

A photograph of modern, multi-story apartment buildings with balconies, situated along a canal in Halmstad, Sweden. The buildings are white and light-colored, with large windows and balconies. The sky is overcast with grey clouds. The water in the canal is dark and reflects the buildings and sky. A blue rounded rectangle is overlaid on the bottom half of the image, containing the title and other text.

SCENARIOANALYS

Marknadshyror för hyreslägenheter i Halmstad

Avsedd för
Hyresgästföreningen

Datum
Juni 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Sammanfattning	1
2.	Inledning - vad är en marknadsmässig nivå på hyror i Halmstad?	2
2.1	Marknadsmässiga hyror	3
3.	Metod	5
3.1	Data	5
3.1.1	Hyresbeståndet	5
3.1.2	Sålda bostadsrätter	6
3.1.3	Hushållens inkomster	6
3.2	Skattningsmetod för marknadshyror	7
3.3	Skattningsmetod för hushållens inkomster	9
3.4	Geografisk indelning	9
4.	Nulägesanalys – dagens hyresnivåer	11
5.	Resultat: Effekter för hyresnivåer	14
5.1	Hyreshöjning med 31 procent	14
5.2	Skillnader mellan stadsdelar	14
5.3	Skillnader mellan lägenhetstyper	18
6.	Resultat: Effekter för hushållens konsumtionsutrymme	20
7.	Diskussion	22
7.1	Direkta och indirekta effekter	22
7.2	Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster	22

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 hyressättningsystem med hyror baserat på bruksvärde till ett radikalt förändrat scenario med fri hyressättning. Uppskattningsvis skulle en sådan övergång öka hyrorna i Halmstad kommun med 31 procent. Hyreshöjningen skulle minska hushållens konsumtionsutrymme med cirka 8 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 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 Halmstad 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 Halmstad kommun i genomsnitt skulle öka med till 31 procent vid en övergång till fri hyressättning. Det innebär att de hushåll som hyr sitt boende i snitt förlorar cirka 8 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror. För en genomsnittslägenhet på 62 kvadratmeter och 2 rum och kök är hyran i dag 5 400 kronor i Halmstad kommun. Vid marknadshyra skulle hyran i stället vara 7 200 kronor – en skillnad på 1 800 kronor. Hyrorna skulle bli som högst i Nytorp; Nyhem och Centrum där dessa skulle vara 8 200 kronor respektive 8 000 kronor. Marknadshyrorna skulle bli lägst i Östra Halmstad där de skulle vara 5 900 kronor jämfört med dagens hyresnivå på 5 000 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 Halmstad. 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.

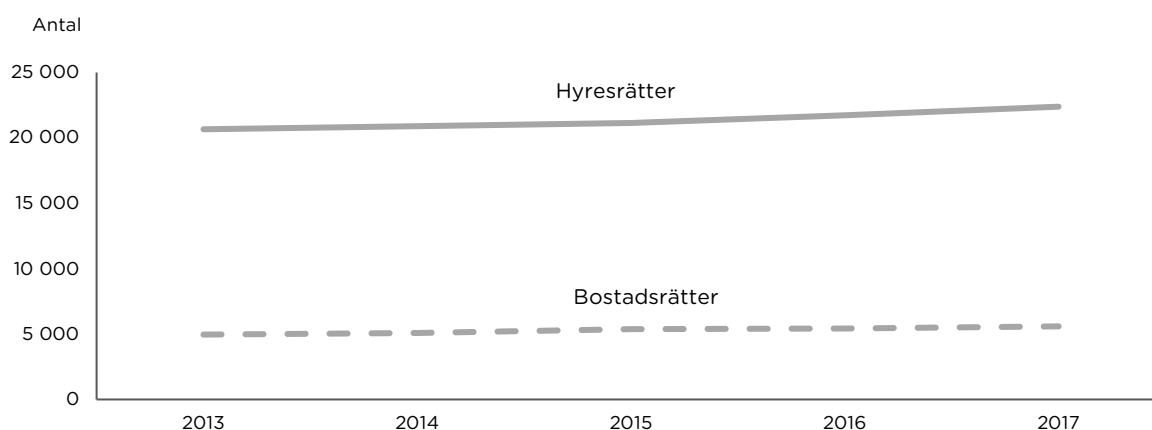
2. INLEDNING - VAD ÄR EN MARKNADSMÄSSIG NIVÅ PÅ HYROR I HALMSTAD?

Sveriges hyresmarknad var fram till 1968 reglerad på olika sätt sedan krigsåren, då hyresreglering infördes som en del av ett åtgärds paket för att hantera problem med skenande byggkostnader och hyror.¹ 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.² Genom systemet med presumtionshyror har fastighetsägaren större möjlighet att få avkastning på sin investering för nybyggnation.

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.³ Genom systemet med presumtionshyror har fastighetsägaren större möjlighet att få avkastning på sin investering för nybyggnation.

Halmstad har högre andel hyresrätter än bostadsrätter. Andelarna har varit relativt konstanta på senare år, och det totala beståndet av hyres- och bostadsrätter har ökat med ungefär 8 procent mellan 2013 och 2017. Detta kan jämföras med befolkningen i Halmstad, som har ökat med 6 procent under samma period. Sedan år 2000 har cirka 1 600 hyresrätter ombildats till bostadsrätter samtidigt som cirka 3 200 hyresrätter har uppförts.

Figur 1: Antal hyresrätter och bostadsrätter i Halmstads kommun



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

¹ Boverket (2007), Bostadspolitik – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.

² Presumtionshyra innebär i korthet en hyra som har förhandlats fram mellan hyresvärden 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.

³ Presumtionshyra innebär i korthet en hyra som har förhandlats fram mellan hyresvärden 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.

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

Halmstad har bostadsbrist trots att antalet lägenheter ökar i högre takt än befolkningen, vilket har lett till långa kötider för att få en hyreslägenhet. Halmstads Fastighets AB (HFAB) står för ungefär halva hyresmarknaden i Halmstad, och på bolagets uthyrningsplats ”Torget” är den genomsnittliga kötiden för en hyreslägenhet sju år.⁴ De flesta attraktiva lägenheterna kräver betydligt mer än tio års köpoäng för att den intresserade ska ha en chans att få en hyresrätt. Bostadsproduktionen har också varit låg under lång tid, vilket gör att bostadsbristen sannolikt inte är på väg att vända. Kommunen anger att det råder brist på bostäder både i och utanför centralorten, och att underskottet kommer att finnas kvar även om tre år.

Det behövs hyresrätter i flera skeden av livet. Några exempel är när unga ska komma in på bostadsmarknaden, när människor separerar eller när äldre vill slippa ansvaret som följer med att äga sin bostad. Bristen på lediga små hyreslägenheter har gjort det särskilt svårt för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden i Halmstad under de senaste åren.⁵

Situationen med begränsat utbud av hyreslägenheter och långa väntetider har lett till förslag om att förändra det hyressättningsystem som finns i Sverige i dag.⁶ 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 bostäder till uthyrning i storstäderna kan hämma matchningen på arbetsmarknaden. Det beror på att svårigheterna 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. Boverket beskriver också att ”Huvudsyftet med bruksvärdessystemet är att trygga hyresgästens besittningsskydd, och ur denna synvinkel torde systemet fungera tämligen väl.”⁸ I bland framhålls också att bruksvärdessystemet bidrar till att hålla tillbaka segregationen på bostadsmarknaden och bidrar därmed till större rättvisa.⁹ 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.¹⁰

2.1 Marknadsmässiga hyror

Ramböll Management Consulting (Ramböll) har på uppdrag av Hyresgästföreningen analyserat konsekvenserna av om bruksvärdeshyror skulle ersättas av marknadsbaserade hyror. I uppdraget ingår specifikt att jämföra det nuvarande hyressystemet med ett radikalt förändringsscenario, där

⁴ <http://www.hallandsposten.se/nyheter/halmstad/bostadsk%C3%B6n-%C3%B6kar-akut-i-halmstad-1.410834>

⁵ <http://www.lansstyrelsen.se/Halland/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/Rapporter/2017/BMA%202017.pdf>

⁶ Se exempelvis <https://www.svd.se/hog-tid-att-utreda-hela-systemet-for-hyressattning> och <http://fastighetstidningen.se/hyressattningssystemet-leder-till-valfardsforlust/>.

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 hyressättningsystemet, s. 7. Rapport 2014:13.

