

Effekter av fri hyressättning i nyproduktionen i mindre och medel- stora kommuner

Sammanfattning av rapport från Evidens



Förord

I januariöverenskommelsen beslutade samarbetspartierna att fri hyressättning ska införas i nyproduktion och att tillsätta en utredning om detta. Syftet med denna reform är att öka byggandet av nya hyresbostäder genom att hyresvärden själv kan bestämma hyresnivån och att den sedan inte kan prövas av hyresnämnden. Det skulle innebära en stor förändring och därför är det viktigt att konsekvenserna utreds noga.

Debatten om hyressättning handlar till stor del om situationen i storstäderna – inte minst Stockholms innerstad. Men Sverige är mycket mer än så. Sveriges Allmännyttas har gjort bedömningen att dagens hyresnivåer i nyproduktionen, i vart fall utanför storstäderna, sannolikt motsvarar den nivå som skulle uppstå vid fri hyressättning. Detta beror på att hushållen på dessa marknader saknar betalningsvilja för nybyggda bostäder med högre hyresnivåer än idag. Det innebär att fri hyressättning sannolikt inte skulle öka bostadsbyggandet på dessa orter, eftersom högre hyror i nyproduktionen riskerar att leda till vakanser.

Sveriges Allmännyttas vill vara konstruktiv och bidra med fakta för att ge en ökad kunskap. Därför har vi bett Evidens ta fram ett kunskapsunderlag som analyserar och diskuterar troliga effekter av fri hyressättning i nyproduktionen av hyresbostäder i mindre och medelstora kommuner. Slutsatsen är i korthet att fria hyror ger ingen eller liten effekt på nyproduktion i de kommuner som studien omfattar.

Evidens svarar för analyser, bedömningar och slutsatser i denna rapport. Här presenteras en sammanfattning. Hela rapporten finns tillgänglig på Sveriges Allmännyttas webbplats.

Anders Nordstrand
Vd Sveriges Allmännyttas

Innehåll

Förord	2
Uppdrag och urval av kommuner	4
Kalkyler och data	6
Analys och slutsatser	7

Uppdrag och urval av kommuner

Dagens nyproduktionshyror ligger sannolikt redan på en nivå som motsvarar nivån vid fria hyror på många orter utanför storstäderna. Frågan är därför vilka effekter fri hyressättning skulle ha på byggandet av nya bostäder i mindre och medelstora kommuner. Sveriges Allmännyttas har därför gett Evidens i uppdrag att ta fram ett kunskapsunderlag som analyserar och diskuterar frågan.

Evidens rapport presenterar en skattning av fria hyror utifrån relevant data och statistik samt gör en analys och diskuterar troliga effekter av fri hyressättning i nyproduktionen av hyresbostäder i mindre och medelstora kommuner.

