

# **Förhandlingarna om den allmänna hyresnivåns utveckling under 2021**

## **Fastighetsägarnas vägledning**

## Sammanfattning

- I denna promemoria presenteras Fastighetsägarnas nationella **vägledning inför de ortvisa förhandlingarna** om den allmänna hyresnivån under 2021. Diskussionen utmynnar inte i ett nationellt yrkande, utan ska ses som ett möjligt genomsnitt för landet som helhet baserat på aktuella nationella prognoser för den ekonomiska utvecklingen under 2021. Syftet är att bidra till att skapa konstruktiva förhandlingar på ortsnivå med målet att uppnå en hyresutveckling som säkerställer hyresrättens position som en viktig boendeform på ett sätt som upplevs som rimligt av såväl hyresgäster som hyresvärdar.
- Möjligheten att bedriva seriös och långsiktig förvaltning bygger på att den löpande förvaltningen över tiden ska generera ett överskott som ger tillräckliga incitament för att kapital ska avsättas för detta ändamål. Det innebär bland annat att den som förvaltar hyresrätter måste kunna ta del av den allmänna köpkraftsutvecklingen på samma villkor som näringslivet i övrigt.
- Ovanstående innebär att den årliga justeringen av bruksvärdeshyrorna, som fastställs i förhandlingar mellan bostadsmarknadens parter eller genom prövning i hyresnämnden, bör spegla den allmänna inkomstutvecklingen i samhället. Detta synsätt är också kompatibelt med gällande lagstiftning som, sedan 2011, anger att hyresutvecklingen ska spegla bostadskonsumenternas allmänna värderingar. Möjligheten att uttrycka sådana värderingar i faktisk efterfrågan avgörs av köpkraftens utveckling.
- Fastighetsägarnas syn på justeringen av den allmänna hyresnivån under 2021, bygger på att Sveriges ekonomi nu har börjat återhämta sig efter det kraftiga produktionsfallet tidigare i år. Denna uppfattning får stöd av aktuell statistik. Kraftfulla statliga stödåtgärder har också stöttat hushållen och företagen genom krisen, vilket stärker potentialen för fortsatt god ekonomisk återhämtning.
- Enligt aktuella prognoser spås svensk ekonomi växa med cirka 4,5 procent<sup>1</sup> i nominella termer under 2021. Disponibelinkomsterna spås öka med drygt 3,5 procent.<sup>2</sup> Baserat på dessa prognoser skulle det vara motiverat med en justering av hyresnivån på nationell nivå i linje med de nivåer som Fastighetsägarna har argumenterat för under de senaste åren. **Givet den stora osäkerhet som råder avseende den pågående pandemins effekter på ekonomin, bedömer dock Fastighetsägarna att det är rimligt med en något mindre justering, cirka 2,5 procent. Det ska betonas att denna siffra är ett genomsnitt för landet som helhet. De faktiska förhandlingarna förs dock på ortsnivå. På den nivån kan förutsättningarna skilja sig - både positivt och negativt - från den bild som ges i den nationella vägledningen.**

---

<sup>1</sup> "Uppdatering av konjunkturbilden", Konjunkturinstitutet, augusti 2020.

<sup>2</sup> "Nordic Outlook, SEB, augusti 2020.

## Bakgrund – två olika förhandlingsprocesser

I Sverige förhandlas bostadshyror kollektivt mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen (parterna) i två parallella processer, som tillsammans utgör det s.k. bruksvärdessystemet.

Den **första processen** hanterar frågan om hur hyran i en enskild lägenhet ska bestämmas i relation till dess **egenskaper** (bruksvärde). Svaret på den frågan är att hyran i en lägenhet ska motsvara hyran i lägenheter med likartade egenskaper i form av lägenhetens beskaffenhet och boendemiljön i övrigt.<sup>3</sup> Om inte parterna kommer överens, kan ärendet hänskjutas till hyresnämnden. Genom denna process skapas **en hyresstruktur** där lägenhetshyrorna på en ort sorteras i enlighet med lägenheternas inboende egenskaper. Förhandlingar enligt denna process kan inledas när som helst under året.