⁹ Främst gäller detta allmännyttans hyresnormerande roll för hyresrätter. När en anmälan till EU hävdade att det svenska systemet med allmännyttiga bostadsbolag stred mot konkurrensrätten så försvarade regeringen sin politik just med att den utöver att tillhandahålla bostäder även fungerar integrerande. Borg och Lind (2006), De allmännyttiga bostadsföretagens roll på bostadsmarknaden.

¹⁰ SABO (2018), Ett hållbart sätt att bestämma hyror genom förhandling. Positionspapper.

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 Halmstad 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.¹¹ 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.¹² 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 Halmstads kommun tidigare. Den här studien särskiljer sig också från tidigare genom att vi har tillgång till bättre data över hyreslägenheter. Ramböll har använt hela Hyresgästföreningens hyresdatabas, vilken innehåller cirka 60 procent av hyresbeståndet i Halmstad. Genom att använda dessa data kan vi uppskatta hur hyresnivåerna skulle förändras mer exakt. Det beror på att kommunerna kan delas upp i ett stort antal områden. Detta gör att geografiska skillnader i stor utsträckning kan fångas upp. Vi har också tillgång till statistik över byggnadsår vilket så vitt vi vet inte har använts tidigare i liknande studier.

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.

¹¹ Assar Lindbeck (1972), Hyreskontroll och Bostadsmarknad. Publicerad av Industriens Utredningsinstitut

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

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.¹³ 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 60 procent av alla hyreslägenheter i Halmstad). 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, SCB och Mäklarstatistik. 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.

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 Halmstads kommun innehåller hyresdatabasen information om cirka 60 procent av hyresbeståndet

¹³ Se Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

Kommun	Antal lägenheter i hyresdatabasen	Antal lägenheter enligt SCB (2017)	Andel lägenheter i hyresdatabasen
Halmstad	11 049	18 219	61%

Not: Observationer som inte är av fastighetstyp två (småhusenheter) eller tre (hyreshusenheter) enligt Skatteverkets typkoder för fastigheter har rensats bort från underlaget.¹⁴ Vidare har vi exkluderat olika typer av kategoribostäder samt rensat från extremvärden som troligen beror på felregistreringar. Enligt Hyresgästföreningen finns förhandlingsordning för totalt 16 000 lägenheter i Halmstad. Således består merparten av bortfallet på att förhandlade hyror inte registreras i hyresdatabasen. 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.

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 glömmet 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.

Vi har använt följande variabler från hyresdatabasen för analysen:

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

3.1.2 Sålda bostadsrätter

Som grund för beräkningarna av vad en hyresrätt skulle värderas till om den vore en bostadsrätt används data från Mäklarstatistik. Dessa data innehåller information om sålda bostadsrätter under 2017 och innehåller följande uppgifter:

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

Materialet omfattar 1 161 observationer. Nedan beskrivs hur data om sålda bostadsrätter används för att skatta de marknadsmässiga hyresnivåerna.

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 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.

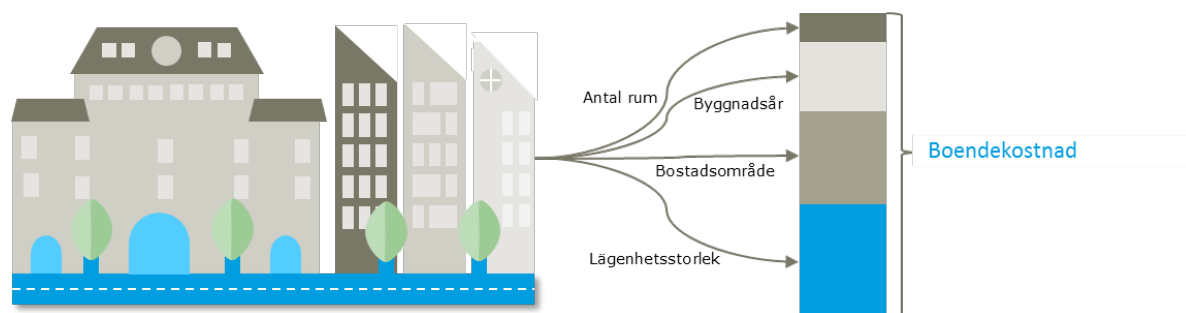
¹⁴ <https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html>

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 fritt genom marknadsmekanismerna. 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 kvadratmetyta, 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:

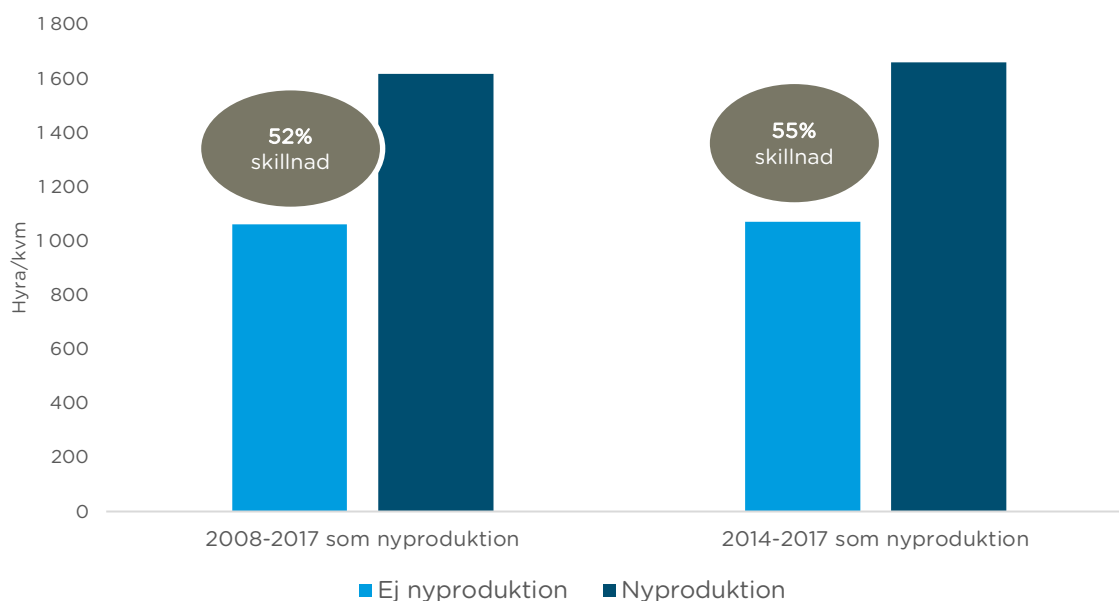
$$2\,000\,000\text{ kr} \times 2\% / 12\text{ månader} + 3\,000\text{ kr} = \mathbf{6\,333\text{ kr}}$$

I vår metod slår vi samman avgiften till föreningen och avkastningsräntan och skapar ett mått som kallas boendekostnad vilket beskrivs i metodbilagan. För att uppskatta den marknadsmässiga nivån på avkastningsräntan används hyresnivåer för hyresrätter som är nyproducerade. Det beror på att dessa redan i dag antas ligga i linje med marknadsmässiga hyresnivåer. Vid nyproduktion finns möjlighet att förhandla hyresnivåer med så kallade presumtionshyror, vilket resulterar i högre hyror.¹⁵

Nedan illustrerar vi skillnaden mellan hyra per kvadratmeter för nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter i Halmstad 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 2).

¹⁵ Beräkningsmässigt använder vi ekonometriska metoder för att identifiera den avkastningsränta som ger oss en andrahandshyra som är densamma som hyran i nyproduktionen. Det innebär med andra ord att vi för våra skattade värden för hyresrätter som om de vore bostadsrätter identifierar den avkastningsränta som ger oss en andrahandshyresnivå som är densamma som hyror i nyproducerade bostadsrätter.

Figur 2: Hyra per kvadratmeter uppdelat byggnadsår, Halmstad 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 Halmstad 2017 var 25-34 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 redan ligger i linje med marknadsmässiga hyresnivåer.

Vi testar ett stort antal diskonteringsräntor för att identifiera den som träffar bäst. Vi visar denna process med ett exempel nedan (Tabell 1). I exemplet är det 4 procent som ger den avkastningsränta som hamnar närmst den faktiska hyran för den nyproducerade hyresrätten.

Tabell 1: Exempel av identifiering av avkastningsränta

Hyra i nyproducerad hyreslägenhet	Hyresbostadens skattade pris som bostadsrätt	Skattad avgift	Diskonteringsränta	Skattad marknadshyra 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 3,05 procent
- Hyresbostäder som är uppförda efter 2013 - leder till en avkastningsränta på 2,50 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.¹⁶

Sammanfattningsvis skattas de marknadsmässiga hyresnivåerna baserat på 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 denna information. Detta 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.¹⁷

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. T.ex. är sannolikheten större att en stor bostad med hög hyra bebos av två personer än att denna bebos av en person. Baserat på det skattade antalet personer som bor i bostaden imputerar vi medianinkomsten för den hushållsstorleken på det postnummerområdet. Vi kalibrerar slutligen skattningen baserat på genomsnittlig boendeutgiftsprocent för hushåll i liknande kommuner som Halmstad.

