstadsregionerna.

En ytterligare effekt av relationen mellan den fria hyran och det kalkylerade hyresbehovet är att nyproduktion kan innebära krav på nedskrivningar av fastighetsvärdet i redovisningen. Om den fria hyran understiger det kalkylerade hyresbehovet måste i många fall hyran sättas nära den fria hyran för att undvika omfattande vakanser. Med en lägre faktiskt hyra än kalkylerat hyresbehov kommer projektvärdet understiga produktionskostnaden. Om investeringen trots detta genomförs, kan skillnaden i värde enligt gällande regler för redovisning behöva redovisas som en nedskrivning som påverkar årets resultat i företaget negativt. Detta kan illustreras med ett kalkylexempel. Om skillnaden mellan faktisk utgående hyra (här skattat i form av fri hyresnivå) och hyresbehovet är 500 kronor per kvadratmeter och år, se figur 23 i nästa avsnitt, och ett bostadsprojekt omfattar 30 bostäder om 50 kvadratmeter styck, blir nedskrivningsbehovet ca 15 miljoner kronor vid ett avkastningskrav på 5 procent (50*500/0,05).

Med använda kalkylposter kan hyresbehovet för nyproduktion beräknas för alla studerade kommuner, figur 22. De högsta hyresbehoven, runt 2 400 kronor per kvadratmeter och år, finns i kommuner med höga avkastningskrav och större vakansrisker. Dessa kommuner är normalt mindre kommuner i små arbetsmarknadsregioner eller mer perifert belägna i större lokala arbetsmarknadsregioner. De lägsta hyresbehoven, runt 1 500 kronor per kvadratmeter och år, finns i större städer eller i förortskommuner i storstadsregionerna. Uppsalas och Halmstads relativt låga beräknade hyresbehov är ett resultat av marknadens mycket låga avkastningskrav enligt Datschas databas. I merparten av kommunerna är det beräknade hyresbehovet någonstans mellan 1 500 och 2 000 kronor per kvadratmeter och år.

