

SCENARIOANALYS

Marknadshyror för hyreslägenheter i Stockholms län

Avsedd för
Hyresgästföreningen

Datum
Juni 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Sammanfattning	1
2.	Inledning - Vad är en marknadsmässig nivå på hyror i Stockholm?	2
2.1	Marknadsmässiga hyror	4
3.	Metod	5
3.1	Data	5
3.1.1	Hyresbeståndet	5
3.1.2	Sålda bostadsrätter	7
3.1.3	Hushållens inkomster	7
3.2	Skattningsmetod för marknadshyror	8
3.3	Skattningsmetod för hushållens inkomster	10
3.4	Geografisk indelning	11
4.	Nulägesanalys - Dagens hyresnivåer	12
5.	Resultat: Effekter för hyresnivåer	16
5.1	Hyreshöjning med 46 procent i genomsnitt	16
5.2	Skillnader mellan kommuner	17
5.3	Skillnader mellan stadsdelar	20
5.4	Skillnader mellan lägenhetstyper	23
6.	Resultat: Effekter för hushållens konsumtionsutrymme	25
7.	Diskussion	28
7.1	Direkta och indirekta effekter	28
7.2	Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster	28
7.3	Skillnad mot tidigare studier	29

Referenser

Bilaga 1 - Metodbilaga

Bilaga 2 - Ytterligare figurer och tabeller

Bilaga 3 - Känslighetsanalys

Rapporten är framtagen på uppdrag av

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 Stockholms län med 46 procent. Hyreshöjningen skulle minska hushållens konsumtionsutrymme med i snitt 12 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 Stockholms län? 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 Stockholms län i genomsnitt skulle öka med 46 procent vid en övergång till fri hyressättning. I Stockholms kommun skulle den genomsnittliga hyresökningen motsvara 50 procent. Ökningen innebär att de hushåll som hyr sitt boende i snitt förlorar nästan 12 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror. För en genomsnittslägenhet på 58 kvadratmeter och 2 rum och kök är hyran i dag 6 400 kronor i Stockholms kommun och 5 800 kronor i Botkyrka kommun. Vid marknadshyra skulle hyran i stället vara 9 600 i Stockholms kommun och 6 900 i Botkyrka kommun. I Stockholms kommun skattar vi att marknadshyran för genomsnittslägenheten skulle vara högst på Norrmalm med 12 200 kronor (från dagens 6 800 kronor).

Vi baserar vår metod på en underlagsrapport som Donner m.fl. tog fram för Finanspolitiska rådet 2017. Unikt för studien är att vi har använt Hyresgästföreningens databas över bruksvärdeshyror vilket skapar bästa möjliga förutsättningar när det gäller tillgång till data om hyreslägenheter. 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 ett avskaffande av hyressättningsystemet 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 analyserar de direkta effekterna av ett avskaffande av hyressättningsystemet och tar inte dynamiska effekter i beaktning, 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 STOCKHOLM?

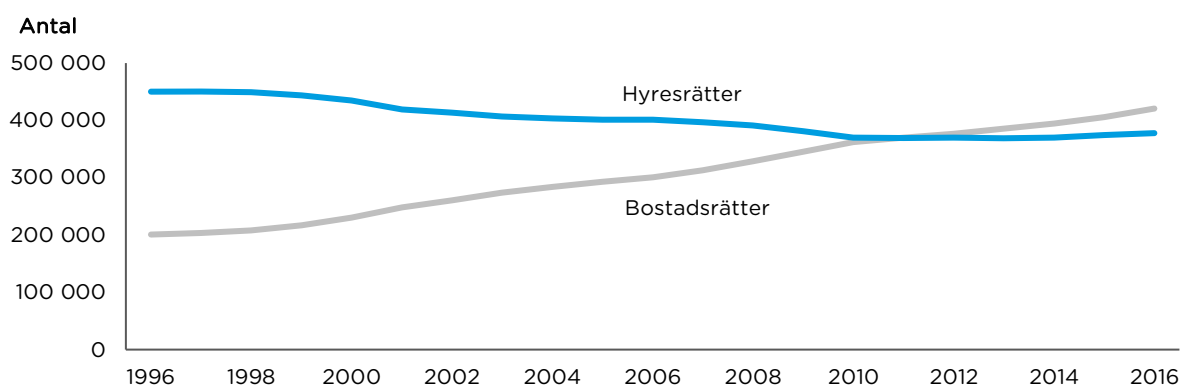
Sveriges hyresmarknad var fram till 1968 reglerad på olika sätt sedan krigsåren, då hyresreglering infördes som en del av ett åtgärds paket för att hantera problem med skenande byggkostnader och hyror.¹ Hyresregleringen avskaffades under efterföljande år och ersattes av avtalsfrihet för parterna på hyresmarknaden.

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.

Utbudet av hyresrätter i Stockholm har minskat de två senaste decennierna, medan antalet bostadsrätter har ökat. Detta har flera förklaringar. Bland annat har det funnits en politisk ambition om att öka antalet bostadsrätter, där exempelvis ombildningslagen från 1982 tillkom för att stimulera ombildning i såväl privat som allmännyttigt hyresbestånd. Det har också generellt varit mer lönsamt att investera i bostadsrätter för vilka priser kontinuerligt har ökat i Stockholm, medan hyreshöjningar och därmed avkastningen för hyresrätter varit begränsad av bruksvärdessystemet. Slutligen har olikhet i skatteregler gynnat ägda bostäder, bland annat genom ränteavdraget för bostadsrätter.

Utvecklingen kan ses i Figur 1 nedan. Antalet hyreslägenheter i Storstockholm minskat med nästan 60 000 sedan millennieskiftet, medan antalet bostadsrätter har ökat med 190 000 lägenheter under samma tidsperiod. Ombildningstakten från hyres- till bostadsrätt har framför allt varit hög inom Stockholms kommun där 90 000 hyresrätter ombildades till bostadsrätter under åren 2000–2017. Under samma period uppfördes 25 000 nya hyresrätter vilket ger ett negativt netto på 65 000 hyresrätter.

Figur 1: Antal hyresrätter och bostadsrätter i Stor-Stockholm



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

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

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.

Den allt mindre andelen hyreslägenheter leder till allt längre köer för att få hyra dessa lägenheter. Exempelvis tog det i genomsnitt fem år att få en hyreslägenhet i Stockholm 1997 (Tabell 1). År 2015 hade väntetiden ökat till nästan tretton år. Den längsta väntetiden var 23 år 2017, vilket innebär en markant ökning från 1997 då den längsta väntetiden var 10 år.

Tabell 1: Genomsnittlig kötid för en hyreslägenhet per stadsdel, antal år

Stadsdel/år	1997	2007	2017
Norrmalm	8,7	13,9	22,7
Södermalm	9,8	8,0	17,5
Kungsholmen	8,4	10,3	14,4
Skarpnäck	3,1	6,3	13,8
Hägersten-Liljeholmen	5,8	7,5	13,4
Östermalm	10,0	15,4	13,3
Bromma	5,4	5,9	11,2
Skärholmen	1,8	4,0	11,2
Enskede-Årsta-Vantör	4,0	5,0	11,0
Älvsjö	4,6	6,6	10,2
Rinkeby-Kista	1,8	3,2	10,1
Farsta	3,3	5,1	10,1
Hässelby-Vällingby	2,2	3,2	9,9
Spånga-Tensta	2,4	2,9	9,4
<i>Genomsnitt samtliga stadsdelar</i>	<i>5,1</i>	<i>6,9</i>	<i>12,7</i>
<i>Maximal väntetid</i>	<i>10,0</i>	<i>15,4</i>	<i>22,7</i>

Källa: Stockholms bostadsförmedling.

Det finns flera argument för att införa fri hyressättning på hyresmarknaden.³ 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.⁴ 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. Vissa debattörer menar också att nyproduktionen skulle öka om fastighetsägarna får sätta hyrorna själva utan förhandlingar. En hyresmarknad med fri hyressättning skulle 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."⁵ Ibland framhålls också att bruksvärdessystemet bidrar till effektivare hyressättning. 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 skill-

³ Se exempelvis <https://www.svd.se/hog-tid-att-utreda-hela-systemet-for-hyressattning> och <http://fastighetstidningen.se/hyressattningssystemet-leder-till-valfardsforlust/>. Hämtad: 2018-05-02

⁴ Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

⁵ Boverket (2014), Det svenska hyressättningsystemet, s. 7. Rapport 2014:13.

nad från vissa fastighetsägare och Donner m.fl., refererad till ovan, så argumenterar Hyresgästföreningen för att marknadshyror inte skulle leda till en ökad nyproduktion av hyresrätter.⁶

2.1 Marknadsmässiga hyror

Ramböll Management Consulting (Ramböll) har på uppdrag av Hyresgästföreningen analyserat konsekvenserna av att bruksvärdeshyror i Stockholms län ersätts av marknadsbaserade hyror. I uppdraget ingår specifikt att jämföra det nuvarande hyressystemet med ett radikalt förändrings-scenario, där besittningsrätten, bruksvärdesprincipen, hyressättningsystemet och parternas tvistlösningsystem försvinner och ersätts med marknadshyror och fria kontraktsvillkor. Analysen simulerar förändringen av *hyresnivåer* och *konsumtionsutrymme* för boende i det befintliga hyresbeståndet i Stockholms län vid fri hyressättning på hyresmarknaden.

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.⁷ 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.⁸ Vidare har Ramböll (2015) genomfört en konsekvensanalys av att avskaffa dagens hyressättningsystem. Rapporten fokuserar på indirekta konsekvenser för de befintliga hyresgästerna.

Den här studien särskiljer sig från tidigare främst genom att vi har tillgång till bättre data över hyreslägenheter. Ramböll har använt hela Hyresgästföreningens hyresdatabas för studien, vilken innehåller cirka 77 procent av hyresbeståndet i Stockholms län. Genom att använda dessa data kan vi uppskatta hur hyresnivåerna skulle förändras mer exakt än tidigare studier kunnat. Då länet 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.

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, eller ger 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.

⁶ Se t.ex. <https://www.dagenssamhalle.se/debatt/marknadshyror-ger-inte-fler-hyresraetter-9434>. Hämtad: 2018-05.25

⁷ Assar Lindbeck (1972), Hyreskontroll och Bostadsmarknad. Publicerad av Industriens Utredningsinstitut.

⁸ 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 genomfört en analys av marknadshyror för Stockholm på uppdrag av Finanspolitiska rådet.⁹ Metoden har anpassats då dataunderlagen skiljer sig. Metoden beskrivs först sammanfattningsvis, sedan detaljerat nedan. För en teknisk beskrivning hänvisas till bilaga.

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 information över hyreslägenheternas yta, geografisk placering, hyra osv för merparten av de lägenheter som är knutna till Hyresgästföreningen (ungefär 80 procent av alla hyreslägenheter i Stockholms län). Hyresgästföreningens databas innehåller ingen information om hushållens inkomster, vilket vi behöver för att uppskatta förändring i konsumtionsutrymme vid en övergång till fri hyressättning. Hushållens inkomster har därför skattats med hjälp av data från SCB över disponibel inkomst på postnummernivå.

Med hjälp av vårt konstruerade dataset innehållandes information om hyresgästers hyror, bostadskarakteristik och inkomster skattar vi sedan vad marknadshyran skulle bli för respektive bostad vid en övergång till fri hyressättning. Skattning utgår från bostadsrättsmarknaden. Specifikt uppskattar vi hur en hyresrätt skulle värderas om den vore en bostadsrätt, givet antal kvadratmeter, läge, ålder på bostaden etc. 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 ett specifikt område, en viss storlek etc. 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 beskrivs metod för skattning av marknadshyror och hushållens inkomster. Slutligen beskrivs de geografiska indelningar som används för analysen.

3.1 Data

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

3.1.1 Hyresbeståndet

Som grund för beräkningarna använder vi i denna rapport hyresdatabasen som Hyresgästföreningen administrerar. Inom Stockholms län innehåller denna cirka 77 procent av det hyrda bostadsbeståndet (Tabell 2). Skillnaden mellan kommunerna i länet är stor – allt från 100 procent i Danderyd till 11 procent på Värmdö. Det finns flera anledningar till att Hyresgästföreningens datamaterial inte är heltäckande. Dels så har inte alla fastighetsägare förhandlingsordning med Hyresgästföreningen. Med andra ord förhandlar dessa fastighetsägare hyresnivåerna direkt med hyresgästerna. Vidare finns det fall där fastighetsägaren har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen men där framförhandlad hyra inte redovisas. Detta kan ske då fastighetsägare glömmet eller av annan orsak inte skickar in den framförhandlade hyran till Hyresgästföreningen, alternativt att Hyresgästföreningen erhållit uppgifter i ett format som inte kan registreras i hyresdatabasen.

