

Vägledning inför 2023 års hyresförhandling



Förord

Under våren 2022 har Sveriges Allmännyttas Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige enats om grunderna för de årliga förhandlingarna. De utgörs av fem parametrar som parterna på hyresmarknaden ska utgå ifrån vid förhandlingarna. 2023 års hyresförhandling kommer därför innebära en del förändringar från föregående år. I detta dokument kommer vi därför redogöra för hur överenskommelsen kan användas i förhandlingsarbetet. De tre parterna kommer också ge ut en gemensam vägledning.

Syftet med trepartens överenskommelse är att underlätta förhandlingarna. Grunderna är dock inte exakta i sin utformning och de ska även vägas mot lokala förhållanden, vilket lämnar ett visst mått av tolkningsutrymme. Det är också första året de nya parametrarna används och det kommer ta några år innan en ny praxis satt sig. I denna vägledning ger Sveriges Allmännyttas sin syn på parametrarna och hur de bör tolkas. Efter hyresförhandlingens avslutande kommer förhandlingsåret utvärderas av en arbetsgrupp inom treparten och eventuella justeringar av parametrarna göras.

Under vintern och våren har ett antal VD-träffar anordnats, där parametrarna presenterats och diskuterats. Mottagandet har varit positivt eftersom parterna nu kan ringa in vad som ska diskuteras och vad som inte ska utgöra förhandlingsunderlag. På träffarna framkom emellertid frågor kring hur parametrarna ska vägas mot varandra utifrån den egna ekonomiska situationen. I denna vägledning beskrivs därför samtliga parametrar samt hur en rimlig sammanvägning kan göras för att leva upp till det som står i trepartsöverenskommelsen. Det finns även ett exempel på en ort kallad "Bystad", där medlemmarna ges möjlighet att se hur ett förhandlingsunderlag kan se ut.

Vi hoppas att denna vägledning, tillsammans med exemplet "Bystad", kommer att underlätta förhandlingsåret 2023. Samtidigt är vi medvetna om att det kan bli tuffa förhandlingar, eftersom det är första året överenskommelsen om trepartens parametrar ska användas.

Under hösten erbjuder vi möjligheter att delta på webinarier, utbildningar och nätverksträffar. Har ni frågor, är ni välkomna att kontakta Sveriges Allmännyttas hyresexperten.

Anders Nordstrand
VD Sveriges Allmännyttas

Innehåll

Förord	2
1 Inledning	4
2 Bakgrund	5
3 Ekonomisk utblick	7
4 Varför behöver hyrorna justeras?	11
5 De fem parametrarna	12
5.1 Taxebundna avgifter	13
5.2 Förvaltnings och underhållskostnader	14
5.3 Räntor	15
5.4 BNP och BNP per capita.....	17
5.5 KPIF-H	18
6 Sammanvägning av parametrarna.....	19
6.1 Justering utifrån lokala förutsättningar	22
7 Avslutning	24
Inledning	25
Parametrar	26
1 Taxebundna avgifter	26
2 Förvaltning och underhåll	26
3 Räntekostnader.....	26
4 BNP och BNP per capita.....	28
5 Inflation exklusive hyror.....	30
Sammanvägning av parametrar	30
Yrkande	32

1 Inledning

Inför de årliga hyresförhandlingarna 2023 tar Sveriges Allmännyttas återigen fram en vägledning för medlemmarna. Syftet med årets vägledning är att ge medlemmarna stöd i hur trepartsöverenskommelsens parametrar ska tolkas.

Förhandlingsåret 2023 är det första året de gemensamma grunderna för de årliga förhandlingarna kommer att användas och parterna är medvetna om att det kommer att ta tid innan en ny praxis satt sig. Likväl finns en förhoppning att parametrarna ska underlätta förhandlingarna. Överenskommelsen om parametrarna kommer efter förhandlingsåret att utvärderas och eventuella justeringar göras.

I trepartens vägledning finns fem olika parametrar framtagna och siffrsatta. Hur dessa siffror ska vägas mot varandra är dock inte bestämt i den centrala överenskommelsen. Det är vad den årliga förhandlingen kommer att handla om. I denna vägledning ges förslag på hur en rimlig sammanvägning kan göras.

På lokal nivå kan parterna enas om ett annat förhandlingsunderlag, att lägga till grunder eller att inte tillämpa parametrar som är del av trepartsöverenskommelsen. Det ska dock ske efter överenskommelse mellan de lokala parterna. Om en sådan överenskommelse saknas är rekommendationen att inte att frångå parametrarna. Parametrarna kommer nämligen även vara vägledande för Hyresmarknadskommittén om ärendet hänskjuts dit. Det innebär att om en part lägger fokus på exempelvis bostadsföretagets soliditet, medan den andra parten gör en helhetsbedömning utifrån parametrarna, så kommer det sistnämnda väga tyngre i Hyresmarknadskommitténs beslut. Om det däremot finns en lokal överenskommelse om ett annat förhandlingsunderlag ska Hyresmarknadskommittén tillämpa den lokala överenskommelsen i sin prövning.

Under september och oktober har Sveriges Allmännyttas bjudit in till digitala webinarier inom varje region. På webinarierna presenteras bland annat trepartsöverenskommelsen, vägledningen för förhandlingarna 2023 samt regler att förhålla sig till och goda tips om vad man kan förvänta sig i förhandlingen. Dessutom kan planer och strategier stämmas av.

Läs mer om innehållet och anmälan på:

<https://www.sverigesallmannytta.se/utbildning/hyresforhandlingarna-2023/>

Sveriges Allmännyttas anordnar även sex nätverksträffar per region, där erfarenheter och det aktuella läget i hyresförhandlingarna kan utbytas. På nätverksträffarna deltar även hyresexperter från Sveriges Allmännyttas som bland annat presenterar statistik på yrkanden och överenskommelser som tecknats.

Läs mer om innehållet och anmälan på:

<https://www.sverigesallmannytta.se/tillfalle/regionala-natverkstraffar>

2 Bakgrund

Bruksvärdessystemet infördes 1969 med syftet att kombinera fri hyressättning med ett starkt besittningsskydd genom att hyresgästerna får en möjlighet till prövning av om hyran är skälig. Utgångspunkten i vårt nuvarande system är att hyresjusteringar baseras på lokala förhandlingar som i sin tur kombineras med ett tydligt konsumentskydd genom möjligheten till bruksvärdesprövningar avseende enskilda lägenheters hyresnivå.

Bostadsmarknadens parter har med nuvarande lagstiftning en stor frihet att själva bestämma ramarna för de årliga förhandlingarna. Lagstiftningens intention är att hyran ska bestämmas utifrån bostadskonsumenternas kollektiva värderingar av boendet, 12 kap. 55 § jordabalken (1970:994). När det gäller reglerna för hur förhandlingar ska gå till med bland annat påkallande, yrkanden och sammanträden, så återfinns dessa i Hyresförhandlingslagen (1978:304).

I de årliga justeringarna av hyresnivån kan de lokala förhandlingarna bidra till bruksvärdessystemets ursprungliga syfte genom att den årliga hyresnivåjusteringen tar hänsyn till den lokala marknadens förutsättningar.

I och med införandet av den så kallade Allbolagen 2011 (Lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag), togs de kommunala bostadsbolagens hyresnormerande roll i hyressättningen bort. Innan lagens införande utgjorde de allmännyttiga bostadsaktiebolagens kostnadsutveckling grunden för hyresjusteringar på respektive ort. Sedan införandet av den nya lagen förhandlar i stället kommunala och privata hyresvärdar på lika villkor och utifrån ett krav att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Någon gemensam och partsförankrad tillämpning av den nya lagstiftningen har tidigare inte funnits, vilket inneburit att förhandlingsprocessen varierat i olika delar av landet och mellan olika hyresvärdar.