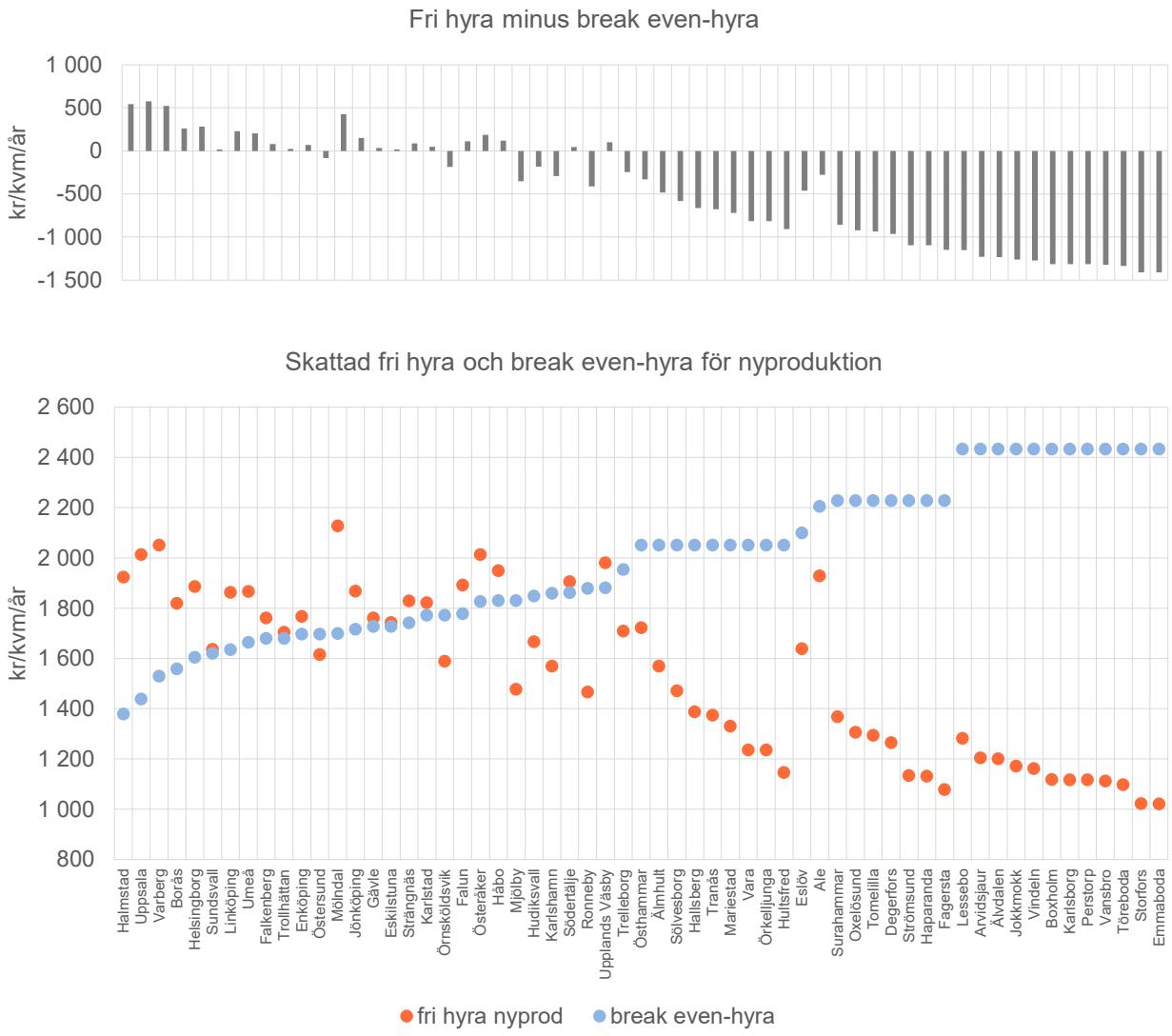


Figur 22. Beräknat hyresbehov med hjälp av en enkel hyresbehovskalkyl.

För några av kommunerna i urvalet kan det beräknade hyresbehovet inrymma en viss under- respektive överskattning, eftersom de produktionskostnader (inklusive markkostnader) som används i kalkylen är genomsnittskostnader för SCB:s kategorier Länsregion I-III respektive Storstadsregionerna. Kommuner i Stor-Stockholm respektive större regionstäder som exempelvis Uppsala och Halmstad har rimligen något högre produktionskostnader än genomsnittet för respektive huvudgrupp, samtidigt som mindre kommuner i regioner med glesbygd möjligen kan ha något lägre kostnader. Dessutom skiljer sig produktionskostnaderna åt från nyproduktion i täta stadsmiljöer från nyproduktion i glesare miljöer. Som visats ovan innebär en avvikelse i produktionskostnader med tio procent ett ändrat hyresbehov på i storleksordningen 150 kronor per kvadratmeter och år. Beräkningarna kan därför inte användas som referenser för enskilda projekt.

3. Analys och jämförelse mellan skattade fria hyresnivåer, hyreskrav i investeringskalkyler och nyproduktionshyror

Med skattade nivåer för fria hyror och överslagsmässigt kalkylerat hyresbehov för nyproduktion finns förutsättningar för att bedöma om fria hyror ger större incitament för nyproduktion på olika lokala marknader. Om den fria hyran är i nivå med eller helst med marginal högre än hyresbehovet, skulle fria hyror i princip stimulera till nyproduktion. Omvänt, om den fria hyran är nivå med nuvarande nyproduktionshyror eller lägre än det kalkylerade hyresbehovet, ger inte fria hyror större ekonomiska incitament att nyproducera bostäder.



Figur 23. Skillnad mellan fri hyra och beräknat hyresbehov för nyproduktion.