⁹ Se Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

Tabell 2: Antal hyresbostäder i hyresdatabasen och enligt SCB:s bostadsregister

Kommun	Antal i hyresdatabasen	Antal enligt SCB (2017)	Andel i hyresdatabasen	Hyra/kvm Hyresdatabasen	Hyra/kvm SCB	Skillnad hyra/kvm
Botkyrka	3 108	13 936	22%	1 158	..	..
Danderyd	1 211	1 190	102%	1 202	1 102	-8%
Ekerö	123	1 313	9%	1 256	1 168	-7%
Haninge	5 887	8 786	67%	1 162	1 234	6%
Huddinge	4 711	11 869	40%	1 232	1 110	-10%
Järfälla	1 819	7 950	23%	1 525	1 087	-29%
Lidingö	4 712	5 476	86%	1 240	1 175	-5%
Nacka	5 534	6 011	92%	1 149	1 313	14%
Norrtälje	3 337	4 990	67%	1 121	1 211	8%
Nykvarn	319	873	37%	1 303	1 205	-7%
Nynäshamn	3 714	4 101	91%	1 088	1 178	8%
Salem	816	1 122	73%	1 083	..	..
Sigtuna	6 473	6 959	93%	1 232	1 212	-2%
Sollentuna	1 084	6 237	17%	1 240	1 312	6%
Solna	10 867	12 174	89%	1 206	1 338	11%
Stockholm	159 847	177 187	90%	1 345	1 285	-4%
Sundbyberg	9 148	10 984	83%	1 249	1 232	-1%
Södertälje	10 113	20 906	48%	1 121	1 108	-1%
Tyresö	3 837	4 057	95%	1 141	..	..
Täby	1 187	1 435	83%	1 317	..	..
Upplands Väsby	6 134	6 391	96%	1 214	1 226	1%
Upplands-Bro	615	2 884	21%	962	1 047	9%
Vallentuna	252	413	61%	1 087	1 037	-5%
Vaxholm	429	674	64%	1 236	..	..
Värmdö	282	2 647	11%	1 953	1 186	-39%
Österåker	1 904	2 730	70%	1 220	1 198	-2%
<i>Genomsnitt</i>	<i>247 463</i>	<i>323 295</i>	<i>77%</i>	<i>1 292</i>	<i>1 233</i>	<i>-4,5%</i>

Som beskrivet ovan så innehåller dataunderlaget information om hyreslägenheter som omfattas av förhandlingsordning med Hyresgästföreningen. SCB gör löpande urvalsundersökningar i vilka hushåll ombeds redogöra för sina hyresnivåer. Genom att jämföra dessa data med underlaget i hyresdatabasen kan en uppskattning fås om eventuell snedvridning.

Den genomsnittliga hyran i hyresdatabasen som används i denna rapport är 1 292 kronor per kvadratmeter och år. Motsvarande för SCB är 1 233 kronor per kvadratmeter och år – en skillnad på 59 kronor per kvadratmeter.¹⁰ 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 Stockholms län som helhet.¹¹

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
- Byggnadsår
- Avgift till föreningen

Totalt innefattar materialet 41 238 observationer.

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.

¹⁰ Statistiska Centralbyrån, Medelhyra i hyreslägenhet efter region, hyresuppgift och år.

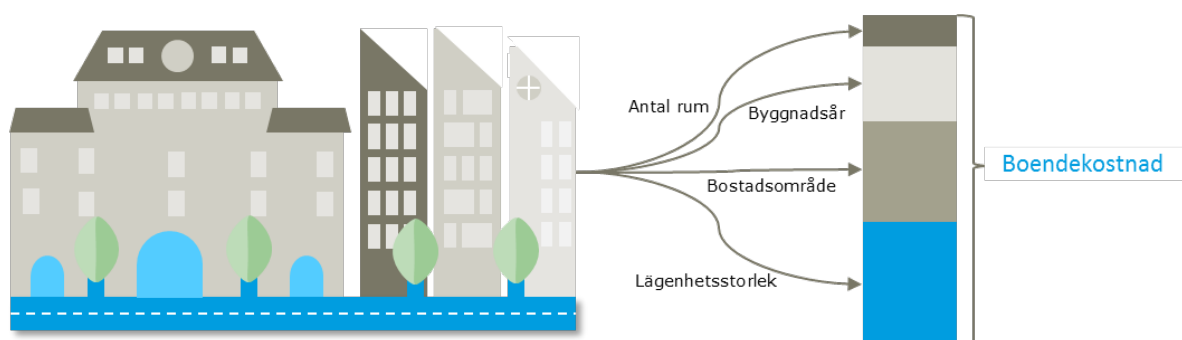
¹¹ Det finns vissa kommuner som avviker i stor utsträckning när hyra per kvadratmeter jämförs mellan hyresdatabasen och SCB:s mätningar – t.ex. Järfälla och Värmdö. Till stor del beror snedvridningen på att hyresdatabasen innehåller en hög andel nyproducerade lägenheter jämfört med det faktiska beståndet. Då nyproduktion är dyrare än äldre lägenheter drar det upp genomsnittet jämfört med SCB:s siffror, som antagligen innehåller ett mer representativt urval av beståndet. Dock bör man ha i åtanke att SCB:s data utgörs av enkätundersökningar som för mindre kommuner inte är stratifierade. Således kan dessa mått vara missvisande.

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 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:

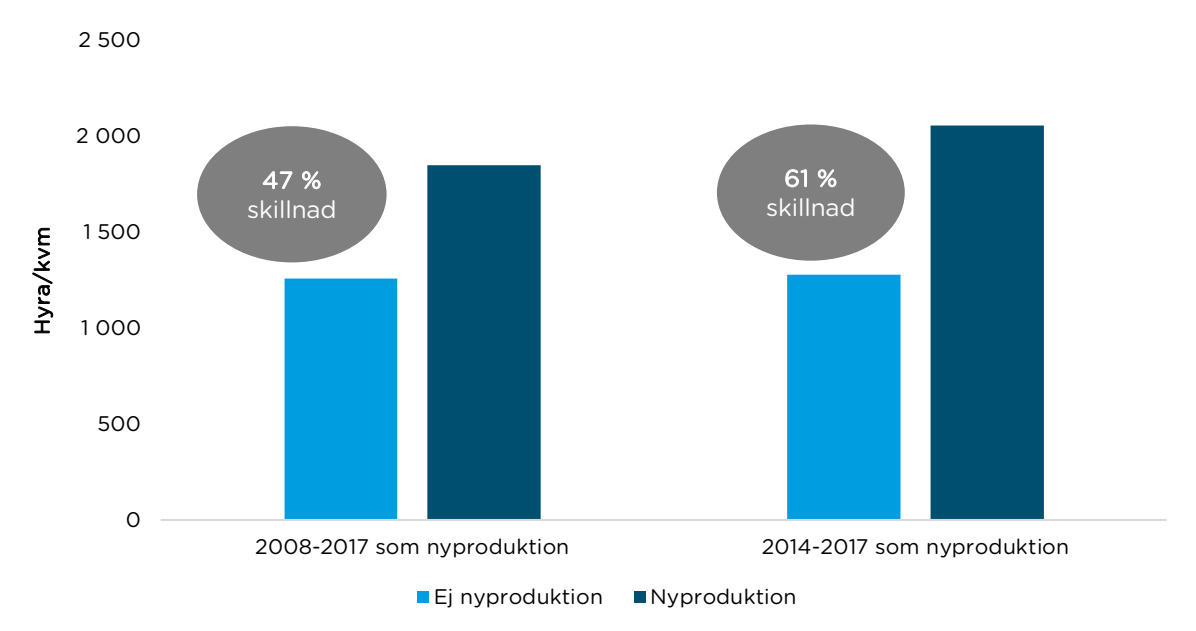
Om en bostadsrätt har ett värde av 2 miljoner kronor, avgiften till föreningen är 3 000 kronor per månad och en skälig avkastningsränta är 2 procent är formeln för den skäliga hyran följande:

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

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 Stockholms kommun enligt två olika definitioner. Den första definitionen utgår från lägenheter med byggår från 2007, det år presumtionsmetoden för hyressättning infördes. Andelen hyror som sattes med presumtionsmetoden var dock låg under de första åren och det är därför tveksamt om hyresnivåerna för dessa lägenheter kan antas ligga i linje med marknadsmässiga nivåer. Den andra definitionen, och den som fortsättningsvis används i denna rapport, utgår från lägenheter som byggts år 2014 eller senare. Andelen hyror som satts med presumtionsmetoden var då högre och det därför är mer troligt att de ligger i linje med en marknadsmässig hyresnivå. Det skiljer mellan 47 och 61 procent i hyra per kvadratmeter mellan nyproducerade hyresrätter enligt denna definition och hyresrätter som inte är nyproducerade (Figur 2).

Figur 2: Hyra per kvadratmeter uppdelat byggnadsår, Stockholms län



Not: Skillnaden mellan hyresnivåerna i nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter kan inte enbart motiveras av skillnader i boendestandard. På bostadsrättsmarknaden råder nämligen motsatt relation, nyproducerade bostadsrätter har ett lägre pris per kvadratmeter än äldre lägenheter.

Källa: Hyresgästföreningen.

Vi antar att nyproducerade lägenheter redan ligger nära marknadsmässigt pris, eftersom det finns möjlighet 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 3). I exemplet är det 4 procent som ger den avkastningsränta som hamnar närmst den faktiska hyran för den nyproducerade hyresrätten.

Tabell 3: Exempel av identifiering av avkastningsränta

Hyra i nyproducerad hyreslägenhet	Hyresbostadens skattade pris som bostadsrätt	Skattad avgift	Avkastningsränta	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 följande avkastningsräntor:

- Hyresbostäder som är uppförda efter 2007 - leder till en avkastningsränta på 2,2 procent
- Hyresbostäder som är uppförda efter 2013 - leder till en avkastningsränta på 2,6 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.¹²

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.¹³

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 Storstockholm.

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

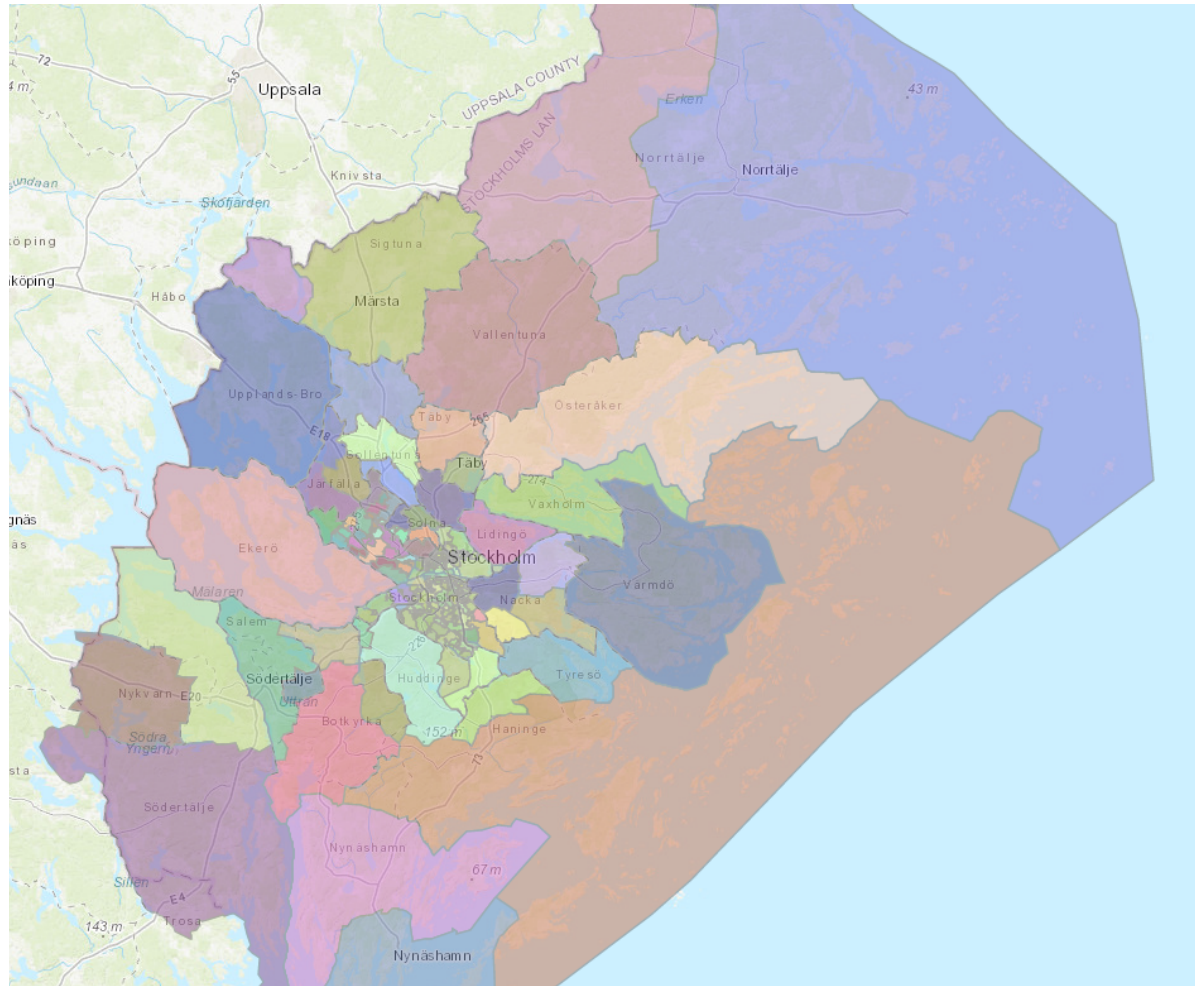
¹² Ett annat skäl till att det vore fel att använda nivåerna i figuren rakt av är att vi i analysen använder genomsnittliga nivåer för Stockholm när vi saknar tillräcklig data över nyproduktion i en stadsdel för att kunna göra robusta skattningar (till exempel då det inte finns nyproducerade hyresbostäder i området).

