



SCENARIOANALYS

Marknadshyror för hyreslägenheter i Helsingborg

Avsedd för
Hyresgästföreningen

Datum
Juni 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Sammanfattning	1
2.	Inledning - vad är en marknadsmässig nivå på hyror i Helsingborg?	2
2.1	Marknadsmässiga hyror	3
3.	Metod	5
3.1	Data	5
3.1.1	Hyresbeståndet	5
3.1.2	Sålda bostadsrätter	6
3.1.3	Hushållens inkomster	6
3.2	Skattningsmetod för marknadshyror	7
3.3	Skattningsmetod för hushållens inkomster	9
3.4	Geografisk indelning	9
4.	Nulägesanalys – dagens hyresnivåer	11
5.	Resultat: Effekter för hyresnivåer	14
5.1	Hyreshöjning med 24 procent	14
5.2	Skillnader mellan stadsdelar	14
5.3	Skillnader mellan lägenhetstyper	17
6.	Resultat: Effekter för hushållens konsumtionsutrymme	19
7.	Diskussion	21
7.1	Direkta och indirekta effekter	21
7.2	Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster	21

Referenser

Bilaga 1 – Metod

Bilaga 2 – Ytterligare figurer och tabeller

Rapporten är framtagen på uppdrag av



Hyresgästföreningen

1. SAMMANFATTNING

Rapporten presenterar en analys av vilka hyresnivåer som skulle bli resultatet av att gå över från dagens hyressättningssystem med hyror baserat på bruksvärde till ett radikalt förändrat scenario med fri hyressättning. Uppskattningsvis skulle en sådan övergång öka hyrorna i Helsingborgs kommun med 24 procent. Hyreshöjningen skulle minska hushållens konsumtionsutrymme med cirka 6 procent.

Hyror i Sverige bestäms i dag utifrån en bostads bruksvärde, vilket brukar definieras som lägenhetens praktiska värde för hyresgästerna. Bruksvärdet avgörs i kollektiva förhandlingar mellan hyresmarknadens parter, med möjlighet till prövning. Under åren har röster hörts för att ändra bruksvärdesystemet. Ett alternativ till dagens system är att bestämma hyrorna enligt marknadsmässiga principer.

Vad är en marknadsmässig nivå på hyror i Helsingborgs kommun? Ramböll fick i uppdrag av Hyresgästföreningen att beräkna vad de marknadsmässiga hyresnivåerna skulle bli i ett scenario med fri hyressättning på marknaden och hur det skulle påverka hushållens konsumtionsutrymme. Vi har beräknat detta genom att använda priser på bostadsrättsmarknaden för att fånga upp hur den fria marknaden värderar olika bostäders karaktärstik. Som grundnivå eller benchmark för vad som är den marknadsmässiga hyresnivån har vi använt hyror i lägenheter som är nyproducerade (sedan presumtionshyressystemet infördes).

Resultaten visar att hyrorna i Helsingborg kommun i genomsnitt skulle öka med 24 procent. Det innebär att de hushåll som hyr sitt boende i snitt förlorar ca 6 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror. För en genomsnittslägenhet på 59 kvadratmeter och 2 rum och kök är hyran i dag 5 400 kronor i Helsingborgs kommun. Vid marknadshyra skulle hyran i stället vara 6 800 kronor. Hyrorna skulle bli som högst i Centrum och Statena; Tågaborg där dessa skulle vara 8 700 kronor respektive 8 400 kronor. Marknadshyrorna skulle bli lägst i Dalhem där de skulle vara 5 700 kronor, jämfört med dagens hyresnivå på 4 800 kronor för genomsnittslägenheten.

Vi baserar vår metod på en underlagsrapport som Donner m.fl. tog fram för Finanspolitiska rådet 2017 där de skattade nivåer för marknadshyror för Storstockholm. Unikt för denna studie är att vi har använt Hyresgästföreningens databas över bruksvärdeshyror vilket skapar bästa möjliga förutsättningar när det gäller tillgång till data om hyreslägenheter. Vidare är det första gången denna typ av studie genomförs för Helsingborg. Vi har inte haft tillgång till data över hushållens inkomster på mikronivå. Det gör att de effekter på hyreshöjningens andel av hushållens utgifter som undersökningen visar är något osäkra.

Slutligen analyserar vi inte om marknadshyra är en god eller dålig idé. Vi föreslår inte heller hur en eventuell reform skulle genomföras, eller av vilka skäl eller i vilken takt. Vi behandlar inte heller effekter som gäller beteende, det vill säga hur hyresgäster och övriga parter på marknaden kan tänkas bete sig vid en fri hyressättning på hyresmarknaden. En avveckling av bruksvärdesystemet skulle få långtgående effekter på bostadsmarknaden och ekonomin i övrigt – effekter som behöver analyseras vidare, men som inte beaktas här.

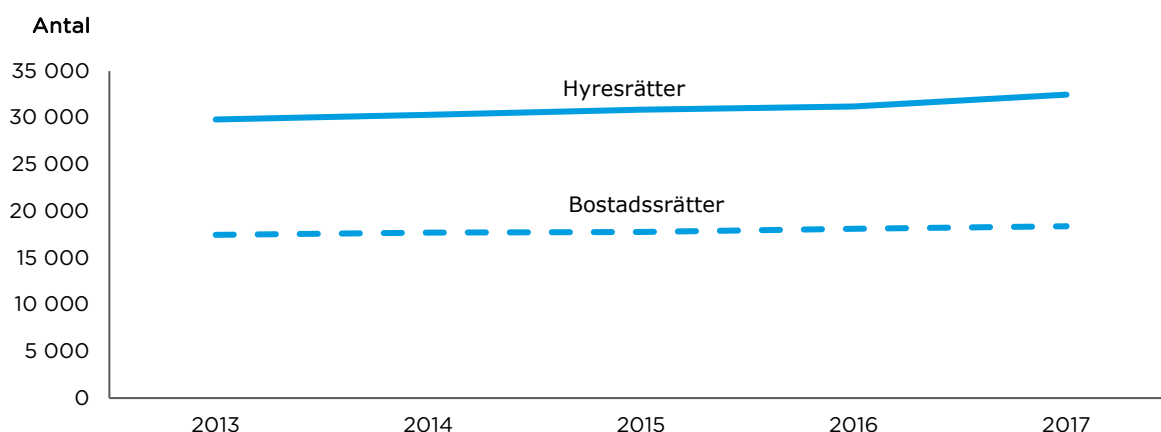
2. INLEDNING - VAD ÄR EN MARKNADSMÄSSIG NIVÅ PÅ HYROR I HELSINGBORG?

Sveriges hyresmarknad var fram till 1968 reglerad på olika sätt sedan krigsåren, då hyresreglering infördes som en del av ett åtgärds paket för att hantera problem med skenande byggkostnader och hyror.¹ Hyresregleringen avskaffades under efterföljande år och ersattes av avtalsfrihet för parterna på hyresmarknaden.

Hyror bestäms i dag baserat på bruksvärdet, vilket brukar definieras som det praktiska värde en lägenhet har för hyresgästen. Bruksvärdets nivå avgörs i förhandlingar mellan hyresmarknadens parter, med möjlighet till prövning. Systemet begränsar i de flesta fall hyresvärdars möjligheter att sätta hyror högre än bruksvärdet. Vid nyproduktion finns dock möjlighet att sätta hyror som är högre än bruksvärdet – så kallade presumtionshyror.² Genom systemet med presumtionshyror har fastighetsägaren större möjlighet att få avkastning på sin investering för nybyggnation.