I figur 23 sammanfattas resultaten av skattningar av nivåer för fria hyror samt kalkylerat hyresbehov för nyproduktion. Den övre grafen redovisar skillnaden mellan fri hyra för nyproduktion och kalkylerad nyproduktionshyra.

För drygt hälften av de studerade kommunerna är den fria hyran för nyproduktion väsentligt lägre än hyresbehovet för nyproduktion. I dessa kommuner är den fria hyran alltför låg för att nyproduktion ska vara möjlig med tillämpade kalkylvillkor.

För drygt tiotalet kommuner är den fria hyran ungefär i nivå med eller något högre än kalkylerat hyresbehov. Hit hör exempelvis kommuner i storstadsregionernas yttre delar som Upplands Väsby, Södertälje, Österåker, Håbo. Enköping och Strängnäs. Andra kommuner där den fria hyran är i nivå med eller något högre än kalkylerat hyresbehov är regionstäder som Sundsvall, Karlstad, Eskilstuna, Jönköping och Falkenberg. Det betyder att det redan idag finns möjligheter att på företagsekonomiskt rimliga villkor nyproducera hyresbostäder i dessa kommuner. Fria hyror påverkar därmed inte heller nyproduktionsvillkoren principiellt i dessa kommuner.

Frågan är om incitamenten för nyproduktion på lokala marknader med en större positiv differens mellan fria hyror och kalkylerat hyresbehov påverkas om fria hyror accepteras i lagstiftningen. För att de ekonomiska incitamenten att nyproducera hyresbostäder ska öka jämfört med nuläget måste fria hyresnivåer överstiga både kalkylerat hyresbehov men också överstiga de nuvarande hyresnivåerna i nyproduktionen.

Årshyra per kvadratmeter i nybyggda hus (hyresrätt), kr efter region, lägenhetstyp och år

	Stor-Stockholm	Stor-Göteborg	Stor-Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
2 rum och kök	2 171	1 906	1 870	1 866	1 547
3 rum och kök	1 965	1 731	1 720	1 692	1 482

Figur 24. Årshyra för nyproducerade hyresbostäder. Källa: SCB.

Det saknas kommunvis statistik över nyproduktionshyror. Men SCB publicerar genomsnittliga nyproduktionshyror för olika bostadsstorlekar i olika delar av landet, se figur 24. Dessutom kan viss information hämtas på kommunnivå från kommunala eller regionala bostadsförmedlingar.

I Borås, Helsingborg, Linköping och Umeå finns en mindre positiv differens mellan skattade fria hyresnivåer och kalkylerat hyresbehov. Den fria hyresnivån varierar runt ca 1 900 kronor per kvadratmeter och år. Men de fåtal observationer som gjorts av faktiska nyproduktionshyror indikerar att dessa är i nivå med den fria hyran. Denna slutsats stöds också av SCB:s statistik där hyresnivåerna 2018 var ca 1 700 till 1 900 kronor per kvadratmeter och år för kommuner med mer än 75 000 invånare. SCB:s genomsnitt påverkas dessutom nedåt av hyresobservationer där hyran påverkats av investeringsstödet. Med hyresnivåer i nuvarande nyproduktion i dessa kommuner på ungefär samma nivå som fria hyror förändras sammanfattningsvis knappast incitamenten att bygga i särskilt hög grad.

I ett antal kommuner finns dock en större positiv differens om runt 500 kronor per kvadratmeter och år mellan fria hyror och kalkylerat hyresbehov. Det gäller Uppsala, Halmstad, Varberg och Mölndal.

