

SCENARIOANALYS

Marknadshyror för hyreslägenheter i Göteborgs Kommun

Avsedd för
Hyresgästföreningen

Datum
Juni 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Sammanfattning	1
2.	Inledning - Vad är en marknadsmässig nivå på hyror i Göteborg?	2
2.1	Marknadsmässiga hyror	4
3.	Metod	6
3.1	Data	6
3.1.1	Hyresbeståndet	7
3.1.2	Sålda bostadsrätter	7
3.1.3	Hushållens inkomster	8
3.2	Skattningsmetod för marknadshyror	8
3.3	Skattningsmetod för hushållens inkomster	10
3.4	Geografisk indelning	10
4.	Nulägesanalys - Dagens hyresnivåer	12
5.	Resultat: Effekter för hyresnivåer	15
5.1	Hyreshöjning med upp till 50 procent	15
5.2	Skillnader mellan stadsdelar	16
5.3	Skillnader mellan lägenhetstyper	20
6.	Resultat: Effekter för hushållens konsumtionsutrymme	21
7.	Diskussion	23
7.1	Direkta och indirekta effekter	23
7.2	Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster	23

Referenser

Bilaga 1 - Metod

Bilaga 2 - Ytterligare figurer och tabeller

Rapporten är framtagen på uppdrag av

 Hyresgästföreningen

1. SAMMANFATTNING

Rapporten presenterar en analys av vilka hyresnivåer som skulle bli resultatet av att gå över från dagens hyressättningssystem med hyror baserat på bruksvärde till ett radikalt förändrat scenario med fri hyressättning. Uppskattningsvis skulle en sådan övergång öka hyrorna i Göteborgs kommun med 32–50 procent. Hyreshöjningen skulle minska hushållens konsumtionsutrymme med cirka 10 procent.

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

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

Resultaten visar att hyrorna i Göteborgs kommun i genomsnitt skulle öka med mellan 32–50 procent. Det innebär att de hushåll som hyr sitt boende i snitt förlorar ca 10 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror. För en genomsnittslägenhet på 57 kvadratmeter och 2 rum och kök är hyran i dag 5 500 kronor i Göteborgs kommun. Vid marknadshyra skulle hyran i stället vara mellan 7 300–8 300 kronor. Hyrorna skulle bli som högst i Linnéstaden och Centrum där dessa skulle vara mellan 8 400–9 900 kronor. Marknadshyror skulle bli lägst i Gunnared där de skulle vara mellan 5 500–6 000 kronor från dagens 4 300 kronor för genomsnittslägenheten.

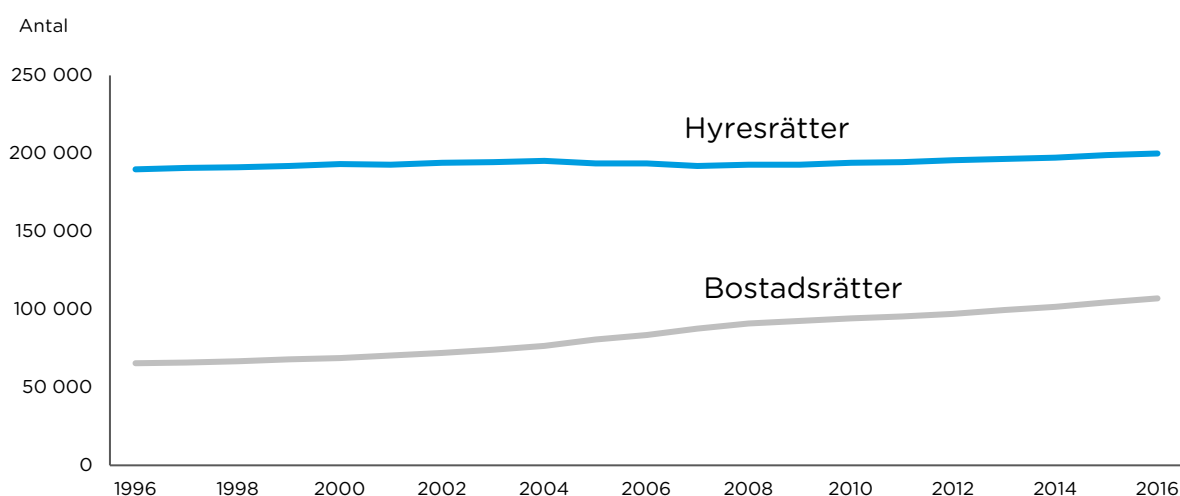
Vi baserar vår metod på en underlagsrapport som Donner m.fl. tog fram för Finanspolitiska rådet 2017 där de skattade nivåer för marknadshyror för Storstockholm. Unikt för denna studie är att vi har använt Hyresgästföreningens databas över bruksvärdeshyror vilket skapar bästa möjliga förutsättningar när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

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

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

Göteborgsregionen har en relativt hög andel hyresrätter jämfört med andra svenska storstadsregioner. Andelen hyresrätter i Storgöteborg var 43 procent år 2016, medan motsvarande andelar i Storstockholm och Stormalmö var 36 respektive 39 procent.¹ Men just som i övriga regioner har det i Göteborg byggts många nya bostadsrätter under de senare decennierna (Figur 1). Fyra av fem nya lägenheter i flerbostadshus 2016 och 2017 i Göteborg var exempelvis bostadsrätter.² Detta innebär att andelen hyresrätter i Göteborg stadigt har minskat. Sedan år 2000 har dessutom antalet hyresrätter i Göteborgs kommun minskat till följd att hyresrätter har ombildats till bostadsrätter. Mellan 2000 och 2017 har cirka 11 500 nya hyreslägenheter uppförts samtidigt som cirka 14 500 har ombildats. Det ger ett negativt netto på cirka 3 000 hyresrätter sedan år 2000.

Figur 1: Antal hyresrätter och bostadsrätter i Stor-Göteborg



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

Källa: SCB, Antal lägenheter 1990–2016 efter hustyp, upplåtelseform och region.

Samtidigt har bostadsbristen präglat Västra Götalandsregionen i många år. Göteborgs kommun bedömer att de har ett underskott på bostäder i Bostadsmarknadsenkäten, en enkät där kommunerna bedömer situationen på sina bostadsmarknader. Läget har dessutom inte förändrats sedan 2013. Byggandet har de senaste åren också varit relativt lågt i förhållande till invånarantalet. Endast 2 200 nya bostäder blev klara i Göteborgs stad under 2017 vilket är hälften av det antal som Boverket anser att Göteborg behöver. Det kommer också att ta lång tid att fylla detta bostadsgap, även om trenden ser ut att vända och kommunen bedömer att de bostäder som påbörjas under 2017 och 2018 ungefär motsvarar det behov som finns.³ Bostadsbrist väntas därför råda även i framtiden, och bedömare i Boverkets enkät tror att det kommer att råda brist även tre år framåt.

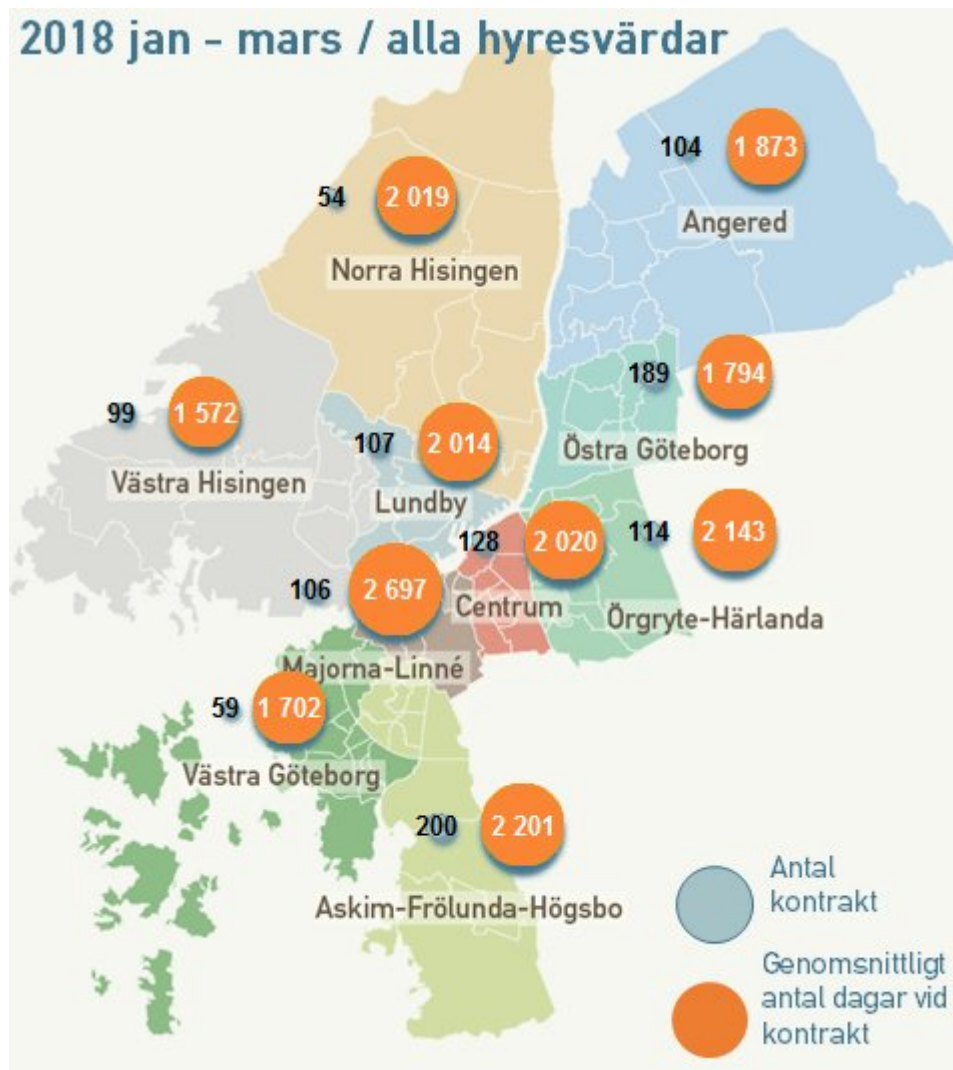
Bostadsbristen har lett till långa bostadsköer. Mellan januari och mars 2018 förmedlades totalt 1 160 hyresrätter genom sajten Boplats, en marknadsplats för bostadsökande i Göteborgsregion. Som minst hade personer som fick en lägenhet väntat i drygt 4 år (1 572 dagar, Västra Hisingen), och som mest nästan 7,5 år (2 697 dagar, Majorna-Linné), se Figur 2.

¹ Beräkningar baserat på SCB, Antal lägenheter 1990–2016 efter hustyp, upplåtelseform och region.

² Andelen hyresrätter av byggstarterna ökade dock 2017. I de byggprojekt som inleddes i Göteborg 2017 är drygt 40 procent av lägenheterna i flerbostadshus hyresrätter.