Helsingborg har en högre andel hyresrätter än bostadsrätter. Andelen har varit relativt konstant på senare år, och det totala beståndet av hyres- och bostadsrätter har ökat med ungefär 9 procent mellan 2013 och 2017. Om man går tillbaka till år 2000 har dock antalet hyresrätter minskat i Helsingborg till följd av ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter. Under åren 2000–2017 ombildades ca 4 800 hyresrätter till bostadsrätter samtidigt som 4 700 uppfördes.

Figur 1: Antal hyresrätter och bostadsrätter i Helsingborgs kommun



Not: Inkluderar lägenheter i flerbostadshus, småhus, övriga hus och specialbostäder.

Källa: SCB, Antal lägenheter 1990 - 2016 efter hustyp, upplåtelseform och region.

I Helsingborgs kommun som helhet bedöms bostadsmarknaden vara i balans utanför centralorten, men Helsingborg har haft ett underskott på bostäder i åtminstone fem år.³ Bostadsbristen har lett till en situation med långa köer till hyresrätter i centralorten. Den genomsnittliga kötiden som krävts för att få en lägenhet via Skånes största bostadsförmedling, Boplats Syd i Helsingborg var i genomsnitt 1,5 år 2017.⁴ Det är en ökning från ett år och två månader under 2015.

Hyresrätter behövs i flera skeden av livet. När unga ska komma in på bostadsmarknaden, när människor separerar eller för äldre som vill slippa ansvaret över egen ägd bostad.

¹ Boverket (2007), Bostadspolitik – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.

² Presumtionshyra innebär i korthet en hyra som har förhandlats fram mellan hyresvärderna och en lokal hyresgästorganisation (till exempel Hyresgästföreningen) vid nyproduktion av lägenheter, och som inte styrs av lägenheternas bruksvärde. Utgångspunkten är att hyran för en nybyggd hyreslägenhet ska täcka hyresvärdens kostnader för att producera den. Från 2013 är presumtionstiden begränsad till 15 år, varefter hyresgäster och hyresvärdar kan ansöka om att få hyrorna bruksvärdesprövade. Det går också att ansöka om prövning under presumtionstiden, utan utgångspunkten att hyran ska bedömas vara skälig. Systemet med presumtionshyror har funnits sedan 2006.

³ http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/nyheter/2017/PublishingImages/Sidor/Kraftfullt-bostadsbyggande-minskar-sk%C3%A5ns-bostadsbrist-%E2%80%93-men-inte-f%C3%B6r-alla/BMA_2017_2017_06_14.pdf

⁴ https://www.boplatssyd.se/sites/all/files/pagefiles/boplatssyd_statistik_2017.pdf

Som konsekvens av situationen med begränsat utbud av hyreslägenheter och, i många av landets kommuner, långa väntetider för dessa hörs ibland röster för att förändra det hyressättningssystem som finns i Sverige idag.⁵ Olika argument lyfts som stöd för detta. Bland annat menar Donner et al (2016)⁶ att en dåligt fungerande hyresmarknad tvingar många hushåll att äga sin bostad trots att ägandet ofta är förknippat med stora risker och transaktionskostnader, särskilt för unga hushåll. Författarna framför också att svårigheter att hitta bostäder till uthyrning i storstäderna kan hämma matchningen på arbetsmarknaden, eftersom det begränsar benägenheten att söka och acceptera jobb i en annan stad. Slutligen menar somliga debattörer att om fastighetsägarna får sätta hyrorna själva utan förhandlingar så skulle det öka nyproduktionen. En hyresmarknad med fri hyressättning skulle därmed enligt dessa både öka rörligheten på hyresmarknaden samt påverka utbudet av nybyggda lägenheter.

Samtidigt framhåller andra att förhandlings- och bruksvärdessystemet ger trygga och förutsägbara villkor för en upplåtelseform som annars skulle upplevas som otrygg för många. Boverket (2014) beskriver att bruksvärdessystemet leder till ett skydd och en trygghet för hyresgästen. Boverket beskriver också att "Huvudsyftet med bruksvärdessystemet är att trygga hyresgästens besittningsskydd, och ur denna synvinkel torde systemet fungera tämligen väl."⁷ Ibland framhålls också att bruksvärdessystemet bidrar till att hålla tillbaka segregationen på bostadsmarknaden och bidrar därmed till större rättvisa. Allmännyttans bransch- och intresseorganisation SABO anser exempelvis att kollektiva hyresförhandlingar skapar ett tidseffektivt och kostnadsbesparande system för att bestämma många hyror samtidigt. De anser också att det är en styrka för hyresgästerna att de företräds av en professionell aktör i centrala förhandlingar. Till skillnad från vissa fastighetsägare och Donner m.fl., refererar till ovan, så argumenterar Hyresgästföreningen för att marknadshyror inte skulle leda till en ökad nyproduktion av hyresrätter.⁸

2.1 Marknadsmässiga hyror

Ramböll Management Consulting (Ramböll) har på uppdrag av Hyresgästföreningen analyserat en förändring av dagens hyressystem, där bruksvärdeshyror ersätts av marknadsbaserade. Specifikt har det nuvarande hyressystemet jämförts med ett radikalt förändringsscenario, där besittningssätten, bruksvärdesprincipen, hyressättningssystemet och parternas tvistlösningssystem försvinner och ersätts med marknadshyror och fria kontraktsvillkor. Analysen simulerar förändringen av *hyresnivåer* och *konsumtionsutrymme* (disponibel inkomst efter att bostadskostnaden är betald) för boende i det befintliga hyresbeståndet i Helsingborg vid fri hyressättning på hyresmarknaden.

Effekter för hyresmarknaden i Sverige av en fri hyressättning har analyserats tidigare. Exempelvis publicerade Industriens Utredningsinstitut redan 1972 en omfattande rapport som jämförde en situation med två alternativa prissystem på bostadsmarknaden – ett med hyreskontroll och ett utan.⁹ Närmare i tid undersökte Donner et al (2016), inför publiceringen av Finanspolitiska rådets rapport 2017, fördelningseffekterna av en övergång mot marknadsbestämda hyror i Stockholm.¹⁰ Vidare har också Ramböll (2015) genomfört en konsekvensanalys av att avskaffa dagens hyressättningssystem i Stockholm. Rapporten fokuserade på indirekta konsekvenser för befintliga hyresgäster.

Men detta har inte analyserats specifikt för Helsingborgs kommun tidigare. Den här studien särskiljer sig också från tidigare genom tillgången till bättre data över hyreslägenheter. Ramböll har använt hela Hyresgästföreningens hyresdatabas, vilken för Helsingborg innehåller ca 50 procent av

⁵ Se exempelvis <https://www.svd.se/hog-tid-att-utreda-hela-systemet-for-hyressattning> och <http://fastighetstidningen.se/hyressattningssystemet-leder-till-valfardsforlust/>.

⁶ Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

⁷ Boverket (2014), Det svenska hyressättningssystemet, s. 7. Rapport 2014:13.