I Uppsala är den genomsnittliga hyresnivån i nyproduktionen enligt Uppsala kommuns bostadsförmedling ca 1 900 kronor per kvadratmeter och år. (Vilket indikerar att kalkylerat hyresbehov är för lågt, exempelvis beroende på låga kalkylmässiga produktionskostnader). Samtidigt är den skattade fria hyran ca 2 000 kronor per kvadratmeter och år. För Uppsala finns således fortfarande en positiv differens mellan fria hyror och den faktiskt observerade nyproduktionshyran. För Uppsala kan därför fria hyresnivåer principiellt öka incitamentet att nyproducera hyresbostäder. Men skillnaden mellan nuvarande nyproduktionshyror och den skattade fria hyran är relativt liten, vilket i praktiken knappast ger några stora potentiella positiva lönsamhetseffekter av fria hyror.

Också i Halmstad och Varberg är den positiva differensen mellan fria hyror och kalkylerat hyresbehov stort. För dessa kommuner finns ingen lättillgänglig statistik över nyproduktionshyror. Men om Halmstads fria hyra precis som Uppsalas jämförs med snitthyran i nyproduktionen enligt SCB-statistiken för kommuner med mer än 75 000 invånare, blir skillnaden liten. Den fria hyran skattas till ca 1 900 kronor per kvadratmeter i Halmstad medan snitthyran i Halmstads storleksgrupp enligt SCB är 1 700 till 1 900 kronor beroende på bostadsstorlek, inklusive observationer där hyresnivå påverkas av investeringsstödet. Skillnaderna mellan fria hyror och

nyproduktionshyror är således relativt små också i Halmstad. I Varberg är den fria hyran något högre än i Halmstad, men observationer av nyproduktionshyror saknas.

Även Mölndal redovisar en stor positiv differens mellan den skattade fria hyran och kalkylerat hyresbehov. Den fria hyresnivån skattas till ca 2 130 kronor per kvadratmeter och år. För Mölndal saknas lättillgängliga data över nyproduktionshyror. Men statistik från Göteborgs bostadsförmedling visar att hyresnivån i förmedlad nyproduktion år 2019 i stadsdelarna Kallebäck och Krokslätt i Göteborgs kommun, som båda gränsar till Mölndals kommun, var mellan 2 000 och 2 100 kronor per kvadratmeter och år för tre rum och kök och mellan 2 200 och 2 300 kronor för två rum och kök. Slutsatsen är att den fria hyran också i Mölndal sannolikt är i paritet med nuvarande nyproduktionshyror. En fri hyresnivå skulle därför troligen inte påverka det ekonomiska nyproduktionsincitamentet i någon högre grad i Mölndal.

Fria hyror ger ingen eller liten effekt på nyproduktionen i studerade kommuner

Slutsatsen från studierna av skattade fria hyror, kalkylerat hyresbehov för nyproduktion samt observerade nyproduktionshyror är att fria hyror har liten effekt på nyproduktionsvillkoren i de studerade kommunerna. Eller enklare uttryckt: hyresintäkterna blir i praktiken inte högre i urvalet av kommuner än de nuvarande nyproduktionshyrorna. Hushållens betalningsvilja uttryckt som fria hyresnivåer ligger idag nära faktiska observerade nyproduktionshyror. Samtidigt har urvalet av kommuner i studien begränsats till kommuner med genomsnittliga bostadsrättspriser under 40 000 kronor per kvadratmeter. För att svara på vilka incitament som eventuellt uppstår till följd av fria hyror i kommuner med större bostadsefterfrågan mätt som bostadsrättspriser, krävs ytterligare analys.

4. Intervjustudie

Den huvudsakliga slutsatsen från den teoretiska och empiriska utvärderingen av effekter av fria hyror är att fria hyror knappast får några påtagliga effekter för nyproduktionen i de studerade kommunerna. Den huvudsakliga orsaken är att hushållens betalningsvilja antingen är lägre än den hyresnivå som krävs för att kunna förränta investerat kapital eller att nyproduktionshyrorna i kommunerna redan har en nivå som motsvarar den fria hyresnivån.

Frågan är om den teoretiska beräkningen och analys av data verkar rimlig när den konfronteras med hur företrädare för allmännyttiga företag bedömer nyproduktionsvillkoren i de olika kommunerna.