Sveriges Allmännytta har tillsammans med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen emellertid nu enats om gemensamma grunder för de årliga förhandlingarna. De fem parametrarna som bör ligga till grund för förhandlingen omfattar:

- Taxebundna avgifter
- Förvaltnings- och underhållskostnader
- Räntor
- BNP och BNP per capita
- Inflation (exklusive hyror)

För taxebundna avgifter, förvaltnings- och underhållskostnader, räntor och inflation används historiska data två år tillbaka i tiden, samt data från innevarande år (dvs. 2022). BNP är en variabel som varierar mycket över tid, därför används en längre dataserie för just denna parameter, nämligen data tre år tillbaka i tiden samt innevarande år.

Syftet med att utgå ifrån vägledningens föreslagna parametrar vid yrkandet i de lokala förhandlingarna är att skapa förutsättningar för långsiktigt nyttjande, ägande och utveckling av hyresbostadsfastigheter i förhållande till ortens bostadsbehov och bostadsbestånd. Målsättningen med långsiktigt ägande och utveckling är att bidra till en bättre balans mellan efterfrågan och utbud. Den allmänna hyresutvecklingen ska också upplevas som rimlig, begriplig och förutsebar för både hyresvärdar och hyresgäster.

Vägledningen omfattar inte sådana hyresjusteringar som beror av förändrade bruksvärden¹; exempelvis ombyggnader som innebär standardhöjande åtgärder, förbättrad eller försämrad förvaltningskvalité m.m. Hyresjusteringar som motiveras av sådana åtgärder och förändringar bör genomföras genom separata förhandlingar och överenskommelser. Det kan ske genom tillämpning av en systematisk hyressättningsmodell, genom ramavtal med hyresgästföreningen eller ny förhandling vid varje tillfälle.

Har ni frågor eller behöver rådgivning och konsultstöd inför höstens förhandlingar kontakta oss gärna. Vi önskar er också varmt välkomna till våra digitala nätverksträffar inför höstens förhandlingar.

¹ En lägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel. Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Olika individers skilda värderingar och behov påverkar inte bruksvärdet.
<http://www.hyresnamnden.se/Skalig-hyra/Bruksvarde/>

3 Ekonomisk utblick

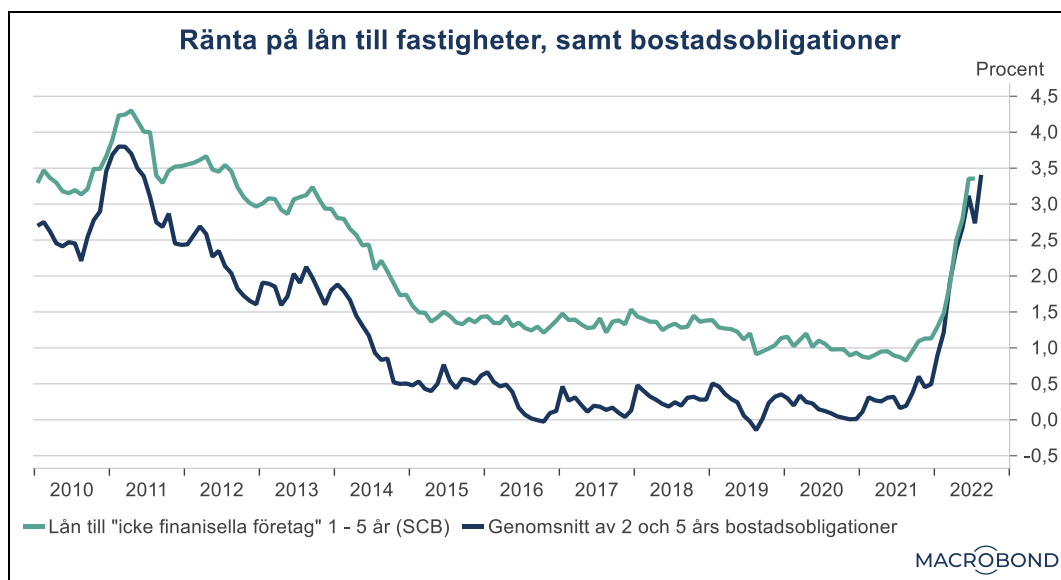
Det svenska hyressättningssystemet har under de senaste åren varit i både politiskt och medialt fokus på grund av den bostadsbrist som flertalet kommuner aviserar.

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2022 som Boverket sammanställer anger 204 av Sveriges kommuner att det råder bostadsunderskott. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans. En tredjedel av kommunerna uppger att det finns för få bostäder med rimliga boendekostnader.

Förhandlingsåret 2023 är speciellt på många sätt. Dels ska nya grunder för de årliga förhandlingarna användas. Dels ökar räntekostnader och kostnader för underhåll i mycket snabb takt.

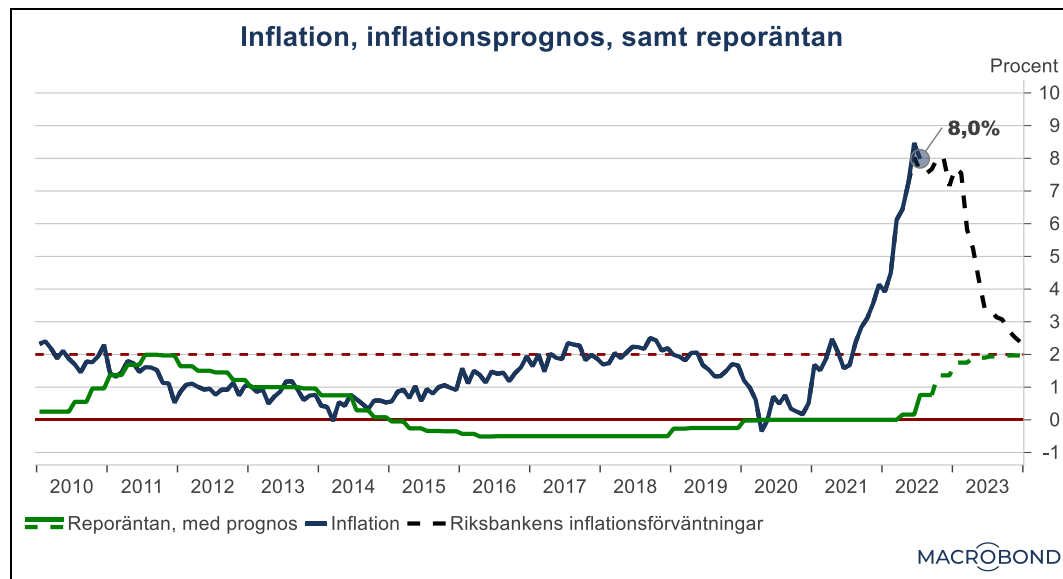
Bostadsobligationerna, som framförallt styr räntor på bundna lån, har ökat mycket kraftigt under 2022 och ligger nu på samma nivåer som i början av 2010-talet. Det innebär att de räntor som fastighetsmarknaden erbjuds av bankerna på bundna lån har ökat från omkring 1 procent till upp mot 3,5 procent.

Figur 1



Orsaken till att räntorna ökar kraftigt, är framför allt att inflationen ligger på mycket höga nivåer. I skrivande stund ligger den på 8,0 procent, vilket är långt över Riksbankens mål på 2 procent (figur 2).