⁸ Se t.ex. <https://www.dagensamhalle.se/debatt/marknadshyror-ger-inte-fler-hyresraetter-9434> Hämtad: 2018-05-25

⁹ Assar Lindbeck (1972), Hyreskontroll och Bostadsmarknad. Publicerad av Industriens Utredningsinstitut

¹⁰ Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

hyresbeståndet. Genom att använda dessa data kan en mer exakt uppskattning av förändrade hyresnivåer göras då kommunerna kan delas upp i ett stort antal områden. Detta gör att geografiska skillnader i stor utsträckning kan fångas upp. Vi har också tillgång till statistik över byggnadsår vilket till vår kännedom inte har använts tidigare i liknande studier.

Analysen fokuserar på att på ett robust sätt simulera förändringen av hyresnivåer och disponibel inkomst för boende i ett scenario med fri hyressättning på hyresmarknaden. Analysen behandlar inte om marknadshyra är en god eller dålig idé, eller ger förslag på hur en eventuell reform skulle genomföras, av vilka skäl eller i vilken takt. Vi behandlar inte heller effekter vad gäller beteende, det vill säga hur hyresgäster och övriga parter på marknaden kan tänkas bete sig vid en fri hyressättning på hyresmarknaden. En avveckling av bruksvärdesystemet skulle få långtgående effekter på bostadsmarknaden och ekonomin i övrigt. Övriga effekter som kan tänkas uppstå i ett scenario med fri hyressättning på hyresmarknaden behöver därför analyseras noggrant innan systemet eventuellt förändras.

3. METOD

Metoden för denna studie baseras delvis del på en rapport från Donner m.fl., som har analyserat marknadshyror i Stockholm på uppdrag av Finanspolitiska rådet.¹¹ Vi har anpassat metoden eftersom både dataunderlagen och kommun som ska analyseras skiljer sig. I detta avsnitt beskriver vi först metoden sammanfattningsvis, sedan mer detaljerat. Metodbilaga innehåller en teknisk beskrivning av metoden.

För att skatta hyreshöjningen vid fri hyressättning på hyresmarknaden samt dess påverkan på hushållens konsumtionsutrymme har ett stort antal dataunderlag använts. Som utgångspunkt används den hyresdatabas som Hyresgästföreningen administrerar. Denna innehåller bland annat information över hyreslägenheters yta, geografisk placering och hyra för merparten av de lägenheter som är knutna till Hyresgästföreningen (ungefär 50 procent av alla hyreslägenheter i Helsingborg). Men hyresgästföreningens databas innehåller ingen information om hushållens inkomster, vilket vi behöver för att uppskatta förändringar i konsumtionsutrymme vid en övergång till fri hyressättning. Hushållens inkomster har därför skattats med hjälp av data från SCB över disponibel inkomst på postnummernivå.

Vi skattar sedan vad marknadshyran skulle bli för respektive bostad vid en övergång till fri hyressättning med hjälp av vårt konstruerade dataset som innehåller information om hyresgästers hyror, bostadskaraktäristik och inkomster. Denna skattning utgår från bostadsrättsmarknaden. Specifikt uppskattar vi hur en hyresrätt skulle värderas om den vore en bostadsrätt, utifrån antal kvadratmeter, läge, ålder på bostaden och så vidare. Vi beräknar sedan vad den marknadsmässiga andrahandshyran för denna lägenhet skulle vara. På så sätt använder vi nyanserna på bostadsrättsmarknaden, det vill säga hur mycket exempelvis ett specifikt område eller en viss storlek värderas på den fria marknaden. Den marknadsmässiga andrahandshyran i förhållande till en bostads värde fastställs baserat på hyror i hyreslägenheter som är nyproducerade, vilka antas ligga i linje med marknadsmässiga hyresnivåer.

Nedan beskrivs de olika momenten i ytterligare detalj. Först beskriver vi dataunderlaget från Hyresgästföreningens databas, SCB och Mäklarstatistik. Därefter beskriver vi metoden för att skatta marknadshyror och hushållens inkomster. Slutligen beskriver vi de geografiska indelningar som används för analysen.

3.1 Data

Nedan beskrivs de data som använts vid genomförande av analysen: data över hyresbeståndet från Hyresgästföreningens databas, data över bostadsrätter från Mäklarstatistik och data över inkomster från SCB.

3.1.1 Hyresbeståndet

Som grund för beräkningarna i denna rapport använder vi hyresdatabasen. Hyresdatabasen administreras av Hyresgästföreningen och innehåller information över de hyresbostäder som Hyresgästföreningen förhandlar om hyran för. För Helsingborgs kommun innehåller hyresdatabasen information om cirka 50 procent av hyresbeståndet.

¹¹ Se Herman Donner, Peter Englund och Mats Persson (2016) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

Tabell 1: Antal hyresbostäder i hyresdatabasen och enligt SCB:s bostadsregister

Kommun	Antal lägenheter i hyresdatabasen	Antal lägenheter enligt SCB (2017)	Andel lägenheter i hyresdatabasen
Helsingborg	13 672	28 019	49%

Not: Gäller lägenheter i flerbostadshus, småhus och övriga hus. Avrundat till närmaste 1 000-tal. Observationer som inte är av fastighetstyp två (småhusenheter) eller tre (hyreshusenheter) enligt Skatteverkets typkoder för fastigheter har rensats bort från underlaget.¹² Vidare har vi exkluderat olika typer av kategoribostäder samt rensat från extremvärden som troligen beror på felregistreringar. Enligt Hyresgästföreningen finns förhandlingsordning för totalt 27 000 lägenheter i Helsingborg. Således består merparten av bortfallet på att förhandlade hyror inte registreras i hyresdatabasen. Hyresdatabasen uppdateras kontinuerligt i samband med att förändringar av exempelvis förhandlade hyresnivåer sker. Underlaget till denna rapport togs fram genom ett utdrag från hyresdatabasen under början av år 2018. När vi redovisar dagens hyresnivåer avser vi således 2017 års nivåer.

Det finns flera anledningar till att Hyresgästföreningens datamaterial inte täcker samtliga hyreslägenheter. För det första har inte alla fastighetsägare förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, vilket innebär att fastighetsägare i stället förhandlar hyresnivåer direkt med hyresgästerna. De registreras då inte i hyresdatabasen. För det andra finns det fall där fastighetsägaren har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, men där den framförhandlade hyran inte redovisas. Detta kan bero på att fastighetsägaren glömmer eller av annan orsak inte skickar in information om den framförhandlade hyran till Hyresgästföreningen, alternativt att Hyresgästföreningen erhållit uppgifter i ett format som inte kan registreras i hyresdatabasen.

Vi har använt följande variabler från hyresdatabasen för analysen:

- Hyra
- Antal kvadratmeter
- Antal rum
- Postnummer
- Byggår

3.1.2 Sålda bostadsrätter

Som grund för skattningen av marknadsmässiga hyresnivåer har data från Mäklarstatistik använts. Datasetet innehåller information om sålda bostadsrätter under 2017 och innehåller följande information:

- Datum för försäljning
- Slutpris för försäljningen
- Postnummer för bostaden
- Antal kvadratmeter
- Antal rum
- Byggår
- Avgift till föreningen

Materialet omfattar 3 645 observationer. Nedan beskrivs hur data om sålda bostadsrätter används för att skatta de marknadsmässiga hyresnivåerna.