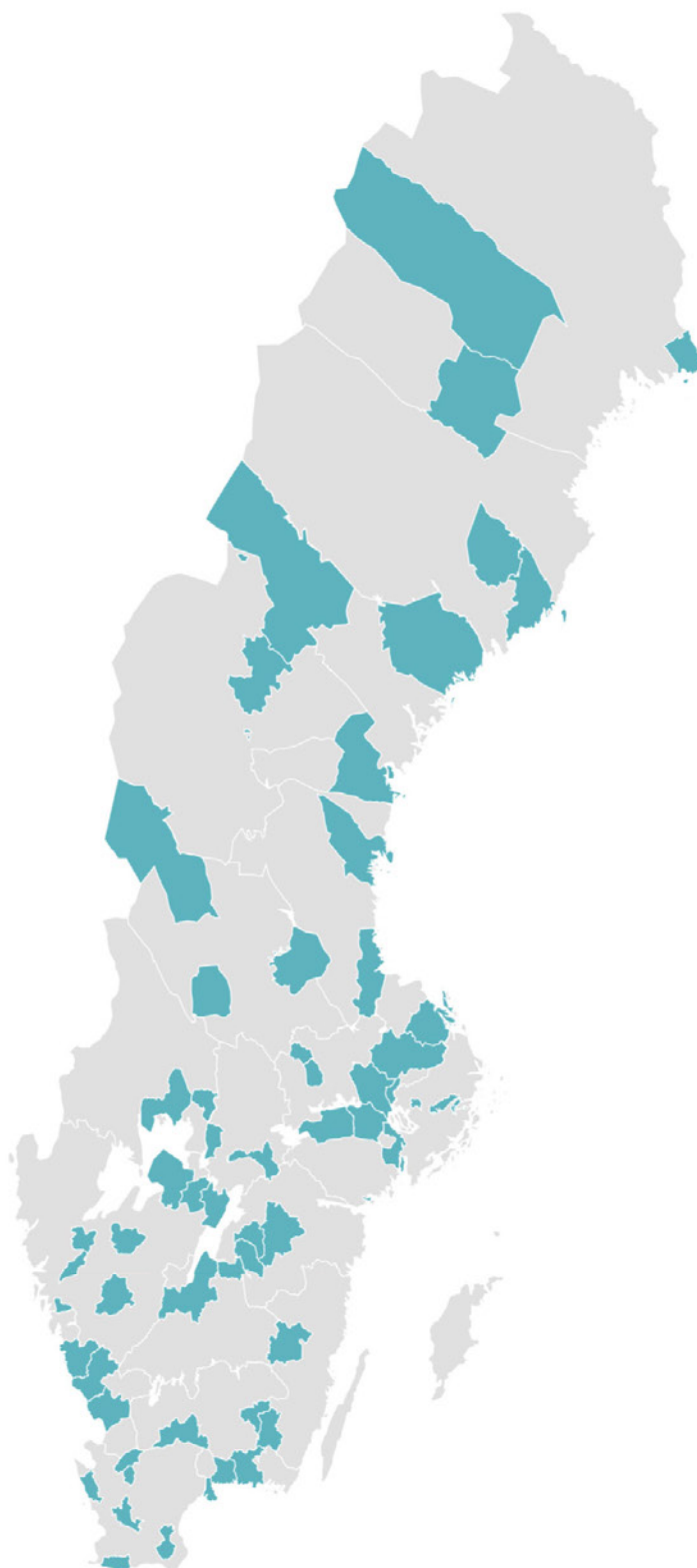
Urval av kommuner

Analysen omfattar 59 kommuner av olika storlekar och i olika delar av landet. Urvalet av kommuner har gjorts av Sveriges Allmännytta för att spegla olika lokala marknadsvillkor. Urvalet omfattar kommuner i samtliga län samt kommuner med mycket hög efterfrågan på bostäder och därmed höga bostadspriser samt kommuner med relativt låg efterfrågan på bostäder sett efter prisnivå. Kommuner i storstadsregionernas centrala delar, där efterfrågan på bostäder är mycket hög, ingår inte i urvalet.

Utvalda kommuner i analysen

Ale	Haparanda	Oxelösund	Umeå
Arvidsjaur	Helsingborg	Perstorp	Upplands Väsby
Borås	Hudiksvall	Ronneby	Uppsala
Boxholm	Hultsfred	Storfors	Vansbro
Degerfors	Håbo	Strängnäs	Vara
Emmaboda	Jokkmokk	Strömsund	Varberg
Enköping	Jönköping	Sundsvall	Vindeln
Eskilstuna	Karlsborg	Surahammar	Älmhult
Eslöv	Karlshamn	Södertälje	Älvdalen
Fagersta	Karlstad	Sölvesborg	Örkelljunga
Falkenberg	Lessebo	Tomelilla	Örnsköldsvik
Falun	Linköping	Tranås	Östersund
Gävle	Mariestad	Trelleborg	Österåker
Hallsberg	Mjölby	Trollhättan	Östhammar
Halmstad	Mölndal	Töreboda	

Utvalda kommuner i analysen



Kalkyler och data

Evidens analys bygger på en jämförelse mellan skattade fria hyresnivåer, kalkylerade nyproduktionshyror och observerade nyproduktionshyror i mindre och medelstora kommuner.

Skattade fria hyresnivåer

Skattningen av fria hyresnivåer utgår från marknadspriserna vid köp av bostadsrätter. Med hjälp av marknadspriser på bostadsrätter och statistik över hyror på lägenheter med korta kötider kan hushållens så kallade avkastningskrav beräknas. Avkastningskravet uttrycker hushållens värdering av nyttan förenad med att köpa en bostadsrätt samt förväntan på framtida värdeförändring. Med kunskap om avkastningskraven kan bostadsrättspriser översättas till fria hyror genom formeln:

Fri hyra = (bostadsrättspris x avkastningskrav) + avgift till föreningen

Kalkylerad nyproduktionshyra

Med en enkel kalkyl kan man beräkna vilken hyresnivå som krävs för att ge ett projektvärde som minst uppgår till produktionskostnaden, det rapporten kallar kalkylerad nyproduktionshyra. Utgångspunkten för kalkylerna i denna rapport är att det identifierade hyresbehovet ska täcka alla kostnader. Information som behövs till kalkylen är:

- Totala produktionskostnader
- Drift- och underhållskostnader
- Investerar-marknadens avkastningskrav
- Vakansrisker

Observerad nyproduktionshyra

Evidens har använt SCB:s data på genomsnittliga nyproduktionshyror för olika bostadsstorlekar i olika delar av landet i analysen. Data på kommunnivå från kommunala eller regionala bostadsförmedlingar har även använts, anpassade efter lokala förhållanden.