³ Boverkets bostadsmarknadsanalys 2017 bedömer att behovet är 4 400 nya bostäder per år i Göteborgs stad perioden 2016–2025. Göteborgs kommun förväntar att 3 665 nybyggnadsprojekt i flerbostadshus kommer att påbörjas under 2017, och 5 360 under 2018.

Figur 2: Förmedlade bostäder i Göteborg via sajten Boplats mellan januari och mars 2018



Källa: <https://nya.boplats.se/om/statistik>. Hämtad: 2018-05-10.

Bostadsbristen och svårigheterna för unga att komma in på bostadsmarknaden har lett till förslag om att förändra Sveriges system för hyressättningssystem.⁴ Sveriges hyresmarknad var fram till 1968 reglerad på olika sätt sedan krigsåren, då hyresreglering infördes som en del av ett åtgärdsprogram för att hantera problem med skenande byggkostnader och hyror.⁵ Hyresregleringen avskaffades under efterföljande år och ersattes av avtalsfrihet för parterna på hyresmarknaden.

Hyror bestäms i dag baserat på bruksvärdet, vilket brukar definieras som det praktiska värde en lägenhet har för hyresgästen. Bruksvärdets nivå avgörs i förhandlingar mellan hyresmarknadens parter, med möjlighet till prövning. Systemet begränsar i de flesta fall hyresvärdars möjligheter att sätta hyror högre än bruksvärdet. Vid nyproduktion finns dock möjlighet att sätta hyror som är högre än bruksvärdet – så kallade presumtionshyror.⁶ Genom systemet med presumtionshyror har fastighetsägaren större möjlighet att få avkastning på sin investering för nybyggnation.

⁴ Se exempelvis <https://www.svd.se/hog-tid-att-utreda-hela-systemet-for-hyressattning> och <http://fastighetstidningen.se/hyressattningssystemet-leder-till-valfardsforlust/>. Hämtad: 2018-05-10

⁵ Boverket (2007), Bostadspolitik – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.

⁶ Presumtionshyra innebär i korthet en hyra som har förhandlats fram mellan hyresvärderna och en lokal hyresgästorganisation (till exempel Hyresgästföreningen) vid nyproduktion av lägenheter, och som inte styrs av lägenheternas bruksvärde. Utgångspunkten är att hyran för en nybyggd hyreslägenhet ska täcka hyresvärdens kostnader för att producera den. Från 2013 är presumtionstiden begränsad till 15 år, varefter hyresgäster och hyresvärdar kan ansöka om att få hyrorna bruksvärdesprövade. Det går också att ansöka om prövning under presumtionstiden, utan utgångspunkten att hyran ska bedömas vara skälig. Systemet med presumtionshyror har funnits sedan 2006.

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

Samtidigt framhåller andra att förhandlings- och bruksvärdessystemet ger trygga och förutsägbara villkor för en upplåtelseform som annars skulle upplevas som otrygg för många. Boverket (2014) beskriver att bruksvärdessystemet leder till ett skydd och en trygghet för hyresgästen. Rapporten beskriver också att ”Huvudsyftet med bruksvärdessystemet är att trygga hyresgästens besittningsskydd, och ur denna synvinkel torde systemet fungera tämligen väl.”⁸ Ibland framhålls också att bruksvärdessystemet bidrar till att hålla tillbaka segregationen på bostadsmarknaden och därmed bidrar till större rättvisa. Allmännyttans bransch- och intresseorganisation SABO anser exempelvis att kollektiva hyresförhandlingar skapar ett tidseffektivt och kostnadsbesparande system för att bestämma många hyror samtidigt. De anser också att det är en styrka för hyresgästerna att de företräds av en professionell aktör i centrala förhandlingar. Till skillnad från vissa fastighetsägare och Donner m.fl., refererar till ovan, så argumenterar Hyresgästföreningen för att marknadshyror inte skulle leda till en ökad nyproduktion av hyresrätter.⁹

2.1 Marknadsmässiga hyror

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

Effekter på hyresmarknaden i Sverige av en fri hyressättning har analyserats tidigare. Exempelvis publicerade Industriens Utredningsinstitut redan 1972 en omfattande rapport som jämför en situation med två alternativa prissystem på bostadsmarknaden – ett med hyreskontroll och ett utan.¹⁰ Närmare i tid undersökte Donner m.fl. (2016) inför publiceringen av Finanspolitiska rådets rapport 2017 fördelningseffekterna av att gå över till marknadsbestämda hyror i Stockholm.¹¹ Vidare har också Ramböll (2015) genomfört en konsekvensanalys av att avskaffa dagens hyressättningssystem i Stockholm. Rapporten fokuserade på indirekta konsekvenser för befintliga hyresgäster.

Men detta har inte analyserats specifikt för Göteborgs kommun tidigare. Den här studien särskiljer sig också från genom att vi har tillgång bättre data över hyreslägenheter. Ramböll har använt hela Hyresgästföreningens hyresdatabas för studien, vilken innehåller ungefär 80 procent av hyresbeståndet i Göteborg. Genom att använda dessa data kan vi uppskatta hur hyresnivåerna skulle förändras med hög precision. Då kommunen kan delas upp i ett stort antal områden kan också geografiska skillnader i hög utsträckning fångas upp. Vi har också tillgång till statistik över byggnadsår vilket så vitt vi vet inte har använts tidigare i liknande studier.

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

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

⁹ Se t.ex. <https://www.dagensamhalle.se/debatt/marknadshyror-ger-inte-fler-hyresraetter-9434> Hämtad: 2018-05-25

¹⁰ Assar Lindbeck (1972), Hyreskontroll och Bostadsmarknad. Publicerad av Industriens Utredningsinstitut

¹¹ Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

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

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

3. METOD

Metoden för denna studie baseras delvis del på en rapport från Donner m.fl., som har analyserat marknadshyror i Stockholm på uppdrag av Finanspolitiska rådet.¹² Vi har anpassat metoden eftersom både dataunderlagen och kommun som ska analyseras skiljer sig. I detta avsnitt beskriver vi först metoden sammanfattningsvis, sedan mer detaljerat. Metodbilaga innehåller en teknisk beskrivning av metoden.

För att skatta hyreshöjningen vid fri hyressättning på hyresmarknaden samt dess påverkan på hushållens konsumtionsutrymme har ett stort antal dataunderlag använts. Som utgångspunkt används den hyresdatabas som Hyresgästföreningen administrerar. Denna innehåller bland annat information över hyreslägenheters yta, geografisk placering och hyra för merparten av de lägenheter som är knutna till Hyresgästföreningen (ungefär 80 procent av alla hyreslägenheter i Göteborg). Men hyresgästföreningens databas innehåller ingen information om hushållens inkomster, vilket vi behöver för att uppskatta förändringar i konsumtionsutrymme vid en övergång till fri hyressättning. Hushållens inkomster har därför skattats med hjälp av data från SCB över disponibel inkomst på postnummernivå.

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

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

3.1 Data

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

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

3.1.1 Hyresbeståndet

Som grund för beräkningarna i denna rapport använder vi hyresdatabasen. Hyresdatabasen administreras av Hyresgästföreningen och innehåller information över de hyresbostäder som Hyresgästföreningen förhandlar om hyran för. För Göteborgs kommun innehåller hyresdatabasen information om cirka 80 procent av hyresbeståndet. Det finns flera anledningar till att Hyresgästföreningens datamaterial inte täcker samtliga hyreslägenheter. För det första har inte alla fastighetsägare förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, vilket innebär att fastighetsägare i stället förhandlar hyresnivåer direkt med hyresgästerna. De registreras då inte i hyresdatabasen. För det andra finns det fall där fastighetsägaren har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen men där den framförhandlade hyran inte redovisas. Detta kan bero på att fastighetsägaren glömmer eller av annan orsak inte skickar in information om den framförhandlade hyran till Hyresgästföreningen, alternativt att Hyresgästföreningen erhållit uppgifter i ett format som inte kan registreras i hyresdatabasen.

Tabell 1: Antal hyresbostäder i hyresdatabasen och enligt SCB:s bostadsregister

Kommun	Antal lägenheter i hyresdatabasen	Antal lägenheter enligt SCB (2017) *	Andel lägenheter i hyresdatabasen
Göteborg	111 000	133 000	81 %

Not: * Gäller lägenheter i flerbostadshus, småhus och övriga hus. Avrundat till närmaste 1 000-tal. Observationer som inte är av fastighetstyp två (småhusenheter) eller tre (hyreshusenheter) enligt Skatteverkets typkoder för fastigheter har rensats bort från underlaget.¹³ Vidare har vi exkluderat olika typer av kategoribostäder samt rensat från extremvärden som troligen beror på felregistreringar. Hyresdatabasen uppdateras kontinuerligt i samband med att förändringar av exempelvis förhandlade hyresnivåer sker. Underlaget till denna rapport togs fram genom ett utdrag från hyresdatabasen under början av år 2018. När vi redovisar dagens hyresnivåer avser vi således 2017 års nivåer.

Den genomsnittliga hyran i hyresdatabasen som används i denna rapport är 1 167 kronor per kvadratmeter och år. Motsvarande för SCB är 1 138 per kvadratmeter och år – en skillnad på 29 kronor per kvadratmeter.¹⁴ Vi kan inte svara på vad denna skillnad beror på inom ramen för den här studien, men den är så pass liten att vi bedömer att den inte signifikant påverkar resultaten. Fortsättningsvis antar vi att beståndet i hyresdatabasen och de siffror vi använder i beräkningarna är representativa för Göteborg som helhet.

Vi har använt följande variabler från hyresdatabasen för analysen:

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

3.1.2 Sålda bostadsrätter

Som grund för skattningen av marknadsmässiga hyresnivåer har data från Mäklarstatistik använts. Datasetet innehåller information om sålda bostadsrätter under 2017 och innehåller följande information:

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

Totalt innefattar materialet 8 086 observationer.

¹³<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html>

¹⁴ Statistiska Centralbyrån, Medelhyra i hyreslägenhet efter region, hyresuppgift och år.

3.1.3 Hushållens inkomster

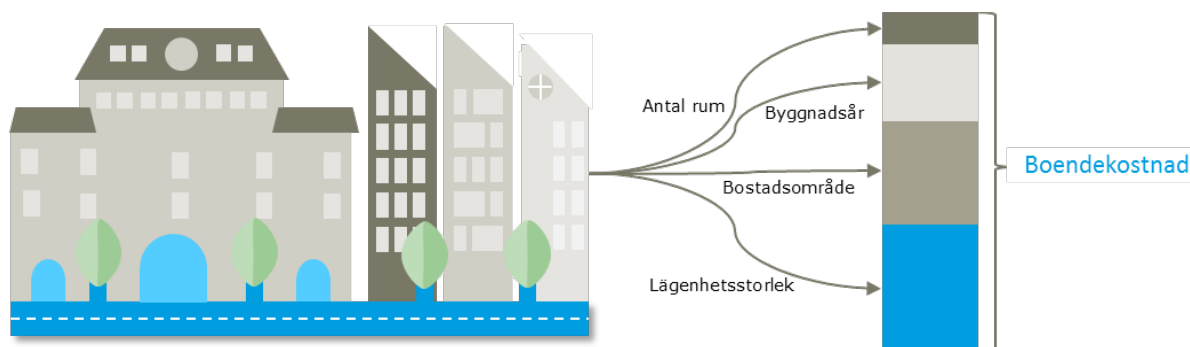
Dataunderlag för hushållens inkomster kommer från SCB. Måttet som används är disponibel inkomst vilket avser hushållens inkomst efter att skatt är betald och eventuella transfereringar mottagna. Dataunderlaget är uppdelat på hushållstyp, upplåtelseform och postnummer. Måttet är medianinkomst per postnummer. Vi vet således vad medianinkomsten för hushåll boende i hyresrätt är på ett visst postnummer är; däremot vet vi inte hur spridningen ser ut inom ett visst postnummer. Inkomstuppgifterna samt koppling till lägenhetsregistret kommer från 2016. Postnummerindelningen utgår från 2017 års indelning.