¹³ Underlaget kommer från SCB.

3.4 Geografisk indelning

Totalt har Stockholms län delats in i 158 delområden. I genomsnitt finns 1 500 hyresrätter per delområde. Av delområdena finns 112 inom Stockholms kommun. Vi har utgått från postnummer på tre-siffrig nivå (lägre detaljnivå) när områdena skapats utanför Stockholms kommun, och på postnummer på fyra-siffrig nivå (högre detaljnivå) när områden inom Stockholm kommun skapats. När områdena skapats har framförallt hänsyn tagits till antal observationer kring förmedlade bostadsrätter då det är dessa vi i kommande steg använder för att skatta nivån för marknadshyra i området.

Figur 3: Illustration av geografisk indelning för Stockholms län



Källa: Bearbetning av Ramböll.

4. NULÄGESANALYS - DAGENS HYRESNIVÅER

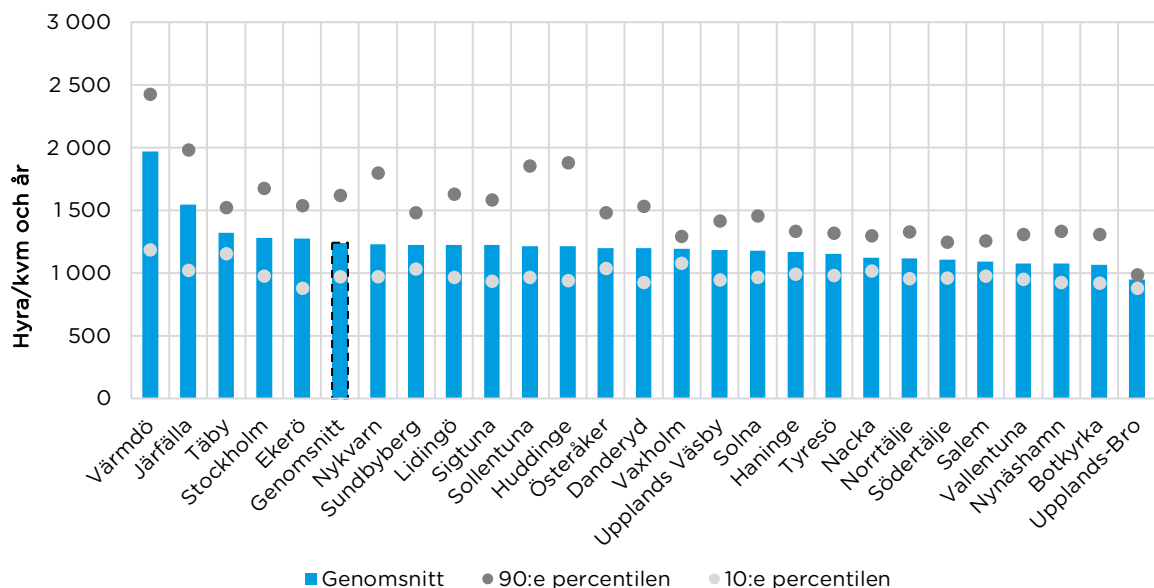
Detta kapitel beskriver dagens hyresnivåer i Stockholms län. Vi beskriver hur hyresnivåerna skiljer sig mellan olika områden i Stockholm, och i vilken utsträckning exempelvis byggnadsår, bostadens storlek och antal rum påverkar hyresnivån.

Den genomsnittliga hyresnivån i Stockholms län är 1 292 kronor per kvadratmeter och år för det totala hyresbeståndet. Bostäder som byggts innan 2014 har en snitthyra på 1 278 kronor per kvadratmeter och år, och bostäder som byggts senare har en genomsnittlig hyra på 2 052 kronor per kvadratmeter och år. Nyproducerade bostäder har med andra ord drygt 60 procent högre hyresnivåer än äldre bostäder, om vi definierar nyproduktion som bostäder som har uppförts efter 2013.

Hyresnivåerna skiljer sig markant mellan Stockholms kommuner (Figur 4). Lägst är hyresnivåerna i Upplands-Bro med omkring 950 kronor per kvadratmeter. Spridningen i Upplands-Bro och andra områden med lägre hyresnivåer 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.

Hyresnivåerna är högst på Värmdö och i Järfälla där de genomsnittliga hyresnivåerna är 1 970 respektive 1 547 kronor per kvadratmeter och år. De höga nivåerna kan delvis förklaras av att dessa kommuner har en relativt hög andel nyproduktion i vårt dataset. I kommuner med högre hyror är också spridningen av hyresnivåer större.

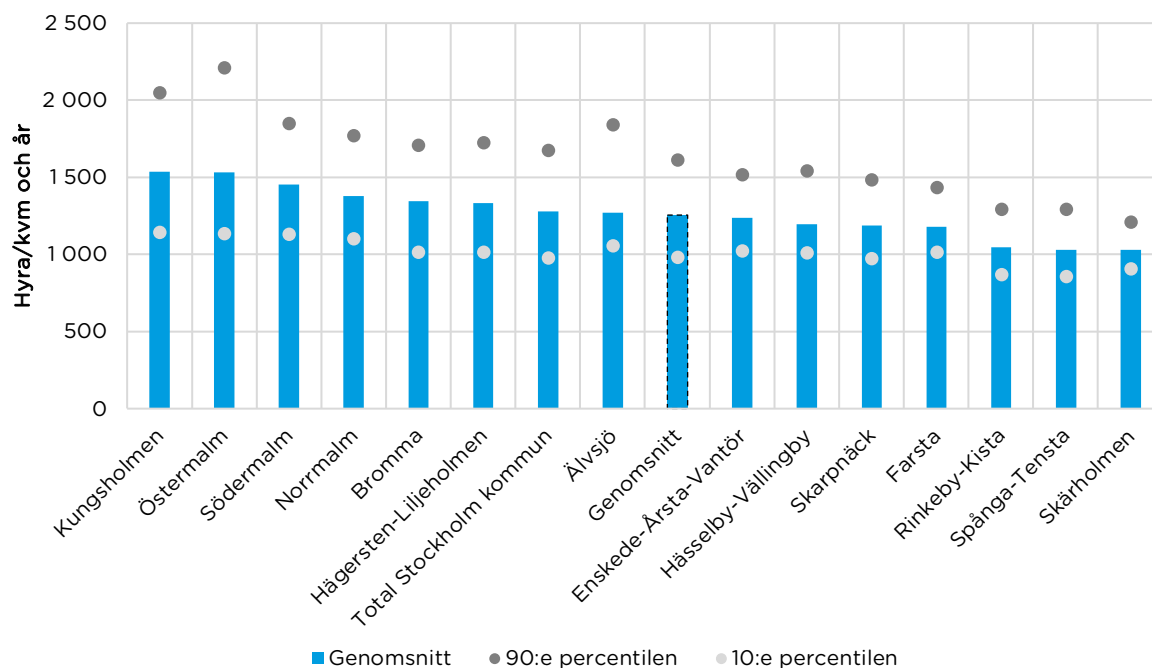
Figur 4: Hyra per kvm och år för bostäder med 2–3 rum och kök. Genomsnitt, 10:e percentilen, 90:e percentilen. Kommuner inom Stockholms län.



Not: Bostäder med 2–3 rok, hela beståndet. Den höga nivån i Värmdö och Järfälla förklaras till viss del av en hög andel nyproduktion i vårt dataset. Utan nyproduktion (byggår tidigare än 2014) är värdet 1 183 respektive 1 231 kr/kvm och år.
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

Det finns också stora skillnader i hyresnivå mellan olika stadsdelar inom Stockholms kommun (Figur 5). Lägst är hyresnivåerna i Skärholmen, Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista med omkring 1 000 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivåerna är högst på Kungsholmen och Östermalm där de i genomsnitt är 1 534 kronor per kvadratmeter och år. Hyresspridningen är generellt sett lägre i de stadsdelar som har lägre hyresnivåer.

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



Not: Bostäder med 2-3 rum i Stockholms kommun.
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

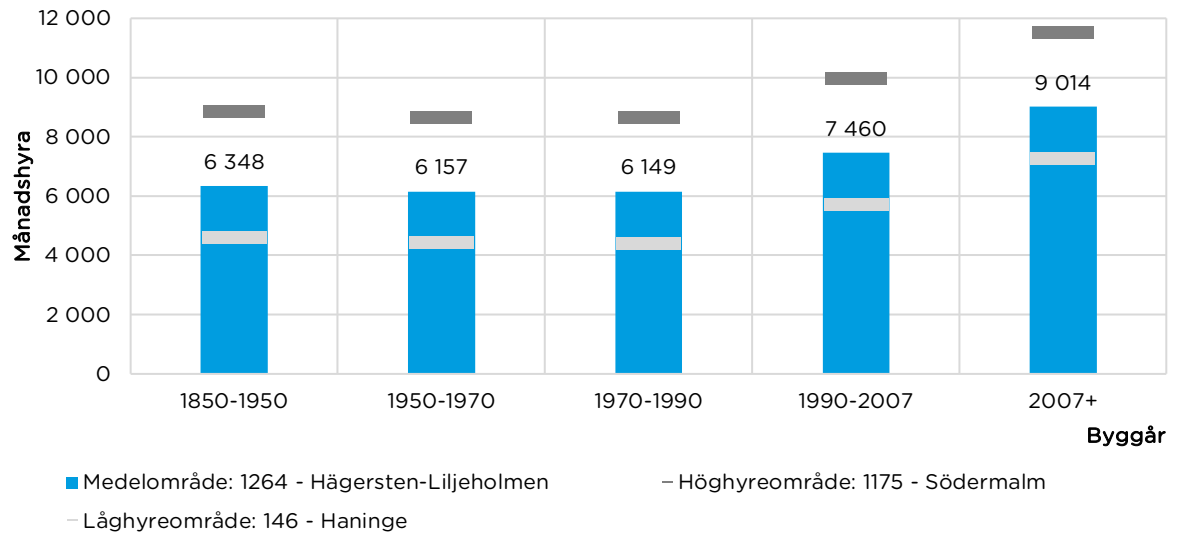
Byggnadsår och geografiskt område visar sig påverka hyresnivån inom dagens hyressättningsystem relativt mycket. Vi har kombinerat dessa variabler för att beskriva hur byggår och geografiskt område påverkar hyresnivåerna (Figur 6). Vi har valt följande tre delområden för geografisk indelning:

- Låghyreområde – postnummer 146 i Haninge
- Medelområde – postnummer 1264 i Hägersten-Liljeholmen
- Höghyreområde – postnummer 1175 på Södermalm

Vi har vidare delat upp beståndet efter 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 Hägersten-Liljeholmen) är skillnaden 45 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 Haninge) är hyresnivån cirka 4 500 kronor per månad. Om vår genomsnittslägenhet i stället är byggd efter 2007 och ligger i ett höghyreområde (område på Södermalm) är hyran närmare 11 500 kronor per månad - en skillnad på över 150 procent.

Figur 6: Skattade hyresnivåer 2 rum och kök, 58 kvm efter byggår, uppdelat på tre områden i Stockholms län

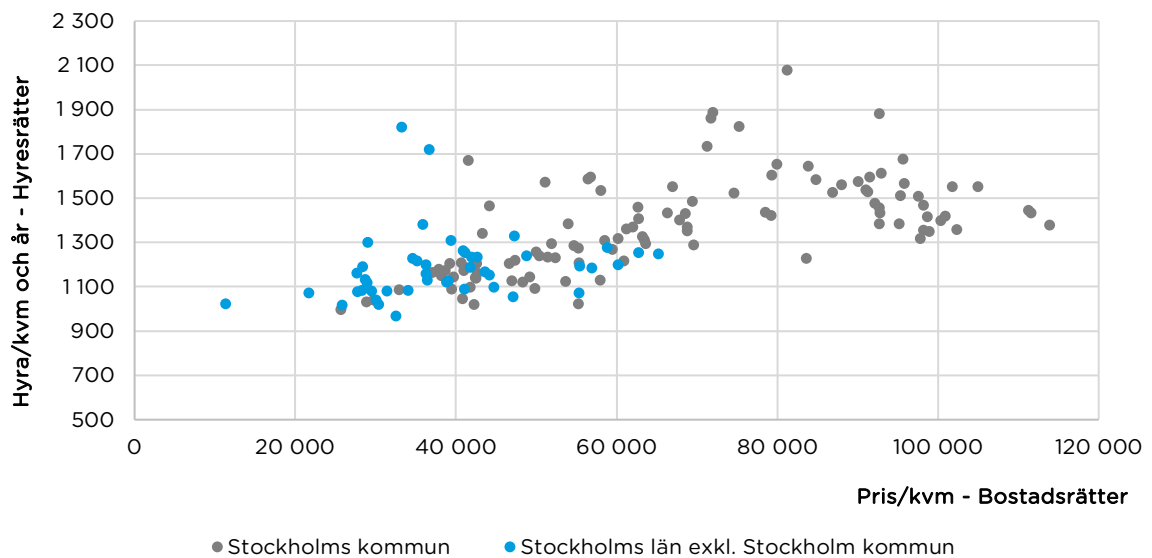


Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

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

Extremvärdena i figuren visar att hyresnivåerna i Stockholms län ligger mellan 1 000 och drygt 2 000 kronor per kvadratmeter och år – en skillnad på cirka 100 procent. Vid motsvarande beräkning för pris per kvadratmeter för bostadsrätter är skillnaden cirka 500 procent. Med andra ord är skillnader i hyresnivåer mellan områden inte lika stora som skillnader i pris för bostadsrätter mellan områden.