Analys och slutsatser

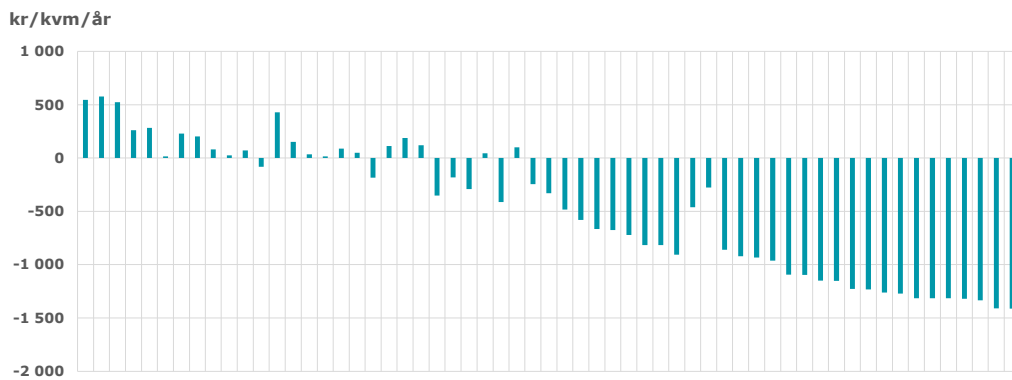
Med skattade fria hyresnivåer och kalkylerade nyproduktionshyror finns förutsättningar för att bedöma om fria hyror skulle öka nyproduktionen på olika lokala marknader. Om den fria hyran ligger på samma nivå eller med marginal över den kalkylerade nyproduktionshyran skulle fri hyressättning kunna stimulera nyproduktion. Men om den fria hyran är i nivå med nuvarande nyproduktionshyror eller lägre än kalkylerad nyproduktionshyra, skulle fri hyressättning troligen inte öka byggandet av nya bostäder.



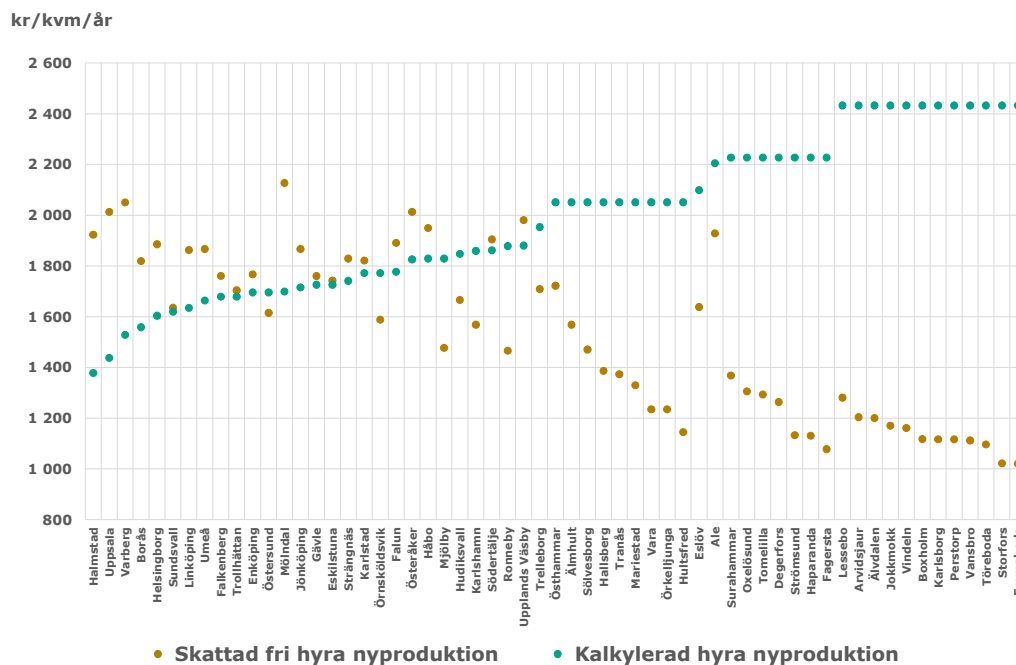
Jämförelse mellan skattad fri hyra och kalkylerad hyra för nyproduktion

Resultaten av skattade fria hyresnivåer och kalkylerad hyra för nyproduktion har satts samman i diagram. Det övre diagrammet redovisar skillnaden mellan fri hyra för nyproduktion och kalkylerad nyproduktionshyra. Det undre diagrammet redovisar skattad fri hyra och kalkylerad hyra för nyproduktion.