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

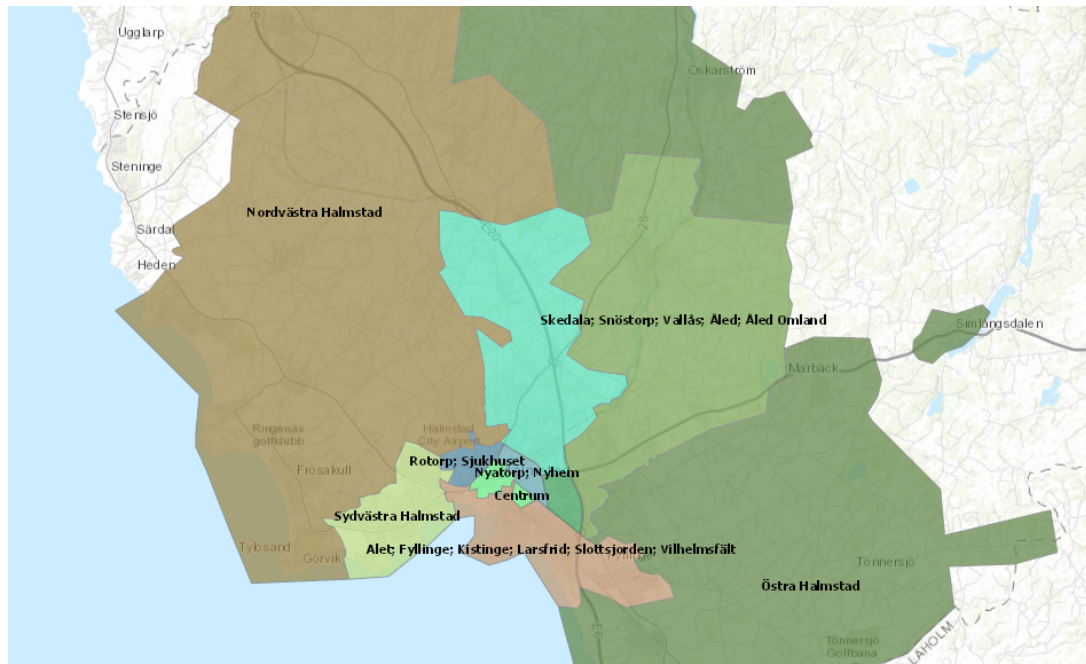
3.4 Geografisk indelning

I rapporten redovisas resultat för olika stadsdelar enligt en stadsdelsindelning som Ramböll tagit fram i samråd med Hyresgästföreningen. Vi har utgått från postnummerområden och sedan slagit ihop dessa för att skapa sammanhängande områden. Målet med stadsdelsindelningen har varit att skapa så många områden som möjligt. Vi är dock beroende av att ha ett visst antal observationer över befintliga hyresrätter och sålda bostadsrätter i respektive område för att kunna skatta den marknadsmässiga hyresnivån och dagens hyresnivåer. Totalt har Halmstad kunnat delas upp i 10 områden vilka illustreras på karta nedan och i tabellform i rapportens bilaga.

¹⁶ Ett annat skäl till att det vore fel att använda nivåerna i figuren rakt av är att vi i analysen använder genomsnittliga nivåer för Halmstad 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).

¹⁷ Underlaget kommer från SCB

Figur 3: Illustration av geografisk indelning för Halmstad kommun



Källa: Bearbetningar av Ramböll

4. NULÄGESANALYS - DAGENS HYRESNIVÅER

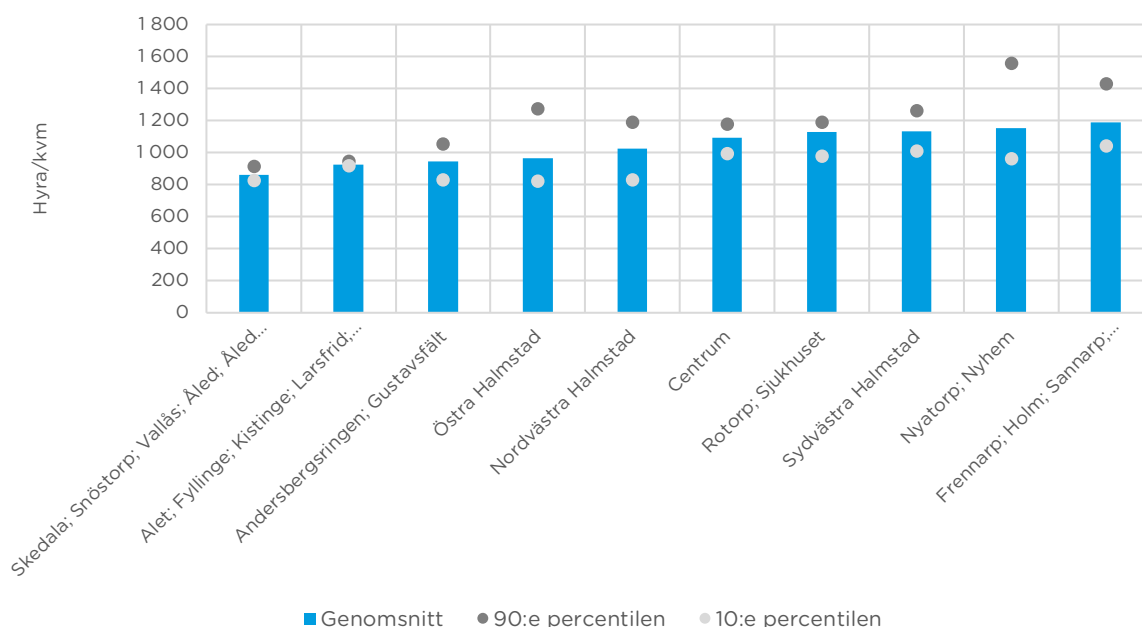
Detta kapitel beskriver dagens hyresnivåer i Halmstad kommun. Vi beskriver hur hyresnivåerna skiljer sig mellan olika områden i Halmstad, och i vilken utsträckning exempelvis byggnadsår, bostadens storlek och antal rum påverkar hyresnivån.

Den genomsnittliga hyresnivån i Halmstad kommun är 1 084 kronor per kvadratmeter för det totala hyresbeståndet. Bostäder som byggts innan 2007 har en snitthyra på 1 062 kronor per kvadratmeter, och bostäder som byggts senare har en genomsnittlig hyra på 1 617 kronor per kvadratmeter. Nyproducerade bostäder har med andra ord cirka 50 procent högre hyresnivåer än äldre bostäder, om vi definierar de nyproducerade som bostäder som har uppförts efter 2006.

Hyresnivåerna skiljer sig mellan Halmstads områden (Figur 4). Lägst är hyresnivåerna i Skedala m.fl. och Alet m.fl. med omkring 900 kronor per kvadratmeter. Spridningen i Alet, Skedala och liknande områden är relativt liten, vilket framgår av prickarna i figuren. Prickarna 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.

Högst genomsnittshyra finns i Frennarp m.fl. (1 189 kronor per kvadratmeter) vilket till stor del beror på en hög andel nyproduktion i området. Genomsnittshyran är näst högst i Nyatorp/Nyhem där hyran är 1 154 kronor per kvadratmeter. Där är också spridningen störst vilket framgår av värdet på den 10:e och 90:e percentilen.

Figur 4: Hyra per kvm för bostäder med 2-3 rok. Genomsnitt, 10:e percentilen, 90:e percentilen. Områden inom Halmstad kommun



Not: Bostäder med 2-3 rok, hela beståndet.

Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

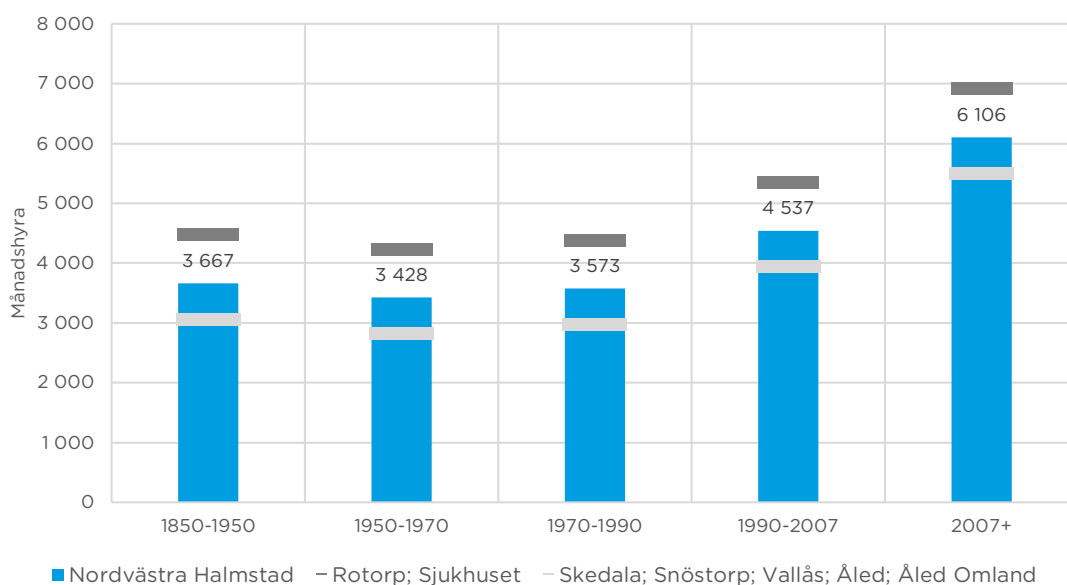
Byggnadsår och geografiskt område visar sig påverka hyresnivån inom dagens hyressättningsystem relativt mycket. Vi har kombinerat dessa variabler för att illustrera hur byggår och geografiskt område påverkar hyresnivåerna för en genomsnittslägenhet på 62 kvadratmeter med 2 rum och kök (Figur 5).¹⁸ Vi har valt följande tre delområden för geografisk indelning:

- Låghyreområde – Skedala m.fl.
- Medelområde – Nordvästra Halmstad
- Höghyreområde – Rotorp/Sjukhuset

Vi har vidare delat upp beståndet baserat på byggår och redovisar resultaten för en genomsnittslägenhet med 2 rum och kök på 62 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 (Nordvästra Halmstad) är skillnaden 66 procent om man 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 (Skedala m.fl.) är hyresnivån cirka 3 000 kronor per månad. Om vår genomsnittslägenhet i stället är byggd efter 2006 och ligger i ett höghyreområde (Rotorp/Sjukhuset) är den förväntade hyran 7 000 kronor per månad – en skillnad på över 100 procent.

Figur 5: Skattade hyresnivåer 2 rum och kök, 62 kvm efter byggår, uppdelat på tre områden, Halmstad kommun



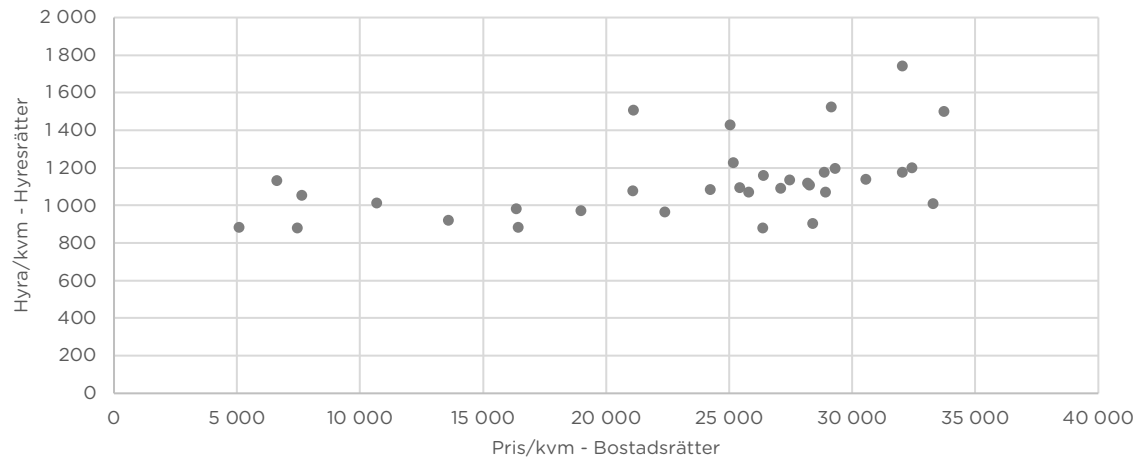
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

Bostadens geografiska område påverkar priserna på en bostadsrätt mer än hyresnivåerna i samma område (Figur 6). Figuren visar den genomsnittliga hyran eller kostnaden per kvadratmeter för hyresrätter och bostadsrätter i Halmstad kommun. Varje grå prick representerar ett postnummerområde i Halmstad. Den vertikala axeln visar områdets genomsnittliga hyra per kvadratmeter och den horisontella axeln visar samma områdes pris per kvadratmeter för bostadsrätter.

Extremvärdena i figuren visar att hyresnivåerna ligger mellan cirka 800 kr/kvm och cirka 1 800 kr/kvm – en skillnad på drygt 100 procent. Vid motsvarande beräkning för pris per kvadratmeter för bostadsrätter får vi en skillnad på cirka 550 procent. Med andra ord är skillnaderna för hyresnivåer mellan områden inte lika stora som skillnaderna i pris för bostadsrätter mellan områden.

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

Figur 6: Genomsnittlig hyra/kvm (hyresrätter) och pris/kvm (bostadsrätter) uppdelat på område



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

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

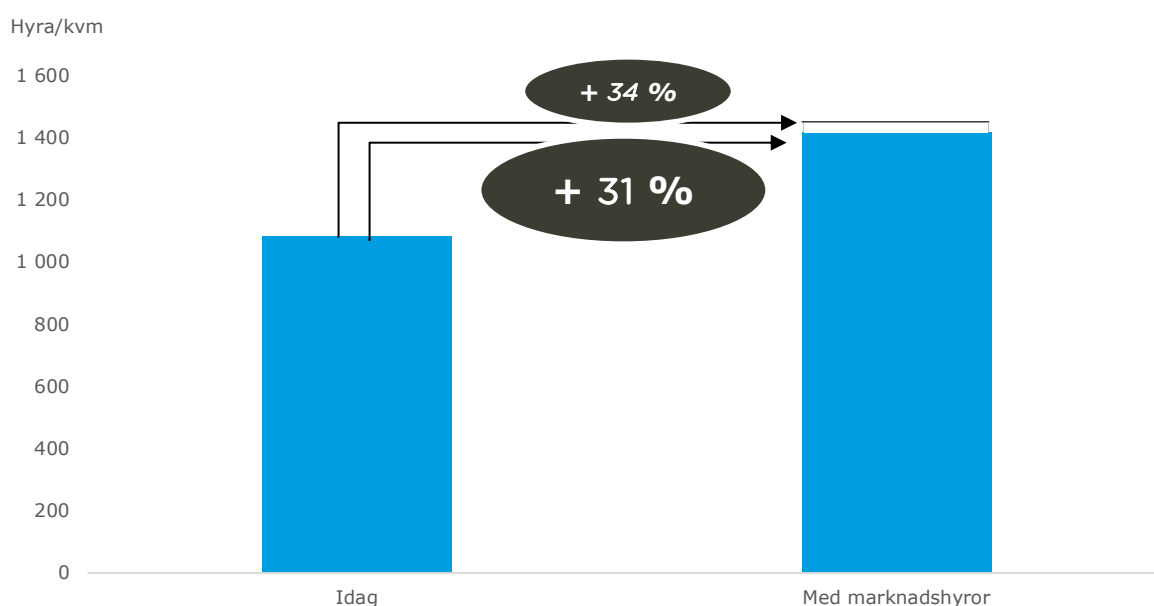
5. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HYRESNIVÅER

Detta kapitel redovisar först den skattade hyresnivåhöjningen uppdelat på stadsdel. Vi redovisar resultaten uttryckt i hyra per kvadratmeter, för en exempellägenhet samt i relation till en fast summa kronor. Vi använder två olika metoder för att uppskatta marknadshyran (se metodkapitel). Vi redovisar löpande resultaten för den lägre skattningen om inget annat anges.

5.1 Hyreshöjning med 31 procent

Den genomsnittliga hyreshöjningen till följd av att gå över till fri hyressättning i Halmstad uppskattas till mellan 31 och 34 procent (Figur 7). För en genomsnittslägenhet med 2 rum och kök på 62 kvadratmeter motsvarar det en hyresökning från 5 400 kronor per månad till 7 200 kronor per månad.