I syfte att förstå hur företag ser på en eventuell reform där fria hyror införs och hur en sådan reform skulle påverka möjligheterna att nyproducera hyresbostäder har ett antal företrädare för allmännyttiga företag med olika marknadsvillkor intervjuats. Intervjuerna har omfattat följande företag:

- AB Bostaden, Umeå. Företaget äger och förvaltar cirka 14 500 lägenheter och korridorsrum i Umeå kommun.
- Alebyggen, Ale. Totalt äger och förvaltar Alebyggen cirka 2 000 lägenheter i Ale kommun.
- Bostads AB Eidar, Trollhättan, med drygt 6 000 hyreslägenheter.
- Mariehus, Mariestad, har ca 1 600 lägenheter i Mariestad och i tätorten Ullervad.
- Österlenhem, Tomelilla, är ett mindre bostadsföretag med ca 640 lägenheter. Inte mindre än två tredjedelar av bostäderna består av marklägenheter med egen liten trädgård.
- Övikshem, Örnsköldsvik, äger och förvaltar drygt 3 300 bostäder.

I samtliga kommuner uppfattar företagen att det finns ett behov av att kunna nyproducera hyresbostäder, även om de önskade nyproduktionsvolymerna varierar. Genomgående uppfattas antingen billiga småhus eller marknadens betalningsvilja vara de största hindren för att bygga, men också ofta i kombination med de produktionskostnader som följer av nyproduktion.

Samtliga intervjuade företag har relativt aktuella erfarenheter av att nyproducera hyresrätter på sina respektive marknader. Vid intervjuerna ombads respondenterna uppskatta den fria hyran, det vill säga den hyra de uppfattar att de kan hyra ut nyproduktion till, utan att få alltför besvärande vakanser. Respondenternas uppfattning sattes sedan i relation till den skattade fria hyresnivån i tidigare kapitel.

Svaren visar att företagen uppfattar den fria hyresnivån till en nivå som ungefär överensstämmer den skattade fria hyra, se figur 25. Bedömningen i Umeå avviker något från den skattade nivån, men bedömningen rör samtidigt ett mycket centralt läge medan skattningen omfattar hela tätorten. I Mariestad sattes hyresnivåer som var väsentligt högre än den skattade fria hyran, men bostäderna visade sig följaktligen vara svåra att hyra ut vid tillämpad hyresnivå. En bidragande orsak till uthyrningsproblemen och till de högre hyrorna var att projektet ursprungligen designats som ett bostadsrättsprojekt med relativt stora bostäder.

Kommun	Beräknad fri hyra i nyproduktion, kr/kvm/år	Bedömd maxhyra nyproduktion enligt intervju, kr/kvm/år	Kommentar
Ale	1 920	Svårt att veta.	Har satt 1 830 i ett projekt i Nol. Vill inte sätta högre
Mariestad	1 280	Den nivå som tillämpats är för hög, runt 1 300 kr/kvm är mer rimligt	Har tillämpat en nivå om 1 600 – 1 650
Tomelilla	1 488	1 500 – 1 550	Kan bara klara projekt med mindre bostäder
Trollhättan	1 656	Bedömer till ca 1 650. Satte 1 650 i mycket centralt beläget projekt	Uthyrt men med ansträngning. Hyran kunde sedan sänkas när investeringsstöd beviljats
Umeå	1 850	Bedömer nivån i centrala Umeå till uppemot 2 000	Har tillämpat en hyresnivå på 1 783 i centralt projekt.
Örnsköldsvik	1 550	1 700 för några år sedan, men bedömer att den nu är ca 1 600 för 2 rok.	

Figur 25. Skattade fria hyresnivåer och respondenternas uppfattning om fri hyresnivå på olika lokala marknader.

Det samlade intrycket från intervjuerna är att respondenternas uppfattning om den fria hyresnivån ligger på ungefär samma nivå som den skattade fria hyresnivån. Trots bristande dataunderlag och osäkerhet om felmarginalernas storlek tycks skattningen ringa in initierade uppfattningar på de olika lokala bostadsmarknaderna om den faktiska fria hyresnivån rimligt väl.