Figur 2

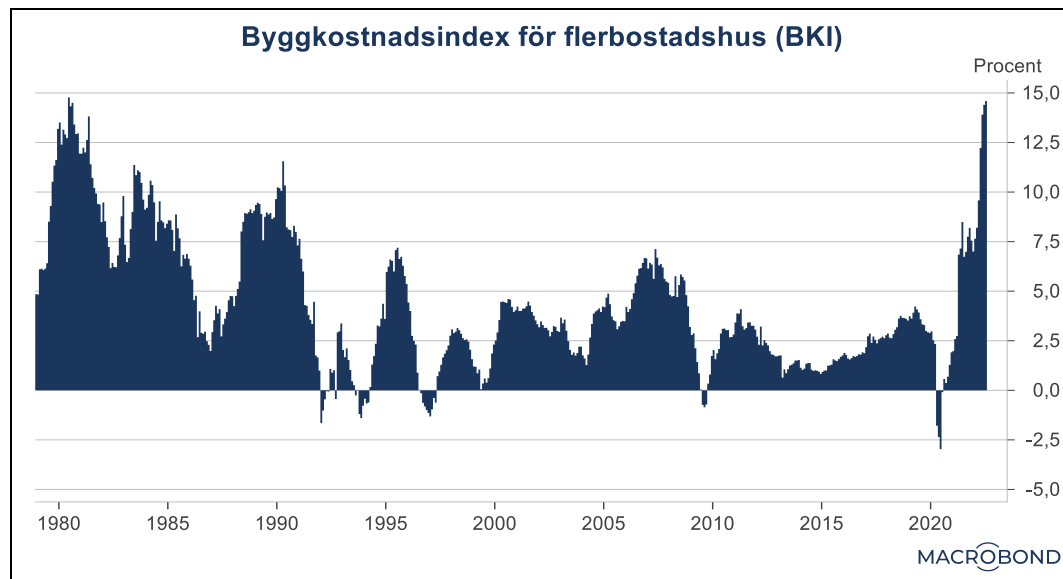


För att bromsa inflationen har Riksbanken börjat höja styrräntan och den ligger i skrivande stund på 0,75 procent. Riksbanken räknar med att inflationen kommer att börja falla våren 2023 och att de därför inte behöver höja reporäntan till mer än omkring två procent under förhandlingsåret 2023. Det bör dock tilläggas att Riksbanken hittills underskattat kraften i inflationen.

Riksbanken har vidare aviserat att deras innehav av värdepapper bör minska under 2022 och 2023. Hur det minskade innehavet av räntepapper kommer att påverka räntemarknaden är enligt Riksbanken osäkert, men det kommer att innebära ett ökat tryck uppåt på framför allt de bundna räntorna. Tidigare gjorda studier har pekat på att räntorna pressades nedåt med 0,2 till 0,5 procentenheter när stödköpen genomfördes.

Även kostnaderna för insatsvaror för reparationer och underhåll ökar i mycket hög takt. Under juli ökade SCB:s byggkostnadsindex med 14,6 procent. Det är den högsta ökningen som noterats sedan juni 1980, vilket kan ses i figur 3. Bland entreprenörernas kostnader steg byggmaterialkostnaderna med 20,7 procent mellan juli 2021 och juli 2022.

Figur 3



Utöver problemen med att ränte- och byggkostnaderna går upp, finns risk att Sverige går in i en lågkonjunktur. Vid den förra energikrisen, i slutet av 1970-talet, tvingades världens centralbanker höja styrräntorna kraftigt för att få bukt med inflationen. De kraftiga räntehöjningarna gjorde att inflationen föll, men bidrog även till recession. BNP gick från 3,8 procent 1979 till -0,2 procent 1981.

Riksbanken försöker emellertid att undvika detta genom att avisera förhållandevis måttliga räntehöjningar, trots den kraftiga inflationen. Sverige är ett litet land och en stor del av inflationen är importerad. Det är därför minst lika viktigt hur den amerikanska centralbanken agerar som den svenska. Riksbanken planerar därför, som tidigare nämnts, att inte höja reporäntan mer än till runt 2 procent sommaren 2023. På så sätt räknar de med att den svenska ekonomin ska gå in i en "mjuklandning". Biter sig inflationen fast, kommer emellertid Riksbanken tvingas höja räntan mer än planerat och då kan nedgången i ekonomin blir mer dramatisk.

Sverige påverkas i hög grad av ekonomin i omvärlden. Kriget i Ukraina har utöver stort mänskligt lidande orsakat stora störningar i ekonomin, med bland annat kraftigt ökade energipriser. Bromsar den amerikanska ekonomin på samma dramatiska sätt som under den förra energikrisen på 1970-talet, kommer det få följdverkningar i den svenska ekonomin.

Fastighetsbranschen befinner sig i ett osäkert läge. Kostnaderna ökar kraftigt och följer inte intäkterna den allmänna kostnadsutvecklingen, kommer det förr eller senare gå ut över hyresgästerna i form av minskat underhåll och minskad service. Det är naturligtvis en situation som bör beaktas under hyresförhandlingen.

Boverket konstaterar i sin rapport "Uppföljning allmännyttan 2019 – 2020 att *"sett till perioden 2016 till 2020 har hyrorna sjunkit i reala tal – dvs. efter att de justerats för inflation."* I tabellen nedan ses den reala hyresutvecklingen de senaste fem åren inom Sveriges Allmännyttan. Under 2022 hamnade den reala hyresjusteringen på -5,1 procent, bland annat som följd av att inflationen hamnade på mycket högre nivåer än Riksbankens prognoser.

Tabell 1

	Hyresjustering	Inflation	Real hyresjustering
2022	1,74 procent	6,85 procent*	-5,11 procentenheter
2021	1,37 procent	2,41 procent	-1,04 procentenheter
2020	1,93 procent	0,47 procent	1,46 procentenheter
2019	1,92 procent	1,72 procent	0,20 procentenheter
2018	0,98 procent	2,11 procent	-1,13 procentenheter

* Prognos Riksbanken

I de parametrar som treparten förhandlat fram kommer hänsyn tas till bland annat den allmänna prisutvecklingen. Beräkningarna utgår från tre års glidande medelvärden (för BNP fyra år), vilket gör att det förhoppningsvis kommer råda balans mellan fastighetsföretagens kostnadsutveckling och hyresjusteringar på lång sikt. Vissa år kommer hyresjusteringen ligga på en högre nivå än inflationen, medan hyresjusteringen andra år kommer att ligga lägre.

Fördelen med att använda glidande medelvärden är att hyresjusteringarna blir mer förutsägbara, eftersom de inte kommer att variera lika kraftigt år från år. Det kan emellertid innebära att kostnaderna under förhandlingsåret 2023 ökar i snabbare takt än intäkterna. Drabbas Sverige av en lågkonjunktur med fallande inflation, kan naturligtvis även det motsatta inträffa.

4 Varför behöver hyrorna justeras?

Hyran är en hyresvärdss huvudsakliga intäkt. Den måste långsiktigt utvecklas så att den täcker kostnaderna för förvaltning och underhåll av fastigheterna. Det krävs för att bostäderna ska hålla en bra standard både för nuvarande och framtida hyresgäster.

Hyresintäkterna måste även ge ett visst överskott för att även täcka lånekostnader och för att bidra till att finansiera nödvändigt underhåll och upprustning med en tillräcklig andel eget kapital (soliditet) som gör det möjligt att låna externt kapital även på längre sikt. En rimlig vinst som bidrar till en sund andel eget kapital gör också att hyresvärden har möjlighet att klara oförutsedda temporära kostnadsökningar eller intäktsbortfall under enstaka år utan att verksamheten och servicen påverkas.