Figur 7: Genomsnittlig hyra/kvm och 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 Stockholm under 2017.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

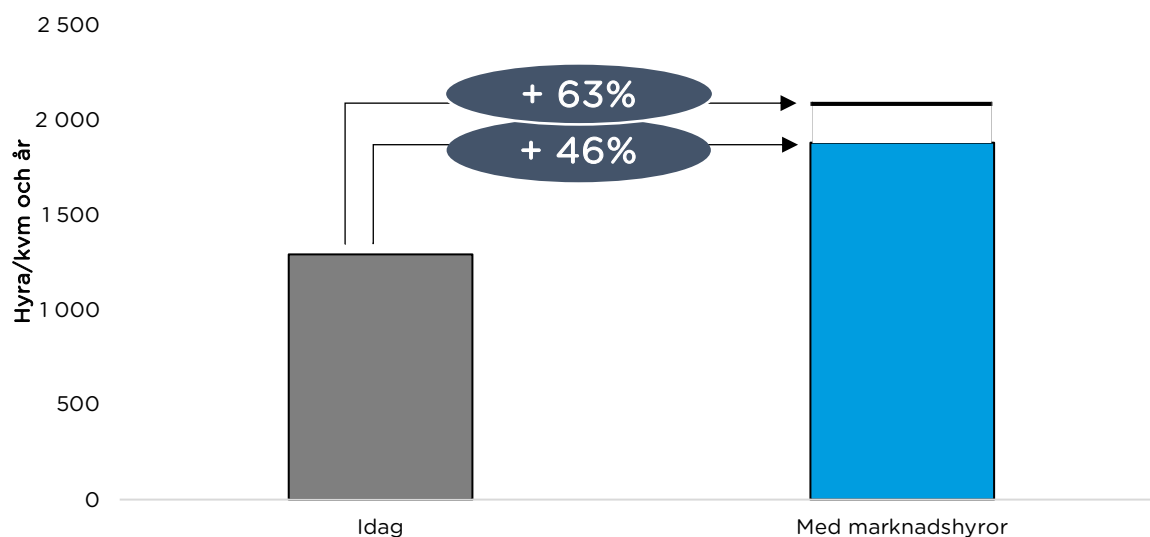
5. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HYRESNIVÅER

Detta kapitel redovisar först den skattade hyresnivåhöjningen per kommun i Stockholms län och därefter per stadsdel i Stockholms kommun. Hyreshöjningen uttrycks dels i hyra per kvadratmeter och år och dels för en exempellägenhet, samt i relation till en fast summa kronor.

5.1 Hyreshöjning med 46 procent i genomsnitt

Den genomsnittliga hyreshöjningen till följd av att gå över till fri hyressättning uppskattas till mellan 46 procent och 63 procent i Stockholms län beroende på vilken ekonometrisk modell vi använder för analysen (se metodbilaga för en teknisk beskrivning). För en genomsnittslägenhet med 2 rum och kök på 58 kvadratmeter motsvarar det en hyresökning från cirka 6 240 per månad till mellan 9 100–10 200 kronor per månad (Figur 8). Det två skattningarna utgör ett undre och övre spann för hyreshöjningen i Stockholms län. Det undre spannet kommer fortsättningsvis användas när resultat redovisas. Resultat med båda skattningarna redogörs för i känslighetsanalysen.

Figur 8: Dagens hyresnivå och förändring vid marknadshyra, hyra/kvm och år, Stockholms län



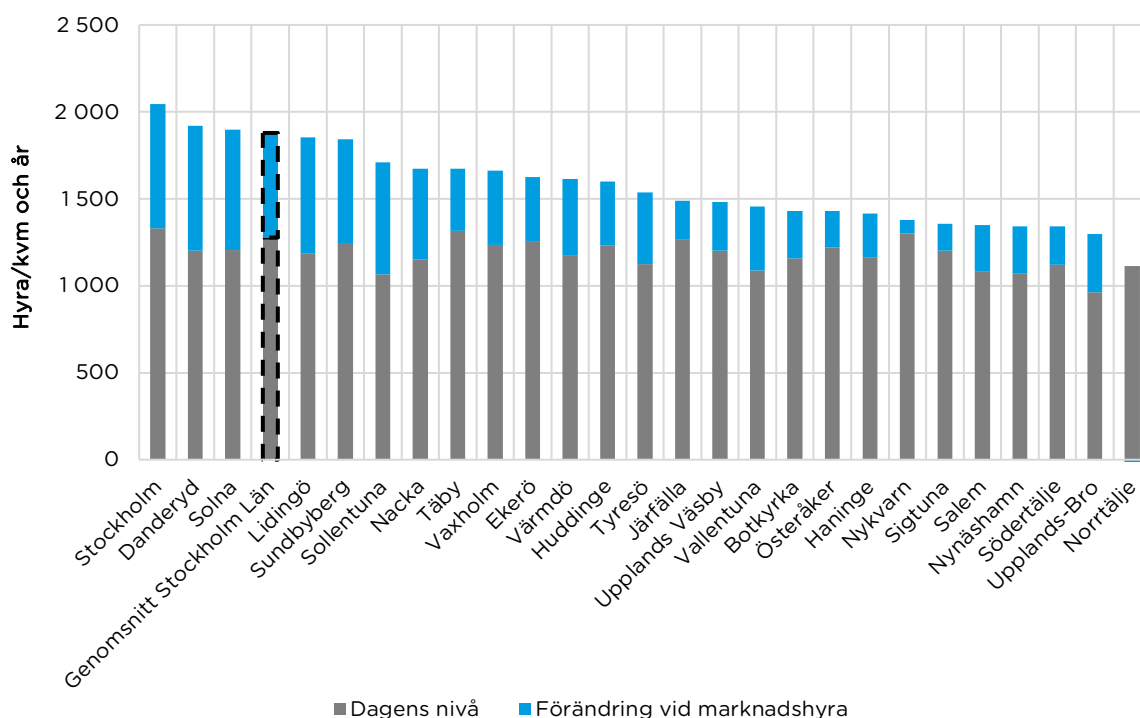
Not: Data innehåller hela hyresbeståndet i Stockholms län.
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.2 Skillnader mellan kommuner

Vår analys visar att hyrorna skulle öka mest i Danderyd vid övergång till fri hyressättning. Denna höjning skulle bli 61 procent (Figur 9). Ytterligare kommuner som förväntas få relativt stora hyreshöjningar är Solna (53 procent), Lidingö (52 procent), Sollentuna (51 procent) samt Stockholms kommun (51 procent). De stora procentuella förändringarna i dessa områden beror främst på att de har relativt höga bostadsrättspriser vilket leder till en hög skattad hyreshöjning. Dagens hyresnivåer är högst på Ekerö, samt i Täby och Stockholms kommun. Hyresnivåhöjningarna på Ekerö och i Täby skattas till 22 respektive 28 procent.

Norrtälje sticker ut som den enda kommun som skattas få en hyressänkning (3 procent) i förändringsscenarioet. Andra kommuner som skattas få relativt låga hyreshöjningar är Sigtuna (11 procent), Nykvarn (16 procent) och Salem (17 procent). De lägsta skattade hyrorna i förändringsscenarioet finns i Norrtälje (1 094 kr/kvm och år) och Upplands-Bro (1 320 kr/kvm och år) vilket ligger under dagens nivåer för Täby och Ekerö.

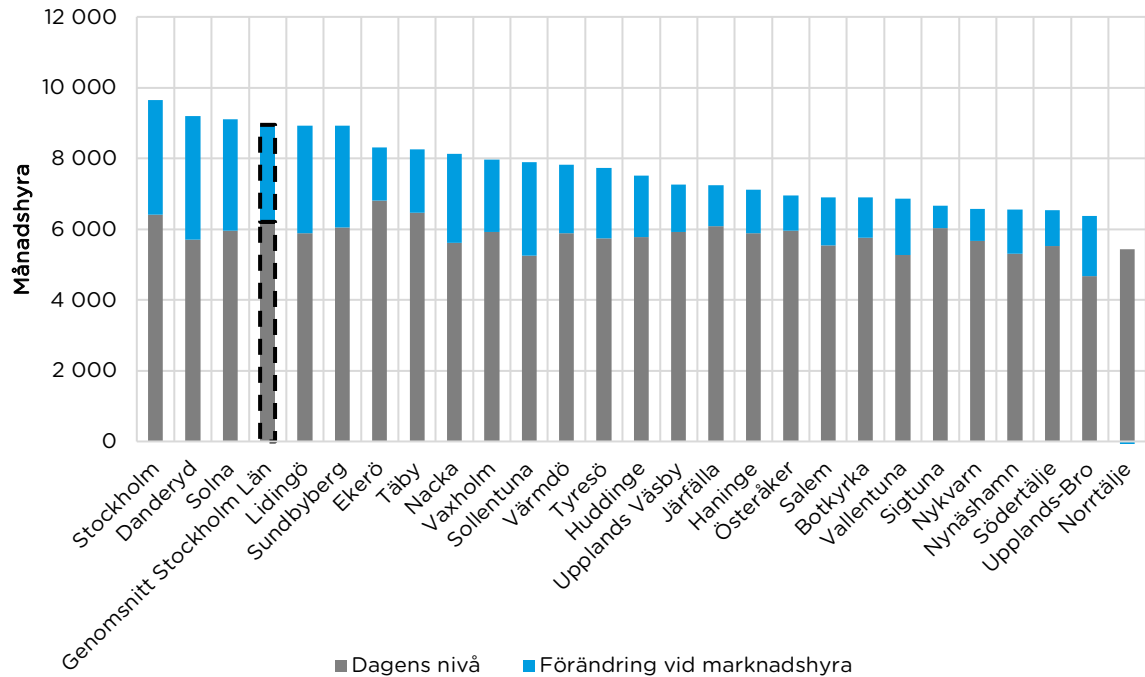
Figur 9: Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra, hyra/kvm och år uppdelat på kommun



Not: Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

För en genomsnittslägenhet på 58 kvadratmeter och 2 rum och kök skattas hyresförändringen till mellan -148 och 3 500 kronor per månad beroende på vilken kommun som avses (Figur 10). Lägst ökning efter Norrtälje skattas i Sigtuna med 636 kronor per månad. Störst ökning skattas i Danderyd med 3 487 kronor. De högsta skattade marknadshyrorna finns i Stockholms kommun på 9 600 kronor per månad.¹⁴

Figur 10: Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra. Lägenheter med 2 rum och kök på 58 kvm

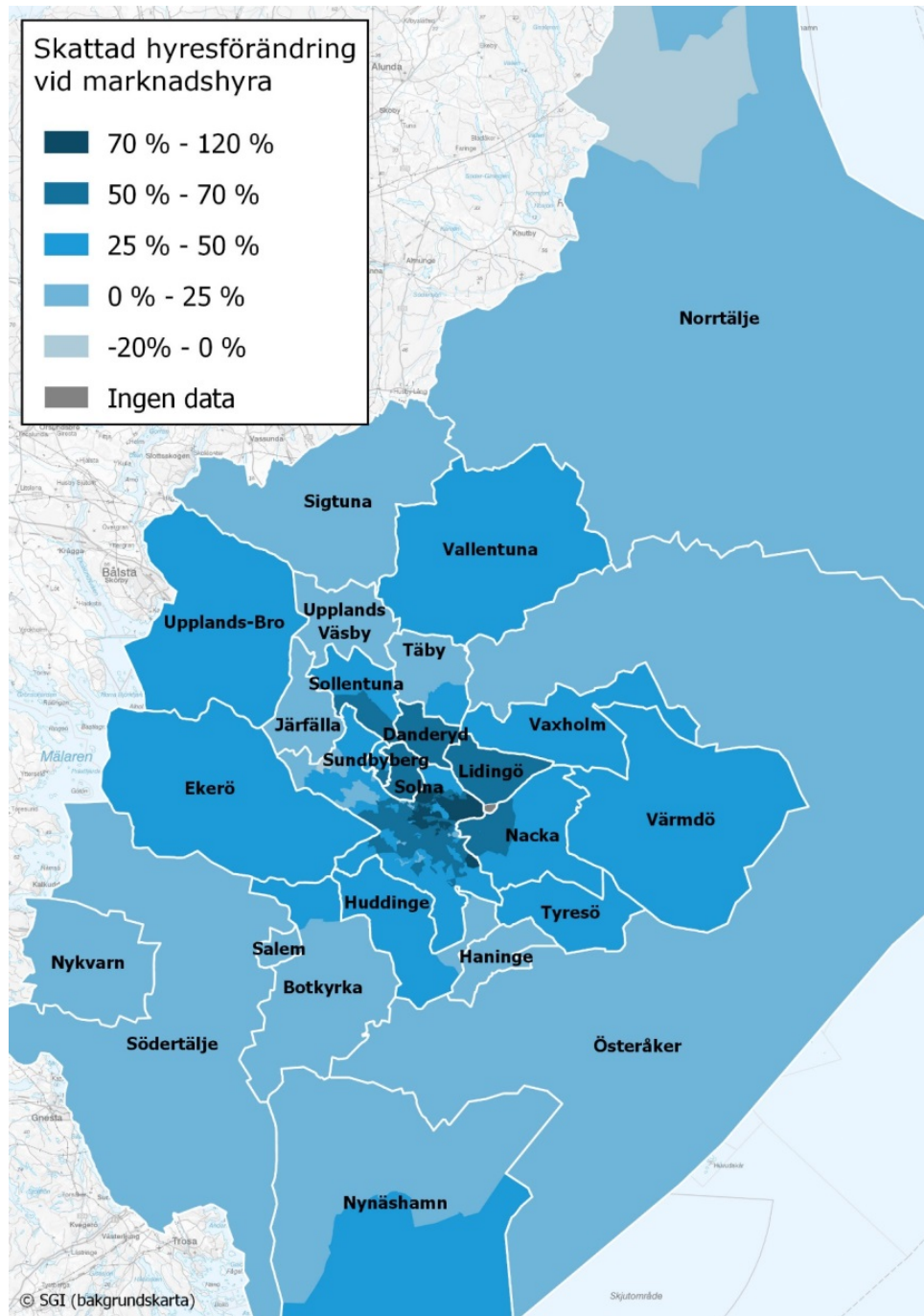


Not: Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

¹⁴ Den procentuella ökningen för stadsdelarna är inte nödvändigtvis samma om man jämför siffror hyra/kvm och genomsnittslägenheten. Detta är fallet då modellen är dynamisk i den både tar hänsyn till lägenhetstyp, geografisk plats och kombinationer av dessa o.s.v. Se metodbilaga för modellspecifikation.

