

# Vägledning inför de årliga förhandlingarna

## Om hyresnivåns justering år 2021 – *kortversion*



# Varför behövs en vägledning?

Inför de årliga hyresförhandlingarna 2021 så tar Sveriges Allmännyttas återigen fram en vägledning för våra medlemmar. Syftet är att ge en gemensam bild av hur relevanta förändringar i omvärlden bör påverka de årliga hyresjusteringarna. Följande dokument är en förkortad version av vår vägledning inför 2021 års förhandlingar.

Det svenska hyressättningsystemet är i både politiskt och medialt fokus på grund av den bostadsbrist som flertalet kommuner aviserar. Bruksvärdessystemet infördes 1969 med syftet att kombinera fri hyressättning med ett starkt besittningsskydd genom att hyresgästerna får en möjlighet till prövning av om hyran är skälig. Avsikten med systemet är att spegla en hyresmarknad i balans.

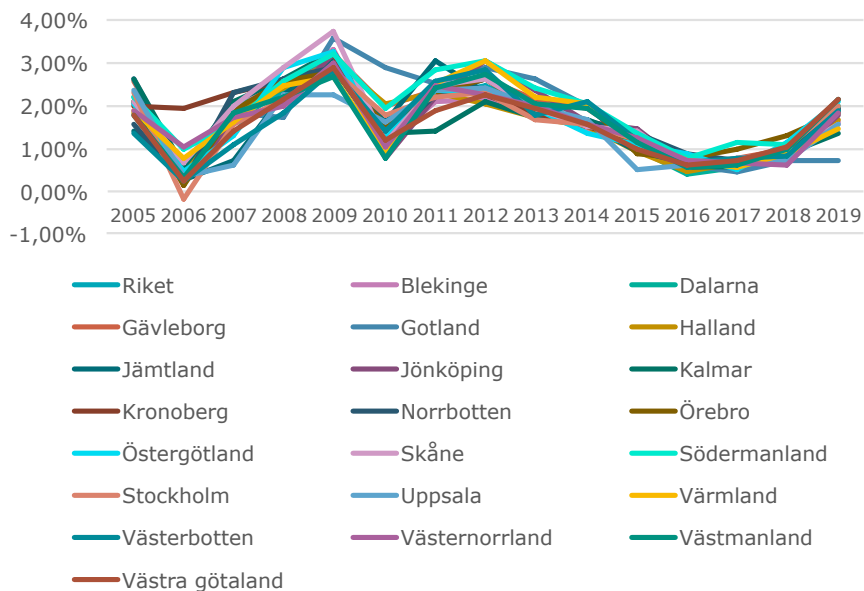
Sveriges Allmännyttas identifierade redan 2017 ett behov av att utveckla det befintliga systemet och en grupp av VD:ar, vårt Hyresråd, tog fram ett förslag till utvecklingsstrategi som sedan förankrats genom ett positionspapper som antogs av Sveriges Allmännyttas styrelse i april 2018. Vi anser att det finns goda möjligheter att utveckla systemet inom rådande lagstiftnings ramar.

Bostadsmarknadens parter har med nuvarande lagstiftning en stor frihet att själva bestämma ramarna för de årliga förhandlingarna. Lagstiftningens intention är att hyran ska bestämmas utifrån bostadskonsumenternas kollektiva värderingar av boendet samt att en justering ska förhandlas.

Som hyresförhandlande parter på en ort är det, mot den bakgrunden, viktigt att parterna tar ett långsiktigt ansvar för att de lokala förutsättningarna återspeglas i den årliga justeringen av hyresnivån så att hyresrätten bidrar till en balans i bostadsförsörjningen utifrån ortens förutsättningar.

I de årliga justeringarna av hyresnivån kan de lokala förhandlingarna bidra till att syftet med systemet tydliggörs genom att nivåjusteringen tar hänsyn till olika orters varierande förutsättningar. Sveriges Allmännyttas statistik påvisar dock att skillnaderna mellan hyresjusteringar på olika orter har minskat det senaste decenniet vilket indikerar att parterna numera inte tar hänsyn till de lokala förutsättningarna i samma utsträckning som tidigare.