Det allmännyttiga bostadsföretaget utgör ofta en av de största tillgångarna i en kommuns balansräkning. Kommunen som ägare har tillskjutit ett aktiekapital i bolaget och representerar genom sitt ägande alla invånare och skattebetalare i kommunen. För att motivera fortsatta investeringar och en uppbyggnad av ett eget kapital i bostadsbolaget ska ägaren, enligt lagstiftningen, få en avkastning som motsvarar den som skulle kunna erhållas från en alternativ placering och den risk man tar genom att investera i ett bostadsaktiebolag. En svagare tillväxt på en ort innebär en högre risk, vilket i sin tur medför att en ägare som investerar kapital behöver ett relativt sett större procentuellt överskott och en högre avkastning för att kunna möta risken. Vakanser är ett exempel på en risk som är högre på en mindre ort jämfört med en tillväxtort.

Överskottet från förvaltningen måste också generera en viss avkastning för att verksamheten ska kunna motiveras vara affärsmässig och inte konkurrenssnedvridande i förhållande till andra hyresvärdar i kommunen, vilket bland annat Allbolagen och konkurrenslagstiftningen samt statsstödsregler stipulerar.

Den årliga förhandlingen om en justering av den allmänna hyresnivån behöver därför inte enbart täcka kostnadsökningar utan också bidra till ett visst överskott.

5 De fem parametrarna

I de lokala förhandlingarna finns två grunddokument att utgå ifrån. Dels den framförhandlade överenskommelsen ("Rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna"), dels trepartens gemensamma vägledning.

I detta avsnitt presenteras de fem parametrarna som treparten enats om. I överenskommelsen framgår inte hur de fem parametrarna ska vägas mot varandra, därför ges förslag på detta i kapitel 6.

I överenskommelsen framgår bland annat:

1. Förhandlingar ska genomföras av lokala parter inom en period om högst tre månader.
2. Tvistlösningsfunktionen ska användas restriktivt.
3. Faktorerna är de bakomliggande grunderna på vilka den årliga hyresjusteringen vilar.
4. Parterna är lokalt fria att föra in faktorer som är av betydelse för den enskilda förhandlingen om parterna är överens.
5. Förvaltningskvalitet förhandlas separat (gärna i samband med de årliga förhandlingarna).
6. Uppdraget till de lokala parterna är att göra en sammanvägning av alla parametrar som renderar i en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter.
7. Den procentuella utvecklingen av parametrarna mellan åren ska utgöra grunden för förhandlingsunderlaget.
8. Den årliga hyresjusteringen kan variera beroende på de faktorer som påverkar förutsättningarna för att förvalta och utveckla hyresbostäder långsiktigt.
9. De fem parametrarna ska bedömas utifrån den aktuella ortens förutsättningar och balanseras mot möjliga effektiviseringar och besparingar.
10. Utgångspunkten är att hyresvärden ska klara sina åtaganden med bibehållen kvalitet, underhåll och avkastning för nästkommande år och över tid, samt att hyresgästen får en rimligt hållbar, stabil och förutsebar hyresutveckling.

I tabell 2 sammanfattas de fem parametrar som återfinns i trepartens vägledning för hyresjusteringarna 2023. Därefter följer mer ingående beskrivningar av parametrarna.

Tabell 2

	2019	2020	2021	2022	Snitt/skillnad
Taxebundna avgifter		-1,8%	2,3%	N/A ²	
Förvaltning och underhåll		-0,4%	5,1%	N/A	
Räntekorgens utveckling		-0,17%	-0,01%	1,15%	1,32%-enh
BNP och BNP per capita	4,1%	-0,5%	6,4%	6,4%	4,1%
Inflation exkl. hyror		0,4%	2,5%	7,0%	3,3%

5.1 Taxebundna avgifter

Elektricitet, vatten och avlopp, sophantering och återvinning samt värme ingår i de kostnader som benämns *taxebundna avgifter*. Prisutvecklingen för inköp av el, vatten, avlopp och avfallstjänster har hyresvärden inte någon rådighet över, eftersom den avgörs av lokala infrastrukturbolag. Dessa prisförändringar påverkar alla boendeformer på orten och bör därför återspeglas i de årliga förhandlingarna om justering av hyrorna i hela beståndet.

Statistik om utvecklingen av de taxebundna kostnaderna hämtas från Nils Holgersson-undersökningen, som alla parter i treparten avser att medverka i. För taxor i Nils Holgersson-undersökningen ska data från 2020 och 2021 användas. För 2022 inhämtas data i form av kända taxor och avgifter från respektive kommun. Detta eftersom Nils Holgersson-rapporterna uppdateras efter det att förhandlingarna har kommit i gång. Om förhandlingarna startar efter det att siffrorna inkommit, kan emellertid siffrorna från Nils Holgersson-rapporten användas.

Lokala Nils Holgersson-siffror för 2020 och 2021 återfinns i länkarna nedan:

<https://nilsholgersson.nu/rapporter/rapport-2021/totalt-2021/>

<https://nilsholgersson.nu/rapporter/rapport-2020/totalt-2020/>

Siffror för 2022 har i skrivande stund inte kommit, men kommer att återfinnas här:

<https://nilsholgersson.nu/rapporter/rapport-2022/totalt-2022/>

De nationella siffrorna återfinns i tabell 3 på nästa sida.

² Begreppet N/A kommer från engelskans "not available" och betyder att datauppgiften ännu inte finns att tillgå.

Tabell 3

	2020	2021	2022	Snitt
Taxebundna avgifter	-1,8%	2,3%	N/A	

5.2 Förvaltnings och underhållskostnader

Förvaltning och underhållskostnader har stor betydelse i de årliga hyresförhandlingarna. Parterna är överens om att tillsammans med SCB utveckla ett fastighetsförvaltningsmått som ska ägas gemensamt av parterna i syfte att vara den faktor som beskriver förvaltnings- och underhållskostnader. Detta arbete kommer emellertid inte att slutföras i tid för 2023 års förhandlingar. I avvaktan på ett nytt förvaltningsmått har parterna enats om att använda ett modifierat mått utifrån det index (Fastighetsförvaltningsindex FFI) som Fastighetsägarna MittNord redan tagit fram i samarbete med SCB. I Fastighetsägarnas MittNords index återfinns emellertid tre parametrar; kapitalkostnader, driftskostnader och underhållskostnader. Eftersom räntor redan finns med i trepartens beräkningar, exkluderas den parametern från det modifierade FFI.

I nuvarande FFI ingår även kostnadsförändringar för el, vatten, värme och avfall under parametern driftkostnader, som också dessa redan finns med i trepartens beräkningar genom Nils Holgerssonrapporten. De låter sig dock inte exkluderas med mindre än att indexet blir otjänligt. Därför föreslås att siffrorna för FFI hanteras med viss försiktighet.

Data för 2022 finns inte att tillgå i skrivande stund, eftersom dessa inte uppdateras förrän i oktober. Så snart data över 2022 offentliggjorts av SCB, kommer detta emellertid att skickas ut till de förhandlande parterna. Fram till dess kan endera 2021 års siffra användas även för 2022, eller så får ett rimligt antagande göras för utvecklingen mellan 2021 och 2022. Det bör i sammanhanget nämnas att data som utgör underlag för siffrorna i tabell 4 följer SCB:s Byggkostnadsindex (BKI) väl. När en tidsserieanalys görs, ligger BKI i genomsnitt 0,3 procentenheter lägre än förvaltningsmättet. Årssiffran för BKI har ännu inte inkommit, men ser ut att landa på runt 12,8 procent år 2022³.

För förvaltningsmättet ska följande data från 2020 och 2021 användas, samt data för 2022 enligt resonemangen ovan.

Tabell 4

	2020	2021	2022	Snitt
Förvaltningsmått	-0,4%	5,1%	N/A	

³ Sista kända månadsvärdet utgör i beräkningen prognos för resterande delen av året.

5.3 Räntor

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch som kräver en betydande andel extern finansiering. Räntan är relevant för kostnadsförändringen i fastighetsbranschen, eftersom en stor del av kapitalet är lånat och bör ha stor påverkan på hyresutvecklingen.