I regel skattas lägre procentuella hyreshöjningar desto längre från Stockholms innerstad ett område ligger (Figur 11). De förväntade hyreshöjningarna är störst i och omkring Stockholms kommun. Det är näst intill enbart i områden inom Stockholms kommun som hyresnivåerna förväntas höjas med mer än 70 procent. Hyreshöjningar på 50-70 procent skattas för de närliggande kommunerna - Lidingö, Danderyd, Solna, Sundbyberg och Sollentuna.

Figur 11: Skattad förändring vid marknadshyra, procentuell ökning



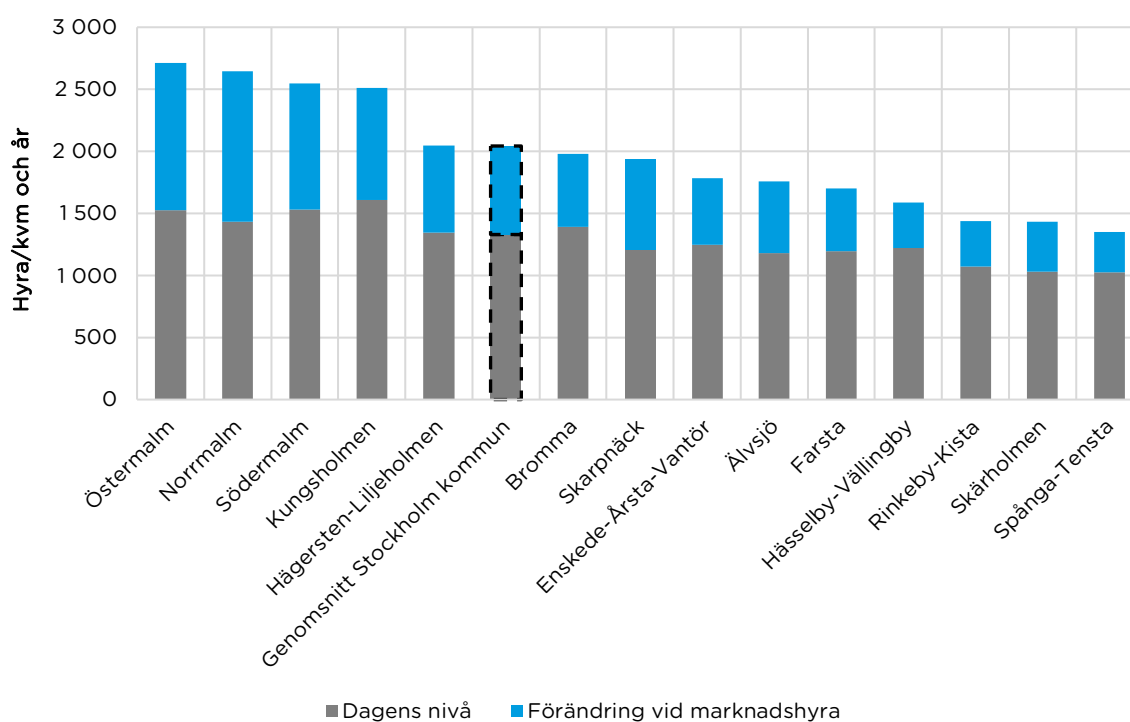
Not: Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.3 Skillnader mellan stadsdelar

Det finns stora skillnader i uppskattad marknadshyra inom kommunerna i Stockholms län. Det gäller framför allt inom Stockholms kommun där hyrorna skattas öka i samtliga stadsdelar, men i mycket varierande grad (Figur 12). Störst ökning skattas på Norrmalm och Östermalm, 80 respektive 73 procent. Dessa områden förväntas också få de högsta hyresnivåerna i kommunen, motsvarande drygt 2 500 kronor per kvadratmeter och år. De stora procentuella förändringarna i dessa områden beror främst på områdenas relativt dyra bostadsrätter vilket leder till en hög skattad hyreshöjning. De kommuner som i dag har högst hyresnivåer, Kungsholmen och Södermalm, ligger inte långt efter med en skattad hyra på cirka 2 400 kr per kvadratmeter och år.

Alla stadsdelar skattas få en hyreshöjning i förändringsscenarioet. De lägsta marknadsmässiga nivåerna skattas för Spånga-Tensta (1 410 kronor per kvadratmeter och år) samt Rinkeby-Kista och Skärholmen (knappt 1 500 kr per kvadratmeter och år).

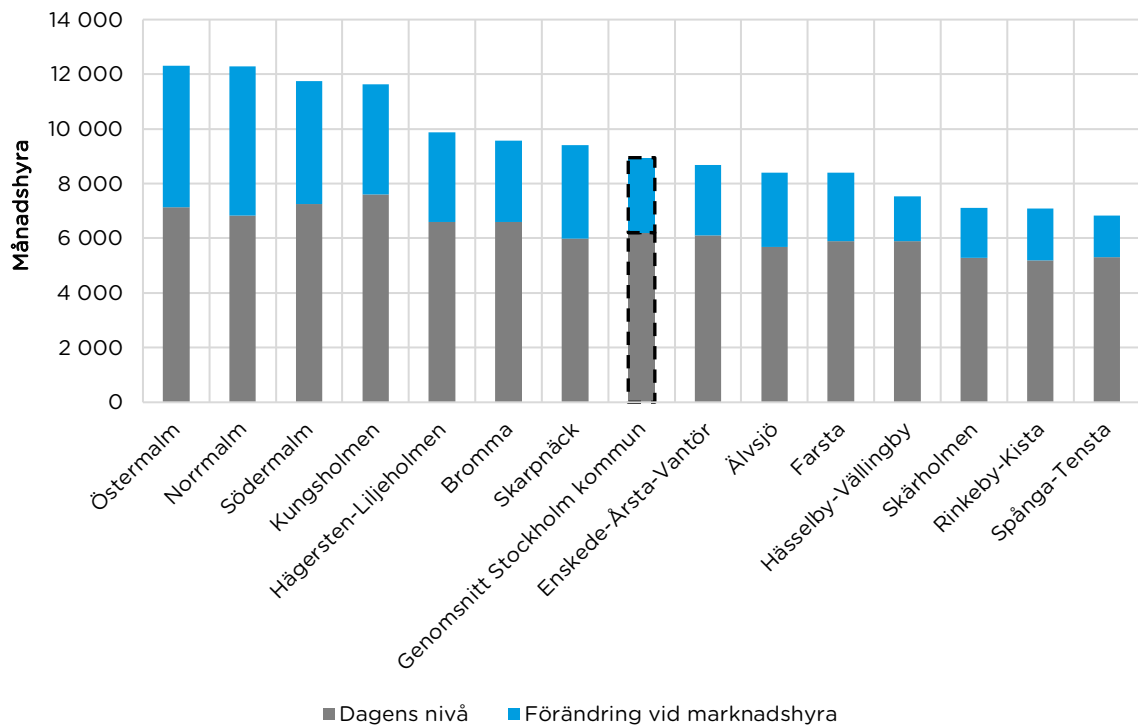
Figur 12: Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra, hyra/kvm och år uppdelat på stadsdel



Not: Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

För genomsnittslägenheten på 58 kvadratmeter med 2 rum och kök skattas en hyreshöjning på mellan 1 510 och 5 454 kronor per månad (Figur 13). Den lägsta höjningen förväntas i Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista. De högsta skattade marknadshyror finns på Östermalm och Norrmalm med cirka 12 300 kronor per månad.

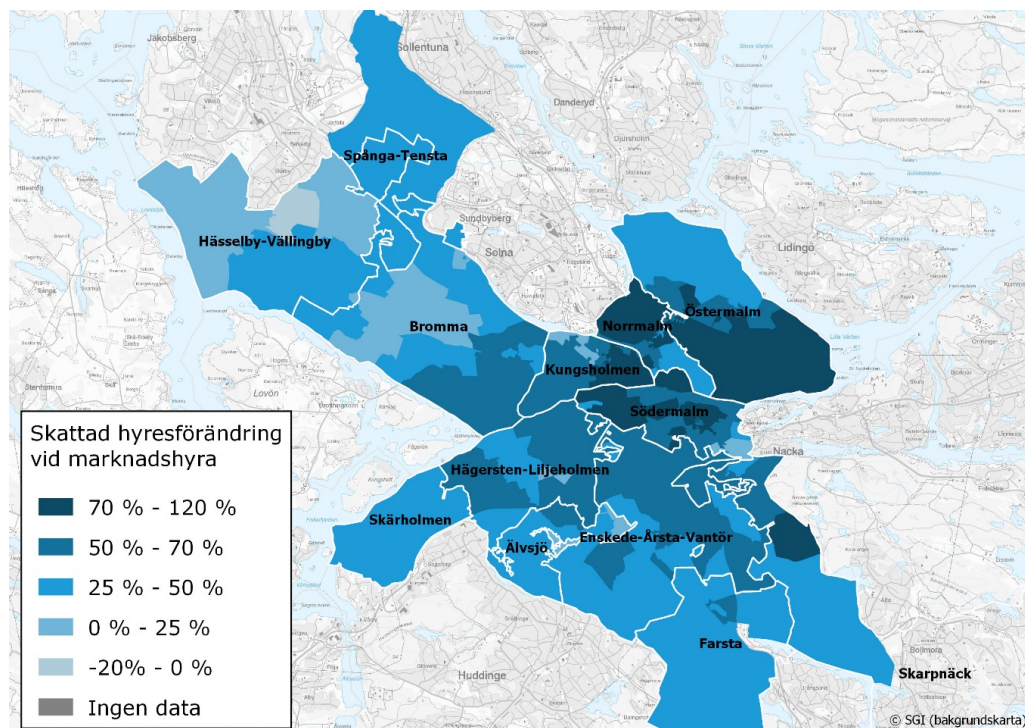
Figur 13: Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra. Lägenheter med 2 rum och kök på 58 kvm



Not: Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Spridningen i förväntad hyreshöjning skiljer sig mellan stadsdelarna i Stockholms kommun (Figur 14). Stockholms innerstad har högst spridning i skattad hyreshöjning - på Södermalm förväntas vissa hyror vara oförändrade i förändringsscenariot samtidigt som andra förväntas fördubblas. I ytterförorterna går bilden isär. I Skärholmen förväntas exempelvis en hyreshöjning på 25 till 50 procent för samtliga områden medan hyresförändringarna i områden i Hässelby-Vällingby varierar.

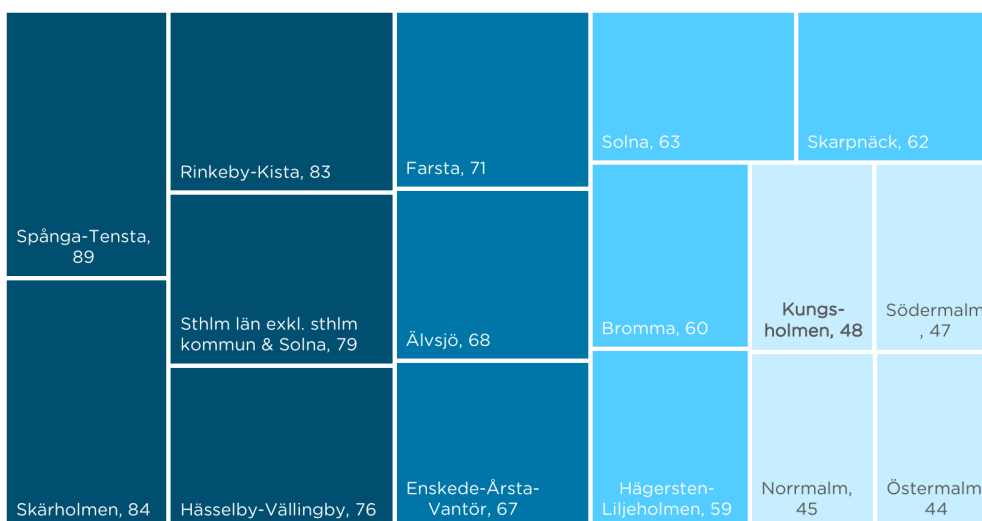
Figur 14: Skattad förändring vid marknadshyra, procentuell ökning



Not: Lägenheter byggda efter 2013 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 15). Exempelvis räcker 10 000 kronor i månaden till en hyresbostad på 89 kvadratmeter i Spånga-Tensta, eller till en hyresbostad på 44 kvadratmeter i Östermalm.

