Förhandlingarna om den allmänna hyresnivåns utveckling under 2019

SABOs och Fastighetsägarnas vägledning för de ortsvisa förhandlingarna

Stockholm 2018-09-06

Sammanfattning

- I denna promemoria presenteras SABOs och Fastighetsägarnas gemensamma syn på hur mycket den allmänna hyresnivån behöver höjas under 2019 för att ge rimliga villkor för långsiktigt ägande av bostadshyresfastigheter.

- Eftersom förhandlingarna gäller utveckling under det följande året, kommer de till stor del behöva bygga på prognoser av relevanta makroekonomiska variabler. Sådana prognoser görs företrädesvis på aggregerad nationell nivå. Analysen i denna promemoria baseras därför i första hand på Riksbankens prognoser. Utvecklingen på enskilda orter kan avvika mer eller mindre mycket från den nationella utvecklingen. **Denna promemoria ska därför ses som en nationell vägledning för de ortsvisa förhandlingarna.**

- Utgångspunkten för diskussionen är en målsättning om att hyresförhandlingarna ska utgå från det gemensamma branschansvaret för att upprätthålla hyresrättens konkurrenskraft på ett långsiktigt hållbart sätt i förhållande till samhällets utveckling. Hyresutvecklingen ska upplevas som rimlig av såväl hyresgäster som hyresvärdar.

- För att skapa långsiktigt hållbara förutsättningar för hyresrätten är kostnadstäckning en given utgångspunkt för de årliga hyresförhandlingarna. Om inte den förutsättningen uppfylls kommer det varken vara möjligt att bygga nya hyresrätter eller att behålla befintliga. Risken är då stor att hyresrätter kommer att ombildas till bostadsrätter för att täcka underskott, för att klara bostadsrelaterade investeringar eller för att placera kapitalet i andra tillgångar. Hur mycket den allmänna hyresnivån behöver förändras utöver kostnadstäckningen avgörs av den makroekonomiska utvecklingen på orten. En expansiv ort kommer att behöva en större justering av hyran än en mindre expansiv ort för att hyresvärdarna ska ges möjlighet att bidra till bostadsförsörjningen på orten.

- Den svenska ekonomin förväntas, enligt Riksbanken, utvecklas väl även under 2019 med stigande kostnader och räntor som följd. BNP spås öka med drygt 4,5 procent i nominella termer medan kostnaderna, mätt med KPI, förväntas öka med drygt 2,5 procent.

- Eftersom förhandlingarna sker på ortsnivå går det inte att sätta ett likhetstecken mellan den nationella utvecklingen och de yrkanden som i ett senare skede preciseras på ortsnivå. För att skapa långsiktigt hållbara förutsättningar för hyresrättens utveckling, är det därför viktigt att den allmänna hyresnivån tillåts följa den allmänna utvecklingen på den ort förhandlingen avser. Det räcker alltså inte endast med kostnadstäckning utan hänsyn måste också tas till den samhällsekonomiska utveckling som sker på respektive ort. För att kunna bidra långsiktigt till en utveckling både av befintliga hyresbostäder och nya så måste en hyresvärds verksamhet generera ett överskott som kan bidra till finansiering av nya investeringar.

Inledning

I Sverige förhandlas bostadshyror kollektivt i två parallella processer, som tillsammans utgör det så kallade bruksvärdessystemet. Den **första processen** hanterar **hyresstrukturen** och svarar på frågan om hur hyran i en enskild lägenhet förhåller sig till hyran i likvärdiga lägenheter. I denna process förhandlar Hyresgästföreningen (HGF) och enskilda fastighetsägare hyran för enskilda objekt utifrån de så kallade bruksvärdesfaktorerna, som exempelvis läge, standard och förvaltningskvalité. Om inte parterna kommer överens, kan ärendet hänskjutas till hyresnämnden, som då prövar om hyran är skälig i förhållande till andra likvärdiga lägenheter. Förhandlingar enligt denna process kan inledas när som helst under året.

Denna process hanterar dock inte frågan om hur hyrorna ska utvecklas över tid i relation till den samhällsekonomiska utvecklingen och bostadsförsörjningsbehovet på orten. Det sker istället i en **andra förhandlingsprocess**, som mer specifikt ska svara på frågan om hur mycket den hyresstruktur som bestäms utifrån den första processen ska justeras i relation till den övriga samhällsutvecklingen. Det är om detta de årligen återkommande **förhandlingarna om den allmänna hyresnivån** handlar. Bostadsmarknadens parter har utifrån gällande lagstiftning en mycket stor frihet att själva bestämma ramarna för dessa förhandlingar. Utredningar och förarbeten till lagstiftningen anger i endast att hyran ska bestämmas utifrån bostadskonsumenternas värderingar av boendet. [1]

I samband med att den så kallade Allbolagstiftningens införande år 2011 togs de kommunala bostadsbolagens hyresnormerande roll bort och därigenom är inte de allmännyttiga bolagens självkostnad längre vägledande för förhandlingarna. Sedan dess ska kommunala och privata hyresvärdar förhandla på lika villkor. Lagstiftningen ger dock inte någon vägledning till hur kopplingen mellan bostadskonsumenternas gemensamma värderingar och den allmänna hyresutvecklingen ska göras. Någon praxis för hur detta ska gå till har ännu inte utvecklats av parterna.