I den framtagna rekommendationen framgår att ränteutvecklingen ska mätas utifrån den faktiska nivån av ett genomsnitt av reporäntan samt längre obligationsräntor: 2-åriga, 5-åriga och 10-åriga obligationsräntor. Nedan anges årsgenomsnitt för dessa siffror. För 2022 har kända data fram till brytpunkten 30 juni använts. För data efter brytpunkten har en prognos från Riksbanken använts.

Tabell 5

	2020	2021	2022	Ränteutveckling
Räntekorg	-0,17%	-0,01%	1,15%	1,32%-enh

Dessa referensräntor är lägre än bostadsföretagens verkliga räntor. Därför måste räntekorgen räknas om för att kunna användas. SCB har data över lån till ”icke finansiella företag”, med bindningstid på 1 till 5 år. De senaste 10 åren har dessa räntor legat i genomsnitt 1,38 procentenheter högre än det som anges i tabell 5. Om 1,38 procentenheter adderas till referensräntorna, ges en mer rättvisande bild av ränteläget i genomsnitt över landet, vilket kan ses i tabell 6.

Tabell 6

	2020	2021	2022	Ränteutveckling
Justerad räntekorg	1,21%	1,37%	2,53%	1,32%-enh

Detta stämmer väl överens med statistik från Sveriges Allmännyttas medlemmar låg på 1,2 procent år 2020.

Utifrån tabell 6 (inkl. siffror för 2019 som hämtats från trepartens beräkningsunderlag) kan den genomsnittliga procentuella utvecklingen av räntekostnaden beräknas mellan åren 2020 och 2022.

För att exempelvis beräkna förändringen mellan 2021 och 2022 användes följande beräkning:

$$\frac{\text{Justerad räntekorg}^{2022}}{\text{Justerad räntekorg}^{2021}} - 1 = \text{Årlig ränteförändring}$$

Detta ger den procentuella förändringen av räntekostnaderna från 2021 till 2022:

$$\frac{2,53\%}{1,37\%} - 1 = 84,7\%$$

Ett annat, kanske mer pedagogiskt sätt, att visa på räntekostnadens utveckling mellan två år är att ställa upp följande beräkning:

Lån	1 000 000 000 kr
Räntekostnad 2021 (1,37%)	13 700 000 kr
Räntekostnad 2022 (2,53%)	25 300 000 kr
Ökade räntekostnader	84,7 %

Resultatet av denna metod kan ses i tabell 7. Den genomsnittliga förändringen från 2020 till 2022 hamnar då på 35,0 procent.

Tabell 7

	2020	2021	2022	Snitt
Räntekostnader	7,1%	13,2%	84,7%	35,0%

Genom att räkna om räntekorgen till räntekostnader, får man ett mått som kan användas när de olika faktorerna ska sammanvägas. Om inte siffrorna i tabell 5 räknas om, är det svårt att leva upp till det som står i överenskommelsen om att göra en sammanvägning av parametrarna, eftersom övriga parametrar mäter den procentuella utvecklingen mellan åren, medan räntekorgen som tidigare nämnts mäter förändring i procentenheter.

Vi är medvetna om att denna parameter kan vålla diskussion, men då bör man erinra om det som framgår i trepartens vägledning för 2023:

"Hur denna siffra [räntekorgen] ska tolkas, kommer att specificeras i de olika organisationernas separata vägledningar. Efter förhandlingsåret kommer denna parameter att utvärderas och eventuellt utvecklas."

I trepartsöverenskommelsen framgår vidare:

"Räntan är relevant för kostnadsförändringen i fastighetsbranschen då en stor del av kapitalet är lånat och bör ha stor påverkan på hyresutvecklingen."

5.4 BNP och BNP per capita

Att spegla samhällsekonomin utveckling i stort är relevant av flera skäl i de årliga hyresförhandlingarna. Hyresutvecklingen behöver förhålla sig till den samhällsekonomiska utvecklingen för att balansera hyresgästernas möjlighet till god fastighetsförvaltning och en stabil, långsiktig hyresutveckling med hyresvärdarnas behov av utveckling och avkastning på fastigheterna. Såväl BNP per capita som BNP är relevanta mått i detta sammanhang.

I de årliga förhandlingarna utgör en väl avvägd jämn balans mellan BNP per capita nominellt och BNP nominellt en grund för förhandlingarna. För att finna rätt lokal balans bör också hänsyn tas till varierade förutsättningar för den samhällsekonomiska utvecklingen på orten, exempelvis om det är en avfolkningsbygd eller ett tillväxtområde.

Både BNP och BNP per capita kan variera kraftigt mellan olika år, inte minst i samband med kriser. För att minska kraftiga fluktuationer ska därför medelvärdet för utvecklingen av BNP och BNP per capita mätas utifrån de senaste tre årens utveckling samt innevarande år (historiska data för sex månader samt prognos för sex månader). Genom denna metod blir hyresutvecklingen över tid jämnare, vilket ökar förutsägbarheten för både hyresgästen och hyresvärden.

För BNP och BNP per capita kan data i tabellen nedan för åren 2019, 2020, 2021 och 2022 användas. I tabellen har ett snitt tagits mellan BNP och BNP per capita. Siffrorna är nominella. För 2022 har en prognos från Konjunkturinstitutet använts.

Tabell 8

	2019	2020	2021	2022	Snitt
BNP och BNP/capita	4,1%	-0,5%	6,4%	6,4%	4,1%

Sverige är stort och den lokala BNP-utvecklingen (även kallad BRP), kan variera en hel del. I trepartens överenskommelse framgår:

”För att finna rätt lokal balans bör också hänsyn tas till varierade förutsättningar för den samhällsekonomiska utvecklingen på orten, om det exempelvis är en avfolkningsbygd eller ett tillväxtområde.”

För att leva upp till detta kan BNP-siffran justeras utifrån lokala förutsättningar. Exakt hur detta ska ske framgår inte i trepartens vägledning. Det kan vara lämpligt att bland annat titta på faktorer som arbetslöshet i kommunen och nettoinflyttningen till orten för att få stöd för en uppjustering av parametern. På länsnivå kan man titta på den lokala BRP-utvecklingen för att se om länet går starkare än riket som helhet. Läs mer om detta under rubrik 6.1.

5.5 KPIF-H

Konsumentprisindex med fast ränta (KPIF) mäter den genomsnittliga prisutvecklingen exklusive påverkan av ränteförändringar för den privata inhemska konsumtionen och de priser som konsumenten betalar för vissa produkter. Måttet ger därmed en indikation på utvecklingen av det kollektiva värdet av nyttjandet av hyresbostäder i förhållande till värdeutvecklingen hos andra varor och tjänster.

Ett bekant faktum med måttet är att hyresökningar i sig ingår i KPIF. Boendekostnader utgör cirka 20 procent av den ”korg” som utgör grunden för KPIF. Det vore idealt att exkludera hyran från den korg av varor som utgör inflationsmåttet för att få en bättre uppfattning om övriga varors prisutveckling, eftersom hyresjusteringar förstärker inflationen vid en hyreshöjning. SCB har gjort en analys av måttet, vilket påvisar att inflation exklusive hyror (KPIF-H) har följt KPI med fast ränta (KPIF) relativt väl under de senaste 15 åren. KPIF-H föreslås därför utgöra en underliggande parameter vid de årliga förhandlingarna.

Kända data över KPIF-H används för 2020 och 2021, samt kända data fram till brytpunkten 30 juni. Därefter har Riksbankens inflationsprognos använts för den resterande delen av året. För KPIF-H ska följande data från 2020 och 2021, samt 2022 användas.