3.2 Skattningsmetod för marknadshyror

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

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

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



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

Vi illustrerar formeln med ett exempel:

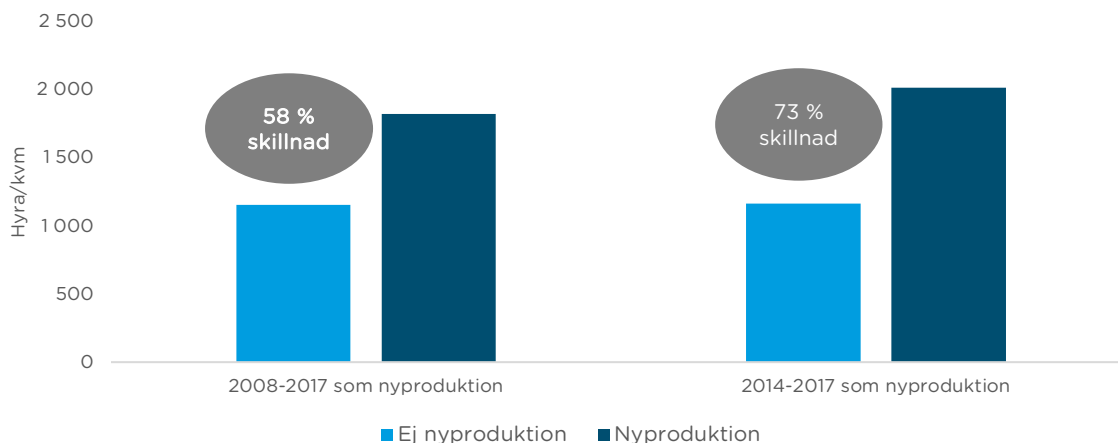
Om en bostadsrätt har ett värde av 2 miljoner kronor, avgiften till föreningen är 3 000 kronor per månad och en skälig avkastningsränta är 2 procent är formeln för den skäliga hyran följande:

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

I vår metod slår vi samman avgiften till föreningen och avkastningsräntan och skapar ett mått som kallas boendekostnad vilket beskrivs i metodbilagen. För att uppskatta den marknadsmässiga nivån på avkastningsräntan används hyresnivåer i hyresrätter som är nyproducerade. Vid nyproduktion finns möjlighet att förhandla hyresnivåer med så kallade presumtionshyror, vilket resulterar i högre hyror. Vi antar därför att dessa redan i dag ligger i linje med marknadsmässiga hyresnivåer.

Nedan illustrerar vi skillnaden mellan hyra per kvadratmeter för nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter i Göteborgs kommun enligt de två spannen som används (byggår efter 2006 och byggår efter 2013). Det skiljer mellan 58 och 73 procent i hyra per kvadratmeter mellan nyproducerade hyresrätter och hyresrätter som inte är nyproducerade (Figur 3).

Figur 3: Hyra per kvadratmeter uppdelat byggnadsår, Göteborgs kommun



Not: Skillnaden mellan hyresnivåerna i nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter kan inte enbart motiveras av skillnader i boendestandard. Motsvarande skillnad för pris per kvadratmeter för bostadsrätter sålda i Göteborg 2017 var -3 till 7 procent beroende på beräkningsmetod (viktat och ej viktat medelvärde).
Källa: Hyresgästföreningen.

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

Vi testar ett stort antal diskonteringsräntor för att identifiera den som träffar bäst. Vi visar denna process med ett exempel nedan (Tabell 2). I exemplet är det 4 procent som ger den avkastningsränta som hamnar närmst den faktiska hyran för den nyproducerade hyresrätten.

Tabell 2: Exempel av identifiering av avkastningsränta

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

Det faktiska utfallet av denna process ger oss följande diskonteringsräntor:

- Hyresbostäder som är uppförda efter 2006 – leder till en avkastningsränta på 1,84 procent
- Hyresbostäder som är uppförda efter 2013 – leder till en avkastningsränta på 2,30 procent

Den första definitionen ger en lägre avkastningsränta eftersom hyresrätter blir allt billigare ju tidigare byggår de har. Hyresrätter med senare byggår blir däremot allt dyrare. I spannet efter 2013 finns fler bostäder med senare byggår, vilket resulterar i högre hyresnivåer (och därmed högre avkastningsränta).

Analysen kan inte rakt av använda nivån för nyproducerade hyresrätter och ignorera att nyproducerade hyresrätter tenderar att ha högre standard än äldre lägenheter. Vi behöver därför justera hyran för att ta hänsyn till att de lägenheter vi analyserar inte är nyproducerade och har lägre standard, vilket värderas lägre av marknaden.¹⁵

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

3.3 Skattningsmetod för hushållens inkomster

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

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

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

3.4 Geografisk indelning

Vi visar våra resultat för olika stadsdelar enligt den stadsdelsindelning som gällde fram till 2011, för att skapa en pedagogisk översikt över hyresförändringar inom olika delar av Göteborg (Tabell 3 och Figur 4).¹⁷ För att kunna spegla skillnader även inom stadsdelar har vi valt att dela upp stadsdelarna i delområden (Tabell 3). Vi har gjort en så finfördelad segmentering som möjligt, men behöver ett visst antal observationer inom respektive delområde för att på ett robust sätt kunna uppskatta förändringen av hyresnivåer vid en övergång till fri hyressättning. Därför kan vi dela upp de större stadsdelarna i ett fler delområden, eftersom vi har bättre dataunderlag för dem. Omvänt har mindre stadsdelar, till exempel Askim, inte kunnat delas upp i delområden. På grund av för få observationer har vi helt varit tvungna att exkludera stadsdelarna Älvsborg och Kärra-Rödbo från analysen.

¹⁵ Ett annat skäl till att det vore fel att använda nivåerna i figuren rakt av är att vi i analysen använder genomsnittliga nivåer för Göteborg när vi saknar tillräcklig data över nyproduktion i en stadsdel för att kunna göra robusta skattningar (till exempel då det inte finns nyproducerade hyresbostäder i området).

¹⁶ Underlaget kommer från SCB

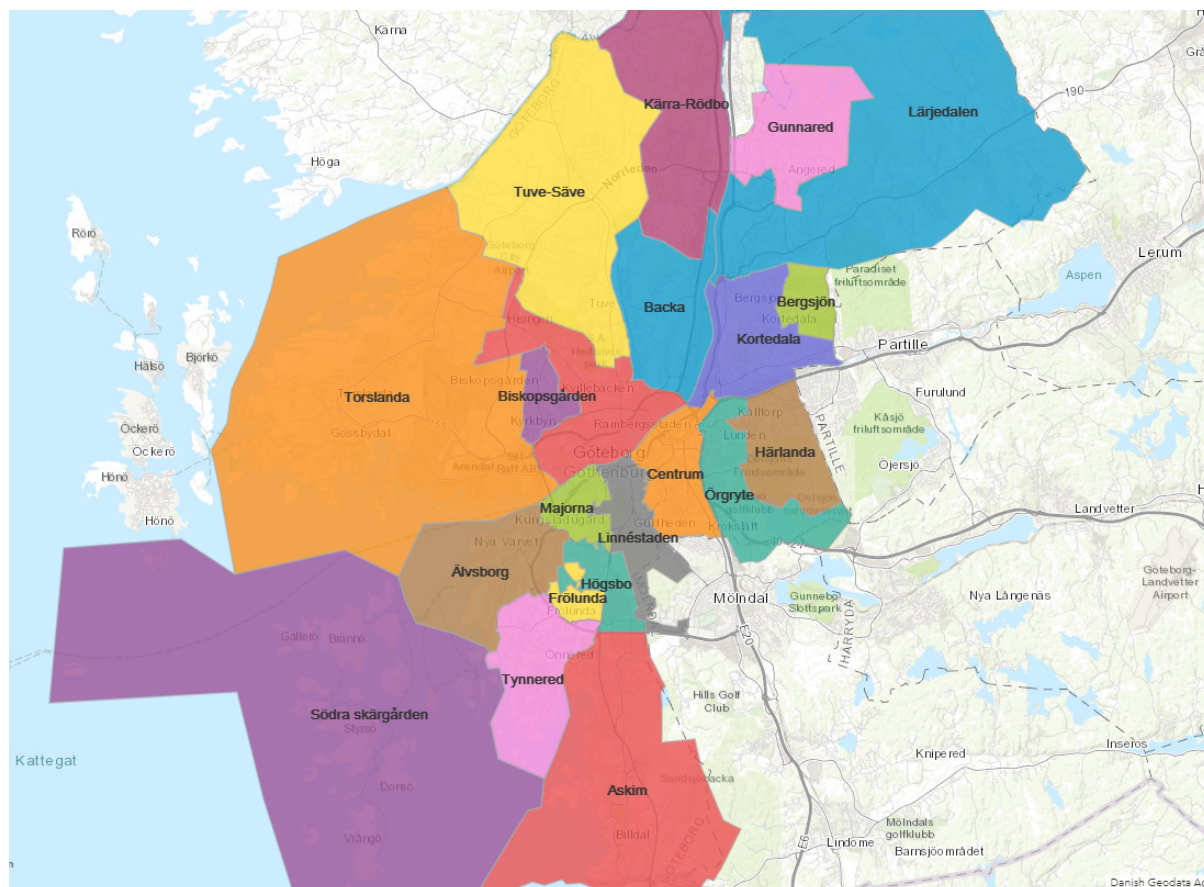
¹⁷ Se t.ex. <http://statistik.goteborg.se/Global/Indelningar/Perspektiv%201-2011.pdf>.

Tabell 3: Beskrivning av hyresbestånd baserat på hyresdatabasen samt uppdelning av delområden

Stadsdel	Andel Göteborgs av hyresbestånd	Antal hyresrätter	Antal delområden
Askim	1,2 %	1 273	1
Backa	3,7 %	4 006	2
Bergsjön	3,6 %	3 881	1
Biskopsgården	5,6 %	6 034	2
Centrum	14,6 %	15 766	9
Frölunda	4,2 %	4 571	2
Gunnared	5,7 %	6 176	2
Härlanda	4,6 %	4 945	3
Högsbo	4,8 %	5 175	3
Kortedala	8,2 %	8 855	3
Linnéstaden	5,9 %	6 335	5
Lundby	9,9 %	10 664	6
Lärjedalen	4,2 %	4 517	1
Majorna	9,9 %	10 681	3
Torslanda	0,4 %	456	2
Tuve-Säve	0,8 %	893	1
Tynnered	4,4 %	4 710	3
Örgryte	8,3 %	8 950	5
Totalt	100 %	107 888	54

Källa: Hyresgästföreningen, bearbetningar av Ramböll.