Figur 15: Genomsnittlig bostadsyta till en månadshyra på 10 000 kronor uppdelat på stadsdel och Solna



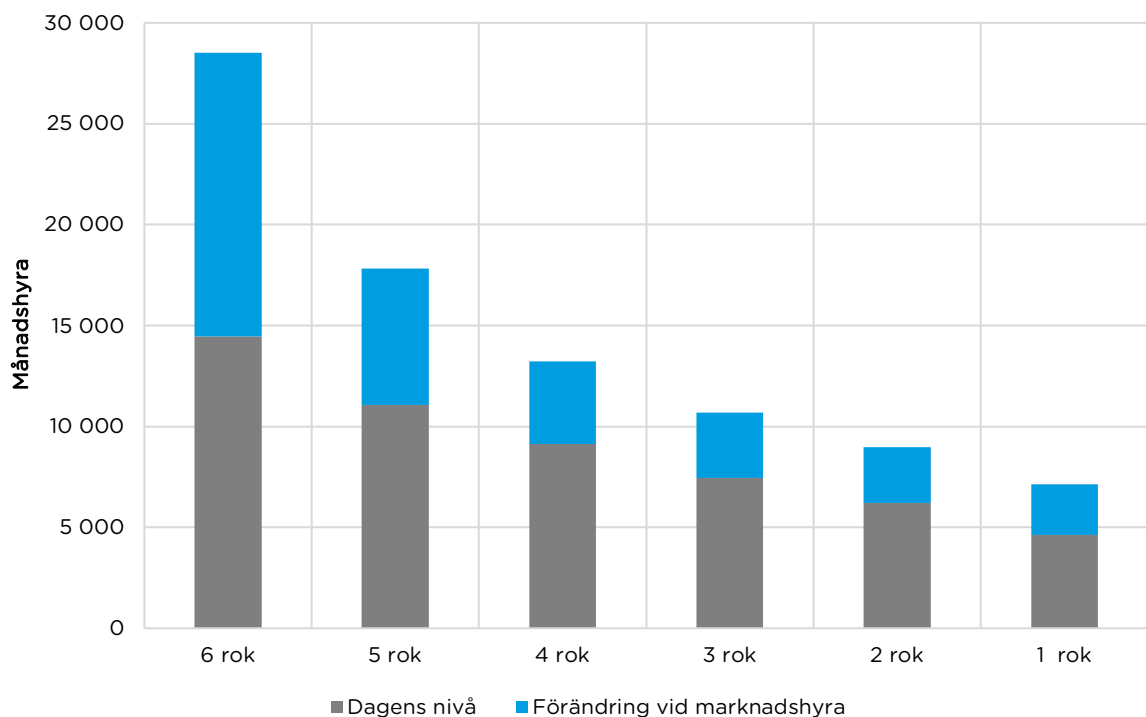
Not: Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.
 Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.4 Skillnader mellan lägenhetstyper

Detta avsnitt beskriver dagens hyresnivåer samt de skattade marknadshyror fördelat på lägenhetsstorlek, antal rum och kök. Vi har baserat skattningen på snittytan i Stockholms län för respektive antal rum och kök.

Samtliga lägenhetstyper förväntas få hyreshöjningar och den procentuella ökningen är störst för de största lägenheterna (Figur 16). Det gäller särskilt för lägenheter med sex rum och kök. Dessa lägenheter skattas få en nästan dubbelt så hög månadshyra jämfört med vad de har i dag. Detta kan förklaras av att nästan samtliga stora lägenheter ligger i Stockholms kommun, och framför allt på mer exklusiva adresser i Stockholms innerstad. För lägenheter med fem rum och kök skattas hyreshöjningen till 61 procent och för lägenheter med 1 rum och kök till 54 procent. Mellanstora lägenheter (tre, fyra och femrummare) förväntas få en hyresökning på cirka 45 procent.

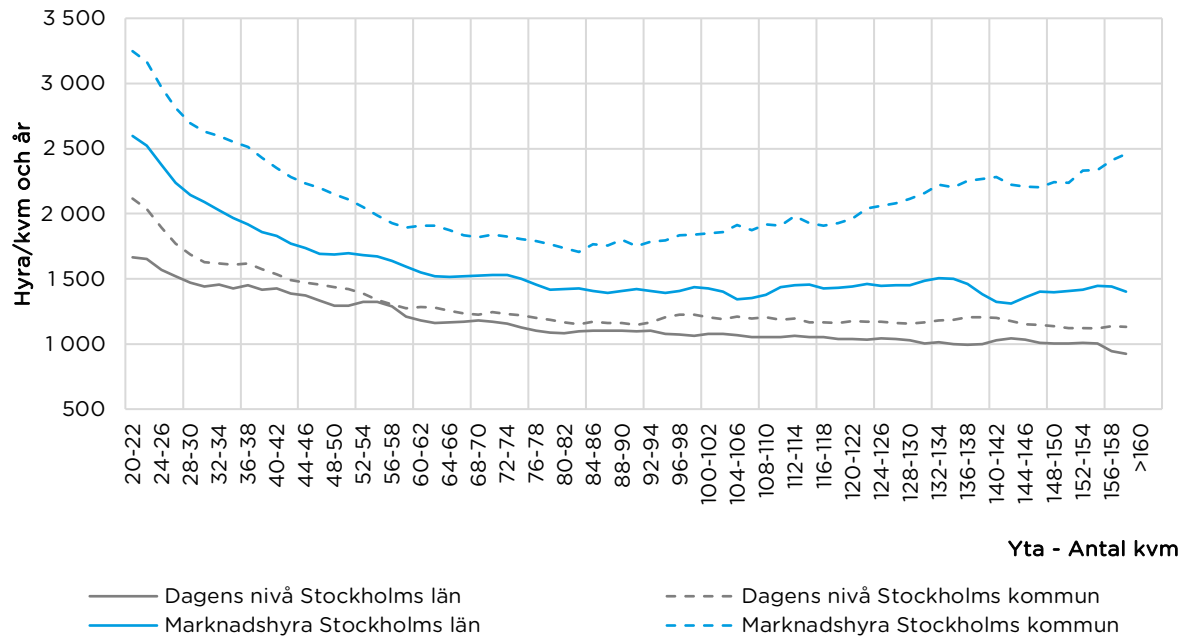
Figur 16: Dagens hyresnivåer och uppskattad förändring vid marknadshyra, månadshyra uppdelat på antal rum och kök, Stockholm län



Not: Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Vi har också delat upp analysen utifrån *bostadsyta* i stället för att dela upp på *antal rum och kök*. Ökningen i förändringsscenarioet är störst för de absolut minsta bostäderna sett till yta, där genomsnittsökningen är 60 procent för Stockholms län och 53 procent i Stockholms kommun (Figur 17). För lägenheter med en storlek på 85 kvadratmeter i Stockholms län är ökningen som lägst på cirka 25 procent och för Stockholms kommun 46 procent. För de större lägenheterna i Stockholms kommun framgår återigen den stora hyresökning som observerades i stycket ovan. Mycket stora lägenheter (>120 kvm) i Stockholms kommun driver upp den förväntade hyreshöjningen. Men vi ser inte detta samband för de stora lägenheterna i Stockholms län om vi exkluderar de som ligger i Stockholms kommun.

Figur 17: Dagens hyresnivåer och uppskattad marknadshyra, hyra/kvm och år uppdelat på bostadsyta

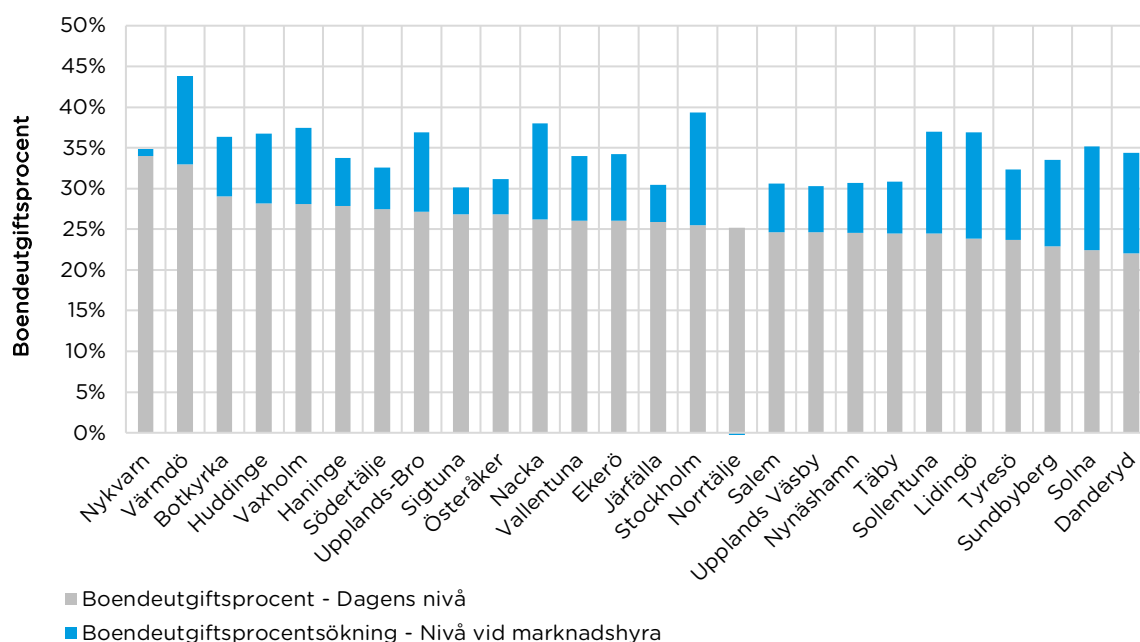


Not: Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

6. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HUSHÅLLENS KONSUMTIONSTRYMME

Den genomsnittliga hyresökningen i Stockholms län uppskattas motsvara 11,9 procent av hushållens disponibla inkomst. Det innebär att de hushåll som hyr sitt boende i snitt förlorar nästan 12 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror (Figur 18). De största ökningarna i boendeutgiftsprocent förväntas i Stockholm, Solna, Lidingö och Sollentuna kommun där de ökar med knappa 15 procentenheter. Värmdö är den kommun som i förändringsscenario skattas högst boendeutgiftsprocent. De tre kommuner som skattas lägst förändring är Norrtälje, Österåker och Sigtuna.

Figur 18: Skattad boendeutgiftsprocent, dagens nivå och vid marknadshyra, uppdelat på kommun

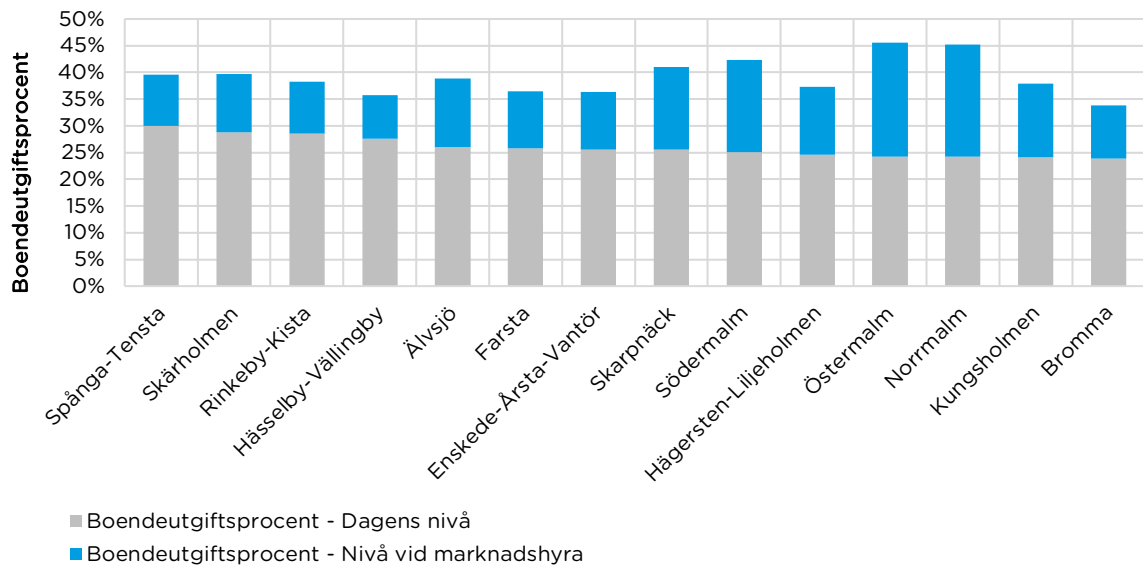


Notering: Som beskrivet i metodkapitel utgörs dagens boendeutgiftsprocent av en skattning baserat på aggregerade data från SCB. Dagens nivå ska således tolkas med viss försiktighet. Osäkerheten är mindre när det kommer till nivån på skillnaden mellan dagens nivå och i scenario med marknadshyror. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

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

Av stadsdelarna i Stockholms kommun skattas den högsta ökningen samt nivån av boendeutgiftsprocenten vid marknadshyra för Östermalm och Norrmalm (Figur 19). Detta förklaras av att dessa stadsdelar skattas få den största hyreshöjningen. Bland övriga stadsdelar som förväntas få en stor ökning av boendeutgiftsprocenten framkommer Södermalm och Skarpnäck. Förändringen i boendeutgiftsprocent skiljer sig mellan stadsdelar, men i mindre utsträckning än förändringen av hyresnivåerna. Detta beror på att hushåll generellt har högre inkomster i områden där de skattade marknadsmässiga hyresnivåerna är högre. Detta analyseras vidare i Figur 20 och Figur 21.