Tabell 9

	2020	2021	2022	Snitt
KPIF-H	0,4%	2,5%	7,0%	3,3%

6 Sammanvägning av parametrarna

I den framförhandlade rekommendationen för de årliga hyresförhandlingarna framgår inte hur de olika parametrarna ska vägas samman, men i detta kapitel beskrivs Sveriges Allmännyttas syn på hur sammanvägningen kan ske.

I tabell 10 sammanfattas de olika parametrarna. Notera att siffrorna för de taxebundna avgifterna i denna tabell är nationella (inte lokala). Siffrorna för taxebundna avgifter och förvaltning och underhåll har ännu inte kommit för 2022, men i tabellen har ett antagande gjorts att de taxebundna avgifterna på lokal nivå ökar med 5 procent, medan förvaltning och underhåll ökar med 12,8 procent.

Att förvaltning och underhåll ökar med 12,8 procent år 2022 utgår i exemplet från ett antagande att dessa kostnader följer årsförändringstakten av SCB:s Byggekostnadsindex⁴. Siffran är osäker, men historiskt brukar SCB:s byggekostnadsindex och förvaltning och underhåll följa varandra relativt väl, som tidigare nämnts. Sedan 2018 (då SCB började mäta Förvaltningsindexet FFI) är snittskillnaden bara 0,3 procentenheter.

Tabell 10

	2019	2020	2021	2022	Snitt
Taxebundna avgifter		-1,8%	2,3%	5,0%	1,8%
Förvaltning och underhåll		-0,4%	5,1%	12,8%	5,8%
Räntekostnader		7,1%	13,2%	84,7%	35,0%
BNP och BNP per capita	4,1%	-0,5%	6,4%	6,4%	4,1%
Inflation exkl. hyror		0,4%	2,5%	7,0%	3,3%

I den gemensamt framtagna rekommendationen framgår som tidigare nämnts att de lokala parterna ska göra en sammanvägning av parametrarna. Hur detta ska ske nämns emellertid inte. Ett sätt är att helt enkelt ge alla parametrar samma vikt. Ett genomsnitt av siffrorna i tabell 10 skulle i så fall indikera att en hyresjustering bör ligga runt 10,0 procent. Sveriges Allmännyttas rekommenderar emellertid att en analys görs vid sammanvägningen, där de olika parametrarna ges olika vikt utifrån de lokala förutsättningarna.

⁴ Sista kända månadsvärdet utgör i beräkningen prognos för resterande delen av året.

Parametrarna är något olika i sin karaktär. Dels finns två parametrar som är av mer nationell karaktär: BNP och KPIF-H. Dels finns tre parametrar som är mer lokala i sin karaktär: taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll och räntekostnader.

Om man utgår från att samtliga parametrar tillsammans har en vikt på 100, kan BNP exempelvis ges en vikt på 20 och inflationen (KPIF-H) ges en vikt på 20. Övriga parametrar har i detta fall 60 att fördela mellan sig.

För att komma fram till en rimlig fördelning mellan dessa tre parametrar, kan man utgå ifrån bostadsföretagens årsredovisning. Om vi antar att de taxebundna avgifterna ligger på 150 kr/m², förvaltning och underhåll på 500 kr/m² och räntekostnaderna på 100 kr/m² skulle kostnadsfördelningen bli enligt tabell 11⁵.

Tabell 11

	kr/m ²	Viktfördelning
Taxebundna avgifter	150	20% av 60 = 12
Förvaltning och underhåll	500	67% av 60 = 40
Räntekostnader	100	13% av 60 = 8

Om man utgår från denna kostnadsfördelning för taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll samt räntekostnader och därefter lägger till tidigare nämnda vikter för BNP och KPIF-H får vi följande viktfördelning.

Tabell 12

	Vikt
Taxebundna avgifter	12
Förvaltning och underhåll	40
Räntekostnader	8
BNP och BNP per capita	20
Inflation exkl. hyror	20

Genom att använda dessa vikter tillsammans med den procentuella utvecklingen mellan åren kan en sammanvägning göras av alla parametrar som renderar i en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter, vilket presenteras i tabell 13 på nästa sida.

⁵ För att beräkna andelen för exempelvis taxebundna avgifter, tas $150/750 = 20\%$

Tabell 13

	Snitt	Vikt	Rel vikt
Taxebundna avgifter	1,8%	12	0,2
Förvaltning och underhåll	5,8%	40	2,3
Räntekostnader	35,0%	8	2,8
BNP och BNP per capita	4,1%	20	0,8
Inflation (KPIF-H)	3,3%	20	0,7
Sammanvägning		100	6,8

Den relativa vikten i tabell 13 har beräknats genom att ta parametrarnas snittvärde multiplicerat med deras vikter. Det ger den relativa vikten för varje parameter. Därefter summeras de relativa vikterna samman, vilket i detta exempel ger ett vägt värde på 6,8 procent.

Dvs:

Taxebundna avgifter	$1,8\% \times 12 = 0,2$
Förvaltning och underhåll	$5,8\% \times 40 = 2,3$
Räntekostnader	$35,0\% \times 8 = 2,8$
BNP och BNP per capita	$4,1\% \times 20 = 0,8$
Inflation exkl. hyror	$3,3\% \times 20 = 0,7$

Vilket ger:

$$0,2 + 2,3 + 2,8 + 0,8 + 0,7 = 6,8$$

I detta räkneexempel hade alltså en rimlig hyresjustering för 2023 hamnat på 6,8 procent. I räkneexemplet har emellertid inte någon hänsyn tagits till en lokal anpassning av BNP-siffran. Hur detta kan göras framgår under nästkommande rubrik.

6.1 Justering utifrån lokala förutsättningar

I Trepartsöverenskommelsen framgår:

"I de årliga förhandlingarna utgör en väl avvägd jämn balans mellan BNP per capita nominellt och BNP nominellt, grund för förhandlingarna. För att finna rätt lokal balans bör också hänsyn tas till varierade förutsättningar för den samhällsekonomiska utvecklingen på orten, om det exempelvis är en avfolkningsbygd eller ett tillväxtområde."

Hur de lokala parterna ska finna rätt lokal balans blir en bedömningsfråga. Ett sätt kan vara att jämföra den regionala BNP-utvecklingen med riket som helhet. I tabell 14 ses snittskillnaden i den regionala BNP-utvecklingen jämfört med riket som helhet, som ett genomsnitt för åren 2018, 2019 och 2020. Data för 2021 finns ännu inte att tillgå.

Tabell 14

Genomsnittlig skillnad för BRP samt BRP
per capita 2018 till 2020 jämfört med riket

Riket	0,0%
Stockholms län	1,1%
Uppsala län	-1,1%
Södermanlands län	-1,8%
Östergötlands län	0,5%
Jönköpings län	-1,6%
Kronobergs län	-0,9%
Kalmar län	-1,4%
Gotlands län	-0,2%
Blekinge län	2,6%
Skåne län	0,2%
Hallands län	-0,2%
Västra Götalands län	-1,2%
Värmlands län	-1,0%
Örebro län	-0,2%
Västmanlands län	-2,4%
Dalarnas län	-0,4%
Gävleborgs län	0,0%
Västernorrlands län	-0,6%
Jämtlands län	-1,0%
Västerbottens län	1,9%
Norrbottnens län	1,8%

Tabell 14 ger en fingervisning om hur den ekonomiska utvecklingen i regionen utvecklats under de senaste åren, i förhållande till riket som helhet. Att ta siffran rakt av går emellertid inte, eftersom det kan skilja mycket mellan olika kommuner i regionerna.

När en bedömning görs, bör därför även exempelvis den öppna arbetslösheten i kommunen jämföras med riket som helhet⁶. På så sätt kan man få en indikator på om kommunen går bättre än riksgenomsnittet och då kan det vara rimligt att justera upp BNP-måttet. Man kan även granska data kring nettoutflyttningen från kommunen. En stor nettoutflyttning kan vara en indikator på att BNP-måttet inte bör justeras uppåt.