**Figur 1 Genomsnittliga procentuella förhandlingsöverenskommelser länsvis 2005–2019**



Källa: Sveriges Allmännyttas förhandlingsstatistik

Sveriges Allmännyttas vägledningen syftar till att ge förslag till gemensamma ramar för de årliga förhandlingarna med utgångspunkt från relevanta parametrar som påverkar möjligheten för hyresvärdar att upprätthålla en bra förvaltning och standard. Det långsiktiga målet är att vi ska kunna erbjuda bra och tillräckligt många hyresrätter för både nuvarande och kommande generationers hyresgäster.

Målet är att Sveriges Allmännyttas vägledning ska inspirera till en bättre tillämpning av vår hyresförhandlingsmodell genom att parterna har ett mera samstämmigt underlag och därmed kan föra mer konstruktiva och effektiva förhandlingar. Parternas uppdrag i förhandlingarna bör vara att ta ett långsiktigt ansvar för hyresrättens konkurrenskraft och attraktivitet vid förhandlingarna.

# Vilka faktorer påverkar behovet av en hyresjustering och hur kan de beskrivas i förhandlingen?

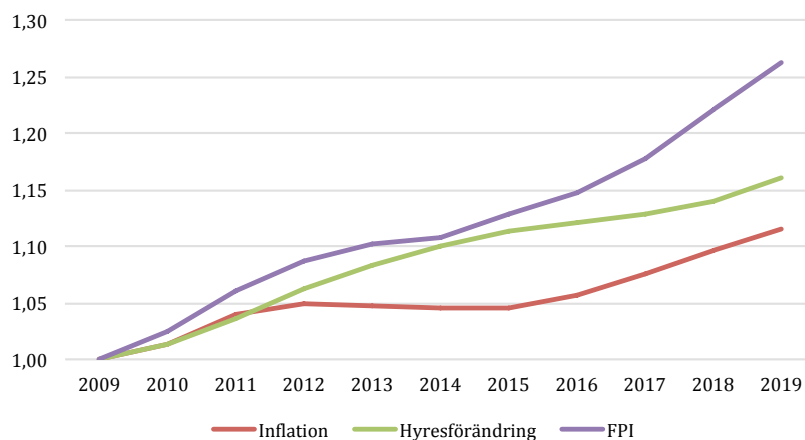
Hyran är en långsiktig hyresvärdens huvudsakliga intäkt. Den måste långsiktigt utvecklas så att den täcker kostnaderna för förvaltning och underhåll av fastigheterna för att bostäderna ska hålla en bra standard både för nuvarande och framtida hyresgäster.

Hyresintäkterna måste även ge ett visst överskott för att även täcka lånekostnader och för att bidra till att finansiera nödvändigt underhåll och upprustning med en tillräcklig andel eget kapital (soliditet), vilket i sin tur gör det möjligt att låna externt kapital även på längre sikt.

Målsättningen med valet av parametrar i Sveriges Allmännyttas vägledning är att även överskottet som krävs ska upplevas som rimligt och förutsebart både för hyresgäster och hyresvärdar samt ge en stabilitet för verksamheten och hyresgästerna på längre sikt.

Under de senaste tio åren har hyresutvecklingen avmattats i förhållande till både den allmänna prisutvecklingen/inflationen och i jämförelse med faktorprisindex flerbostadshus. Faktorprisindex för flerbostadshus är ett mått på kostnadsutvecklingen inom bostadsbyggande. En sådan utveckling är inte långsiktigt hållbar och det trendbrott som kan skönjas mellan 2018 till 2019 är därför välkommet och nödvändigt för att bra hyresbostäder ska kunna erbjudas även för kommande generationers hyresgäster.

Figur 2, Hyresutveckling och kostnadsindex 2009-2019, 2009=1



Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019 och SCB

De föreslagna faktorerna ska spegla den samhällsekonomiska utvecklingen i Sverige som i sin tur påverkar ortens bostadsmarknad. Det är svårt att prioritera och ange exakta vikter till respektive faktor utan det handlar snarare om att de förhandlande parterna ska beakta följande faktorer i förhandlingsarbetet.