3.1.3 Hushållens inkomster

Dataunderlag för hushållens inkomster kommer från SCB. Måttet som används är disponibel inkomst vilket avser hushållens inkomst efter att skatt är betald och transfereringar mottagna. Dataunderlaget är uppdelat på hushållstyp, upplåtelseform och postnummer. Måttet är medianinkomst per postnummer. Vi vet således vad medianinkomsten för hushåll boende i hyresrätt är på ett visst postnummer är; däremot vet vi inte hur spridningen ser ut inom ett visst postnummer. Inkomstuppgifterna samt koppling till lägenhetsregistret kommer från 2016. Postnummerindelningen utgår från 2017 års indelning.

¹²

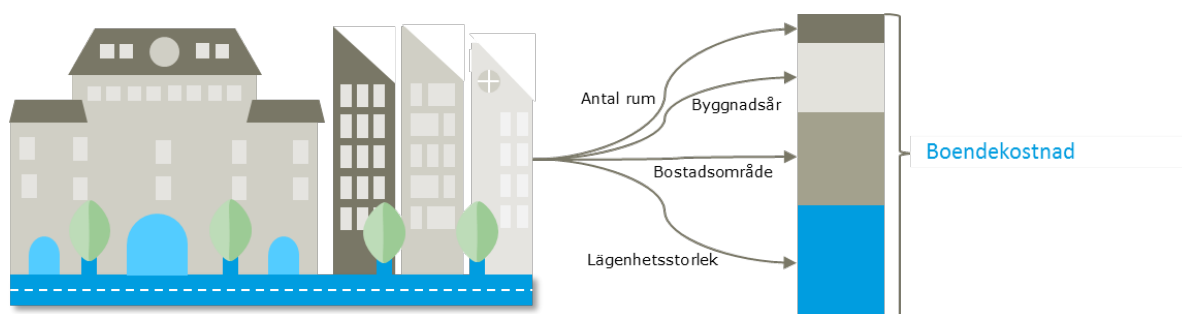
<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html>

3.2 Skattningsmetod för marknadshyror

Nedan beskriver vi förenklat den metod som används för att skatta de marknadsmässiga hyresnivåerna. I beskrivningen hoppar vi över vissa steg och förenklar delmomenten för att metodens grundprinciper ska vara så lättförståeliga som möjligt. Läsare som vill ta del av metodens tekniska delar och ett mer exakt tillvägagångssätt hänvisar vi till metodbilagan.

För att skatta de marknadsmässiga hyresnivåerna använder vi oss av bostadsrättsmarknaden, där prissättningen sker fritt genom marknadsmekanismerna. Vi använder bostadsrätter för att förstå hur marknaden värderar olika aspekter av en bostad, exempelvis ett specifikt område, ett visst antal kvadratmeter, ett givet byggår eller ett extra rum.

Genom att använda data från Mäklarstatistik över sålda bostadsrätter under 2017 skapar vi en modell där vi skattar bostadens värde utifrån dess kvadratmeteryta, antal rum, geografiskt område och byggår. Denna modell används sedan för att skatta värdet av hyresrätter om de hade varit bostadsrätter. Analysen värderar därmed hyreslägenheter baserat på deras byggår, yta, antal rum och geografiskt område *som om de varit bostadsrätter*.



För att skatta den marknadsmässiga hyresnivån används en variant av formeln för andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Denna formel anger till vilken hyra en ägare bör hyra ut sin bostadsrätt i förhållande till dess värde, under förutsättning att hen vill ha en skälig avkastningsränta.

Vi illustrerar formeln med ett exempel:

Om en bostadsrätt har ett värde av 2 miljoner kronor, avgiften till föreningen är 3 000 kronor per månad och en skälig avkastningsränta är 2 procent är formeln för den skäliga hyran följande:

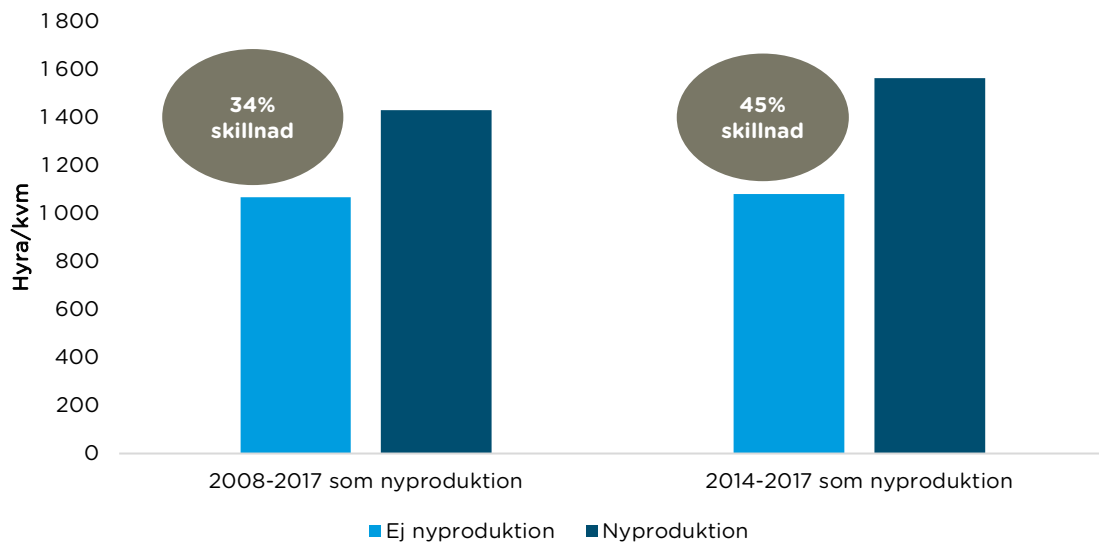
$$2\,000\,000\text{ kr} \times 2\% / 12\text{ månader} + 3\,000\text{ kr} = 6\,333\text{ kr}$$

I vår metod slår vi samman avgiften till föreningen och avkastningsräntan och skapar ett mått som kallas boendekostnad vilket beskrivs i metodbilagan. För att uppskatta den marknadsmässiga nivån på avkastningsräntan används hyresnivåer för hyresrätter som är nyproducerade. Det beror på att dessa redan i dag antas ligga i linje med marknadsmässiga hyresnivåer. Vid nyproduktion finns möjlighet att förhandla hyresnivåer med så kallade presumtionshyror, vilket resulterar i högre hyror.¹³

Nedan illustrerar vi skillnaden mellan hyra per kvadratmeter för nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter i Helsingborgs kommun enligt de två spannen som används (byggår efter 2006 och byggår efter 2013). Det skiljer mellan 34 och 45 procent i hyra per kvadratmeter mellan nyproducerade hyresrätter och hyresrätter som inte är nyproducerade (Figur 2). Vi använder oss fortsättningsvis av det lägre spannet, baserat på hyresbostäder som är uppförda efter 2006 då antalet observationer är för lågt i det andra, se metodbilaga.

¹³ Beräkningsmässigt använder vi ekonometrisk metod för att identifiera den avkastningsränta som ger oss en andrahandshyra som är densamma som hyran i nyproduktionen. Det innebär med andra ord att vi för våra skattade värden för hyresrätter som om de vore bostadsrätter identifierar den avkastningsränta som ger oss en andrahandshyresnivå som är densamma som hyror i nyproducerade bostadsrätter.