Dessa förhandlingar hanterar dock inte frågan om hur hyresstrukturen ska utvecklas över tiden. Om inte den första processen kompletterades med ytterligare en förhandlingsprocess, skulle därför värdet på de fastställda hyrorna successivt urholkas då samhällsekonomin i övrigt utvecklas. Därför träffas parterna **årligen** för att förhandla om hur mycket **den allmänna hyresnivån** på en ort ska förändras i relation till den **samhällsekonomiska utvecklingen**. Denna **andra process** kan därmed ses som en förändring av priset (hyran) på **oförändrade boendetjänster**, motsvarande de prisförändringar som sker över tid på andra varor och tjänster (justerat för kvalitativa förändringar).

Lagstiftningen ger dock inte någon närmare vägledning om hur dessa förhandlingar ska gå till. Till och med 2010 baserades den årliga ortvisa justeringen på de kommunala bostadsbolagens kostnadsutveckling. Detta var en följd av den självkostnadsprincip som bolagen fram till dess skulle följa. Eftersom de kommunala hyrorna var normerande för hela bostadsmarknaden, fick privata hyresvärdar motsvarande hyresjustering.

Lagändringen 2011 innebar att samtliga kollektivt förhandlade hyror skulle betraktas som normerande. De kommunala bostadsbolagen frikopplades från självkostnadsprincipen. Vad som skulle styra den allmänna hyresnivåns utveckling därefter angavs inte närmare. Den enda vägledning som gavs av lagstiftaren var att hyrorna skulle baseras på bostadskonsumenternas objektiva värderingar av boendet. Uppdraget att utforma en fungerande modell för de årliga förhandlingarna gav därmed till bostadsmarknadens parter. Någon sådan modell har dock inte skapats. Trots att bostadsmarknadens parter (Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen) har diskuterat frågan under lång tid inom ramen för de så kallade trepartssamtalen, har det inte varit möjligt att nå någon enighet om vilka faktorer som ska ligga till grund för förhandlingarna. Parterna har heller inte kunna enas om hur tvister i de årliga förhandlingarna. På grund av detta avbröts trepartssamtalen om dessa frågor tidigt under 2020. Därmed kan den utredning – ”Mer effektiva hyresförhandlingar” – som under hovrättsrådet Jan Josefsons ledning ser över formerna för de årliga förhandlingarna få stor betydelse för hyresrättens framtida utveckling. Utredningen ska vara klar senast i december 2020.

Fastighetsägarnas syn på dessa frågor presenterades i en rapport 2016<sup>4</sup>. Denna syn har sedan dess legat till grund för den nationella vägledning som Fastighetsägarna årligen tar fram inför förhandlingarna om den allmänna hyresnivåns utveckling på landets olika orter.

---

<sup>3</sup> Konkret handlar det om exempelvis standard på kök och badrum, lägenhetens planlösning, utomhusmiljön, förekomsten av hiss och förvaltningens kvalitet.

<sup>4</sup> ”Varför är det så svårt att komma överens? En rapport om hyresförhandlingarnas systemfel”, Fastighetsägarna, 2016.

## En samhällsekonomiskt motiverad hyresutveckling

En uppenbar konsekvens av bruksvärdessystemets grundläggande princip, som innebär att lägenheter med likartade egenskaper ska ha ungefär samma hyra ("lika lägenhet, lika hyra"), är att den årliga justeringen inte kan baseras på enskilda bostadsbolags behov. Det skulle ju innebära att utvecklingen av hyran i likvärdiga lägenheter skulle vara beroende av dess ägare. Det strider direkt mot bruksvärdesprincipen och minskar de kollektiva förhandlingarnas legitimitet. Eftersom det inte finns några rimliga skäl som motiverar att hyrorna i bruksvärdesmässigt likvärdiga lägenheter ska justeras olika mycket, är sannolikheten stor att hyresgäster som får ett större påslag än andra kommer att känna sig orättvist behandlade. Det samma gäller naturligtvis de hyresvärdar som får ett mindre påslag än andra utan att det kan motiveras av bruksvärdeskillnader. Dessutom kommer ett förfarande där olika lägenheter får olika hyrespåslag att leda till ineffektivitet, eftersom det kommer att öka antalet förhandlingstvister.

Den årliga hyresförhandlingen måste istället fokusera på faktorer som gör det möjligt för hyresvärdar att bedriva en seriös långsiktig verksamhet på liknande villkor som näringslivet i övrigt. Det innebär att den löpande förvaltningen över tiden ska ges förutsättningar att generera ett överskott som ger tillräckliga incitament för att kapital ska avsättas för långsiktig förvaltning av hyresrätter.<sup>5</sup> Om de årliga förhandlingarna inte gör detta möjligt, kommer hyresrättens position på den svenska bostadsmarknaden att försvagas.