Figur 7: Dagens nivåer och förändring vid marknadshyra, hyra per kvadratmeter



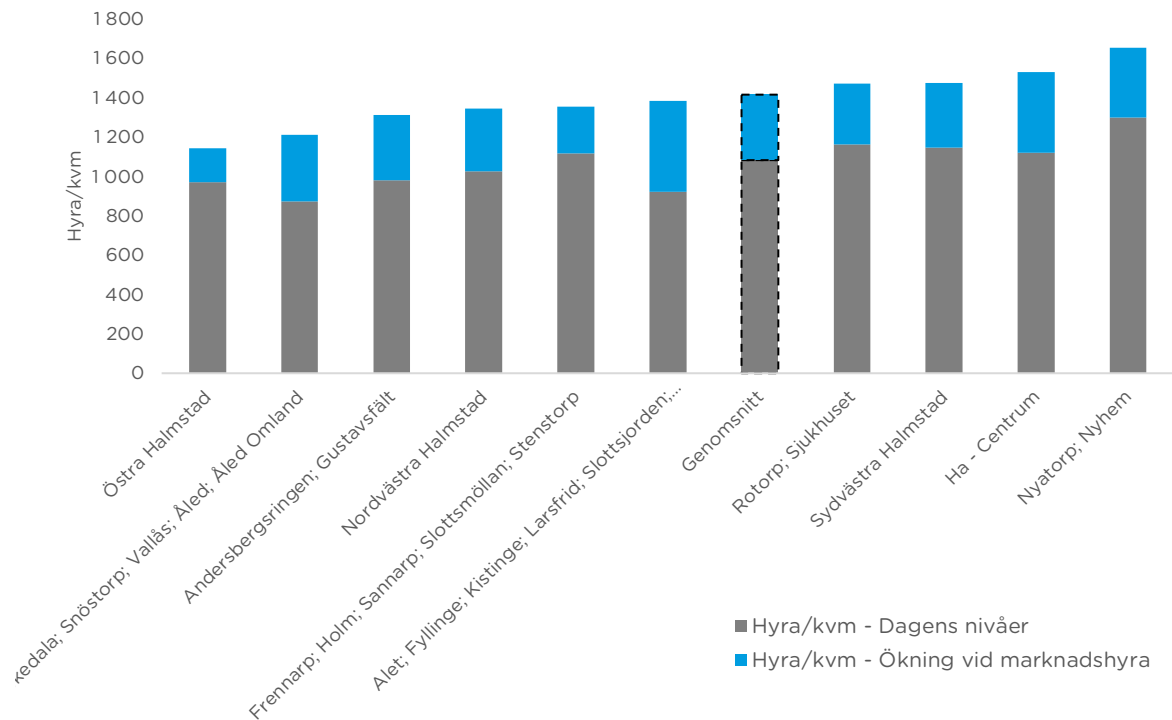
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.2 Skillnader mellan stadsdelar

Hyrorna förväntas att öka i samtliga områden om Halmstad skulle gå över till marknadshyror (Figur 8). Den största ökningen uppskattas i "Alet; Fyllinge; Kistinge; Larsfrid; Slottsjorden; Vilhelmsfält" och beräknas till 460 kronor per kvadratmeter. Detta motsvarar en ökning på nästan 50 procent. Anledningen till den stora ökningen är framför allt att detta område i dag har relativt låga hyresnivåer. Östra Halmstad uppskattas få den minsta hyresökningen, 172 kronor per kvadratmeter. Det motsvarar en 18-procentig ökning jämfört med dagens nivå.

De högsta hyresnivåerna skattas för Nyatorp/Nyhem samt Centrum där hyresnivåerna vid marknadshyra skattas till 1 658 respektive 1 534 kronor per kvadratmeter.

Figur 8: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, hyra per kvm



Not: Nyproducerade bostäder är borttagna i figuren.

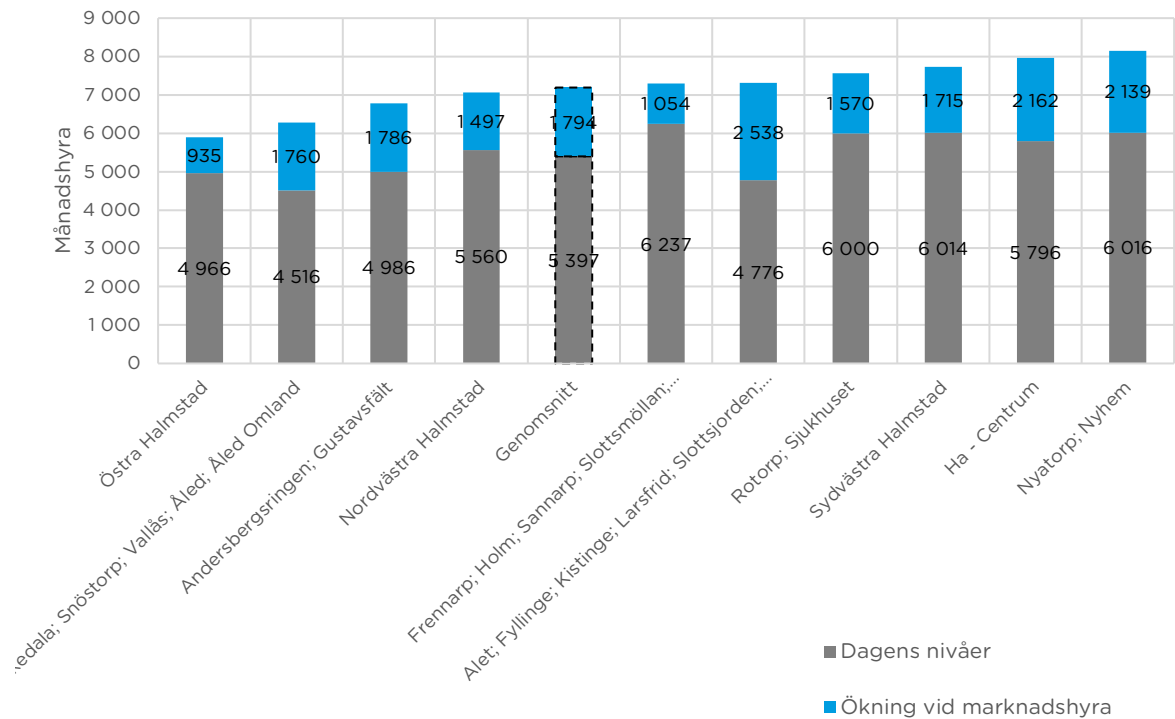
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

För samma genomsnittslägenhet som i nulägesanalysen på 62 kvadratmeter och två rum och kök skattas hyreshöjningen vid marknadshyra till 1 800 kronor (Figur 9). Ålet m.fl. får den högsta procentuella höjningen om marknadshyra skulle införas. Där blir ökningen för genomsnittslägenheten cirka 2 500 kronor i månadshyra. Detta beror framför allt på dagens relativt låga hyresnivåer i Ålet m.fl.¹⁹

För genomsnittslägenheten skulle de högsta hyresnivåerna vid marknadshyra finnas i Nyatorp/Nyhem och Centrum där månadshyran skulle bli 8 200 respektive 8 000 kronor i månaden. Lägst hyresnivåer vid marknadshyra skulle finnas i Östra Halmstad - 5 900 kronor i månaden från dagens 5 000 kronor i månaden.

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

Figur 9: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, månadshyra, 2 rum och kök på 62 kvm (genomsnittslägenhet i Halmstad)