Figur 4: Illustration av geografisk indelning för Göteborgs kommun



Källa: Bearbetningar av Ramböll.

4. NULÄGESANALYS - DAGENS HYRESNIVÅER

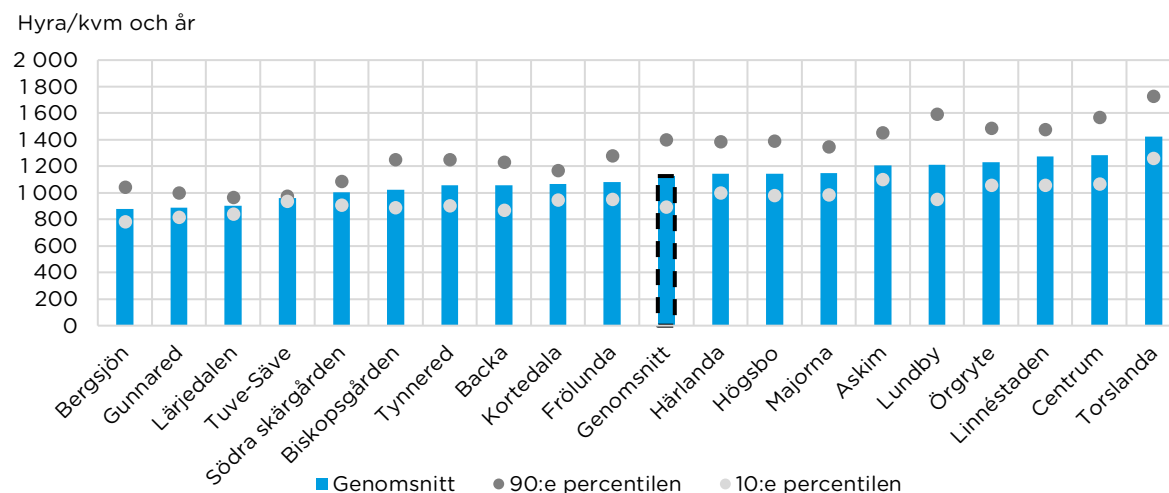
Detta kapitel beskriver dagens hyresnivåer i Göteborgs kommun. Vi beskriver hur hyresnivåerna skiljer sig mellan olika områden i Göteborg, och i vilken utsträckning exempelvis byggnadsår, bostadens storlek och antal rum påverkar hyresnivån.

Den genomsnittliga hyresnivån i Göteborgs kommun är 1 167 kronor per kvadratmeter och år för det totala hyresbeståndet. Bostäder som byggts innan 2007 har en snitthyra på 1 151 kronor per kvadratmeter och år, och bostäder som byggts senare har en genomsnittlig hyra på 1 820 kronor per kvadratmeter och år. Nyproducerade bostäder har med andra ord cirka 60 procent högre hyresnivåer än äldre bostäder, om vi definierar nyproduktion som bostäder som har uppförts efter 2006.

Hyresnivåerna skiljer sig mellan Göteborgs stadsdelar (Figur 5). Lägst är hyresnivåerna i Bergsjön och Gunnared med omkring 880 kronor per kvadratmeter. Spridningen i Bergsjön och liknande områden är relativt liten, vilket framgår av prickarna i figuren. Dessa visar den hyresnivå som 10 procent av hyrorna ligger under, och den hyresnivå som 90 procent av hyrorna ligger över (10:e och 90:e percentilen). De flesta hyresnivåer ligger inom detta spann. Om det är kort avstånd mellan prickarna är spridningen av hyresnivåer relativt liten, och om det är långt mellan prickarna är spridningen stor.

Hyresnivåerna är högst i Torslanda, vilket delvis förklaras av att stadsdelen har få hyresrätter och en relativt hög andel nyproduktion i vårt dataset. Näst högst är hyresnivåerna i Centrum där genomsnittet för en bostad med 2 till 3 rum och kök är 1 285 kronor per kvadratmeter och år. Inom områdena med högre hyror är också spridningen av hyresnivåer större.

Figur 5: Hyra per kvm och år för bostäder med 2 till 3 rum och kök. Genomsnitt, 10:e percentilen, 90:e percentilen. Stadsdelar inom Göteborg kommun



Not: Bostäder med 2-3 rum, hela beståndet. Den höga nivån i Torslanda förklaras till viss del av att stadsdelen har en hög andel nyproduktion i vårt dataset. Utan nyproduktion (byggår innan 2007) är värdet 1 367 SEK/kvm och år.
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

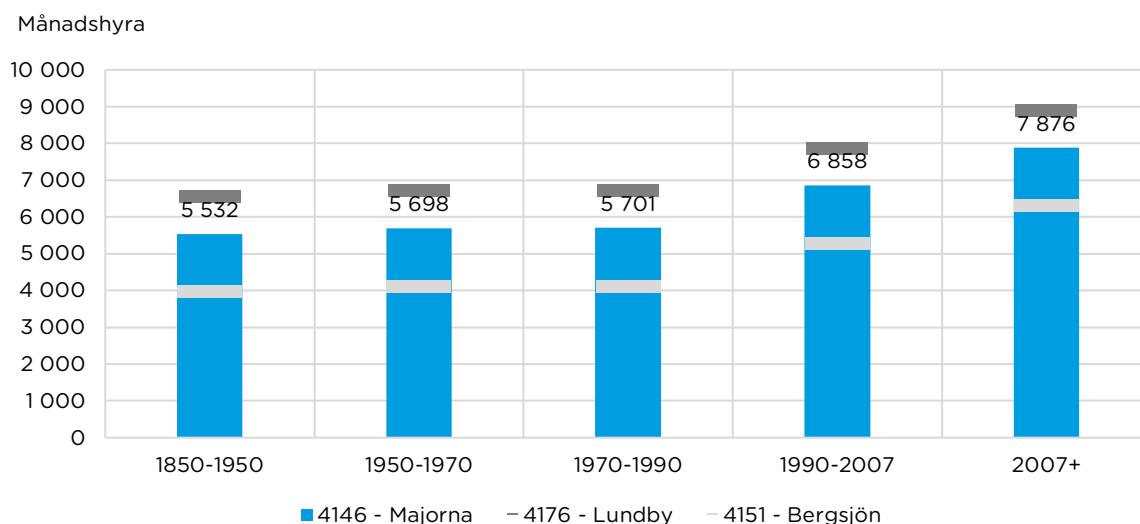
Byggnadsår och geografiskt område visar sig påverka hyresnivån inom dagens hyressättningsystem relativt mycket. Vi har kombinerat dessa variabler för att illustrera hur byggår och geografiskt område påverkar hyresnivåerna (Figur 6).¹⁸ Vi har valt följande tre delområden för geografisk indelning:

- Låghyreområde - postnummer 4151 i Bergsjön
- Medelområde - postnummer 4146 i Majorna
- Höghyreområde - postnummer 4176 i Lundby

Vi har vidare delat upp beståndet baserat på byggår och redovisar resultaten för en genomsnittslägenhet med 2 rum och kök på 57 kvadratmeter.

Den genomsnittliga hyran påverkas i relativt låg utsträckning av bostadens byggår om bostaden har uppförts före 1990. Om bostaden däremot är nyare är skillnaderna betydande. För vår genomsnittslägenhet i ett medelområde (område i Majorna) är skillnaden 42 procent om vi jämför byggår 1850-1950 med 2007 eller senare. Om vi kombinerar byggår och område är skillnaderna ännu större. Om vår genomsnittslägenhet har byggår 1850-1950 och ligger i ett låghyreområde (område i Bergsjön) är hyresnivån cirka 4 000 kronor per månad. Om vår genomsnittslägenhet i stället är byggd efter 2006 och ligger i ett höghyreområde (område i Lundby) är den uppskattade hyran 8 850 kronor per månad - en skillnad på över 100 procent.

Figur 6: Skattade hyresnivåer 2 rum och kök, 57 kvm efter byggår, uppdelat på tre områden, Göteborg kommun



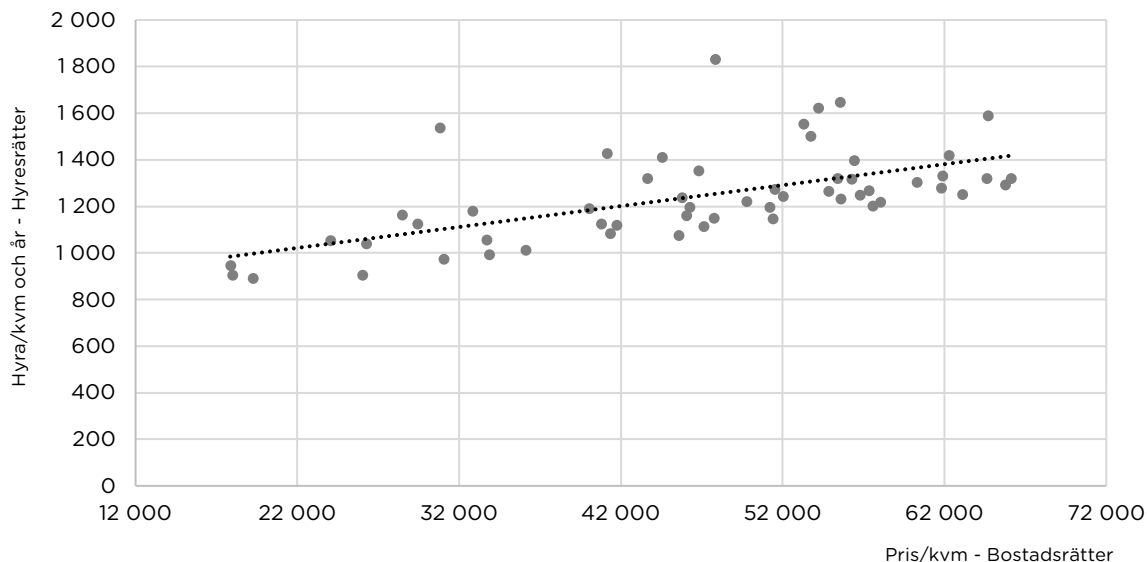
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

Bostadens geografiska område påverkar priserna på en bostadsrätt mer än hyresnivåerna i samma område (Figur 7). Figuren visar den genomsnittliga hyran eller priset per kvadratmeter för hyresrätter och bostadsrätter i Göteborgs kommun. Varje grå prick representerar ett delområde i Göteborg (se geografisk indelning i avsnitt 3.4). Den vertikala axeln visar områdets genomsnittliga hyra per kvadratmeter och år, och den horisontella axeln visar samma områdes pris per kvadratmeter för bostadsrätter.

