

Förhandlingarna om 2024 år hyresjustering - Fastighetsägarnas kostnadsberäkning

September 2023

Trepartens syn på förhandlingens grunder

Inför förhandlingarna om 2024 års hyresjustering har treparten (Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen) förtydligat och uppdaterat den rekommendation som parterna enades om 2022. Utgångspunkten för förhandlingarna är, precis som tidigare, följande fem faktorer:

- Utvecklingen av taxor och avgifter baserat på uppgifter ur den återkommande Nils Holgersson-rapporten.
- Utvecklingen av förvaltnings- och underhållskostnader baserat på det av SCB redovisade förvaltningskostnadsindexet FFI.
- Räntekostnadsutvecklingen baserat på utvecklingen av Riksbankens styrränta samt räntan på 2-, 5- och 10-åriga statsobligationer.
- BNP-utvecklingen baserat på ett snitt av total BNP till marknadspris och motsvarande utveckling av BNP per capita i nominella termer.
- Inflationsutvecklingen baserat KPIF justerat för hyresutvecklingen.

Rekommendationen säger vidare att förhandlingarna ska baseras på ett genomsnitt av dessa faktorerers aktuella och historiska utveckling (innevarande år samt de två närmast föregående åren, förutom för BNP-faktorn där snittet ska beräknas utifrån utvecklingen under innevarande år och de tre närmast föregående åren).

I förhandlingarna om 2023 års hyresjustering rådde det delade meningar om hur räntefaktorn skulle hanteras. Av detta skäl har ett förtydligande gjorts avseende räntefaktorn i trepartens gemensamma vägledning. Det innebär att räntefaktorn ska beräknas på samma sätt som övriga kostnader, d.v.s. som kostnadens genomsnittliga procentuella utveckling under innevarande år samt de två närmast föregående åren.

Baserat på denna samsyn kring faktorerna har treparten enats om följande beräkningsunderlag:

	2020	2021	2022	2023	Snitt
Förvaltning och underhåll		3,9	9,6	X	6,7
Taxor och avgifter		2,3	14	X	8,2
Räntor		13	96	62	57,3
KPIF-H		2,5	8,2	8,0	6,2
BNP och BNP/capita	-0,6	8,6	8,3	4,6	5,2

Förklaringar

Förvaltning och underhåll utgörs av FFI exklusive de poster som ingår i taxor och avgifter samt kapitalkostnader, för att undvika dubbelräkning. Snittet på 6,7 procent baseras på utvecklingen under 2021 och 2022 eftersom vi ännu inte har fått 2023 års siffra. 2023 års siffra publiceras i oktober. Då ska tabellen uppdateras.

Taxor och avgifter har hämtats från Nils Holgersson-rapporterna. Precis som FFI beräknas snittet endast på 2021 och 2022 i avsaknad på uppgifter för 2023. 2023 års siffra publiceras i november. Då ska tabellen uppdateras.

Räntekorgen visar den procentuella utvecklingen av de ingående årens snittränta för de fyra "riskfria" räntor som ingår i korgen plus en räntemarginal på 1,38 procent, som är den genomsnittliga skillnaden mellan korgen och bostadsobligationer åren 2013-2022. Årsuppdatering av KPIF rensat från hyresförändring för år 2023 har beställts från SCB. Årets leverans är uppdaterad till och med juli 2023.

Beräkningen av BNP-faktorn baseras på SCB:s och Konjunkturinstitutets redovisning av utvecklingen i löpande priser. I takt med att SCB reviderar siffrorna förändras serierna. Av det skälet kan siffrorna i tabellen skilja sig från de som redovisades inför förhandlingarna 2022.

Vidare tydliggör trepartens vägledning att förhandlingarna ska följa en trestegsprocess, enligt följande:

Steg 1. Snittberäkningar av kostnadsposterna (taxor, förvaltningskostnader och räntor) i tabellen ovan ska så långt som möjligt översättas till förhållandena på den aktuella förhandlingsorten

Steg 2. Den allmänna kostnadsutvecklingen på orten ska relateras till fastighetsföretagens behov av en långsiktigt rimlig avkastning, bibehållen kvalitet och underhållsnivå över tid.

Steg 3. Den justering som antyds i steg 1 och 2 ska relateras till hyresgästkollektivets behov av en rimlig, stabil och förutsebar hyresjustering.

Trepartens gemensamma vägledning säger inget hur faktorerna ska viktas sinsemellan. Det är med andra ord upp till de förhandlande parterna att bestämma viktningen var för sig. För att underlätta förhandlingarna har Fastighetsägarna gjort en nationell viktning av faktorerna baserat på de vikter som Statistiska centralbyrån använder i beräkningen av Fastighetsförvaltningsindex (FFI). Enligt den viktningen har den genomsnittliga kostnaden under de år som omfattas av modellen ökat med 14,1 procent. Denna kostnadsberäkning ska sedan justeras i enlighet med de förutsättningar som diskuterades avseende förhandlingens steg 2 och 3 ovan. Sammanvägningen i dessa steg gör av parterna i de ortvisa förhandlingarna.