Fri hyra minus kalkylerad hyra



Skattad fri hyra och kalkylerad hyra för nyproduktion



Fria hyror för låga för att öka byggandet

För drygt hälften av de studerade kommunerna är den fria hyran för nyproduktion väsentligt lägre än kalkylerad nyproduktionshyra. I dessa kommuner är den fria hyran alltför låg för att nyproduktion ska vara möjlig enligt använda beräkningsvillkor. Detta gäller Ale, Arvidsjaur, Boxholm, Degerfors, Emmaboda, Eslöv, Fagersta, Hallsberg, Haparanda, Hudiksvall, Hultsfred, Jokkmokk, Karlsborg, Karlshamn, Lessebo, Mariestad, Mjölby, Oxelösund, Perstorp, Ronneby, Storfors, Strömsund, Surahammar, Sölvesborg, Tomelilla, Tranås, Trelleborg, Töreboda, Vansbro, Vara, Vindeln, Älmhult, Älvdalen, Örkelljunga, Örnköldsvik, Östersund och Östhammar.

Fria hyror ungefär i nivå med kalkylerad nyproduktionshyra

För drygt tiotalet kommuner är den fria hyran ungefär i nivå med eller något högre än kalkylerad nyproduktionshyra. Hit hör Enköping, Eskilstuna, Falkenberg, Falun, Gävle, Håbo, Jönköping, Karlstad, Strängnäs, Sundsvall, Södertälje, Trollhättan, Upplands Väsby, Österåker. Fria hyror borde därmed inte ändra villkoren för nyproduktion i dessa kommuner.

Nyproduktionshyror redan i nivå med den fria hyran

I Borås, Helsingborg, Linköping och Umeå ligger skattade fria hyror lite över den kalkylerade hyran, men de fåtal observationer som gjorts av faktiska nyproduktionshyror indikerar att dessa är i nivå med fria hyror. För att få en positiv effekt på nyproduktionen av hyresbostäder utifrån nuläget, måste fria hyror överstiga både kalkylerad nyproduktionshyra och nuvarande hyror i nyproduktionen. Med observerade hyror i befintlig nyproduktion i dessa kommuner på ungefär samma nivå som skattade fria hyror påverkas knappast viljan att bygga i särskilt hög grad.

Ett fåtal kommuner visar en större positiv differens på cirka 500 kronor per kvadratmeter och år mellan fria hyror och kalkylerad nyproduktionshyra. Det gäller Uppsala, Halmstad, Varberg och Mölndal. Men för alla fyra kommunerna ger observerad nyproduktionshyra eller närliggande statistik som använts relativt liten skillnad mellan nuvarande nyproduktionshyra och den skattade fria hyran. Detta visar på en liten potentiell positiv effekt av fria hyror i dessa kommuner.

Slutsats: Fria hyror ger ingen eller liten effekt på nyproduktion

Slutsatsen från studierna av skattade fria hyror, kalkylerade nyproduktionshyror samt observerade nyproduktionshyror är att fria hyror har ingen eller liten effekt på nyproduktionsvillkoren i de studerade kommunerna. Det finns i praktiken inget utrymme för högre fria hyror än de nuvarande nyproduktionshyrorna i de undersökta kommunerna som representerar mindre och medelstora kommuner i Sverige. Hushållens betalningsvilja uttryckt som fria hyresnivåer ligger idag nära existerande nyproduktionshyror.

**Läs om
nyproduktion inom
allmännyttan**

Här kan du läsa om nyproduktion:
sverigesallmannytta.se/nyproduktion



Effekter av fri hyressättning i nyproduktionen i mindre och medelstora kommuner

Vilken effekt skulle fri hyressättning i nyproduktion av hyresbostäder ha i mindre och medelstora kommuner? Hur ser det ut nu och skiljer det sig mellan olika kommuner?

I den här rapporten sammanfattar vi Evidens rapport *Effekter av fri hyressättning i nyproduktionen i mindre och medelstora kommuner*. Den visar med hjälp av fakta, statistik och analys att fria hyror skulle ge ingen eller liten effekt på nyproduktion i mindre och medelstora kommuner.

Sveriges Allmännyttas
Box 474, 101 29 Stockholm
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se