Figur 2: Hyra per kvadratmeter uppdelat byggnadsår, Helsingborgs kommun



Not: Skillnaden mellan hyresnivåerna i nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter kan inte enbart motiveras av skillnader i boendestandard. Motsvarande skillnad för pris per kvadratmeter för bostadsrätter sålda i Helsingborg 2017 var 11-25 procent beroende på beräkningsmetod (viktat och ej viktat medelvärde).

Källa: Hyresgästföreningen.

Vi antar att nyproducerade lägenheter redan ligger nära marknadsmässigt pris, eftersom möjlighet finns att använda systemet med presumtionshyror. Figuren visar därmed skillnaden mellan marknadsmässigt prissatta nyproducerade lägenheter och lägenheter som varken är nyproducerade eller marknadsmässigt prissatta. Vi vill i analysen uppskatta vad den marknadsmässiga hyresnivån skulle vara för de lägenheterna som inte är nyproducerade, eftersom vi redan antar att nyproducerade lägenheter ligger nära marknadsmässigt pris.

Vi testar ett stort antal diskonteringsräntor för att identifiera den som träffar bäst. Vi visar denna process med ett exempel nedan (Tabell 2). I exemplet är det 4 procent som ger den avkastningsränta som hamnar närmst den faktiska hyran för den nyproducerade hyresrätten.

Tabell 2: Exempel av identifiering av avkastningsränta

Hyra i nyproducerad hyreslägenhet	Hyresbostadens skattade pris som bostadsrätt	Skattad avgift	Diskonteringsränta	Skattad marknadshyra genom formel för andrahandshyra	Differens
9 000	2 000 000	3 000	1%	4 667	4 333
9 000	2 000 000	3 000	2%	6 333	2 667
9 000	2 000 000	3 000	3%	8 000	1 000
9 000	2 000 000	3 000	4%	9 667	-667
9 000	2 000 000	3 000	5%	11 333	-2 333

Det faktiska utfallet av denna process ger oss följande avkastningsränta:

- Hyresbostäder som är uppförda efter 2006 - leder till en avkastningsränta på 3,30 procent

Analysen kan inte rakt av använda nivån för nyproducerade hyresrätter och ignorera att nyproducerade hyresrätter tenderar att ha högre standard än äldre lägenheter. Vi behöver därför justera hyran för att ta hänsyn till att de lägenheter vi analyserar inte är nyproducerade och har lägre standard, vilket värderas lägre av marknaden.¹⁴

Sammanfattningsvis skattas de marknadsmässiga hyresnivåerna baserat på hur den fria marknaden (bostadsrättsmarknaden) värderar en bostads karaktäristik. Detta kopplar vi till referensnivån för vad som är marknadsmässigt, vilket nyproducerade hyresrätter antas vara.

3.3 Skattningsmetod för hushållens inkomster

Som beskrivet ovan skattar vi hushållens inkomster i hyresdatabasen då denna inte innehåller denna information. Detta görs baserat på data över medianinkomst och antal hushåll per postnummerområde uppdelat på hushållstyp för boende i hyresrätter. Inkomstuppgifterna är 2017 års uppgifter och avser disponibel inkomst.¹⁵

I ett första steg skattar vi antalet personer som bor i bostaden då detta inte framgår av hyresdatabasen. Baserat på en lägenhets storlek, hyra och geografiskt område skattar vi sannolikheten för att ett visst antal personer bor i bostaden. T.ex. är sannolikheten större att en stor bostad med hög hyra bebos av två personer än att denna bebos av en person. Baserat på det skattade antalet personer som bor i bostaden imputerar vi medianinkomsten för den hushållsstorleken på det postnummerområdet. Vi kalibrerar slutligen skattningen baserat på genomsnittlig boendeutgiftsprocent för hushåll i kommuner som liknar Helsingborg.

Med denna metod kan vi inte analysera skillnader inom postnummerområden då vi enbart använder oss av medianinkomsten (per hushållsstorlek) i området.

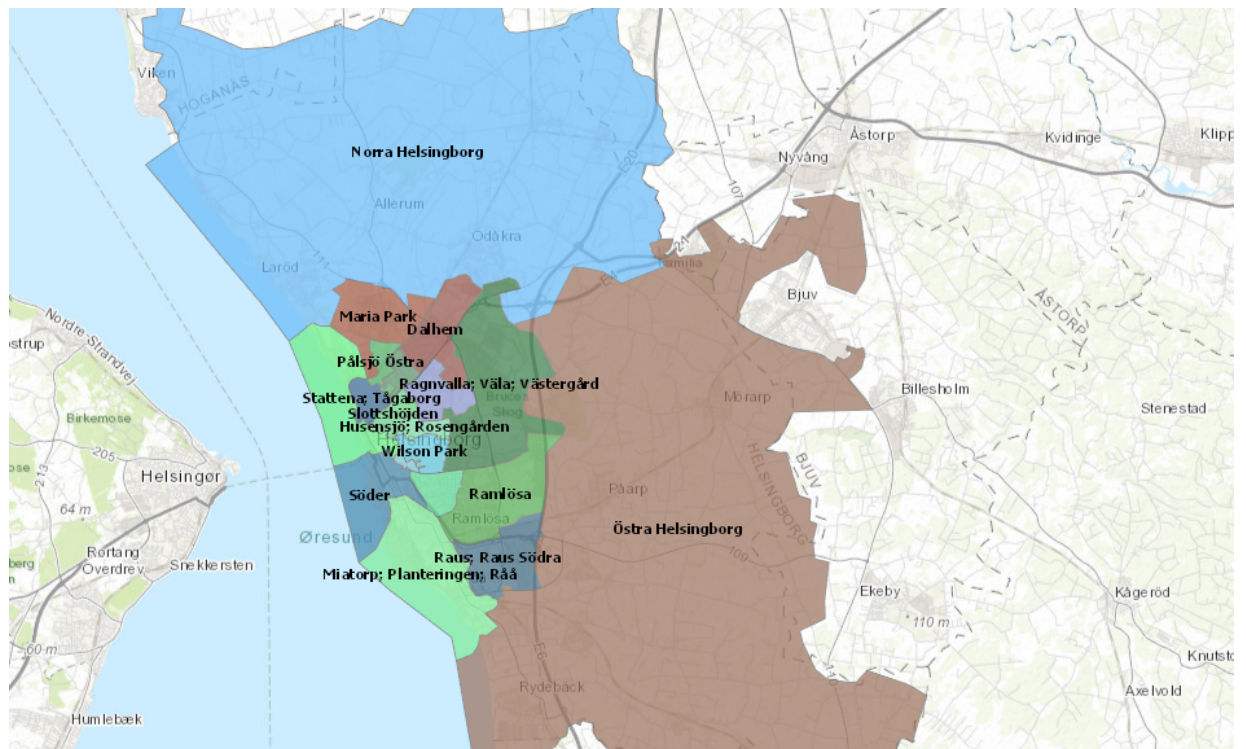
3.4 Geografisk indelning

I rapporten redovisas resultat för olika stadsdelar enligt en stadsdelsindelning som Ramböll tagit fram i samråd med Hyresgästföreningen. Vi har utgått från postnummerområden och sedan slagit ihop dessa för att skapa sammanhängande områden. Målet med stadsdelsindelningen har varit att skapa så många områden som möjligt. Vi är dock beroende av att ha ett visst antal observationer över befintliga hyresrätter och sålda bostadsrätter i respektive område för att kunna skatta den marknadsmässiga hyresnivån och dagens hyresnivåer. Totalt har Helsingborg kunnat delas upp i 19 områden vilka illustreras i Figur 3 nedan och i tabellform i rapportens bilaga.