För att ge en större säkerhet i underlagen för parterna och en stabilitet i utfallet så baseras vägledningen på ett genomsnittligt utfall tre år bakåt i tiden.

I den här vägledningen redovisas de mest relevanta faktorerna som sedan kan ligga till grund för de kommande årliga hyresförhandlingarna. De är *Konsumentprisindex (KPIF, KPI med fast ränta)*, *ränteförändringar (reporäntan)*, *BNP och då främst BNP per capita samt Faktorprisindex för flerbostadshus*. Källor är SCB, Riksbanken.

Förhandlingen bör även ta hänsyn till viktiga regelförändringar som påverkar kostnadsutvecklingen.

**Den svenska ekonomin förväntas utvecklas svagare under 2021 men osäkerheten om utvecklingen är mycket stor. Pågående pandemi bedöms ändå ge stigande kostnader och en viss inflation som följd. Utvecklingen kommer sannolikt variera kraftigt över landets olika delar och Sveriges Allmännytta anger därför ingen indikation för en hyresutveckling på det nationella planet inför år 2021. Vi utvecklar istället resonemangen om hur de nationella faktorerna kan påverka utvecklingen lokalt.**

# Användning av faktorerna i den lokala förhandlingen

Det är viktigt att framhålla att den samhällsekonomiska utvecklingen varierar kraftigt på olika orter. I förhandlingarna på respektive ort måste hänsyn tas till de förutsättningar som gäller där. De yrkanden som presenteras av hyresvärdar på respektive ort ska förankras i utvecklingen på orten men de nationella faktorerna kan användas som ingångsvärden och beaktas utifrån hur mycket de bedöms överensstämma med ortens förutsättningar.

Lokalt förhandlingsunderlag föreslås omfatta *befolkningsutvecklingen* på orten, *taxebundna kostnader* baserade på benchmark inom branschen såsom Nils Holgersson undersökningen (en rapport som beskriver utvecklingen av uppvärmnings-, VA, el- och avfallskostnader i samtliga kommuner) och *kostnadsstrukturen inom fastighetsförvaltningen* som kan hämtas från exempelvis Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik.

*Befolkningsutvecklingen* är mått på den samhällsekonomiska kraften och bostadsefterfrågan på respektive ort och utgör tillsammans med åldersstruktur och näringsliv en beskrivning av en orts marknadsförutsättningar. Dessa faktorer indikerar styrkan i efterfrågan på hyresmarknaden som i sin tur kan motivera högre hyresnivå och hyresutveckling för att möta kommande bostadsefterfrågan. En stark befolkningsutveckling medför också lägre risk för exempelvis vakanser.

En hög andel och antalsmässig ökning inom vissa åldersgrupper som exempelvis yngre och äldre kan dock indikera en stark efterfrågan och behov av hyresrätter trots en svagare befolkningsutveckling totalt. På vissa orter kan därför även åldersstrukturen med fördelning av olika åldersgrupper vara relevant att beskriva.

Förändringar av *kostnader för värme, vatten, VA* m.m. förändras olika över landet och drabbar alla boende på orten och kan därför spegla den lokala skillnaden i kostnader mellan olika orter. I den specifika förhandlingen mellan parterna kan hänsyn tas till om exempelvis energieffektiviseringsåtgärder eller andra boendeinitiativ som kan minska kostnadsökningen genomförts eller planeras.

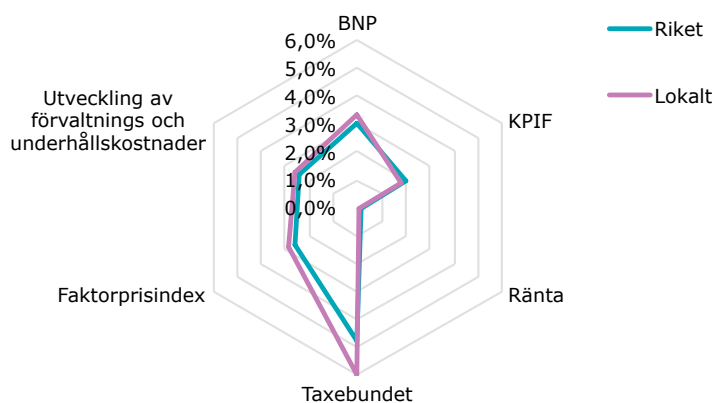
Ortens *hyresbostäders genomsnittliga kostnadsstruktur och utveckling* jämfört med ett riksgenomsnitt kan vara relevant att beskriva. Vilket resultat och driftnetto som behövs för att upprätthålla en stabil verksamhet kan illustreras genom exempelvis långsiktiga ekonomiska scenarier.