Förhandlingarna måste därför säkerställa att den som förvaltar hyresrätter, i likhet med övriga näringslivet, kan ta del av köpkraftsutvecklingen i samhället. Det innebär att den årliga justeringen av bruksvärdeshyrorna, som fastställs i förhandlingar mellan bostadsmarknadens parter eller genom prövning i hyresnämnden, bör spegla den allmänna inkomstutvecklingen (uttryckt som disponibelinkomst<sup>6</sup>). Detta synsätt är också kompatibelt med gällande lagstiftning som, sedan 2011, anger att hyresutvecklingen ska spegla bostadskonsumenternas allmänna värderingar. Möjligheten att uttrycka sådana värderingar i faktisk efterfrågan avgörs av köpkraftens utveckling. Ett alternativt sätt att beskriva detta är att parterna ska komma överens om hur värdet på oförändrade boendetjänster ska förändras för att inte urholkas i relation till den övriga samhällsutvecklingen.<sup>7</sup>

Förutom att en sådan tolkning ligger i linje med lagstiftningens intentioner, ger den också goda förutsättningar för att förhandlingsresultatet ska uppfattas som rimligt av både hyresgäster och hyresvärdar. I den mån förvaltningen av hyresrätter över tiden effektiviseras (ökad produktivitet), är det rimligt att justera den disponibla inkomsten för detta. Den historisk svaga produktivitetensutvecklingen i förvaltningen av hyresrätter, har dock gjort det svårt att hantera det faktum att hyresutvecklingen har understigit utvecklingen av fastighetsrelaterade kostnader. Över tiden har dessa ökat betydligt mer än den allmänna kostnadsutvecklingen i samhället (KPI). Detta faktum måste de förhandlande parterna ta hänsyn till i de ortvisa förhandlingarna.

---

<sup>5</sup> Hyresförhandlingarna måste göra det möjligt för den långsiktiga hyresvärden att täcka kostnaderna för löpande förvaltning och fastighetsunderhåll. De ska även skapa utrymme att bygga upp ett eget kapital för att kunna bidra till att finansiera renoveringar och produktion av nya hyresbostäder samt generera en rimlig avkastning till ägaren.

<sup>6</sup> Disponibelinkomst omfattar alla inkomster efter skatt och alla transfereringar, såsom barnbidrag eller sjukpenning.

<sup>7</sup> Om boendetjänsten har förändrats, d.v.s. om bruksvärdet har ökat till följd av renovering eller förbättrad förvaltningskvalitet ska bruksvärdeshyran höjas. Bruksvärdeshöjande åtgärder omfattas dock inte av de årliga förhandlingarna, vilka endast avser att justera bruksvärdeshyran i förhållande till den samhällsekonomiska utvecklingen.

## Fastighetsägarnas syn på justeringen av den allmänna hyresnivån

Den ekonomiska utvecklingen i kölvattnet på coronapandemin har varit dramatisk. Enligt preliminär statistik minskade produktionen i EU med knappt 12 procent mellan årets första och andra kvartal. De nordiska länderna klarade sig något bättre, men även där har effekterna varit mycket kännbara. Svensk BNP krympte med 8,3 procent, trots att restriktionerna har varit betydligt mildare än i övriga Europa. Att Sverige, som en liten och utlandsberoende ekonomi, drabbas när stora delar av våra viktigaste exportmarknader stängs ned är en viktig förklaringsfaktor. Självpåtagna restriktioner är en annan. Kraftfulla stödåtgärder har dock mildrat krisen effekter på enskilda hushåll och företag.

På grund av svårigheten att bedöma pandemins fortsatta utveckling är också möjligheten att bedöma ekonomins framtida utveckling behäftad med stor osäkerhet. I sin senaste konjunkturuppdatering<sup>8</sup> räknar dock Konjunkturinstitutet (KI) med att ekonomin har passerat botten och kommer att växa med cirka 2 procent per kvartal under hösten. På årsbasis räknar KI med att BNP ska minska med knappt 5 procent i år. Trots detta förväntas timlönerna stiga med knappt 2 procent, vilket bland annat beror på nämnda stödåtgärder.