Eftersom det är första året dessa parametrar används är det klokt att de lokala parterna gör dessa förändringar i samförstånd, så får en praxis utveckla sig med tiden. Kan inte samförstånd nås kring en rimlig BNP-justering, är det bättre att utgå ifrån de siffror som presenterats i Trepårtens Vägledning inför de årliga hyresförhandlingarna 2023.

⁶https://statistik.arbetsformedlingen.se/extensions/Manadsstatistik_sid2/Manadsstatistik_sid2.html

7 Avslutning

Vi hoppas att ni får nytta av Sveriges Allmännyttas vägledning. Har ni frågor inför höstens förhandlingar, använd gärna vår hemsida:

<https://www.sverigesallmannnytta.se/hyror/>

Under fliken "hyresstatistik" läggs aktuell statistik upp kring inrapporterade överenskommelser. Glöm inte att rapportera in era yrkanden och överenskommelser!

Vill ni fördjupa er kunskap om vårt hyressättningssystem rekommenderas vår grundkurs i hyresförhandling som går 17 november 2022:

<https://www.sverigesallmannnytta.se/tillfalle/grundkurs-i-hyresforhandling>

Ni är också välkomna till de digitala träffar inför hyresförhandlingarna som vi bjudit in till under hösten vid följande datum:

Region Stockholm	15 september
Region Mellansverige	22 september
Region Södra	29 september
Regions Västra	5 oktober
Region Sydöstra	10 oktober
Region Norr	20 oktober

Läs mer om innehållet och anmälan på:

<https://www.sverigesallmannnytta.se/utbildning/hyresforhandlingarna-2023/>

Sveriges Allmännytta anordnar även sex nätverksträffar per region. På dessa träffar ges möjlighet att utbyta erfarenhet om hyresförhandlingen. Våra hyrese experter deltar och presenterar bland annat statistik på yrkanden:

<https://www.sverigesallmannnytta.se/tillfalle/regionala-natverkstraffar>

Vi rekommenderar att ni även tar hjälp av den nyss utgivna rapporten Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik.

Under hösten kommer vi att ge ut en marknadsrapport om hyror som syftar till att sprida ytterligare fakta inom området.

I de fall ni inte kommer överens i de årliga förhandlingarna så har ni fortsatt möjlighet att nyttja en digitaliserad plattform för vår tvistelösningsfunktion,

Hyresmarknadskommittén (HMK): <https://hyresmarknadskommitten.se/>

Har ni behov av förhandlingsstöd så kan ni kontakta oss för rådgivning. Vid behov ska vi också försöka hjälpa er med konsultstöd.

Bilaga 1

Exempel på hyresframställan

Bystad Bostäder påkallar förhandling för en årlig hyresjustering för fastigheter enligt nedan/bifogad lista:

Bystad Bostäder utgår från den rekommendation som framförhandlats mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna. Siffrorna kommer ifrån ”Trepårtens Vägledning inför de årliga hyresförhandlingarna 2023”, om inget annat anges.

Bystad Bostäder utgår vidare ifrån följande principer som framgår av rekommendationen, däribland:

- 1 Uppdraget till de lokala parterna är att göra en sammanvägning av alla parametrar som renderar i en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter.
- 2 Den procentuella utvecklingen mellan åren ska utgöra grunden för förhandlingsunderlaget.
- 3 Parametrarna ska bedömas utifrån den aktuella ortens förutsättningar.

Inledning

I tabell 1 framgår Bystad Bostäders ingående parametrar. I efterkommande rubriker framgår källan för de olika parametrarna, samt de avvägningar som gjorts utifrån lokala förutsättningar.

Följande grunddata återfinns i Trepårtens vägledning.

Tabell 1

	2019	2020	2021	2022	Snitt/ skillnad
Taxebundna avgifter		-3,4%	2,8%	N/A	
Förvaltning och underhåll		-0,4%	5,1%	N/A	
Räntekorg		-0,17%	-0,01%	1,15%	1,32%-enh
BNP och BNP per capita	4,1%	-0,5%	6,4%	6,4%	4,1%
Inflation (KPIF-H)		0,4%	2,5%	7,0%	3,3%

I trepartens rekommendation framgår att hänsyn ska tas till lokala förutsättningar. Under rubrikerna nedan framgår vilka justeringar som gjorts av parametrarna utifrån det. Sist kommer bolagets sammanvägning av samtliga parametrar efter att justeringar gjorts, med förslag på hyresjustering.

Parametrar

1 Taxebundna avgifter

Data för 2020 och 2021 är hämtade från Nils Holgersson-rapporten i enighet med trepartens gemensamma rekommendation. För 2022 har data i form av kända taxor och avgifter från Bystad kommun inhämtats, i enighet med trepartens gemensamma rekommendation. De ligger vid en sammanräkning på 5,0 procent.

Tabell 2

	2020	2021	2022	Snitt
Taxebundna avgifter	-3,4%	2,8%	5,0%	1,5%

2 Förvaltning och underhåll

Data är inhämtade från Trepartens vägledning för åren 2020 och 2021. Någon lokal estimering av 2022 års siffra har inte gjorts. Istället har 2021 års siffra använts även för 2022, i enighet med den rekommendation som står i Trepartens vägledning.

Tabell 3

	2020	2021	2022	Snitt
Förvaltning och underhåll	-0,4%	5,1%	5,1%	3,3%

3 Räntekostnader

Data över räntekorgen utgår från Trepartens vägledning och har kompletterats med siffror från Sveriges Allmännyttas vägledning.

I Trepartens vägledning framgår att ränteutvecklingen ska mätas utifrån den faktiska nivån av ett genomsnitt av reporäntan samt längre obligationsräntor: 2-åriga, 5-åriga och 10-åriga obligationsräntor. I tabell 4 anges årsgenomsnitt för dessa siffror.

Tabell 4

	2020	2021	2022	Skillnad
Räntekorg	-0,17%	-0,01%	1,15%	1,32%-enh

I trepartens vägledning framgår:

"Hur denna siffra ska tolkas, kommer att specificeras i de olika organisationernas separata vägledningar."

I trepartens beräkningsunderlag framgår att dessa referensräntor är 1,38 procentenheter lägre än den genomsnittliga räntan som fastighetsföretag får vid banklån med fastigheter som säkerhet. I Sveriges Allmännyttas vägledning ges rekommendationen att räntekorgen justeras upp med 1,38 procentenheter för att få en bättre estimering på hur de verkliga räntorna i genomsnitt ligger.

Tabell 5

	2020	2021	2022	Skillnad
Justerad räntekorg	1,21%	1,37%	2,53%	1,32%-enh

Detta stämmer väl överens med statistik från Sveriges Allmännyttas medlemmar låg på 1,2 procent år 2020.

I trepartsöverenskommelsen framgår:

"Den årliga förhandlingen syftar således till att väga samman de olika delarna av förhandlingsunderlaget, det vill säga påverkan av parametrarna till en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter."

Det framgår vidare:

"Det är den procentuella utvecklingen mellan åren av faktorerna som ska utgöra grunden för förhandlingsunderlaget."

För att beräkna förändringen av räntekostnader mellan åren används följande beräkning:

$$\frac{\text{Justerad räntekorg}^{2022}}{\text{Justerad räntekorg}^{2021}} - 1 = \text{Årlig ränteförändring}$$

Detta ger den procentuella förändringen från 2021 till 2022:

$$\frac{2,53\%}{1,37\%} - 1 = 84,7\%$$

Den procentuella förändringen för övriga år har beräknats på samma sätt (för att beräkna förändringen 2020, har siffror för 2019 använts från trepartens beräkningsunderlag). Resultatet av beräkningen kan ses i tabell 6.