¹⁸ För ytterligare analyser av hur olika faktorer påverkar hyresnivå (yta, antal rum och delområde) hänvisas till bilaga.

Extremvärdena i figuren visar att hyresnivåerna ligger mellan cirka 800 och 1 850 kronor per kvadratmeter och år – en skillnad på drygt 100 procent. Vid motsvarande beräkning för pris per kvadratmeter för bostadsrätter är skillnaden cirka 270 procent. Med andra ord är skillnaderna för hyresnivåer mellan områden inte lika stora som skillnaderna i pris för bostadsrätter mellan områden.

Figur 7: Genomsnittlig hyra/kvm oh år (hyresrätter) och pris/kvm (bostadsrätter) uppdelat på område



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

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

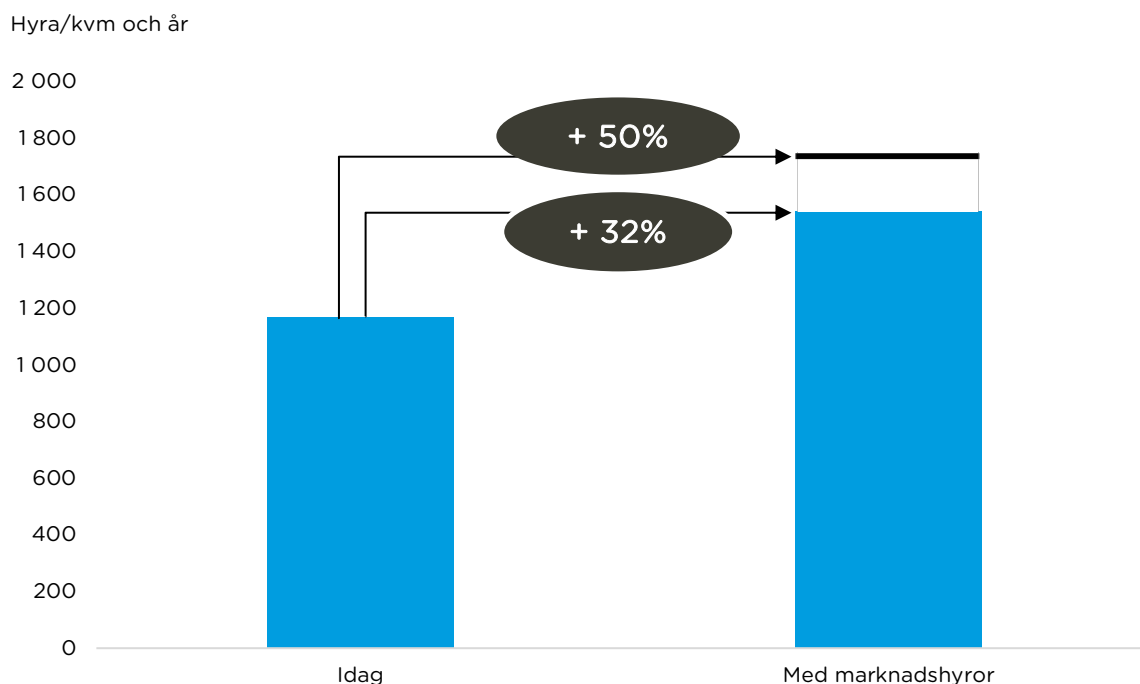
5. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HYRESNIVÅER

Detta kapitel redovisar först den skattade hyresförändringen i Göteborgs kommun uppdelat på stadsdel. Vi redovisar resultaten uttryckt i hyra per kvadratmeter och år, för en exempellägenhet samt i relation till en fast summa kronor. Vi har beräknat en övre och en undre nivå för den marknadsmässiga hyresnivån (se metodkapitel). I texten redovisar vi båda dessa mått löpande, där värdet inom parentes gäller den övre skattningen.

5.1 Hyreshöjning med upp till 50 procent

Den genomsnittliga hyreshöjningen till följd av fri hyressättning uppskattas till mellan 32–50 procent i Göteborg (Figur 8). För en genomsnittslägenhet med 2 rum och kök på 57 kvadratmeter motsvarar det en hyresökning från 5 500 per månad till mellan 7 300–8 300 kronor per månad.

Figur 8: Dagens hyresnivå och förändring vid marknadshyra, hyra/kvm och år, Göteborgs kommun



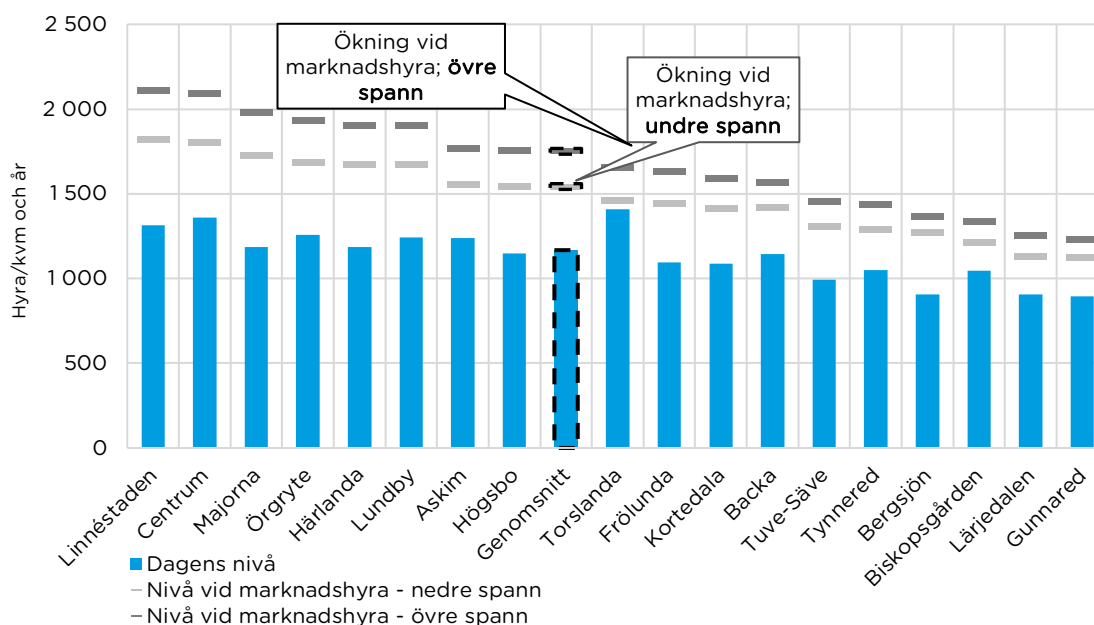
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.2 Skillnader mellan stadsdelar

Vår analys visar att hyrorna skulle öka mest i Majorna och Härlanda en övergång till fri hyressättning. Denna höjning skulle bli 45 (67) respektive 41 (61) procent (Figur 9). De stora procentuella förändringarna i dessa områden beror främst på dagens relativt låga hyresnivåer. Dessutom har dessa områden relativt dyra bostadsrätter vilket också leder till en hög skattad hyreshöjning. Dagens hyresnivåer är högst i Linnéstaden, Centrum och Torslanda, där Torslandas höga nivå till viss del beror på en hög andel nyproduktion i vårt dataset. Hyresnivåhöjningarna i Linnéstaden och Centrum skattas till 38 (60) respektive 33 (54) procent.

Vi skattar att alla stadsdelar skulle få en hyreshöjning i förändringsscenarioet, både när vi använder det övre och det undre spannet. De lägsta marknadsmässiga nivåerna skattas för Lärjedalen och Gunnared med 1 130 (1 250) respektive 1 125 (1 226) kronor per kvadratmeter och år.

Figur 9: Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra, hyra/kvm och år uppdelat på stadsdel

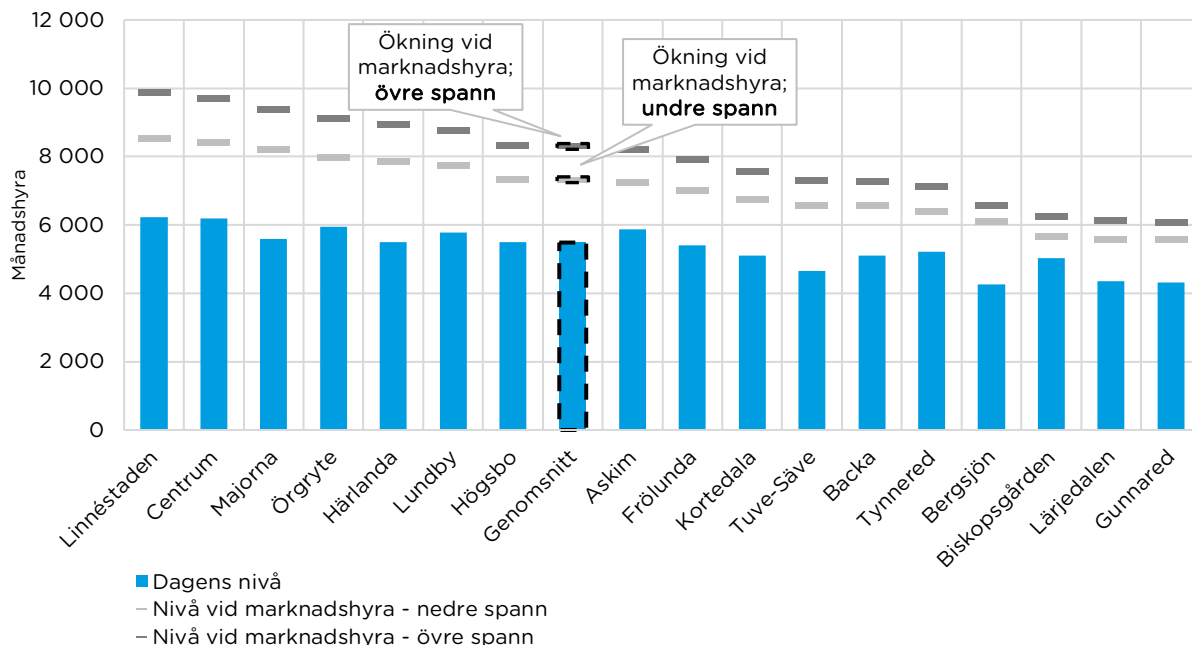


Notering: Innefattar hela datamaterialet.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

För en genomsnittslägenhet på 58 kvadratmeter och 2 rum och kök skattas hyresförändringen till mellan 1 840 och 2 800 kronor per månad (Figur 10). Lägst ökning skattas i Biskopsgården med 620 (1 200) kronor. Störst ökning skattas i Majorna med 2 600 (3 800) kronor. De högsta skattade marknadshyror finns i Linnéstaden på 8 500 (9 850) tätt följt av Centrum på 8 400 (9 700) kronor per månad.¹⁹

Figur 10: Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra. Lägenheter med 2 rum och kök på 57 kvm