Mot denna bakgrund presenteras i denna promemoria SABO:s och Fastighetsägarnas gemensamma syn på vilka faktorer den årliga förhandlingen om den allmänna hyresnivåns utveckling bör grundas på samt, baserat på dessa faktorer, hur mycket denna hyresnivå behöver höjas under 2019. Syftet är att skapa rimliga och goda förutsättningar för långsiktigt ägande av hyresrätter.

De procentsatser avseende hyresutvecklingen som presenteras nedan gäller utvecklingen på nationell nivå. Eftersom de faktiska förhandlingarna gäller den allmänna hyresnivåns utveckling på enskilda orter, ska underlaget i denna promemoria ses som en vägledning för de ortsvisa förhandlingarna.[2]

Förhandlingens grunder

Syftet och målsättningen med förhandlingarna om den allmänna hyresnivån bör vara att skapa långsiktigt hållbara och goda förutsättningar för hyresrättens ställning som en konkurrenskraftig boendeform på den svenska bostadsmarknaden. Den årliga förhandlingen om den allmänna hyresnivån syftar till att möjliggöra detta på ett sätt som upplevs som rimligt och förutsägbart även av hyresgäster.

För att skapa långsiktigt hållbara förutsättningar för hyresrättens utveckling, är kostnadstäckning en given utgångspunkt för förhandlingarna om utvecklingen av den allmänna hyresnivån på orten. Om inte den förutsättningen uppfylls kommer det varken vara möjligt att bygga nya hyresrätter eller att

[1] I SOU 2008:38 uttrycks detta på följande sätt: *En grundbult i bruksvärdessystemet är hänsynstagande till hyresgästernas värderingar. Därvid menas med "hyresgäster" hyresgäster i allmänhet.* Begreppet *bostadskonsumenternas värderingar* återfinns i prop. 2009/10:198 och används där synonymt med *gemensamma värderingar*.
[2] Hyreslagens begrepp "ort" är inte synonymt med "kommun" (Svea HR ÖH 386-14).

behålla befintliga (som kan ombildas till bostadsrätter där det finns en efterfrågan). I de årliga förhandlingarna handlar det inte om enskilda hyresvärdens kostnader, utan om utvecklingen av förvaltningskostnader i allmänhet, det vill säga kostnader för löpande drift. Med fastighetsbranschens stora beroende av lånat kapital måste hänsyn även tas till de finansiella kostnadernas utveckling.

Hyran är den långsiktige hyresvärdens huvudsakliga intäkt och det är med den som den löpande förvaltningen och underhållet av fastigheterna ska betalas. Den ska vid behov även göra det möjligt för hyresvärden att bygga upp ett eget kapital för att kunna bidra till att finansiera bl.a. produktion av nya hyresbostäder. Därutöver bör den generera en rimlig avkastning till ägaren för att vara en attraktiv tillgång för investeringar.

Som nämndes ovan anger lagstiftningen att hyressättningen ska spegla bostadskonsumenternas värderingar av boendet. Möjligheten att uttrycka dessa värderingar i ekonomiska termer är starkt beroende av den makroekonomiska utvecklingen på den ort som förhandlingen avser. Därmed blir det också naturligt att koppla hyresutvecklingen i det befintliga hyresbeståndet till den samhällsekonomiska utvecklingen på orten.

Hur mycket den allmänna hyresnivån på orten behöver förändras därutöver avgörs av den allmänna ekonomiska utvecklingen på orten. En ekonomiskt expansiv ort kommer därmed att behöva en större justering av hyran än en mindre expansiv ort för att möta lagstiftningens andemening och spegla bostadskonsumenternas värderingar samt för att långsiktigt bidra till att tillgodose behovet av bostäder på orten. I detta sammanhang är såväl den demografiska som den ekonomiska utvecklingen relevant. På orten påverkas även kostnadsutvecklingen av förändringar av kommunala taxor och avgifter.

Eftersom förhandlingarna avser utvecklingen av den allmänna hyresutvecklingen under det kommande året, måste förhandlingarna baseras på prognoser av de faktorer som ska vägas in i förhandlingarna. När det gäller många av de faktorer som behöver vägas in i förhandlingen görs tillförlitliga prognoser endast på nationell nivå. Ett rimligt tillvägagångssätt är att då utgå från dessa prognoser och i möjligaste mån anpassa dem till den förväntade utvecklingen på den ort som förhandlingen avser.

När det gäller kostnadsutvecklingen är de viktigaste nationella måtten, som allmänt erkända institutioner prognostiserar, olika mått över inflationen och den övergripande ekonomiska utvecklingen i Sverige. SABOs och Fastighetsägarnas rekommendation är att utgå främst från Riksbankens prognoser av konsumentprisindex (KPI), den riskfria räntan (reporäntan och den 10-åriga statsobligationsräntan) samt nominell BNP (eftersom förhandlingen avser den nominella hyresutvecklingen).