Tabell 6

	2020	2021	2022	Snitt
Räntekostnader	7,1%	13,2%	84,7%	35,0%

Genom att räkna om räntekorgen till en genomsnittlig förändring mellan åren 2020 och 2022, ges ett mått som kan användas när de olika faktorerna ska sammanvägas. I annat fall blir sammanvägningen svår att göra, eftersom övriga parametrar mäter den procentuella utvecklingen mellan åren, medan räntekorgen mäter förändring i procentenheter.

4 BNP och BNP per capita

Grunddata kommer från Treparters vägledning. Dessa siffror har dock justerats något utifrån det som står i trepartens överenskommelse om att ”parametrarna ska bedömas utifrån den aktuella ortens förutsättningar”.

Bystad bostäder har jämfört statistik för Bystads kommun med riket som helhet. Dessa kan ses i tabell 7.

Tabell 7

	Inskrivna arbetslösa maj 2022	Befolknings- utveckling 2017 - 2021	Disponibel inkomst utveckling 2018 - 2020
Riket	6,61%		0,51%
Bystad kommun	4,43%	0,31%	0,79%
<i>Skillnad kommun och riket</i>	-2,18%-enh		0,28%-enh

I statistik från Arbetsförmedlingen framgår att arbetslösheten i Bystad kommun låg på 4,43 procent i maj 2022⁷, vilket är 2,18 procentenheter lägre än riket som helhet. Befolkningen har ökat med 0,31 procent de senaste fem åren⁸. Vidare kan man se att den disponibla inkomsten har ökat 0,28 procentenheter mer i Bystad kommun än i riket som helhet mellan åren 2018 och 2020⁹ (data för 2021 har ännu inte inkommit).

Detta indikerar att utvecklingen är starkare i Bystad kommun, än riket som helhet. För att göra en bedömning av hur mycket BNP-siffran ska justeras, jämförde Bystad bostäder utvecklingen av den lokala BNP-utvecklingen (BRP), med utvecklingen i riket som helhet¹⁰. Ett genomsnitt togs mellan ökningen av BRP och BRP per capita för perioden 2018 till 2020 (data för 2021 finns ännu inte tillgängligt). Detta kan ses i tabell 8.

Tabell 8

	BRP utveckling 2018 - 2020	BRP/cap utveckling 2018 - 2020	Genomsnittlig ökning av BRP och BRP/capita 2018 - 2020
Riket	2,56%	1,53%	2,05%
Bystads län	3,77%	3,94%	3,86%
<i>Skillnad län och riket</i>	<i>1,21%-enh</i>	<i>2,41%-enh</i>	<i>1,81%-enh</i>

Den högre BRP-utvecklingen (uttryckt i reala siffror) i Bystads län indikerar, tillsammans med det som framgår i tabell 7, att ekonomin gått starkare i Bystad än i övriga riket. Bystad bostäder justerar därför upp den lokala BNP-siffran med 1,8 procentenheter i enighet med det som framgår i tabell 8. Det justerade BNP-måttet (uttryckt i nominella siffror) framgår i tabell 9.

Tabell 9

	2019	2020	2021	2022	Snitt
BNP och BNP per capita	4,1%	-0,5%	6,4%	6,4%	4,1%
Just BNP och PNP per capita	5,9%	1,3%	8,2%	8,2%	5,9%

⁷ [Arbetslöshet \(Arbetsförmedlingen\)](#)

⁸ [Folkmängd efter region \(SCB\)](#)

⁹ [Disponibel inkomst \(SCB\)](#)

¹⁰ [Bruttoregionprodukt \(SCB\)](#)

5 Inflation exklusive hyror

Data är inhämtade från Treparters vägledning.

Tabell 10

	2020	2021	2022	Snitt
Inflation (KPIF-H)	0,4%	2,5%	7,0%	3,3%

Sammanvägning av parametrar

I tabell 11 sammanfattas Bystad bostäders ingående parametrar.

Tabell 11

	2019	2020	2021	2022	Snitt
Taxebundna avgifter		-3,4%	2,8%	5,0%	1,5%
Förvaltning och underhåll		-0,4%	5,1%	5,1%	3,3%
Räntekostnader		7,1%	13,2%	84,7%	35,0%
Just BNP och BNP per capita	5,9%	1,3%	8,2%	8,2%	5,9%
Inflation (KPIF-H)		0,4%	2,5%	7,0%	3,3%

I den framförhandlade rekommendationen för de årliga hyresförhandlingarna framgår att de lokala parterna ska göra en sammanvägning av parametrarna. Det framgår dock inte hur de olika parametrarna ska vägas samman. Bystad Bostäder har därför valt att väga de olika parametrarna mot varandra, utifrån följande:

Parametrarna är något olika i sin karaktär. Dels finns tre parametrar som är mer lokala i sin karaktär (taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll och räntekostnader). Dels finns två parametrar som är av mer nationell karaktär (BNP och KPIF-H).

Om man utgår ifrån att samtliga parametrar ges en vikt om 100, har Bystad bostäder valt att ge de parametrar som är av mer nationell karaktär följande vikter:

BNP och BNP per capita ges en vikt om 20
KIPF-H ges en vikt om 20

Då återstår 60 att fördela på taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll, samt räntekostnader. För att fördela detta på ett rimligt sätt har Bystad bostäder valt att utgå ifrån hur dessa parametrar är fördelade i Bystad bostäders årsredovisning. I tabellen

nedan anges dessa parametrar som kronor per kvadratmeter (taxebundna avgifter har räknats bort från förvaltning och underhåll så att dessa inte dubbelräknas).

Tabell 12

	kr/m ²	Fördelning
Taxebundna avgifter	150 kr	20%
Förvaltning och underhåll	500 kr	67%
Räntekostnader	100 kr	13%

Om man utgår från denna kostnadsfördelning för taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll samt räntekostnader ger detta följande viktfordelning för de fem parametrarna:

Tabell 13

	Vikt
Taxebundna avgifter	12 (20% av 60)
Förvaltning och underhåll	40 (67% av 60)
Räntekostnader	8 (13% av 60)
BNP och BNP per capita	20
Inflation exkl. hyror	20

Genom att använda dessa vikter, tillsammans med den procentuella utvecklingen mellan åren, kan en sammanvägning göras av alla parametrar som renderar i en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter, vilket presenteras i tabell 14.

Tabell 14

	Snitt	Vikt	Rel vikt
Taxebundna avgifter	1,5%	12	0,18
Förvaltning och underhåll	3,3%	40	1,31
Räntekostnader	35,0%	8	2,80
BNP och BNP per capita	5,9%	20	1,18
Inflation (KPIF-H)	3,3%	20	0,66
Sammanvägning		100	6,14

Den relativa vikten beräknades genom att ta snittvärdet multiplicerat med vikten. Därefter summerades de relativa vikterna samman, vilket ger ett vägt värde på 6,1 procent.

Yrkande

Utifrån det som framgår i dokumentet, menar Bystad Bostäder att en rimlig hyresjustering ligger på 6,1 procent för förhandlingsåret 2023.



Denna vägledning har tagits fram av Sveriges Allmännyttas
inför hyresförhandlingarna 2023.

Sveriges Allmännyttas, Hyresgästföreningen och
Fastighetsägarna Sverige har enats om grunderna för de
årliga förhandlingarna. De utgörs av fem parametrar som
parterna på hyresmarknaden ska utgå ifrån vid
förhandlingarna.

Syftet med trepartens överenskommelse är att underlätta
förhandlingarna. I denna vägledning ger Sveriges
Allmännyttas sin syn på parametrarna och hur de bör tolkas
och vägas mot varandra.

Sveriges Allmännyttas
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se