För att översiktligt åskådliggöra de olika parametrarna på respektive ort kan de beskrivas i ett *diagram och/eller tabell*. Översikten av de olika parametrarna kan sedan utgöra grund för förhandlingsdiskussionen.

**Tabell 2 Exempel "Bystad"**

Parameter	Nationellt 3 års genomsnitt 2017–2019 i procent	Parameterns påverkan på ortens bostadsmarknad i procent eller högre /lägre	Lokal påverkan i procent
BNP	3	110/högre	3,3
KPIF	2	90/lägre	1,8
Reporänta	-0,3	50/lägre	-0,15
FPI	3,3	80/lägre	2,6
Befolkning	1,1	50/lägre	0,55
Värme och VA kostnader (Nils Holgersson 2018)	4,8	120/högre	6
Förvaltningskostnader	2,4	110/högre	2,6

**Fig 20 Exempel Bystad-polärddiagram**



Vid förhandlingarna kan parterna diskutera bedömningen av påverkan av de olika faktorerna och exempelvis markera sin bedömning i polärddiagrammet eller i en separat kolumn i tabellen.

Vi rekommenderar inte för detaljerade beräkningar på årsbasis som underlag utan snarare en diskussion om trender utifrån polärddiagrammet, tabellen och/eller scenarionanalyser.

#### **Exempel på frågeställningar kan vara:**

- Hur ser den lokala utvecklingen ut med avseende på befolknings-, pris- och kostnadsutveckling?
- Vilka konsekvenser kan den medföra för hyresrätten och förvaltningsverksamheten?
- Vilka planer finns för hyresrätterna på orten för att möta utvecklingen?
- Vilken hyresutveckling behövs för att åstadkomma den utvecklingen?

Utifrån dessa diskussioner kan förhoppningsvis en nivå som ligger inom polärddiagrammets ram utkristalliseras under parternas förhandling.



# Förvaltningskvalité

Förvaltningskvalité är en faktor som ofta tas upp vid de årliga förhandlingarna. En god förvaltningskvalité är naturligtvis viktig och bör premieras. Vår rekommendation är att hyreshöjning som kompensation för en god förvaltningskvalité kan diskuteras och förhandlas i samband med de årliga förhandlingarna men det bör framgå i en separat överenskommelse hur stor den höjningen är. På så sätt kan det också förtydligas vad man på den specifika orten avser med förvaltningskvalité och vilka åtaganden det innebär.

## Avslutning

Vi hoppas att ni får nytta av Sveriges Allmännyttas vägledning till de årliga förhandlingarna. Genom en samsyn och gemensam tillämpning av vilka faktorer som utgör grund för förhandlingen hoppas vi att möjligheterna till lokal koppling som finns inom vårt hyressättningsystem utnyttjas på ett konstruktivt sätt.

Vår ambition är att förslaget om gemensam struktur för förhandlingsunderlag utifrån ett antal parametrar kan effektivisera förhandlingsarbetet och medföra att resultatet av förhandlingarna i högre utsträckning tar hänsyn till de lokala förutsättningarna. Det är dock upp till er att välja om och hur ni vill tillämpa vårt förslag.

Under hösten kommer vi att ge ut en marknadsrapport om hyror som syftar att sprida ytterligare fakta inom området. På vår hemsida kan du också läsa mer om våra seminarier och utbildningar i ämnet.

Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag över hela Sverige. Tillsammans äger och förvaltar medlemmarna över 850 000 bostäder. Vi bistår våra medlemmar så de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling: ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

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