¹⁴ Ett annat skäl till att det vore fel att använda nivåerna i figuren rakt av är att vi i analysen använder genomsnittliga nivåer för Helsingborg när vi saknar tillräcklig data över nyproduktion i en stadsdel för att kunna göra robusta skattningar (till exempel då det inte finns nyproducerade hyresbostäder i området).

¹⁵ Underlaget kommer från Statistiska Centralbyrån.

Figur 3: Illustration av geografisk indelning för Helsingborg kommun



Källa: Bearbetning av Ramböll.

4. NULÄGESANALYS - DAGENS HYRESNIVÅER

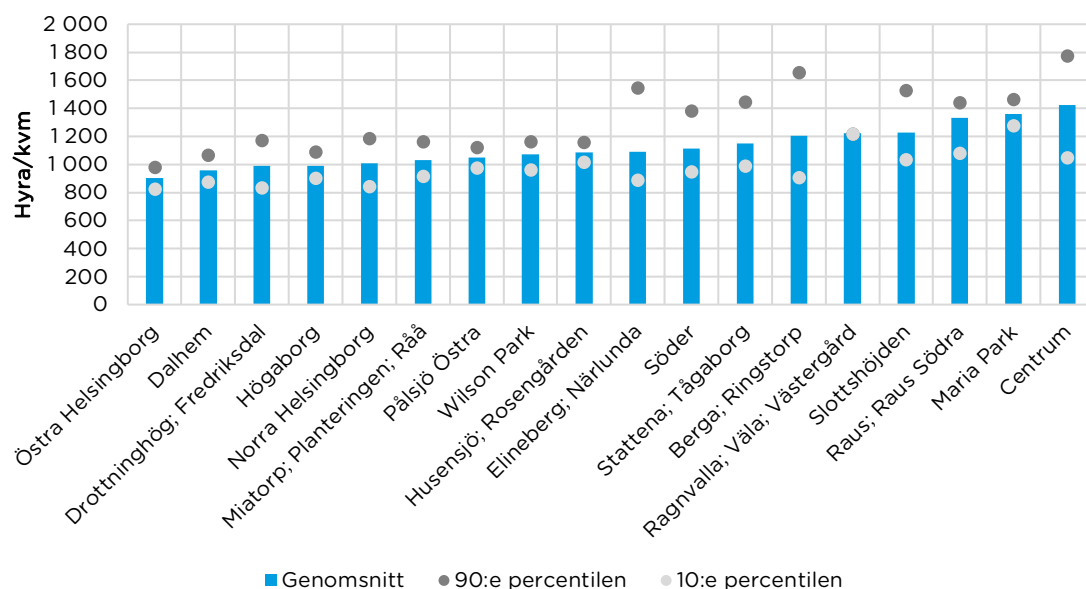
Detta kapitel beskriver dagens hyresnivåer i Helsingborgs kommun. Vi beskriver hur hyresnivåerna skiljer sig mellan olika områden i Helsingborg, och i vilken utsträckning exempelvis byggnadsår, bostadens storlek och antal rum påverkar hyresnivån.

Den genomsnittliga hyresnivån i Helsingborgs kommun är 1 084 kronor per kvadratmeter för det totala hyresbeståndet. Bostäder som byggts innan 2007 har en snitthyra på 1 065 kronor per kvadratmeter, och bostäder som byggts senare har en genomsnittlig hyra på 1 426 kronor per kvadratmeter. Nyproducerade bostäder har med andra ord cirka 34 procent högre hyresnivåer än äldre bostäder, om vi definierar de nyproducerade som bostäder som har uppförts efter 2006.

Hyresnivåerna skiljer sig mellan Helsingborgs stadsdelar när vi analyserar hyra per kvadratmeter för bostäder med 2-3 rum och kök (Figur 4). Lägst är hyresnivåerna i Östra Helsingborg och Dalhem med omkring 930 kronor per kvadratmeter. Spridningen i Östra Helsingborg och liknande områden är relativt liten, vilket framgår av prickarna i figuren. Dessa visar den hyresnivå som 10 procent av hyrorna ligger under, och den hyresnivå som 90 procent av hyrorna ligger över (10:e och 90:e percentilen). De flesta hyresnivåer ligger inom detta spann. Om det är kort avstånd mellan prickarna är spridningen av hyresnivåer relativt liten, och om det är långt mellan prickarna är spridningen stor.

Hyresnivåerna är högst i Centrum med ca 1 400 kronor per kvadratmeter. Näst högst är hyresnivåerna i Maria Park där genomsnittet för en bostad med 2 till 3 rum och kök är 1 350 kronor per kvadratmeter. Inom områdena med högre hyror är också spridningen av hyresnivåer generellt större.

Figur 4: Hyra per kvm för bostäder med 2-3 rok. Genomsnitt, 10:e percentilen, 90:e percentilen. Kommuner inom Helsingborg kommun



Not: Underlaget utgörs av bostäder med 2-3 rok, hela beståndet.
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

SCB undersöker löpande hushållens hyresnivåer genom att i urvalsundersökningar fråga om hyresnivåerna. Genom att jämföra SCB:s mått med underlaget i hyresdatabasen kan vi bedöma om vårt underlag kan snedvrider våra resultat. Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter enligt hyresdatabasen som används i denna rapport är 1 084 kr/kvm. Motsvarande för SCB är 1 146 kr/kvm – en skillnad på 62 kr/kvm. Vi kan inte svara på vad denna skillnad beror på inom ramen för den här

studien, men den är så pass liten att vi bedömer att den inte signifikant påverkar resultaten. Fortsättningsvis antar vi att beståndet i hyresdatabasen och de siffror vi använder i beräkningarna är representativa för Helsingborg som helhet.

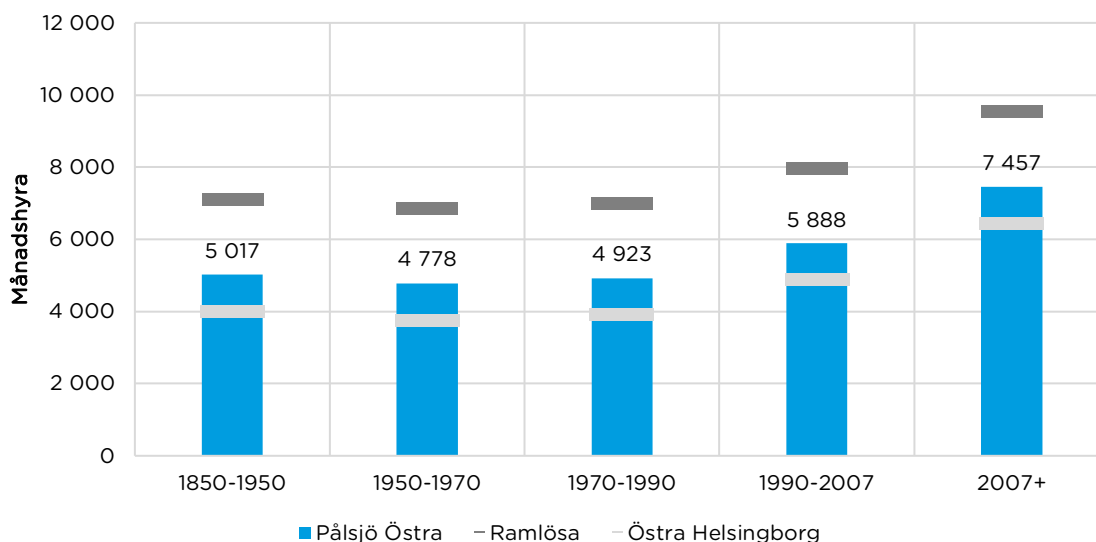
Byggnadsår och geografiskt område visar sig påverka hyresnivån inom dagens hyressättningssystem relativt mycket. Vi har kombinerat dessa variabler för att illustrera hur byggår och geografiskt område påverkar hyresnivåerna (Figur 5).¹⁶ Vi har valt följande tre delområden för geografisk indelning:

- Låghyreområde - Östra Helsingborg
- Medelområde - Pålsjö Östra
- Höghyreområde - Ramlösa

Vi har vidare delat upp beståndet baserat på byggår och redovisar resultaten för en genomsnittslägenhet med 2 rum och kök på 59 kvadratmeter.

Den genomsnittliga hyran påverkas i relativt låg utsträckning av bostadens byggår om bostaden har uppförts före 1990. Om bostaden däremot är nyare är skillnaderna betydande. För vår genomsnittslägenhet i ett medelområde (Pålsjö Östra) är skillnaden 48 procent om vi jämför byggår 1850-1950 med 2007 eller senare. Om vi kombinerar byggår och område är skillnaderna ännu större. Om vår genomsnittslägenhet har byggår 1850-1950 och ligger i ett låghyreområde (Östra Helsingborg) är hyresnivån cirka 4 000 kronor per månad. Om vår genomsnittslägenhet i stället är byggd efter 2006 och ligger i ett höghyreområde (Ramlösa) är den förväntade hyran 9 500 kronor per månad - en skillnad på över 100 procent.

Figur 5: Skattade hyresnivåer 2 rum och kök, 59 kvm efter byggår, uppdelat på tre områden, Helsingborg kommun



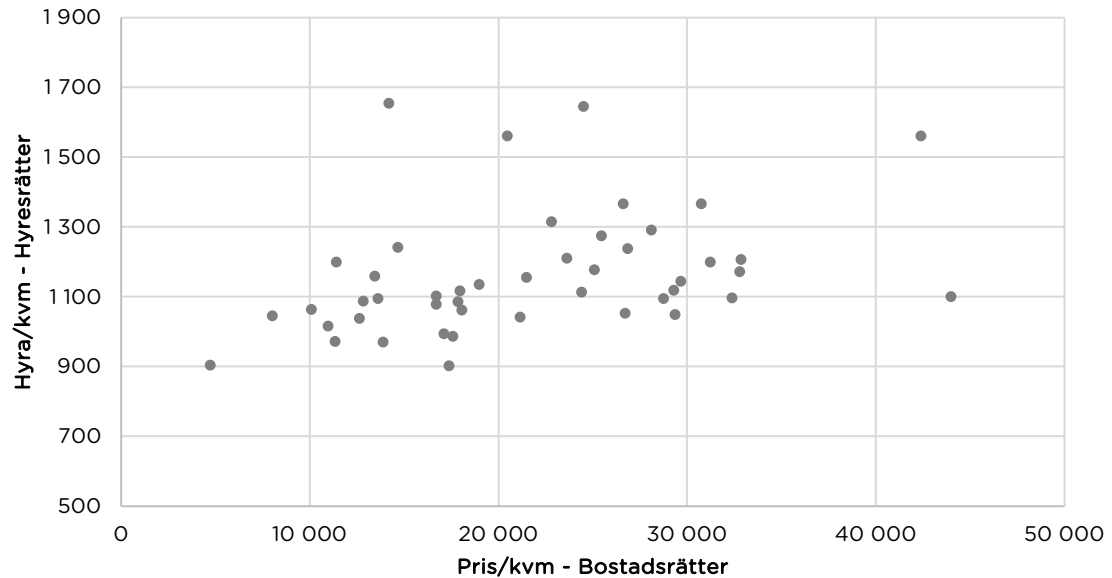
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramböll.

Bostadens geografiska område påverkar priserna på en bostadsrätt mer än hyresnivåerna i samma område (Figur 6). Figuren visar den genomsnittliga hyran eller kostnaden per kvadratmeter för hyresrätter och bostadsrätter i Helsingborgs kommun. Varje grå prick representerar ett postnummersområde i Helsingborg. Den vertikala axeln visar områdets genomsnittliga hyra per kvadratmeter och den horisontella axeln visar samma områdes pris per kvadratmeter för bostadsrätter.

¹⁶ För ytterligare analyser av hur olika faktorer påverkar hyresnivå (yta, antal rum och delområde) hänvisas till bilaga

Extremvärdena i figuren visar att hyresnivåerna ligger mellan cirka 900 kr/kvm och cirka 1 700 kr/kvm – en skillnad på cirka 100 procent. Vid motsvarande beräkning för pris/kvm för bostadsrätter får vi en skillnad på mer än 400 procent. Med andra ord är skillnaderna för hyresnivåer mellan områden inte lika stora som skillnaderna i pris för bostadsrätter mellan områden.

Figur 6: Genomsnittlig hyra/kvm (hyresrätter) och pris/kvm (bostadsrätter) uppdelat på område



Not: Varje prick avser ett postnummerområde. Hyra per kvadratmeter är beräknad för hela beståndet. Priser för bostadsrätter avser sålda bostadsrätter i Helsingborg under 2017.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

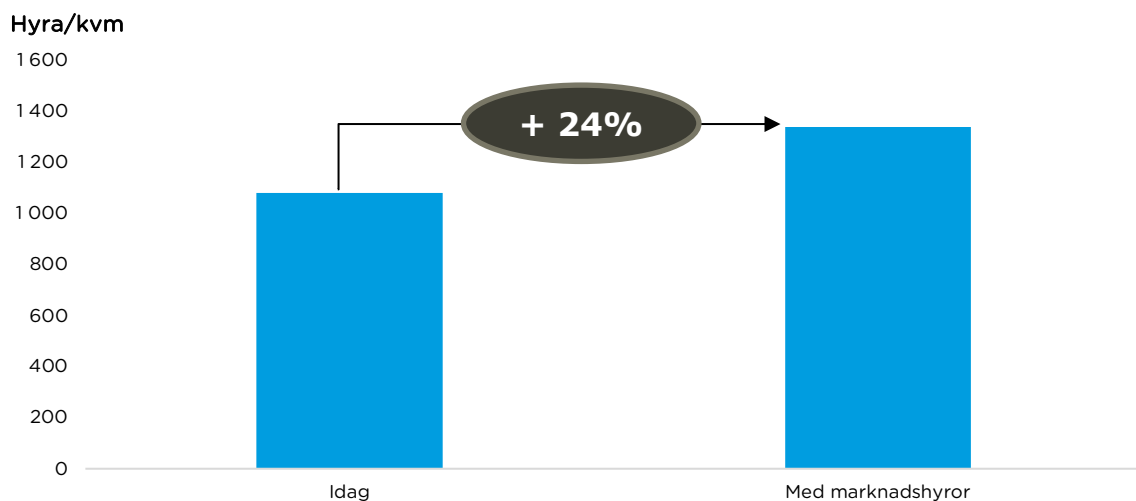
5. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HYRESNIVÅER

Detta kapitel redovisar först den skattade hyresnivåhöjningen uppdelat på stadsdel. Vi redovisar resultaten uttryckt i hyra per kvadratmeter, för en exempellägenhet samt i relation till en fast summa kronor.