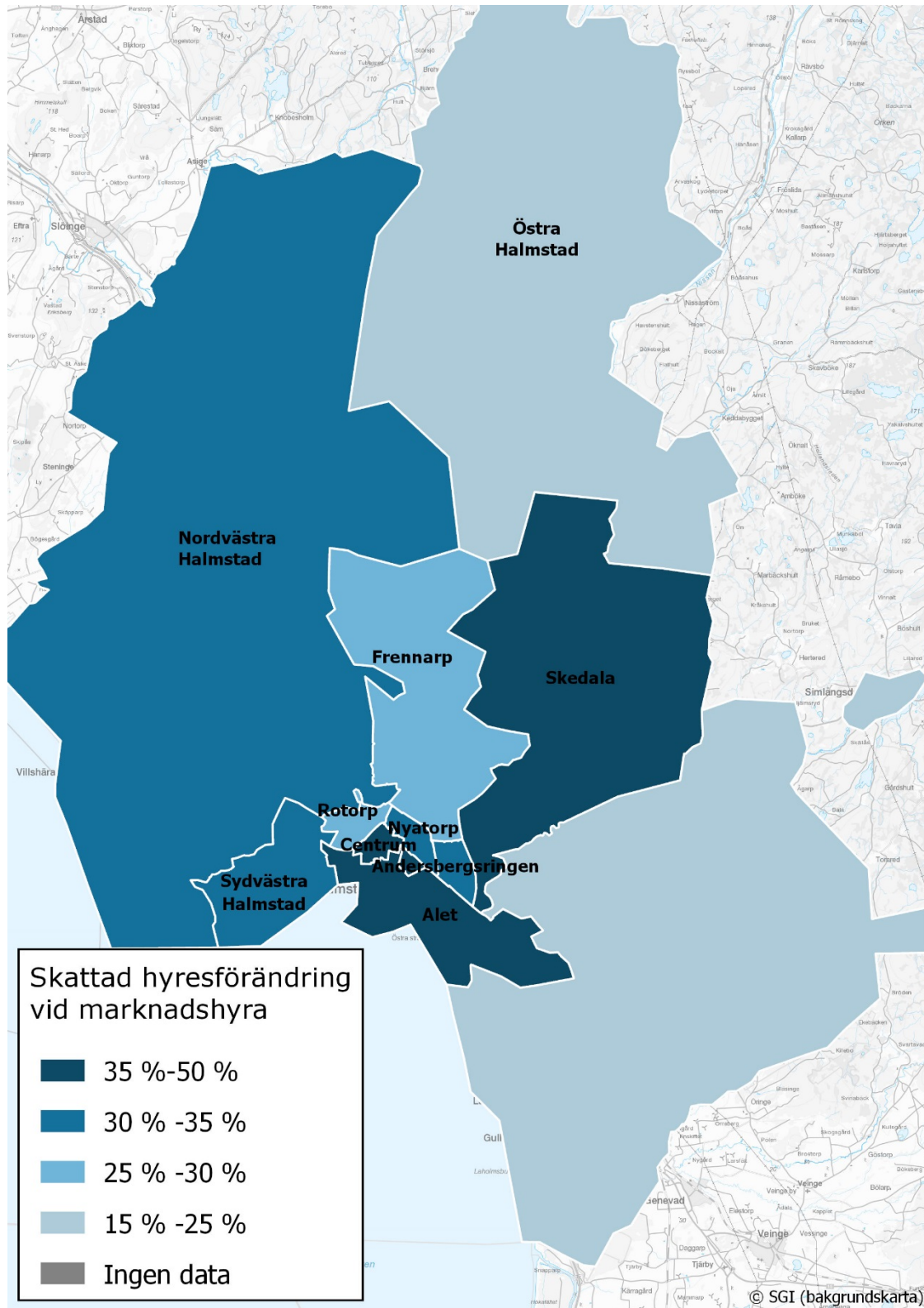


Not: Nyproducerade bostäder är borttagna i figuren.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

Många av de stora procentuella ökningarna sker i områden med relativt låga hyresnivåer i dag, som Alet m.fl. (Figur 10). Ett exempel är att ökningen i Nyatorp/Nyhem inte ligger i den högsta kategorin trots att de har de högsta skattade hyresnivåerna om marknadshyror skulle införas.

Figur 10: Skattad hyresförändring vid marknadshyra, procentuell förändring

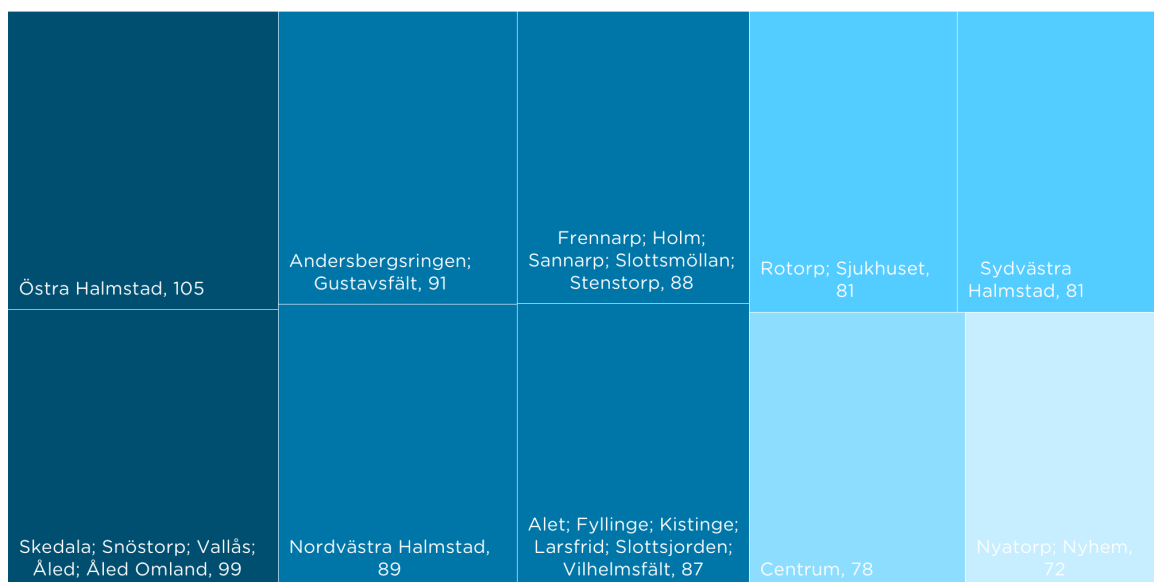


Not: Lägenheter byggda efter 2006 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra. Baserad på skillnad i hyra per kvadratmeter.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Det skiljer relativt 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 11). Exempelvis räcker 10 000 kronor till en hyresbostad på 105 kvadratmeter i Östra Halmstad, eller till en hyresbostad på 72 kvadratmeter i Nyatorp/Nyhem.

Figur 11: Genomsnittlig bostadsyta till en månadshyra på 10 000 kronor uppdelat på stadsdel



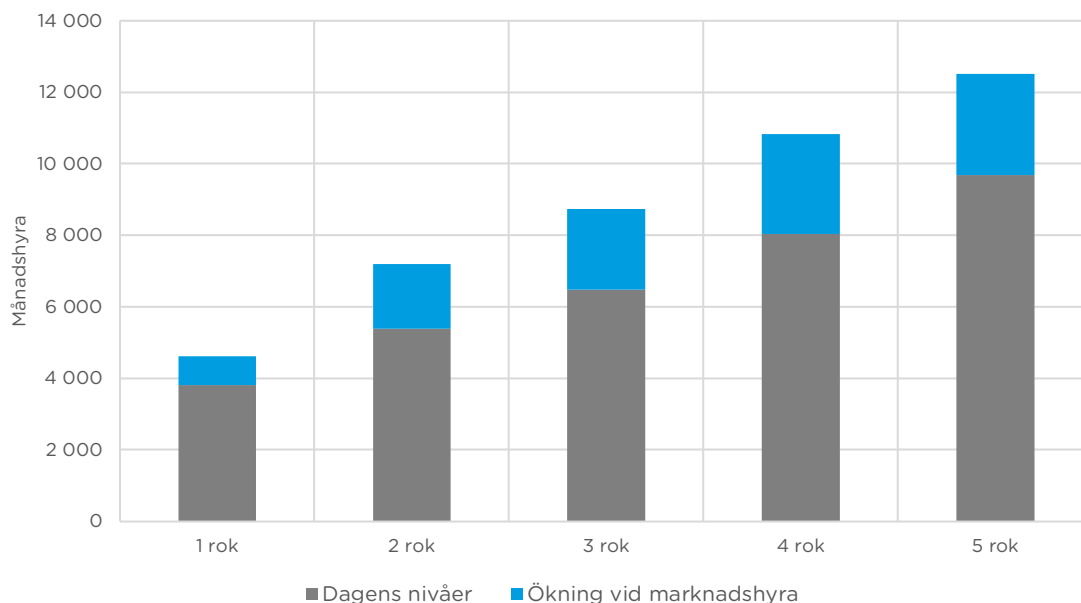
Notering: Baserat på genomsnitt av marknadshyra per kvadratmeter.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.3 Skillnader mellan lägenhetstyper

Den uppskattade ökningen varierar beroende på bostadens storlek (Figur 12). Små lägenheter (ett rum och kök) väntas få en hyresökning om 21 procent, medan medelstora/stora lägenheter (tre och fyra rum och kök) uppskattas få en hyresökning på 35 procent. De allra största lägenheterna uppskattas få en något lägre ökning - 29 procent.