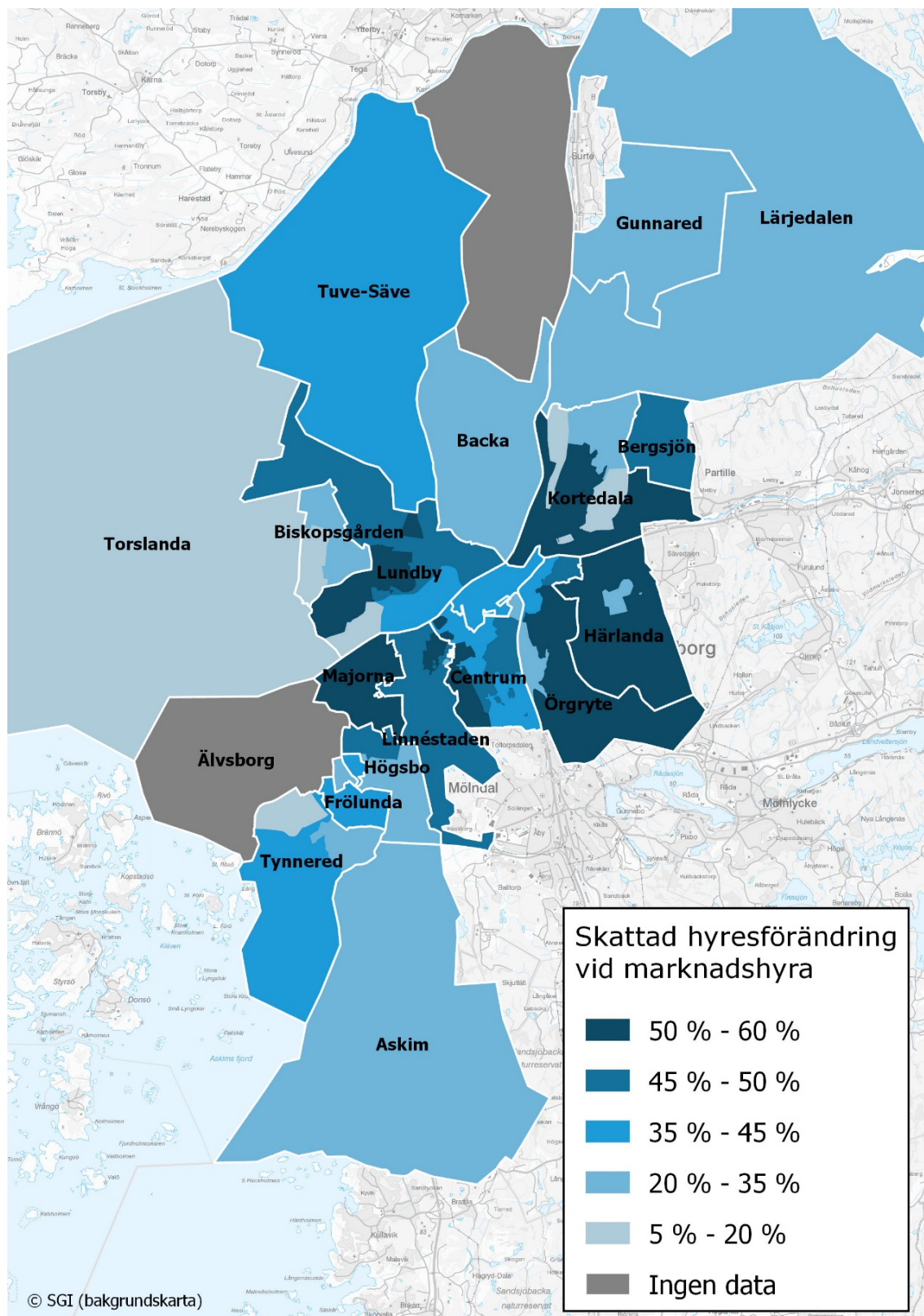


Notering: Hela materialet inklusive nyproduktion. Baserat på skattat utfall (hyra/kvm) för bostäder med 2 rok per område multiplicerat med 57. Torslanda har exkluderats p.g.a. för få observationer för lägenheter med 2 rok.
 Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

¹⁹ Den procentuella ökningen för stadsdelarna är inte nödvändigtvis samma om man jämför siffror hyra/kvm och genomsnittslägenheten. Detta är fallet då modellen är dynamisk och tar hänsyn till lägenhetstyp, geografisk plats och kombinationer av dessa o.s.v. Se metodbilaga för modellspecifikation.

I regel skattas högre procentuella hyreshöjningar desto närmare Centrum ett område ligger (Figur 11). De förväntade hyreshöjningarna är störst i Centrum samt de närliggande stadsdelarna Kortedala, Örgryte och Lundby. Dessa har även störst spridning i förväntad hyreshöjning.

Figur 11: Skattad förändring vid marknadshyra, procentuell ökning



Not: Baserat på genomsnitt mellan den övre och undre nivån av våra skattningar. Se in zoomad karta i bilaga. Baserad på skillnad i hyra/kvm. Lägenheter byggda efter 2006 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.
 Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Det skiljer mycket mellan stadsdelarna när det gäller hur mycket bostadsyta som 10 000 kronor i månadshyra skulle räcka till i ett scenario med fri hyressättning (Figur 12). Exempelvis räcker 10 000 kronor i månaden till en hyresbostad på 102 kvadratmeter i Gunnared, eller till en hyresbostad på 61 kvadratmeter i Linnéstaden.

Figur 12: Genomsnittlig bostadsyta till en månadshyra på 10 000 kronor uppdelat på stadsdel

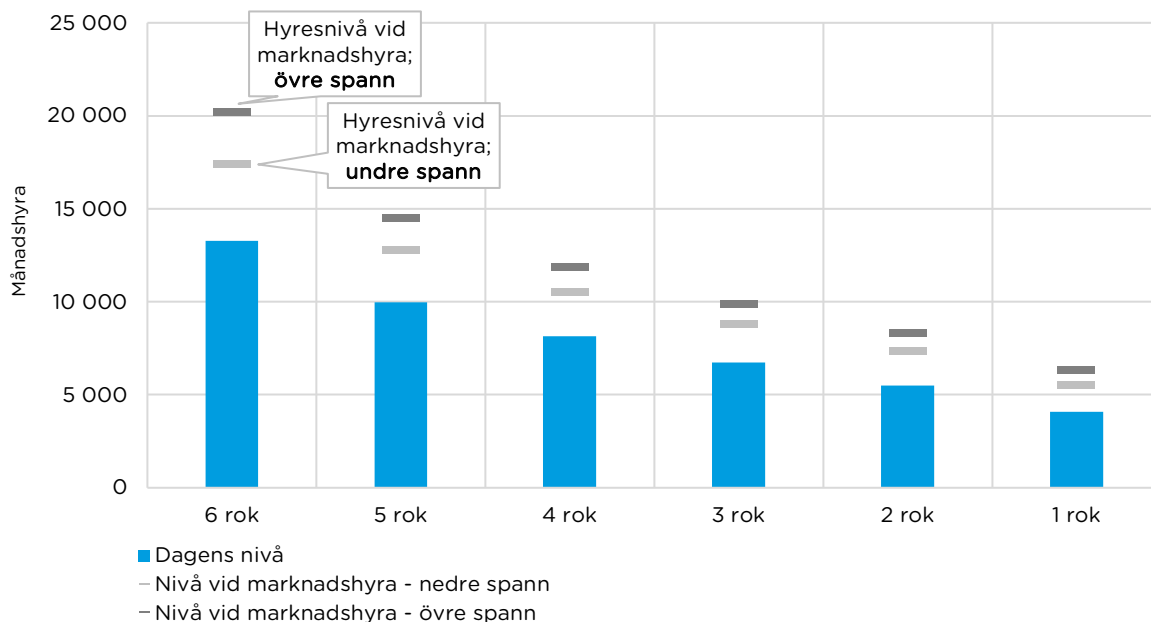
Gunnared, 102	Bergsjön, 91	Backa, 81	Torslanda, 77	Högsbo, 73	Askim, 72
Lärjedalen, 101	Tynnered, 88	Kortedala, 80	Härlanda, 67	Örgryte, 66	Majorna, 65
Biskopsgården, 94	Tuve-Säve, 87	Frölunda, 78	Lundby, 67	Centrum, 62	Linnéstaden, 61

Notering: Genomsnitt av övre och undre skattning. Baserat på genomsnitt av marknadshyra per kvm.
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.3 Skillnader mellan lägenhetstyper

Procentuellt skattas hyrorna öka mest för de minsta lägenheterna, det vill säga de med 1-2 rum och kök. För lägenheter med ett rum och kök skattas ökningen i genomsnitt till 35 (55) procent, och för lägenheter med två rum och kök är ökningen 34 (51) procent. I absoluta termer är ökningen större ju större bostaden är (Figur 13). Vi baserar skattningen på snittytan i Göteborg för respektive antal rum och kök.

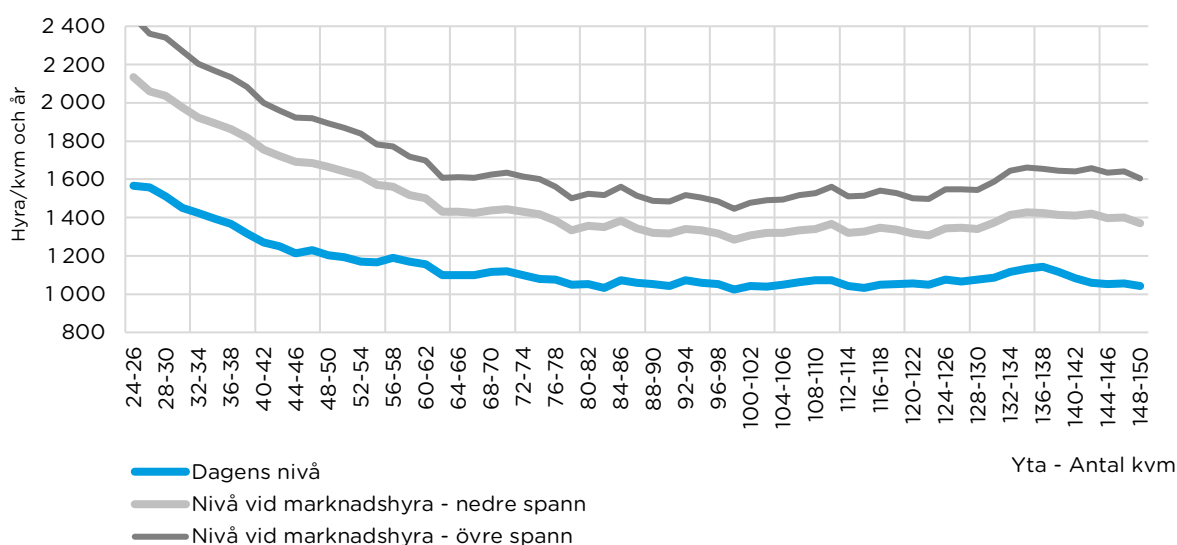
Figur 13: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, månadshyra uppdelat på antal rum och kök



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Vi har också delat upp analysen utifrån *bostadsyta* i stället för *antal rum och kök*. Ökningen i förändringsscenariot är störst för de absolut minsta bostäderna sett till ytan, där genomsnittsökningen är knappt 40 (60) procent. Vid 55 kvadratmeter är ökningen 35 (50) procent (Figur 14).