Också faktiska produktionskostnader och tillämpade avkastningskrav tycks stämma någorlunda väl med de antaganden som ligger till grund för det kalkylerade hyresbehovet i tidigare kapitel, se figur 26. Tillämpade avkastningskrav ligger i intervallet 4,0 procent till 5,5 procent. Projekten i Ale och Tomelilla har tillämpat något lägre avkastningskrav än vid beräkningen av hyresbehovet i föregående kapitel medan Umeå tillämpat högre avkastningskrav. Övriga kommuner har tillämpat avkastningskrav som ligger relativt nära de krav som använts i den teoretiska beräkningen.

Kommun	Avkastningskrav, procent	Produktionskostnader, kr/kvm
Ale	4,0	35 000
Mariestad	5,5	38 000
Tomelilla	5,0	29 000*
Trollhättan	4,0	36 000
Umeå	4,85	29 000
Örnsköldsvik	4,8	30 000 – 31 000

Tabell 26. Tillämpade avkastningskrav och faktiska produktionskostnader.
**exklusive bidrag, vite och moms.*

Produktionskostnaderna för de olika projekten i de intervjuade kommunerna bör redovisa en större spridning än tillämpningen i tidigare kalkyl, eftersom tillämpade produktionskostnader i kalkylen är medelvärden från olika kommuner. Trots detta är de faktiska produktionskostnaderna för de

redovisade projekten vid intervjuerna någorlunda i nivå med den teoretiska kalkylens kostnadsintervall på 30 000 till 36 000 kronor per kvadratmeter.

I syfte att få ner hyresnivån och därmed antingen närma sig den fria hyran, erbjuda lägre boendekostnader eller minska vakansrisker, har några av företagen använt sig av investeringsstödet. Det gäller Trollhättan, Tomelilla och Örnsköldsvik. I Umeå har stödet använts vid nyproduktion för studenter på universitetsområdet och i Mariestad planeras stödet användas i kommande projekt. De intervjuade företagen är genomgående positiva till investeringsstödet.

De intervjuade företagen uttrycker att investeringsstödet har positiv effekt på nyproduktionstakten. Ingen av de intervjuade företagen bedömde att fri hyra i nyproduktion skulle påverka nyproduktionsvolymerna på den lokala marknaden. Anledningen var att de bedömde att nyproduktionshyrorna redan i nuläget ligger på motsvarande nivå.

Bilaga: mer om data och metoder

En utmaning med analysen är den begränsade tillgången på data som beskriver hyresrättsmarknaden. Data har kunnat hämtas in från bostadsförmedlingarna i Stockholm och i Skåne. De två regionerna har prisbilder som kompletterar varandra, även om de allra svagaste marknadsvillkoren inte finns representerade i materialet. Totalt kunde tio delmarknader studeras. Eftersom fördelningen av hyresrätter med korta kötider, mestadels nyproduktion, är glest fördelad i geografin och dessutom inte alltid sammanfaller med likvida bostadsrättsmarknader, uppstår problem att knyta villkoren för bostadsrättsmarknaden till de observerade hyresrätterna. I de skattningar som genomförts i underlagsrapport till Finanspolitiska rådet (Donner 2017) senare i rapporter av Finanspolitiska rådet och Ramboll, har mer omfattande data om hyresmarknaden utnyttjats. Detta har möjliggjort indelning i ett större antal geografiska delområden, som tex församlingar eller områden konstruerade efter postnummer. Detta hade varit ett möjligt tillvägagångssätt även i denna studie, men ett par faktorer var avgörande för valet av analysmetod. En viktig utgångspunkt var att kunna fånga fria hyror för nyproduktion och inte bara förhållandevis nyligen byggda bostäder. Korta kötider, gärna som längst ett till två år, ställdes upp som ett kriterium för observationerna i Skåne. Detta begränsar avsevärt antalet observerbara hyresrätter.