Figur 19: Skattad boendeutgiftsprocent, dagens nivå och vid marknadshyra, uppdelat på stadsdel

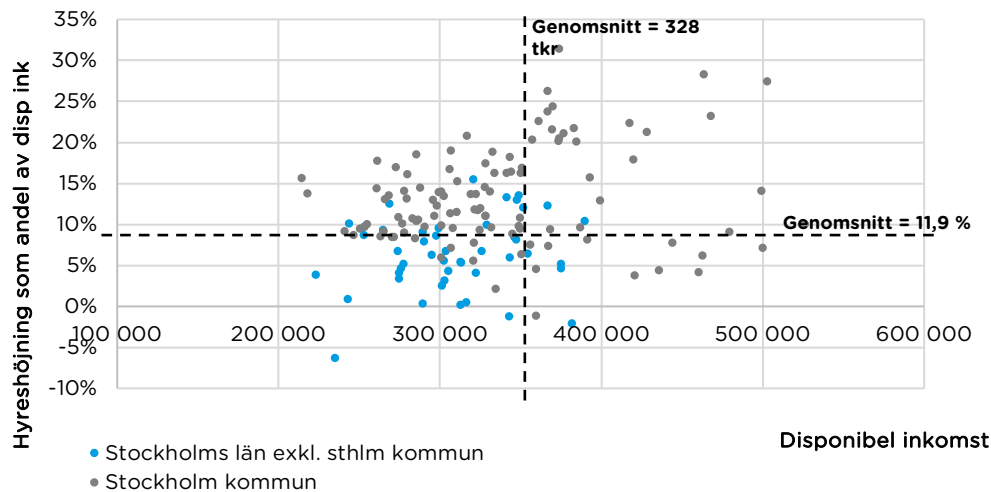


Notering: Som beskrivet i metodkapitel utgörs dagens boendeutgiftsprocent av en skattning baserat på aggregerade data från SCB. Dagens nivå ska således tolkas med viss försiktighet. Osäkerheten är mindre när det kommer till nivån på skillnaden mellan dagens nivå och i scenario med marknadshyror. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, Statistiska Centralbyrån, beräkningar av Ramböll.

Som mest leder de uppskattade hyreshöjningarna till en 30-procentig minskning av konsumtionsutrymmet, det vill säga drygt en tredjedel av de pengar som de hushåll som hyr sitt boende har att röra sig med. I ett fåtal områden, där hyressänkningar skattas, ökar konsumtionsutrymmet med ett några procentenheter. Detta illustreras i Figur 20 nedan där varje prick motsvarar ett av våra 158 delområden i Stockholms län. På den vertikala axeln illustreras delområdets procentuella minskning av konsumtionsutrymme till följd av införande av marknadshyror och på den horisontella axeln illustreras områdets skattade genomsnittliga disponibla inkomst. Vi har i figuren delat upp de områden som finns i Stockholms kommun och de som inte gör det.

Figur 20: Disponibel inkomst och hyreshöjning som andel av disponibel inkomst uppdelat på område

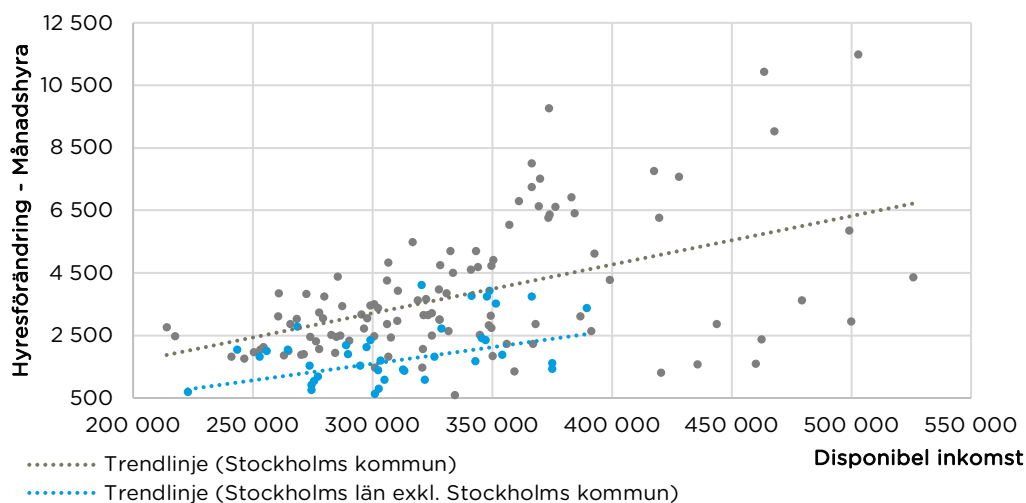


Notering: Som beskrivet i metodkapitel utgörs dagens boendeutgiftsprocent av en skattning baserat på aggregerade data från SCB. Dagens nivå ska således tolkas med viss försiktighet. Osäkerheten är mindre när det kommer till nivån på skillnaden mellan dagens nivå och i scenario med marknadshyror. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, Statistiska Centralbyrån, 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 21 nedan.

Figur 21: Hyreshöjning vid marknadshyra (genomsnitt SEK per månad) och disponibel inkomst per område



Notering: Som beskrivet i metodkapitel utgörs dagens boendeutgiftsprocent av en skattning baserat 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. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, Statistiska Centralbyrån, 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. Hyrnornas 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 50–60 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.

7.3 Skillnad mot tidigare studier

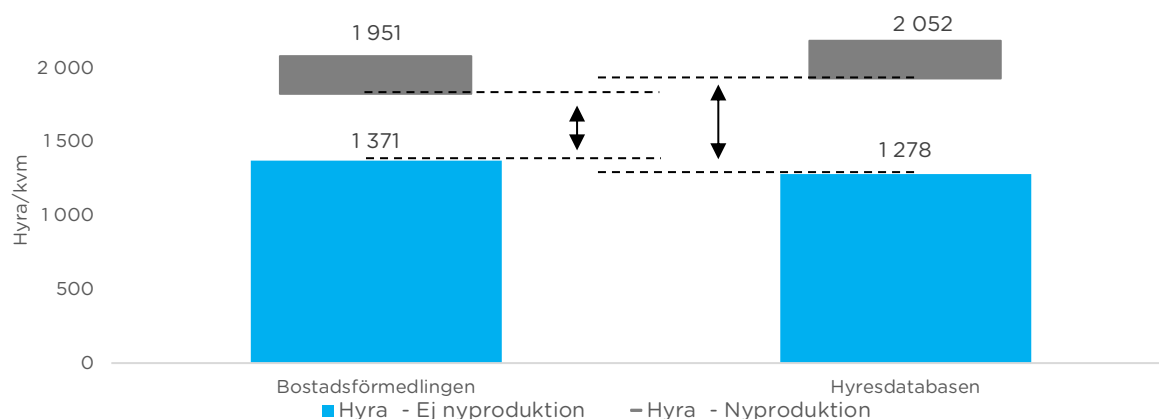
Metoden för denna rapport är i stort baserad på den underlagsrapport som togs fram av Donner m.fl. för Finanspolitiska rådet 2017. Som förväntat är resultaten i denna rapport snarlika de som Donner m.fl. kommer fram till men det finns vissa skillnader.

Den största och mest slående skillnaden mellan resultaten i denna rapport och Donner m.fl. är den genomsnittliga hyresnivåökningen. Donner m.fl. får ett genomsnittligt resultat för Storstockholm på 33 procent samtidigt som vi i denna rapport får 46 procent. Den främsta förklaringen till detta är att vi använder oss av olika källor för data om dagens hyresbestånd samt dess bruksvärdes- och presumtionshyror. Den genomsnittliga hyresnivån för hyresrätter som inte är nyproduktion är högre inom det förmedlade beståndet på Bostadsförmedlingen (Figur 22). En förklaring till detta kan vara att bostäder med högre hyror inte är lika eftertraktade och därmed förmedlas mer frekvent.

Samtidigt som hyrorna för icke nyproducerade lägenheter är högre inom Bostadsförmedlingen är hyrorna för nyproducerade lägenheter högre i Hyresgästföreningens hyresdatabas. Det beror till viss del på att vi utgår från olika år för att definiera "nyproduktion". Donner m.fl. definierar första gångsförmedlade bostäder under 2014 och 2015 som nyproduktion. Vi använder bostäder i Hyresdatabasen som har byggnadsår efter 2013 som nyproduktion. Därmed använder vi också bostäder som uppförts under 2016 och 2017. Vidare kan det finnas systematiska skillnader mellan de fastighetsägare som väljer att hyra ut sin nyproduktion via Bostadsförmedlingen och de som inte gör det.

Sammanfattningsvis har vi i denna rapport ett högre benchmark för nyproducerade lägenheter samt en lägre referensnivå för äldre lägenheter än Donner m.fl. Det gör att skillnaden i den skattade ökningen vid marknadshyra skiljer sig åt.

Figur 22: Hyra per kvadratmeter, Hyresdatabasen och Bostadsrättsförmedlingen, nyproduktion och ej nyproduktion



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

Utöver att denna studies data över hyresbeståndet är mer omfattande har vi till skillnad från Donner m.fl. information om lägenheters byggår. Detta gör att vi kan fånga upp fler aspekter som påverkar en lägenhets marknadsvärde genom dess byggnadsår.

Det finns också skillnader i dataunderlag för sålda bostadsrätter samt data över för hushållens disponibla inkomster. Donner m.fl. använder bostadsrätter från 2015 och 2016 medan vi använder bostadsrätter för 2017. Detta bör inte påverka utfallet då dessa data snarare hjälper till att fånga upp nyanser på hyreshöjningarna än grundnivån.

Slutligen är dataunderlaget olika när det gäller hushållens inkomster. Donner m.fl. använder sig av SCB:s simuleringsmodell FASIT. Ramböll har inom ramen för denna studie inte kunnat få tillgång till FASIT och vi har i stället använt oss av data om hushållens inkomster uppdelat på postnummer, hushållstyp och upplåtelseform. Donner m.fl. har imputerat dagens hyror och den skattade marknadshyran i FASIT medan vi har imputerat hushållstyp och inkomster i Hyresdatabasen. Detta leder till att vi i denna studie har sämre kvalitet när det gäller hushållens inkomster än Donner m.fl.

REFERENSER

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.

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

Stockholms bostadsförmedling datautdrag mars 2018

BILAGA 1 – METODBILAGA

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.

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

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. Fördelningssvis 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.

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

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.¹⁵ 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:

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

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

¹⁵ 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.

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:

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

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 Stockholms län skattas avkastningsräntan till 2,2 respektive 2,6 procent beroende på vilket minimeringskriterium som används, vilket framgår i Tabell nedan. Avkastningsräntan skattas genom minimering av modellens prognosfel för de 4 503 hyreslägenheter som byggts i Stockholms län mellan år 2014-2017.

Tabell: Skattad avkastningsränta, Stockholms län

Mått	Skattad avkastningsränta
Medianabsolutfel (MEAF)	2,2%
Rotmedelkvadratfelet (RMKF)	2,6%

BILAGA 2 - YTTERLIGARE FIGURER OCH TABELLER

Figur 23: Illustration av geografisk indelning för Stockholms kommun



För att analysera hyresnivåerna inom dagens bestånd har en enklare regressionsanalys tagits fram i vilken vi skattar månadshyran för en bostad baserat på dess yta, antal rum, byggnadsår och geografiskt område. I snitt ökar hyran med 805 kr/månad per 10 kvadratmeter samtidigt som antal rum knappt påverkar den förväntade hyran något. Byggnadsår samt geografiskt område påverkar hyran i störst utsträckning.