Figur 14: Dagens hyresnivåer och uppskattad marknadshyra, hyra/kvm uppdelat på bostadsyta



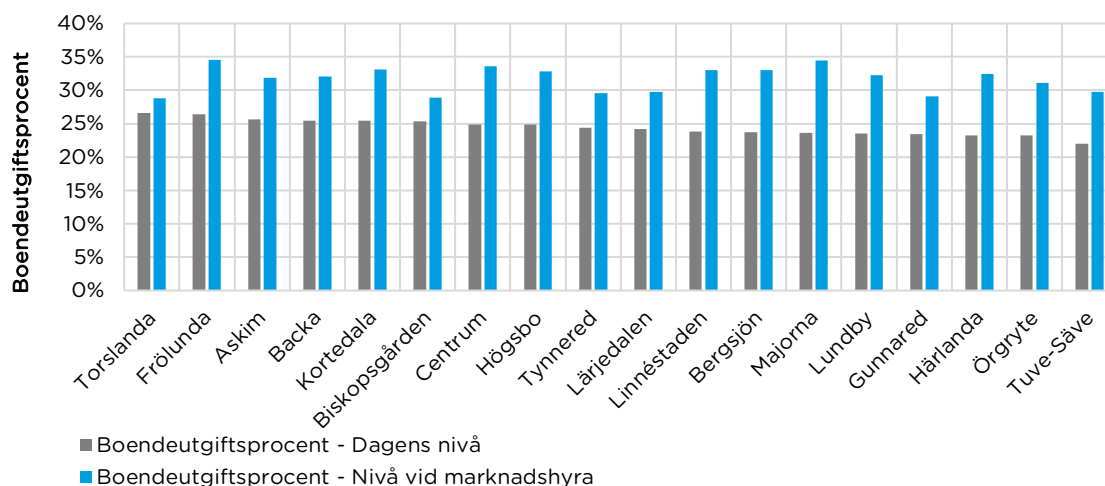
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

6. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HUSHÅLLENS KONSUMTIONSTRYMME

Den genomsnittliga hyresökningen i Göteborgs kommun uppskattas motsvara 9,6 procent av hushållens disponibla inkomst. Det innebär att de hushåll som hyr sitt boende i snitt förlorar nästan 10 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror. Detta motsvarar en relativt stor del av konsumtionsutrymmet, och kan speciellt skapa problem för de som redan idag har svårt att klara att betala hyra.²⁰

Förändringen i boendeutgiftsprocent skiljer sig mellan stadsdelar, men i mindre utsträckning än förändringen av hyresnivåerna (Figur 15). Detta beror på att hushåll generellt har högre inkomster i de områden där de skattade marknadsmässiga hyresnivåerna är högre (Figur 16).

Figur 15: Skattad boendeutgiftsprocent, dagens nivå och vid marknadshyra



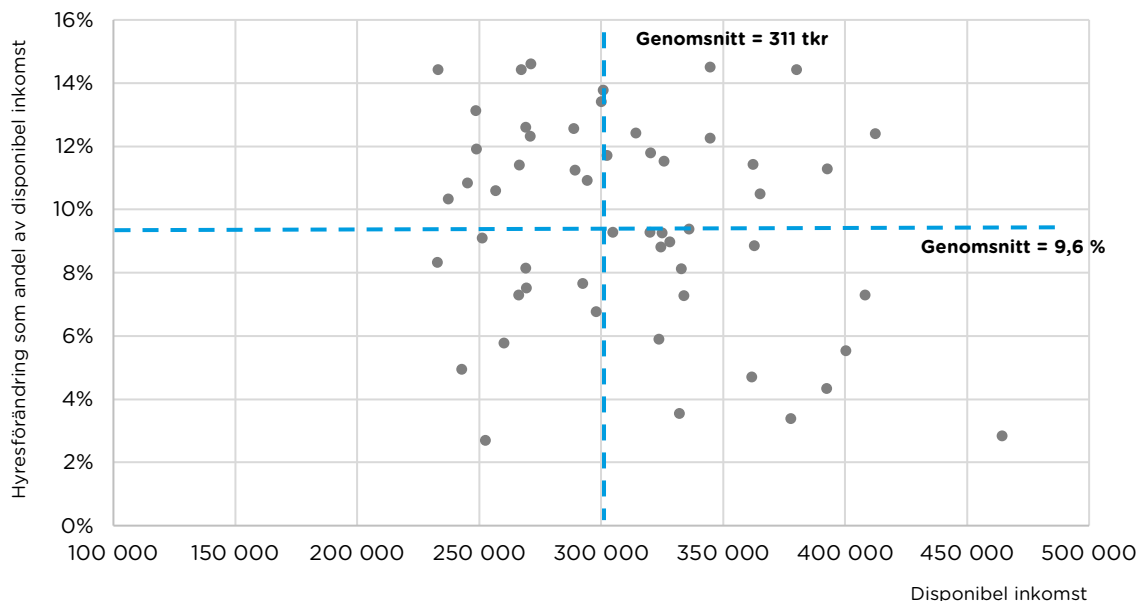
Notering: Dagens boendeutgiftsprocent är en skattning baserad på aggregerade data från SCB. Dagens nivå ska således tolkas med viss försiktighet. Osäkerheten är mindre när det kommer till nivån på skillnaden mellan dagens nivå och i scenario med marknadshyror. Se metodkapitel.

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

Som mest leder den uppskattade hyreshöjningarna till att konsumtionsutrymmet minskar med 15 procent, det vill säga drygt en sjundedel av de pengar hushållen har att röra sig med. Som minst påverkas konsumtionsutrymmet för hushållen med 3 procent vid en övergång till fri hyressättning. Detta illustreras i Figur 16 där varje prick i figuren motsvarar ett av våra 54 delområden i Göteborg. På den vertikala axeln illustreras hur mycket konsumtionsutrymmet minskar i delområdet till följd av att marknadshyror införs. Den horisontella axeln illustrerar områdets skattade genomsnittliga disponibla inkomst. Den skattade hyreshöjningen som andel av den disponibla inkomsten är ungefär lika stor oberoende av områdets genomsnittliga disponibla inkomst.

²⁰ En undersökning bland 23 000 hushåll i Göteborg visar att ungefär 15 procent har för hög hyra i relation till sin inkomst, och därmed redan är i riskzonen för att tvingas flytta. BoAnalys (2016), Var tredje kan tvingas flytta - En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg.

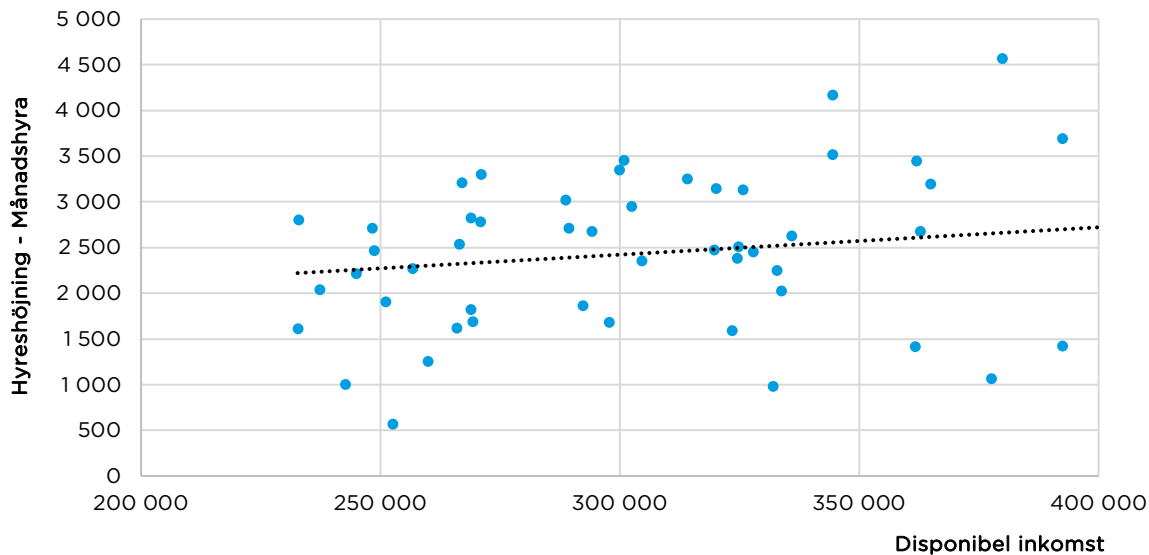
Figur 16: Disponibel inkomst och hyreshöjning som andel av disponibel inkomst uppdelat på område



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

Det finns en positiv korrelation mellan ett områdes genomsnittliga disponibla inkomst och den skattade absoluta hyreshöjningen (hyreshöjningen i kronor). Det innebär att hyresnivån skattas att öka mer i områden där den disponibla inkomsten är högre. Detta är ett svagt positivt samband som illustreras med en linje i Figur 17 nedan.

Figur 17: Genomsnittlig hyreshöjning och disponibel inkomst uppdelat på område



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

7. DISKUSSION

7.1 Direkta och indirekta effekter

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

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

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

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

7.2 Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster

Vår skattning av marknadsmässiga hyresnivåer i denna rapport grundar sig till stor del på antagandet att hyresnivåerna i nyproducerade lägenheter är marknadsmässiga. Detta är samma antagande som Donner m.fl. gör i sin underlagsrapport för Finanspolitiska rådet. Som beskrivet i metodkapitlet så är hyresnivåerna cirka 60–70 procent högre i nyproduktion jämfört med de lägenheter som ej är nyproducerade. Huruvida denna nivå är att se som marknadsmässig är inte entydigt.

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

Då bostadsmarknaden är styrd på flera olika sätt, exempelvis genom skatter och subventioner, är det dock svårt att säga vad som faktiskt är en marknadsmässig nivå. Det som går att anta ligger

närmast baserat på de mått vi har tillgängliga och kan använda är just presumtionshyror. Även om detta är ett imperfekt mått är det en användbar benchmark och approximation för marknadsmässiga hyror.