När det gäller kostnadsutvecklingen kan diskussionen i ett senare skede kompletteras med en diskussion om utvecklingen av SCB:s faktorprisindex för flerbostadshus då dessa tenderar att påverka kostnader för förvaltningstjänster. Diskussionen bör även ta hänsyn till viktiga regelförändringar som påverkar kostnadsutvecklingen.

I det följande diskuteras, mot denna bakgrund, SABO:s och Fastighetsägarna syn på hur mycket den allmänna hyresnivån i samhället behöver förändras baserat på nationella prognoser av relevanta faktorer. Diskussionen bygger företrädesvis på prognoser hämtade från Riksbankens senast penningpolitiska rapport (2018-09-06).

Konjunkturen och den allmänna hyresnivån

I sin senaste prognos räknar Internationella valutafonden (IMF) med att den globala ekonomin ska växa med 3,9 procent per år 2018 och 2019[3]. Tillväxten på de svenska exportmarknaderna förväntas dock bli något lägre, 2,6 respektive 2,4 procent under det båda åren.[4] Den något lägre tillväxten på Sveriges exportmarknader innebär, tillsammans med ett minskat bostadsbyggande, att även styrkan i den svenska ekonomin försvagas. Enligt Riksbanken förväntas BNP realt öka med 3,0 procent i år och med 2,0 procent 2019.[5]

Läget på den svenska arbetsmarknaden förväntas vara fortsatt starkt även om ökningstakten i sysselsättningen minskar något framöver, vilket delvis är en följd av det höga kapacitetsutnyttjandet i ekonomin. Det senare innebär också att lönerna spås öka något mer framöver än tidigare, vilket bidrar till ett ökat inflationstryck. Mätt med KPI spås inflationen öka från 2,0 procent i år till 2,7 procent 2019 mätt som årsgenomsnitt. En del av ökningen är en följd av stigande energipriser. Om dessa prognoser slår in kommer BNP att öka med 4,7 procent. Det är denna nominella siffra som är relevant i förhandlingarna om den allmänna hyresnivåns utveckling (se tabell 1 för Riksbankens prognoser över de variabler som är relevanta för de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån).

Riksbanken räknar med att reporäntan kommer att höjas successivt från slutet av 2018 för att ligga runt 0 procent kring årsskiftet 2019/2020. Den tioåriga statsobligationsräntan spås, mätt som årsgenomsnitt, stiga från 0,7 procent under 2018 till 1,4 procent under 2019. Även om det är en relativt måttlig uppgång, kan dock hyresvärdens verksamhet komma att påverkas relativt kraftigt. Skälet är att EU-direktivet, *Anti tax avoidance directive* (ATAD), implementeras i svensk lagstiftning från årsskiftet 2018/2019. Därmed försämras hyresvärdens möjligheter att dra av räntekostnader avsevärt, vilket indirekt ger ökade kostnader för finansiering genom ökade skattekostnader.

Tabell 1. Prognoser (%)	2018	2019
Real BNP[1]	3,0	2,0
Nominell BNP[2]	5,0	4,7
KPI[3]	2,0	2,7
Reporäntan[3]	-0,5	-0,1
10-årig statsränta[3]	0,7	1,4

[1] Kalenderkorrigerad real BNP.
[2] Kalenderkorrigerad nominell BNP (real BNP + förväntad inflation).
[3] Årsgenomsnitt.

Den svenska ekonomin förväntas alltså utvecklas väl även under 2019 med stigande kostnader och räntor som följd. För att uppnå kostnadstäckning skulle den allmänna hyresnivån behöva höjas med drygt 2,5 procent. För att därutöver skapa långsiktigt hållbara förutsättningar för hyresrättens utveckling, räcker det inte med kostnadstäckning. Istället måste hyresnivån på ett rimligt sätt tillåtas följa utvecklingen i samhället i stort. För att spegla utvecklingen av bostadskonsumenternas värderingar utifrån BNP:s nominella utveckling skulle den allmänna hyresnivån därmed kunna höjas med cirka 3 till 4 procent under 2019.

[3] IMF, "World Economic Outlook" Update, July 2018
[4] Siffrorna baseras på det så kallade KIX-viktad BNP-index, som Riksbanken beräknar baserat på utvecklingen i de länder som är viktigast för svensk ekonomi.
[5] Sveriges riksbank, *Penningpolitisk rapport*, september 2018.

Som diskuterats ovan utgör SABO:s och Fastighetsägarnas gemensamma syn på den allmänna hyresnivåns utveckling endast en vägledning för förhandlingarna på enskilda orten. Den samhällsekonomiska utvecklingen skiljer sig åt på olika orter, vilket innebär att förutsättningarna för de ortsvisa förhandlingarna skiljer sig åt. I dessa förhandlingar måste större hänsyn tas till de förutsättningar som gäller på den ort som förhandlingen avser. De ortsvisa yrkanden som presenteras avseende 2019 års hyreshöjning inför dessa förhandlingar, kan därmed skilja sig mer eller mindre kraftigt från de nationella riktlinjer som presenterats i denna promemoria.