Tabell 4: OLS på månadshyra

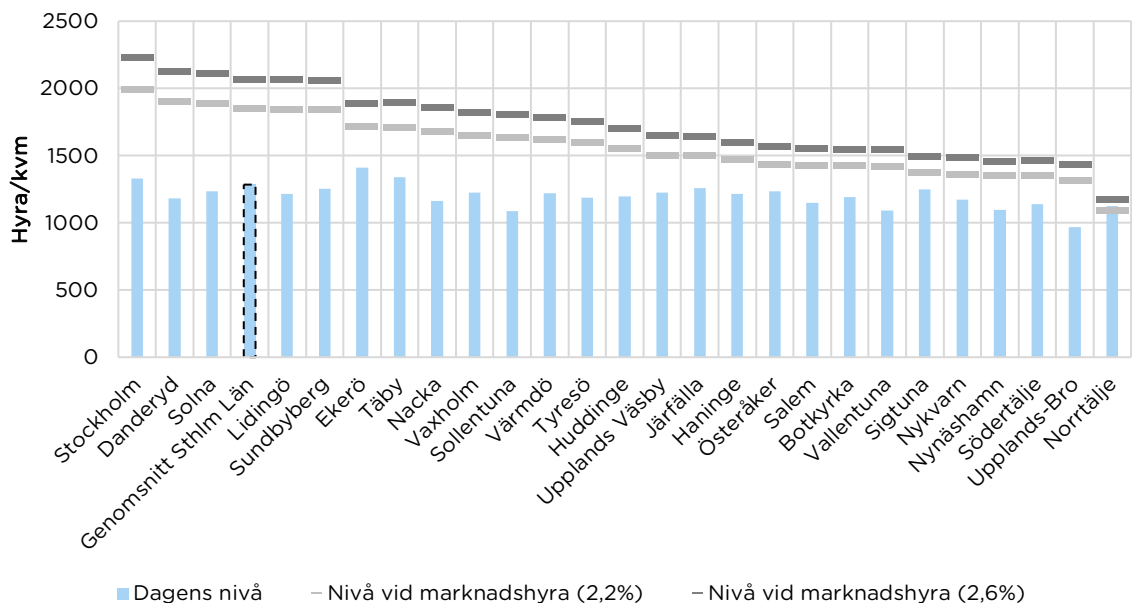
Variabel	Koefficient	t	P>|t|
Yta (10 kvm)	805	410	0.00
Antal rum	-16	-4	0.00
1850-1950	referens		
1950-1970	-191	-29	0.00
1970-1990	-200	-26	0.00
1990-2007	1 112	102	0.00
2007+	2 666	263	0.00
1112Södermalm	-1 408	-18	0.00
1113Norrmalm	-1 191	-17	0.00
1114	313	5	0.00
1116	-663	-10	0.00
1121	347	7	0.00
1122	-777	-16	0.00
1123	-990	-21	0.00
1124	-884	-19	0.00
1125	-799	-18	0.00
1126	-1 084	-23	0.00
1132	-1 140	-25	0.00
1133	-1 321	-28	0.00
1134	-1 124	-25	0.00
1135	-924	-20	0.00
1136	-553	-11	0.00
1141	-1 249	-8	0.00
...
N=158	...	...	...
Konstant	3 216	78	0.00

R= 0,84

BILAGA 3 - KÄNSLIGHETSANALYS

I denna bilaga redovisas rapportens resultat baserat på de två skattade diskonteringsräntorna på 2,2 respektive 2,6 procent. Rapportens huvudresultat har baserats på den marginellt lägre avkastningsräntan. Såväl skattade hyresnivåer och påverkan på boendeutgiftsprocent blir vid användning av den högre avkastningsräntan större. Nedan redovisas några av huvudresultaten fast med båda skattningarna av avkastningsräntan för att spegla hur det påverkar slutresultatet.

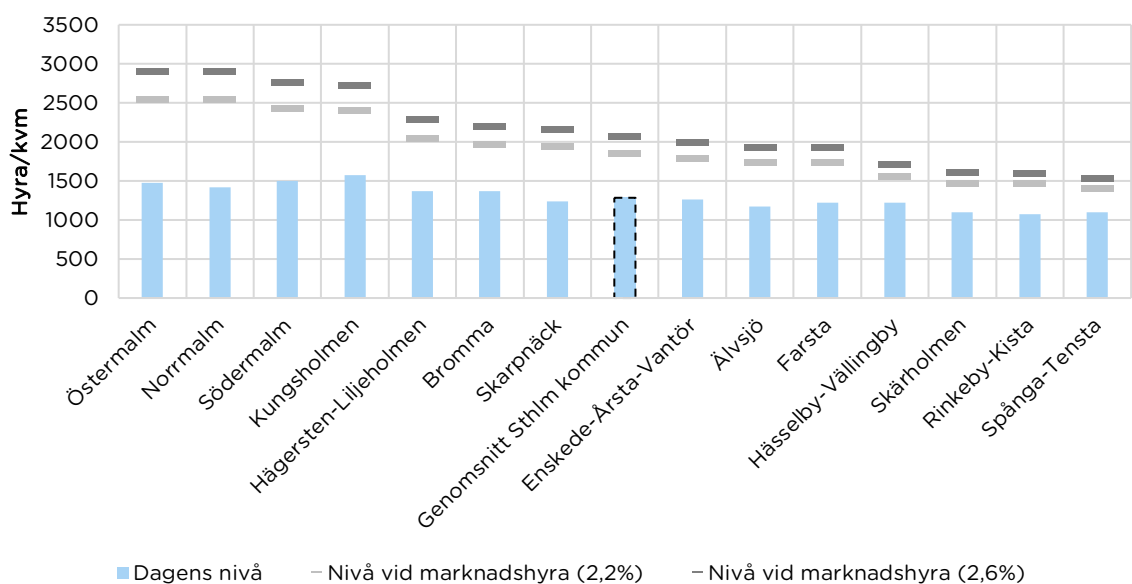
Figur 24: Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra, hyra/kvm uppdelat på stadsdel



Not: Det övre spannet är baserat på den avkastningsräntan om 2,6 procent. Det lägre spannet baseras på den marginellt lägre skattade avkastningsräntan på 2,2 procent som även används i rapportens huvudresultat.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

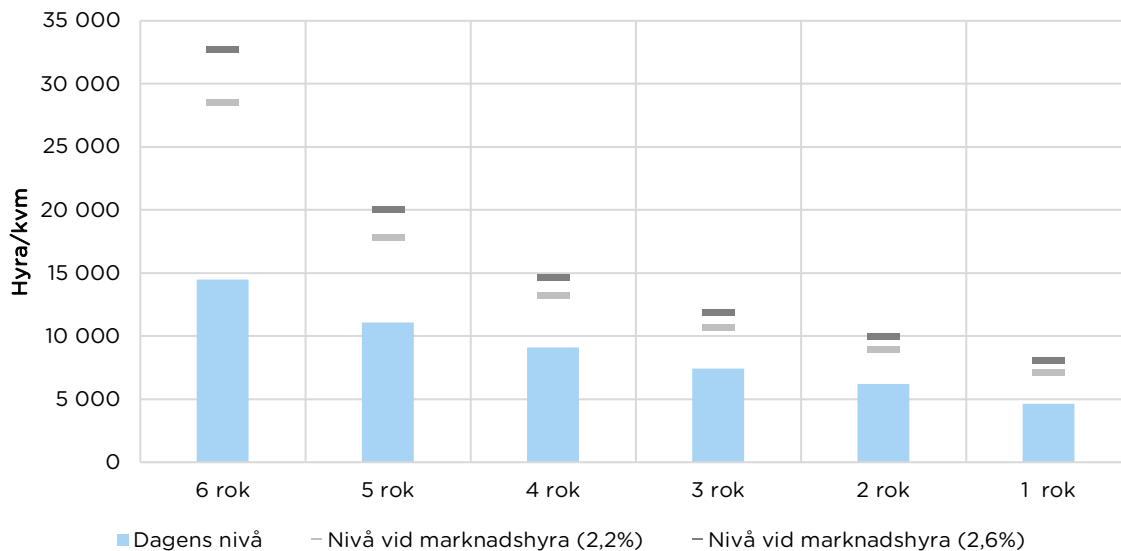
Figur 25: Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra, hyra/kvm uppdelat på stadsdel



Not: Det övre spannet är baserat på den avkastningsräntan om 2,6 procent. Det lägre spannet baseras på den marginellt lägre skattade avkastningsräntan på 2,2 procent som även används i rapportens huvudresultat.

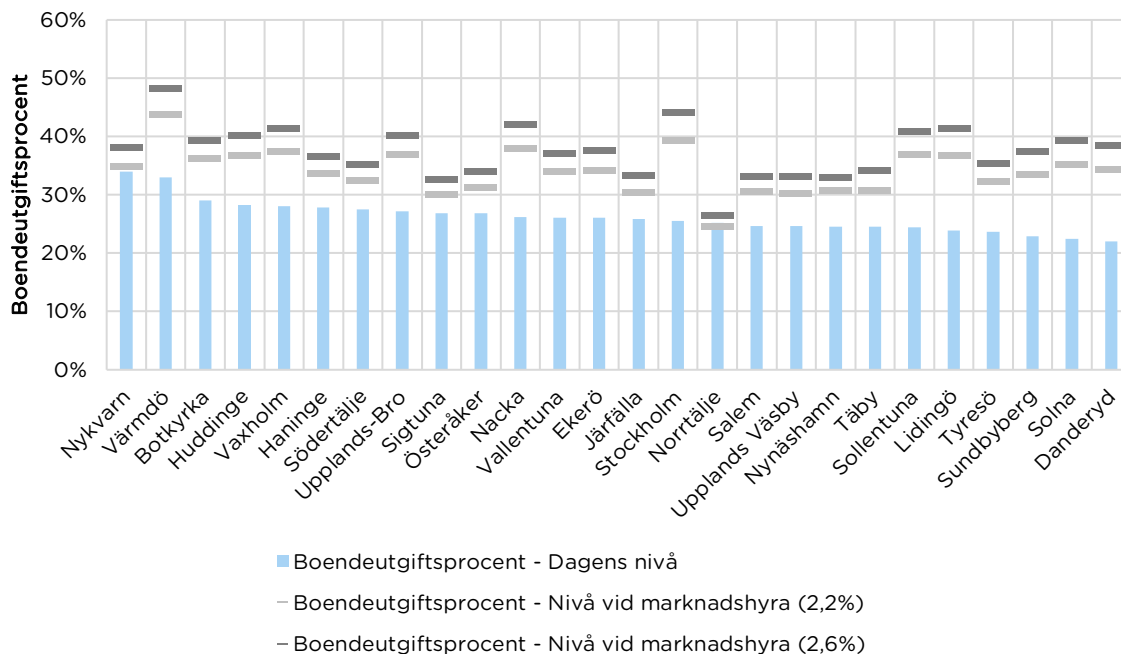
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Figur 26: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, månadshyra uppdelat på antal rum och kök



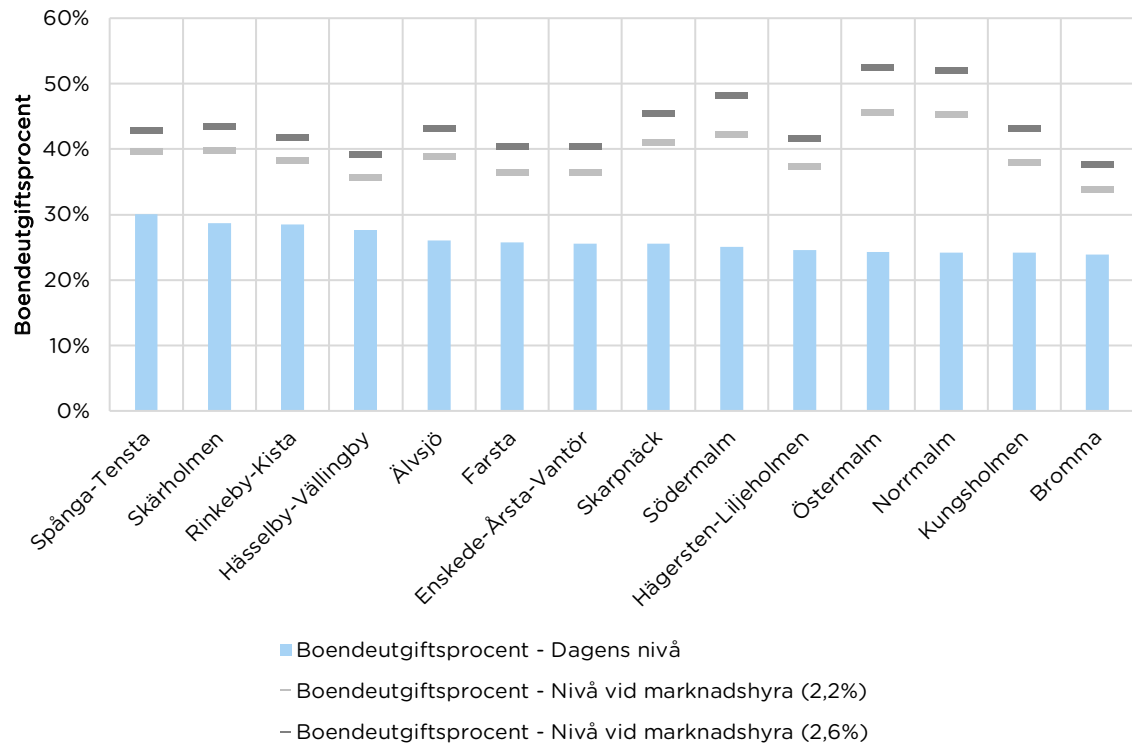
Not: Det övre spannet är baserat på den avkastningsräntan om 2,6 procent. Det lägre spannet baseras på den marginellt lägre skattade avkastningsräntan på 2,2 procent som även används i rapportens huvudresultat.
 Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Figur 27: Skattad boendeutgiftsprocent, dagens nivå och vid marknadshyra, uppdelat på kommun



Not: Det övre spannet är baserat på den avkastningsräntan om 2,6 procent. Det lägre spannet baseras på den marginellt lägre skattade avkastningsräntan på 2,2 procent som även används i rapportens huvudresultat.
 Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Figur 28: Skattad boendeutgiftsprocent, dagens nivå och vid marknadshyra, uppdelat på stadsdel



Not: Det övre spannet är baserat på den avkastningsräntan om 2,6 procent. Det lägre spannet baseras på den marginellt lägre skattade avkastningsräntan på 2,2 procent som även används i rapportens huvudresultat.
 Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