Den andra centrala utgångspunkten var att analysen skulle belysa villkoren för 59 utvalda kommuner som i huvudsak inte inkluderade de största tillväxtorterna. Det stora antalet kommuner som analyseras ställer krav på metod som möjliggör rimliga generaliseringar samtidigt som urvalet av kommuner utmärks av särskilt stor brist på data om hyresrättsmarknaden och i vissa fall även bostadsrättsmarknaden.

Skattningen av regressionsmodellerna för bostadsmarknaderna har gjorts med samma utgångspunkter som (Donner mfl 2017), men med anpassning vad gäller den geografiska variabeln som utelämnats, dvs skattningarna görs uteslutande med hänsyn till bostädernas egenskaper. Skattningarna som genomförts för Stockholms kommun delades in i geografiska marknader med mer liknande villkor för att minska effekterna av att geografiskt läge inte kontrolleras för i regressionen. Samtliga värden logaritmerades i modellen:

$$\ln(y) = \alpha + \beta \ln(X_i) + \varepsilon$$

De oberoende variablerna var area och antal rum:

$$\ln(boendekostnad) = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(area) + \beta_2 \cdot \ln(rok) + \beta_3 \cdot \ln(area) \cdot \ln(area) + \beta_4 \cdot \ln(rok) \cdot \ln(rok) + \beta_5 \cdot \ln(area) \cdot \ln(rok)$$

Trots att geografisk variabel utelämnats redovisar modellerna justerat R2 på 0,71 till 0,85. Som komplement genomfördes även skattningar med två alternativa metoder som möjliggör att geografiskt läge vägs in utan att problem med så kallad spatial autokorrelation uppstår. I den ena metoden tillämpades maskininlärningsalgoritmen Random Forest där koordinater för bostads- och hyresrätter vägdes in. Skattningen med denna metod gav i ett antal fall lägre avvikelser än den redovisade (OLS-)metoden. Avkastningskraven som denna algoritm beräknade varierade endast någon eller några tiondels procentenheter från ovan redovisade värden, se figur x för jämförelse mellan metoderna. Den andra metoden var en spatial regression (spatial lag eller SAR-modell) där en spatial viktmatris nyttjas för att väga in avstånd till övriga observationer i regressionen. Ekvationen som tillämpades var:

$$\ln(y) = \alpha + \rho_{Lag} W \ln(y) + \beta \ln(X_i) + \varepsilon$$

där W är en spatial viktmatris som beskriver observationernas spatiala relation till varandra. Två viktmatriser tillämpades, dels k närmsta observationer, dels fast radiemått. Fast radie gav över lag

bättre resultat än k närmsta observationer. Malmö var den kommun som skattades sämst av den vanliga OLS-modellen, justerat R2 om 0,71, och med spatial lag förbättrades justerat R2 till 0,78. Den vanliga OLS-modellen skulle sannolikt förbättras avsevärt genom uppdelning av Malmö kommun i två till tre delmarknader med mer homogena marknadsvillkor.

En slutsats av de jämförande analyserna med Random forest och spatial lag-modellen är att OLS-modellens resultat inte avvek i någon större omfattning trots att den geografiska variabeln helt utelämnades.

Effekter av fri hyressättning i nyproduktionen i mindre och medelstora kommuner

Vilken effekt skulle fri hyressättning i nyproduktion av hyresbostäder ha i mindre och medelstora kommuner? Hur ser det ut nu och skiljer det sig mellan olika kommuner?

Evidens rapport *Effekter av fri hyressättning i nyproduktionen i mindre och medelstora kommuner* visar med hjälp av fakta, statistik och analys att fria hyror skulle ge ingen eller liten effekt på nyproduktion i mindre och medelstora kommuner.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Foto: MostPhotos, 2021/03, 13889