Den senaste statistiken stödjer uppfattningen att ekonomin nu befinner sig i en återhämtningsfas. Enligt KI:s senaste extramätning av läget hos svenska företag har situationen ljusnat betydligt för tillverkningsindustrin - en utveckling som får stöd av SCB:s statistik över industrin orderingång, som ökade med 6,7 procent mellan maj och juni. Inköpschefsindex (PMI) ger en liknande bild. För industrin ökade index från 51,4 till 53,4 mellan juli och augusti. Index för tjänsteföretagen steg samtidigt från 55,0 till 56,6.

Även på arbetsmarknaden ser botten ut att vara nådd. Enligt SCB:s senaste arbetskraftsundersökning låg arbetslösheten kvar på 9,2 procent i juli (säsongrensade termer), vilket var bättre än analytikerernas förväntningar<sup>9</sup>. Även sysselsättning var oförändrad. Bilden av att situationen på arbetsmarknaden har stabiliserats får även stöd av Arbetsförmedlingens veckostatistik. Att förvänta sig en snabb nedgång i arbetslöshetstalen är dock osannolikt. Enligt KI:s Konjunkturbarometer är företagets behov att nyanställa i dagsläget dämpat.

Bedömning att konjunkturen har vänt uppåt stärks också av utvecklingen på bostadsrätts- och villamarknaden. Mellan juni och juli steg bostadspriserna i landet med 2 procent. Under den senaste tre månadersperioden har priserna ökat med 4,7 procent.

Givet att pandemin globalt kulminerar i år och successivt avtar under följande år, räknar KI med den svenska ekonomin kommer att växa med 3,4 procent under 2021 i reala termer. Eftersom inflationen spås öka med 1,1 procent, motsvarar det en nominell BNP-ökning på 4,5 procent. Lönerna som, i enlighet med det historiska mönstret, utvecklas mer stabilt spås öka med 2,2 procent (se tabell 1). Regeringen räknar med ett ännu starkare scenario i sin budgetuppdatering från den 27 augusti. BNP förväntas öka med 4,1 procent i reala termer och med 5,2 procent i nominella termer.

---

<sup>8</sup> "Konjunkturläget", augusti 2020.

<sup>9</sup> Enligt Infronts prognosenkät förväntades arbetslösheten stiga till 9,7 procent.

Tabell 1. (%)	2019	2020p	2021p
Timplön <sup>1</sup>	2,6	1,8	2,2
BNP (kalenderkorr.) <sup>2</sup>	3,0	-4,3	4,5
KPI <sup>3</sup>	1,8	0,5	1,1
Reporäntan <sup>3,4</sup>	-0,3	0,0	0,0

<sup>1</sup> Enligt konjunkturlönestatistiken

<sup>2</sup> Nominell utveckling (volymförändring plus inflationen)

<sup>3</sup> Årsgenomsnitt

<sup>4</sup> Vid årets slut

KI gör dock ingen prognos för disponibelinkomsternas utveckling under 2021. En sådan prognos kommer att presenteras först i samband med att KI:s konjunkturrapport offentliggörs den 30 september. Även Riksbanken dröjer med sin uppdatering (22 september). I skrivande stund är det endast SEB som har presenterat en färsk prognos (25 augusti) avseende disponibelinkomsternas utveckling nästa år. Enligt bankens analytiker förväntas dessa öka med 3,8 procent i nominella termer under 2021. I avvaktan på KI:s och Riksbankens prognoser, utgår vi från att inkomstvecklingen kommer att öka med drygt 3 procent under 2021.

För att erhålla det inkomstmått som är relevant i samband med hyresförhandlingarna, bör den siffra som diskuterades ovan (3 procent) justeras för den långsiktiga produktivitsutvecklingen. Hur detta ska göras är inte självklart, eftersom det inte finns någon aktuell statistik över produktivitsutvecklingen i tillhandahållandet av boendetjänster. Däremot tyder tidigare analyser på att utvecklingen generellt sett är mycket svag. Enligt en studie<sup>10</sup> från Industrins utredningsinstitut stod produktivitsutvecklingen i förvaltningen av bostäder princip still under perioden 1970 - 1985. Enligt en färskare studie från Svenskt Näringsliv<sup>11</sup> uppgick motsvarande produktivitsutveckling under perioden 1994 - 2013 till 0,2 procent per år.