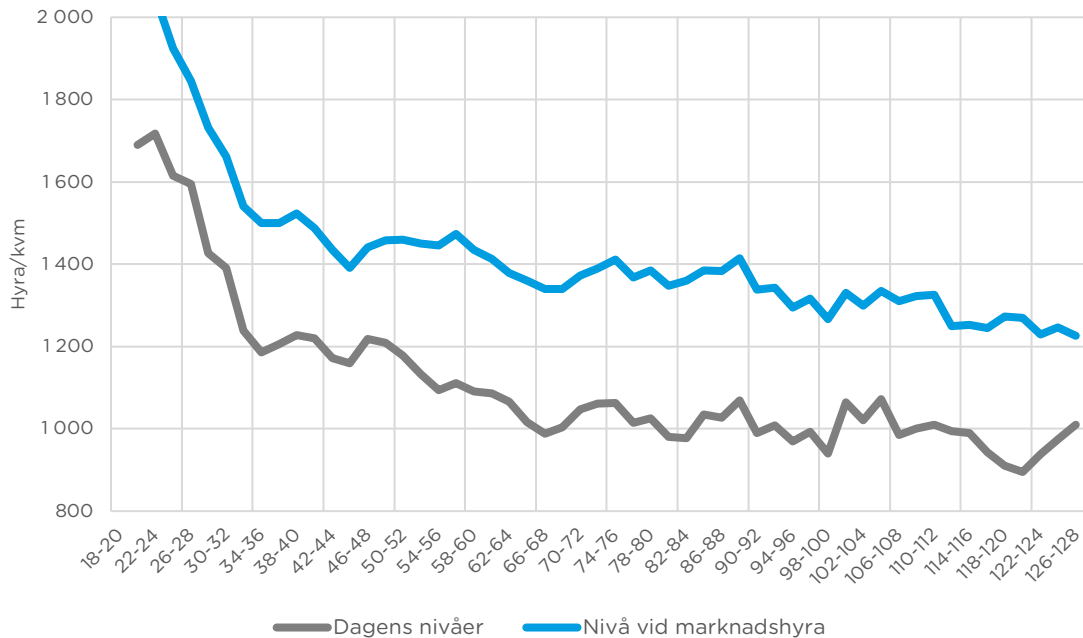
Figur 12: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, månadshyra uppdelat på antal rum och kök



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Vi har också delat upp analysen utifrån *bostadsyta* i stället för *antal rum*. Den minsta ökningen syns för små lägenheter, i skiktet 22–32 kvadratmeter. Medelstora till stora lägenheter väntas få den största ökningen, i synnerhet runt 82–84 kvadratmeter. De allra största lägenheterna förväntas få en något mindre ökning (Figur 13).

Figur 13: Dagens hyresnivåer och uppskattad marknadshyra, hyra/kvm uppdelat på bostadsyta



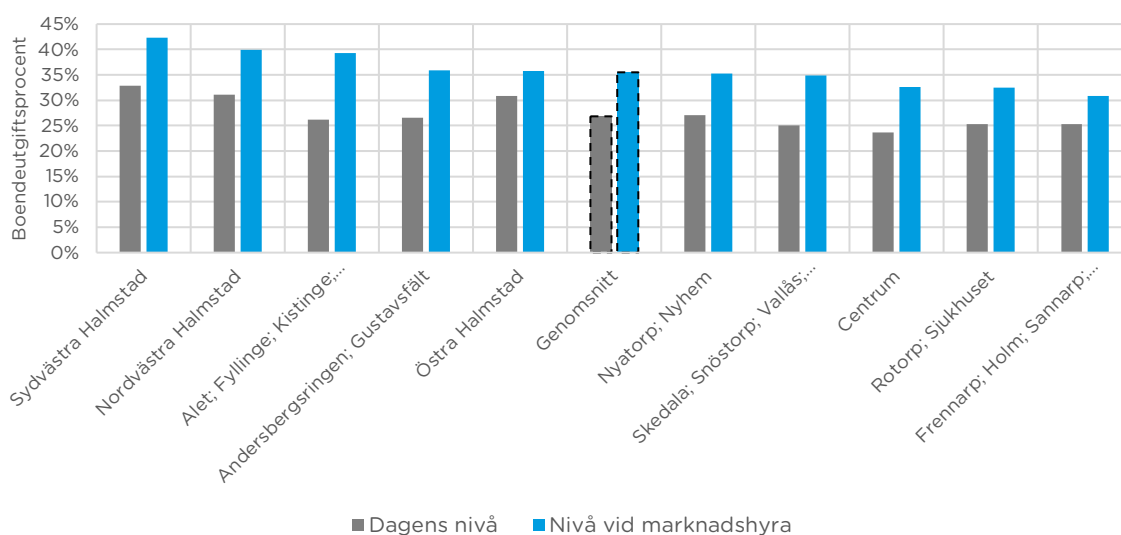
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

6. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HUSHÅLLENS KONSUMTIONSUTRYMME

Den genomsnittliga hyresökningen i Halmstads kommun uppskattas till ca 8 procent av hushållens disponibla inkomst. Det innebär att de hushåll som hyr sitt boende i snitt förlorar nästan 8 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror. Men detta skiljer sig åt mellan olika stadsdelar (Figur 14).

Dagens boendeutgiftsprocent är skattad till 27 procent och boendeutgiftsprocenten vid marknadshyra är skattad till 35 procent. Den lägsta förändringen av boendeutgiftsprocenten skattas för Östra Halmstad, vilket till stor del beror på en lågt skattad hyreshöjning vid marknadshyra. Störst ökning av boendeutgiftsprocenten skattas för Alet m.fl. Det beror på att boendeutgiftsprocenten är relativt låg i dag och på att Alet m.fl. skattas få bland de största hyreshöjningarna om marknadshyra införs.

Figur 14: Boendeutgiftsprocent vid dagens hyresnivåer och vid marknadshyra



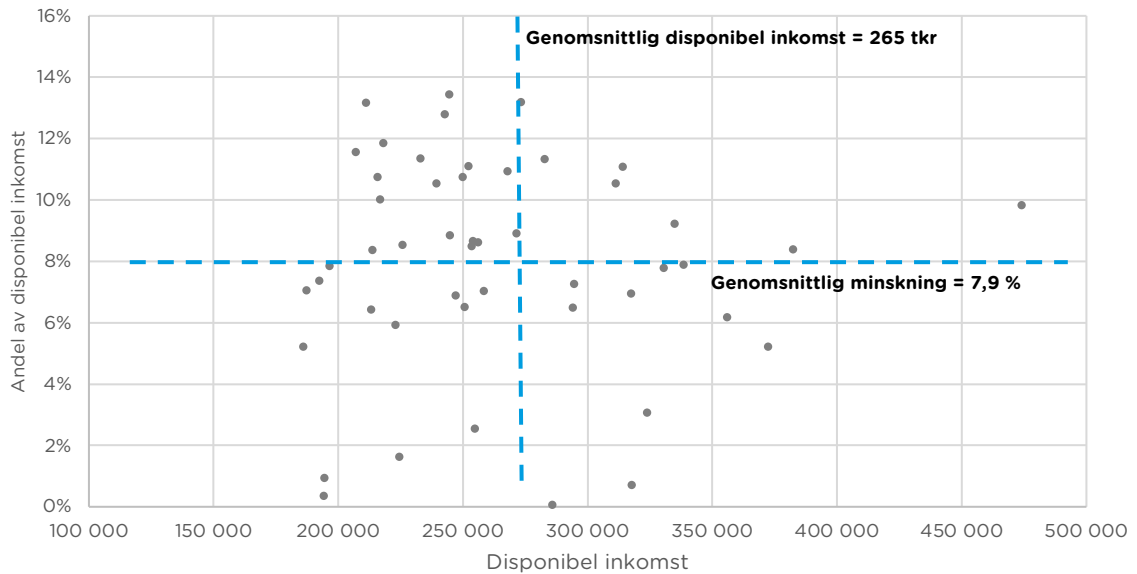
Notering: Dagens boendeutgiftsprocent är en skattning baserad på aggregerade data från SCB. Dagens nivå ska således tolkas med viss försiktighet. Osäkerheten är mindre när det kommer till nivån på skillnaden mellan dagens nivå och i scenario med marknadshyror.

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

Som mest leder den uppskattade hyreshöjningarna att konsumtionsutrymmet minskar med 14 procent, det vill säga drygt en sjuandedel av de pengar som hushållen har att röra sig med. Som minst påverkas konsumtionsutrymmet för hushållen inte alls vid en övergång till fri hyressättning (Figur 15). Varje prick i figuren är ett postnummerområde. Denna figur är således uppbyggt genom att vi delat upp stadsdelarna i mindre områden. Den vertikala axeln visar hur mycket konsumtionsutrymmet minskar i till följd av att marknadshyror införs. Den horisontella axeln visar områdets skattade genomsnittliga disponibla inkomst.