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

REFERENSER

Boplats, <https://nya.boplats.se/om/statistik> Hämtad: 2018-05-10

Borg, L., och Lind, H., (2006), De allmännyttiga bostadsföretagens roll på bostadsmarknaden

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

Boverket, Regionala bostadsmarknadsanalyser, 2017 års arbete, dnr 3023/2017

Donner, H., Englund P., och Persson M., (2017) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

Hurvibor, <http://hurvibor.se/lanssidor/goteborgsregionen/bostader/laget-i-goteborg> Hämtad: 2018-05-10

Hyresgästföreningen, hyrasdatabasen, utdrag mars 2018

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

Mäklarstatistik, datautdrag mars 2018

SABO, positionsappret, Ett hållbart sätt att bestämma hyror genom förhandling (2018)

SCB, Inkomst- och taxeringsregistret 2016 samt lägenhetsregistret 2016. Postnummer 2017-04

SCB, Statistikdatabasen, bostadsbestånd -
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104/BO0104T01/?rxid=de62c594-e25d-44fe-a164-bdf379124337 Hämtad: 2018-05-25

SCB, Statistikdatabasen, hyresnivåer -
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0406__BO0406E/BO0406Tab01/?rxid=de62c594-e25d-44fe-a164-bdf379124337 Hämtad: 2018-05-25

Skatteverket, Typkoder för fastigheter,
<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html> Hämtad: 2018-05-01

SvD, <https://www.svd.se/hog-tid-att-utreda-hela-systemet-for-hyressattning-och-fastighetstidningen.se/hyressattningssystemet-leder-till-valfardsforlust/> Hämtad: 2018-05-10

BILAGA 1 – METOD

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

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

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

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

$$\text{Avkastningsränta} = r - g$$

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

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

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

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

Som framgår av ekvation 2 så beror boendekostnaden på nivån av avkastningsräntan. Vi använder likt Donner et al (2017) en datadriven metod för att fastställa denna nivå.²¹ Metoden bygger likt beskrivet i huvudrapporten på antagandet att nyproducerade bostäder redan har hyresnivåer motsvarande de marknadsmässiga nivåerna. Vi kallar hyror i nyproducerade lägenheter för h^{nyprod} . Avkastningsräntan fastställs med andra ord till den nivå där:

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

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

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

²¹ Denna nivå skulle även kunna baseras på vad som anses vara ett skäligt avkastningskrav vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Enligt förarbeten till lagen om privatuthyrning är avkastningsräntan skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta (Hyresnämnden). Givet dagens referensränta på -0,5 % blir diskonteringsräntan 1,5 % (förutsatt att ett par procent betyder 2 procent). Det finns dock anledning att tror att diskonteringsräntan för bostadsrätter för det första är högre än så och även att den skiljer sig i landet vilket är anledningen att vi skattar den ut i rapporten.

Måttet förbiser huruvida prognosfelen är positiva eller negativa. Eftersom måttet baseras på medianen är det inte särskilt känsligt för stora prognosfel.

Rotmedelkvadratfelet (RMKF) är kvadratroten ur det aritmetiska medelvärdet av de kvadrerade prognosfelen:

$$RMKF = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (\hat{h}_i - h_i^{nyprod})^2}$$

Liksom medianabsolutfelet bortser detta mått från om prognosfelen är positiva eller negativa. Att felen i detta mått kvadreras innebär, till skillnad från medianabsolutfelet, att måttet är särskilt känsligt för stora fel.

Vi benämner dagens hyror i ej nyproducerade lägenheter för h^{bruks} . Det ger oss vår genomsnittliga hyreshöjning vid marknadshyra jämfört med dagens nivå genom:

$$Hyresökning = \hat{h} - h^{bruks}$$

För att skatta ekvation 1 estimeras en s.k. Box-Coxmodell som uttrycker hyran som en icke-linjär funktion av yta, storlek, område och byggår. Område representeras av indikatorvariabler som antar värdet 1 eller 0. Bruksvärdeshyra är direkt observerad i data från Hyresgästföreningen. Boendekostnad i bostadsrätt är beräknad som summan av kapitalkostnad och avgift till föreningen, där kapitalkostnaden är beräknad som avkastningsränta multiplicerad med bostadsrättens pris.

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

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

I Göteborgs kommun skattas avkastningsräntan till 1,84 (eller 1,96 beroende på metod för minimering av standardfel) respektive 2,5 procent beroende på vilken definition av nyproduktion som används, vilket framgår i Tabell nedan. Avkastningsräntan skattas genom minimering av modellens prognosfel för de nyproducerade lägenheterna som finns i hyresdatabasen.

Tabell: Skattad avkastningsränta, Göteborg

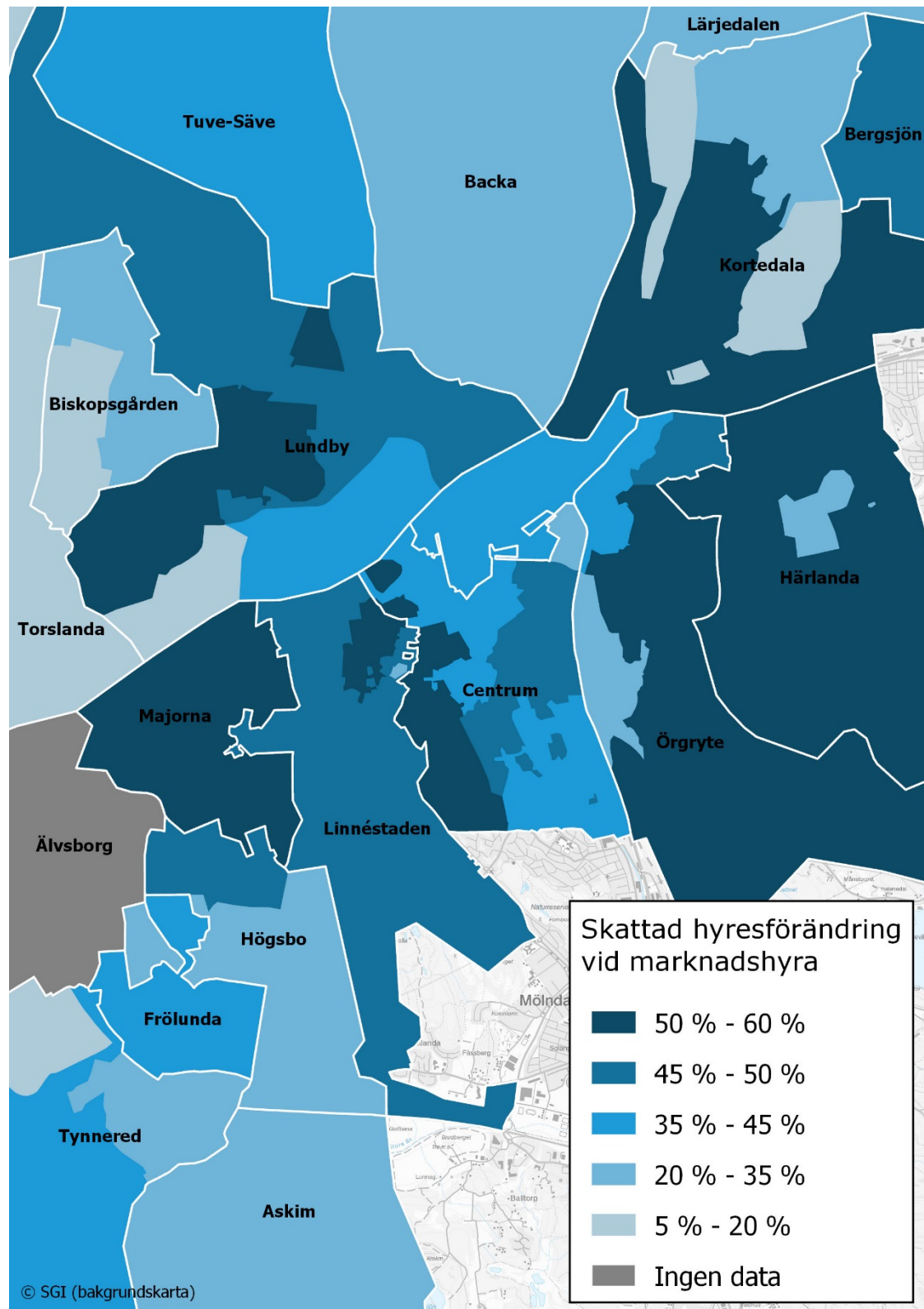
Nyproduktion	Antal lägenheter	Medianabsolutfel (MEAF)	Rotmedelkvadratfelet (RMKF)
Byggår>2013	352	2,50%	2,50%
Byggår>2006	2 628	1,84%	1,96%

BILAGA 2 - YTTERLIGARE FIGURER OCH TABELLER

Nedan redovisas regressionsanalys på dagens hyresnivåer i Göteborg. Typen är ordinary least squares och är på månadshyra. Förklarande variabler är: Yta (mått anger förväntad skillnad i hyra vid en skillnad på 10 kvm); Antal rum (mått anger förväntad skillnad i hyra vid skillnad på 1 rum); Byggår (mått anger skillnad i förväntad hyra i förhållande till om bostaden är uppförd 1850-1950 som är referens) och delområde (som avser förväntad skillnad i hyra i förhållande till postnummer 4111 som är en del av Centrum)

Tabell 4: Regression (OLS) på månadshyra

	Koeff	t	P> t	
Yta (10 kvm)		794	338	0.00
AntalRum (per rum)		-98	-19	0.00
1850-1950	referens			
1950-1970		165	22	0.00
1970-1990		168	20	0.00
1990-2006		1 326	92	0.00
2006+		2 344	130	0.00
4110	referens			
4111		209	4	0.00
4112Centrum		-111	-5	0.00
4112Linnéstaden		436	12	0.00
4113		301	13	0.00
4114Linnéstaden		307	7	0.00
4125		56	2	0.02
4126Centrum		123	5	0.00
4126Örgryte		323	7	0.00
4127Örgryte		-535	-21	0.00
4128		117	4	0.00
4130		146	6	0.00
4131		62	3	0.01
4132Centrum		-499	-22	0.00
4132Linnéstaden		-57	-1	0.23
4145		-803	-37	0.00
4146Majorna		-511	-23	0.00
4147Högsbo		-837	-38	0.00
4147Majorna		-666	-30	0.00
4150		-1 078	-48	0.00
4151Bergsjön		-2 083	-94	0.00
4151Kortedala		-1 224	-56	0.00
4152Kortedala		-245	-5	0.00
4164Centrum		192	6	0.00
4165Härlanda		-390	-15	0.00
4165Örgryte		-275	-11	0.00
4166Örgryte		-213	-10	0.00
4167Härlanda		-901	-39	0.00
4167Örgryte		-285	-9	0.00
4168		-445	-13	0.00
4170		-690	-26	0.00
4171		-806	-36	0.00
4172		-568	-22	0.00
4174		-1 600	-52	0.00
4175		-408	-10	0.00
4176		498	16	0.00
4183Biskopsgården		-1 359	-57	0.00
4184		-1 303	-56	0.00
4187Lundby		-786	-34	0.00
4213Frölunda		-883	-31	0.00
4213Högsbo		-549	-15	0.00
4214Frölunda		-1 136	-49	0.00
4214Tynnered		-1 688	-63	0.00
4215Tynnered		-1 376	-53	0.00
4217		-638	-20	0.00
4224		-1 149	-47	0.00
4225		-1 074	-42	0.00
4233		-287	-7	0.00
4235		-895	-11	0.00
4243Lärjedalen		-2 012	-92	0.00
4244		-2 063	-95	0.00
4246Gunnared		-1 705	-44	0.00
4254		-579	-4	0.00
4265Tynnered		-286	-10	0.00
4267Älvsborg		23	0	0.81
4365		-208	-7	0.00
Konstant		1 740	-95	0.00



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, SCB, beräkningar av Ramböll