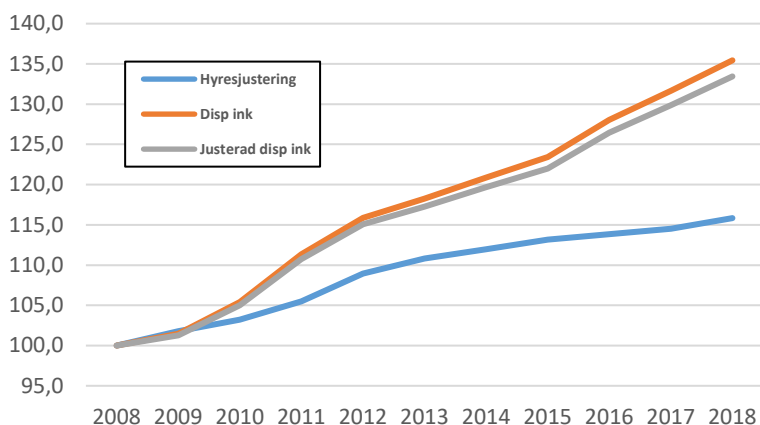
Inom den privata tjänstesektorn i övrigt har produktivitsutvecklingen varit högre. Under perioden 1994 - 2013 uppgick den i snitt till 1,6 procent per år. Det var en följd av en mycket stark utveckling inom ett mindre antal delsektorer, som informations- och kommunikationsverksamhet (4,1 procent), handel (3,3 procent) procent samt finans- och försäkringsverksamhet (2,4 procent).

Sett i ett historiskt perspektiv är det uppenbart att den allmänna hyresnivån inte anpassats till den samhällsekonomiska utvecklingen, så som denna avspeglas i hushållens disponibelinkomster. Det gäller oavsett om inkomsten har justerats för produktivitsutvecklingen eller ej (figur 1). Det kan vara en del i förklaringen varför hyresrättens andel av flerbostadsbeståndet på expansiva orter har minskat kraftigt under lång tid.

<sup>10</sup> Murray, R (1987), "Den offentliga sektorn - Produktivitet och effektivitet", Industrins utredningsinstitut.

<sup>11</sup> Boumediene, J & Grahn, G (2015), "Produktivitsutveckling, investeringar och välstånd", Svenskt Näringsliv.

Figur 1. Inkomster och den allmänna hyresnivån, index 2008=100



Faktum är att utvecklingen av den allmänna hyresnivån under senare år inte ens har överstigit den allmänna prisutvecklingen mätt med konsumentprisindex (KPI). Situationen kompliceras ytterligare av det faktum att de kostnader som möter förvaltningen av hyresrätter normalt överstiger KPI. Under de tre år som SCB har redovisat Fastighetsförvaltningsindex<sup>12</sup> har dessa kostnader ökat med cirka 11 procent (se tabell 2). Motsvarande utveckling för KPI är drygt 5,5 procent. Den allmänna hyresnivån har endast ökat med drygt 3,5 procent. Sannolikheten är stor att förvaltningskostnaderna har ökat mer än normalt under coronapandemin på grund av att hushåll i relativt hög utsträckning har befunnit sig i sina hem. I kombination med de historiskt låga årliga justeringarna av hyrorna i befintliga lägenheter, är denna kostnadsutveckling problematisk.

Tabell 2. (%) Hyror, kostnader och inkomster

	Hyror	KPI	Fastig. kost	Disp ink
2017	0,7	1,8	2,6	3,9
2018	0,9	2	3,1	5,0
2019	2	1,8	4,8	3,9
2017-2019	3,6	5,6	10,5	12,9

Givet aktuella prognoser för svensk ekonomi under 2021, tillsammans med det faktum att justeringen av den allmänna hyresnivån har släpat efter den samhällsekonomiska utvecklingen under lång tid, vore det motiverat att höja den allmänna hyresnivån i linje med de nivåer som Fastighetsägarna har argumenterat för under tidigare år. För att ta hänsyn till den osäkerhet som råder avseende den pågående pandemins effekter på ekonomin, bedömer dock Fastighetsägarna att det kan vara motiverat med en något lägre justering, cirka 2,5 procent. Det ska betonas att denna siffra är ett genomsnitt för landet som helhet. De faktiska förhandlingarna förs dock på ortsnivå. På den nivån kan förutsättningarna skilja sig - både positivt och negativt - från den bild som ges i den nationella vägledningen.

<sup>12</sup> Fastighetsförvaltningsindex tas fram av SCB på uppdrag av Fastighetsägarna MittNord.