I genomsnitt skattar vi hyreshöjningen till cirka 30 procent. Detta motsvarar i snitt 7,9 procent av hushållens disponibla inkomst varje år. Det går inte att finna något samband mellan måtten i figuren. Det innebär att den skattade hyreshöjningen som andel av den disponibla inkomsten är lika stor oberoende av områdets genomsnittliga disponibla inkomst.

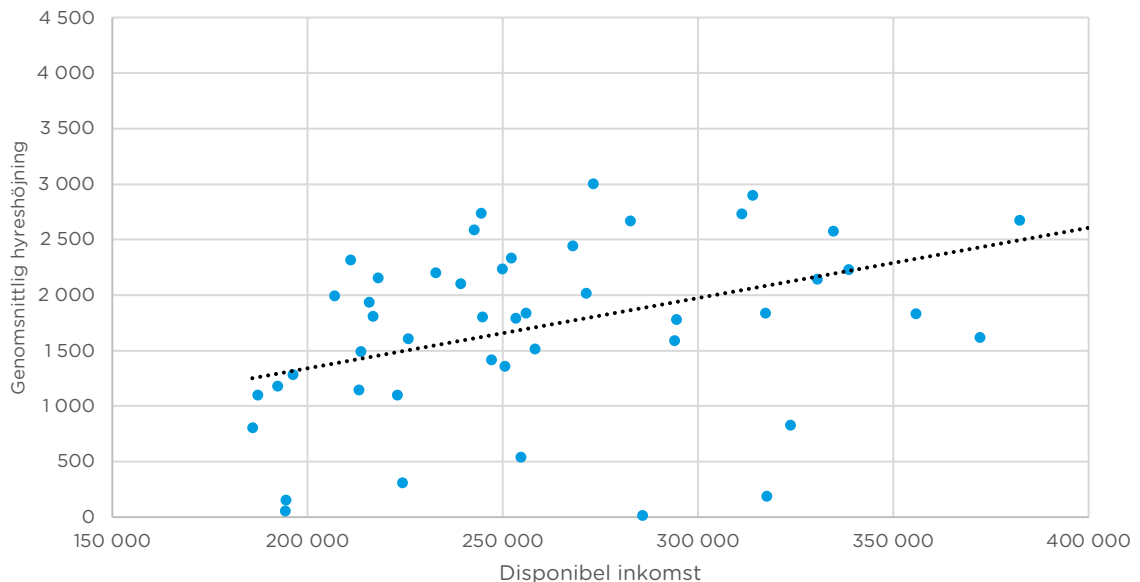
Figur 15: Disponibel inkomst och hyreshöjning som andel av disponibel inkomst uppdelat på postnummer



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

Hyresökningen väntas påverka hushållen i Halmstad proportionerligt sett till inkomst. Det betyder att hushåll som har en högre disponibel inkomst förväntas få en större ökning av sin hyra i absoluta tal (antal kronor). Hushåll med lägre disponibel inkomst förväntas få en lägre hyresökning (Figur 16). Figur nedan visar hyreshöjningen i absoluta tal till skillnad från figur 14 som visar hyresökningen som andel av den disponibla inkomsten.

Figur 16: Genomsnittlig hyresökning och disponibel inkomst uppdelat på postnummerområde



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. Hyrornas 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 ca 50 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 producerer 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.

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.

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

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.²⁰ 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:

²⁰ 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 avkastningsräntan 1,5 % (förutsatt att ett par procent betyder 2 procent). Det finns dock anledning att tror att avkastningsräntan 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.

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

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

Rotmedelvadratfelet (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:

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

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.

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

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 Halmstad kommun skattas avkastningsräntan till 3,05 (eller 3,15 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, Halmstad

Nyproduktion	Antal lägenheter	Medianabsolutfel (MEAF)	Rotmedelkvadratfelet (RMKF)
Byggår>2013	261	2,50%	2,50%
Byggår>2006	438	3,05%	3,15%

BILAGA 2 - YTTERLIGARE FIGURER OCH TABELLER

Tabell 2: Geografisk indelning för Halmstad kommun

Område	Aggregering	Namn aggregering
Alet	1	Alet; Fyllinge; Kistinge; Larsfrid; Slottsorden; Vilhelmsfält
Fyllinge	1	Alet; Fyllinge; Kistinge; Larsfrid; Slottsorden; Vilhelmsfält
Kistinge	1	Alet; Fyllinge; Kistinge; Larsfrid; Slottsorden; Vilhelmsfält
Larsfrid	1	Alet; Fyllinge; Kistinge; Larsfrid; Slottsorden; Vilhelmsfält
Slottsorden	1	Alet; Fyllinge; Kistinge; Larsfrid; Slottsorden; Vilhelmsfält
Vilhelmsfält	1	Alet; Fyllinge; Kistinge; Larsfrid; Slottsorden; Vilhelmsfält
Centrum	2	Centrum
Andersbergsringen	3	Andersbergsringen; Gustavsfält
Gustavsfält	3	Andersbergsringen; Gustavsfält
Bergsgård	4	Sydvästra Halmstad
Bäckagård	4	Sydvästra Halmstad
Eketånga	4	Sydvästra Halmstad
Stenhuggeriet	4	Sydvästra Halmstad
Söndrum	4	Sydvästra Halmstad
Tylösandsvägen	4	Sydvästra Halmstad
Eldsberga	5	Östra Halmstad
Gullbranna	5	Östra Halmstad
Johansfors	5	Östra Halmstad
Laxvik	5	Östra Halmstad
Oskarström	5	Östra Halmstad
Oskaström	5	Östra Halmstad
Sennan	5	Östra Halmstad
Simlångsdalen	5	Östra Halmstad
Trönninge	5	Östra Halmstad
Årnarp	5	Östra Halmstad
Frennarp	6	Frennarp; Holm; Sannarp; Slottsmöllan; Stenstorp
Holm	6	Frennarp; Holm; Sannarp; Slottsmöllan; Stenstorp
Sannarp	6	Frennarp; Holm; Sannarp; Slottsmöllan; Stenstorp
Slottsmöllan	6	Frennarp; Holm; Sannarp; Slottsmöllan; Stenstorp
Stenstorp	6	Frennarp; Holm; Sannarp; Slottsmöllan; Stenstorp
Frösakull	7	Nordvästra Halmstad
Getinge	7	Nordvästra Halmstad
Gullbrandstorp	7	Nordvästra Halmstad
Harplinge	7	Nordvästra Halmstad
Haverdal	7	Nordvästra Halmstad
Kvibille	7	Nordvästra Halmstad
Tylösand	7	Nordvästra Halmstad
Nyatorp	8	Nyatorp; Nyhem
Nyhem	8	Nyatorp; Nyhem
Rotorp	9	Rotorp; Sjukhuset
Sjukhuset	9	Rotorp; Sjukhuset
Skedala	10	Skedala; Snöstorp; Vallås; Åled; Åled Omland
Snöstorp	10	Skedala; Snöstorp; Vallås; Åled; Åled Omland
Vallås	10	Skedala; Snöstorp; Vallås; Åled; Åled Omland
Åled	10	Skedala; Snöstorp; Vallås; Åled; Åled Omland
Åled Omland	10	Skedala; Snöstorp; Vallås; Åled; Åled Omland

Nedan redovisas regressionsanalys på dagens hyresnivåer i Halmstad. 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 stadsdel.

Tabell 3: Regression (OLS) på månadshyra

Variabel	Koeff	t	P> t
Yta (10 kvm)	730	151.5	0.00
Antal rum	-110	-10.8	0.00
1850-1950	referens		
1950-1970	-239	-15.8	0.00
1970-1990	-94	-6.0	0.00
1990-2006	871	45.2	0.00
2006+	2 439	87.3	0.00
Rotorp; Sjukhuset	1 140	21.4	0.00
Sydvästra Halmstad	913	18.2	0.00
Centrum	865	16.7	0.00
Nyatorp; Nyhem	865	18.7	0.00
Andersbergsringen; Gustavsfält	409	8.8	0.00
Nordvästra Halmstad	336	5.6	0.00
Frennarp; Holm; Sannarp; Slottsmöllan; Stenstorp	102	1.8	0.07
Östra Halmstad	59	1.1	0.26
Alet; Fyllinge; Kistinge; Larsfrid; Slottsjorden; Vilhelmsfält	Referens		
Skedala; Snöstorp; Vallås; Åled; Åled Omland	-264	-5.7	0.00
Konstant	-159	-3.3	0.00