5.1 Hyreshöjning med 24 procent

Den genomsnittliga hyreshöjningen till följd av att gå över till fri hyressättning i Helsingborg uppskattas till 24 procent (Figur 7). För en genomsnittslägenhet med 2 rum och kök på 59 kvadratmeter motsvarar det en hyresökning från 5 500 kronor per månad till cirka 6 800 kronor per månad.

Figur 7: Dagens hyresnivå och förändring vid marknadshyra



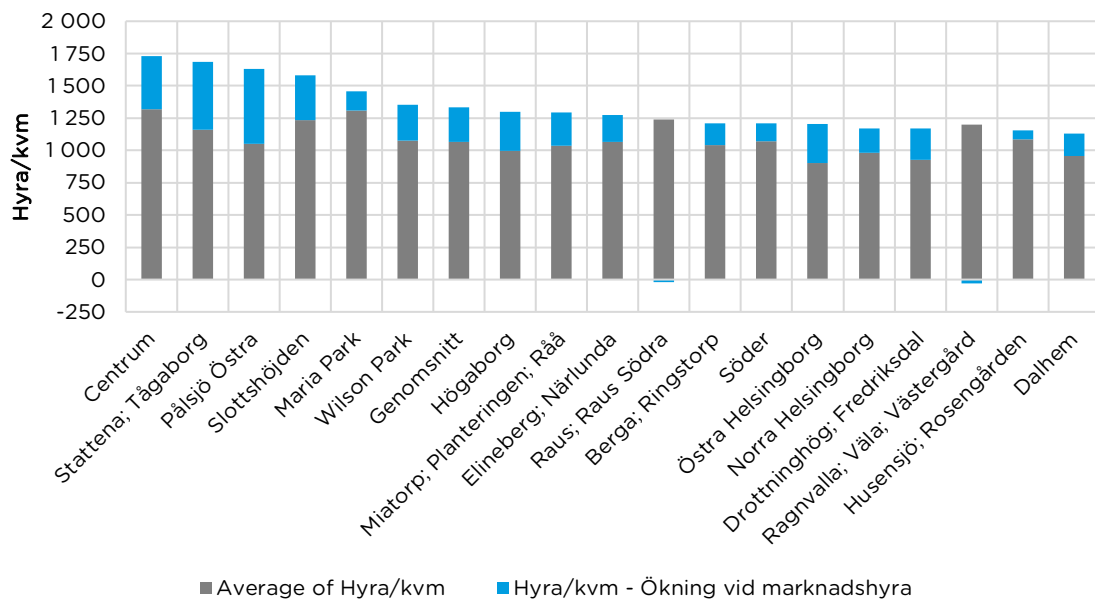
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.2 Skillnader mellan stadsdelar

Vår analys visar att hyresnivåerna per kvadratmeter skulle öka mest i Pålsjö Östra och Statten-Tågaborg om Helsingborg skulle gå över till fri hyressättning – 36 respektive 31 procent (Figur 8). De stora procentuella förändringarna i dessa områden beror främst på dagens relativt låga hyresnivåer i området, framför allt i Pålsjö Östra. Dagens hyresnivåer är högst i Centrum och Maria park. Hyresnivåhöjningarna i Centrum och Maria park skattas till 24 respektive 10 procent. Maria park har med andra ord en relativt låg skattad hyreshöjning vid införande av marknadshyror.

Vi skattar att alla stadsdelar skulle få en hyreshöjning i förändringsscenariot, förutom Raus; Raus Södra och Ragnvalla; Väla; Västergård där vi får en liten minskning. De lägsta marknadsmässiga nivåerna skattas för Husensjö; Rosengården och Dalhem vilka skattas till 1 154 respektive 1 131 kronor per kvadratmeter.

Figur 8: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, hyra/kvm uppdelat per område

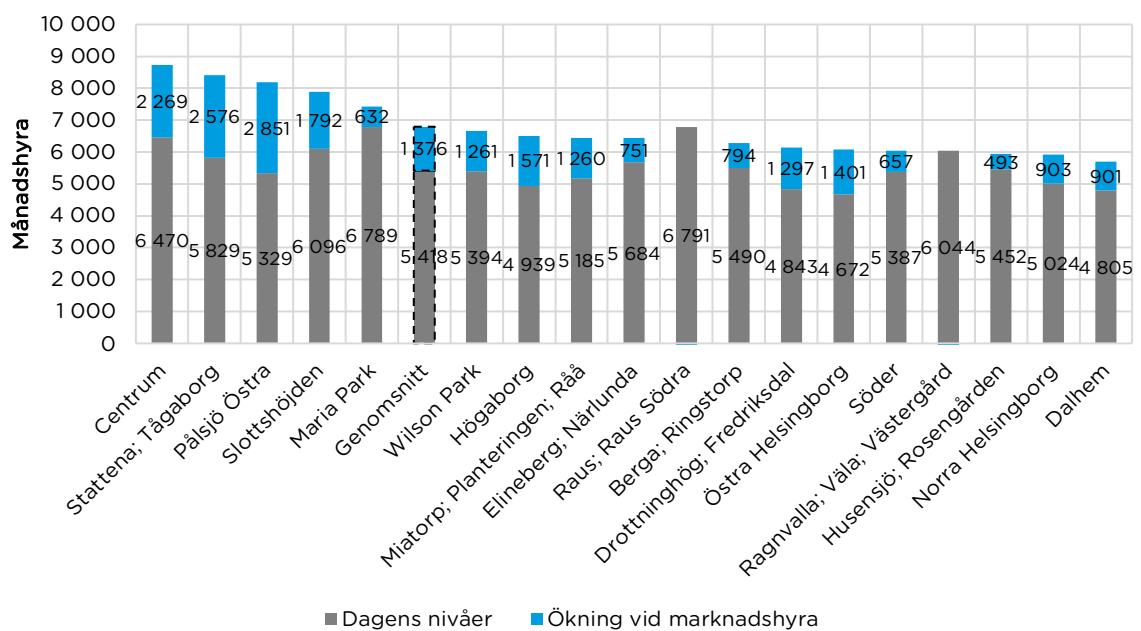


Not: Nyproducerade bostäder är borttagna i figuren.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

För samma genomsnittslägenhet som i nulägesanalysen på 59 kvadratmeter och två rum och kök skattar vi att hyreshöjningen blir 1 400 kronor (Figur 9). I Centrum går en lägenhet från att kosta 6 500 kronor till 8 700 kronor i månaden. I Pålssjö Östra är ökningen för genomsnittslägenheten störst då denna skattas få en hyra på 8 200 kronor jämfört med dagens hyra på 5 300 kronor i månaden.¹⁷

Figur 9: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, månadshyra, 2 rum och kök på 59 kvm (genomsnittslägenhet i Helsingborg)



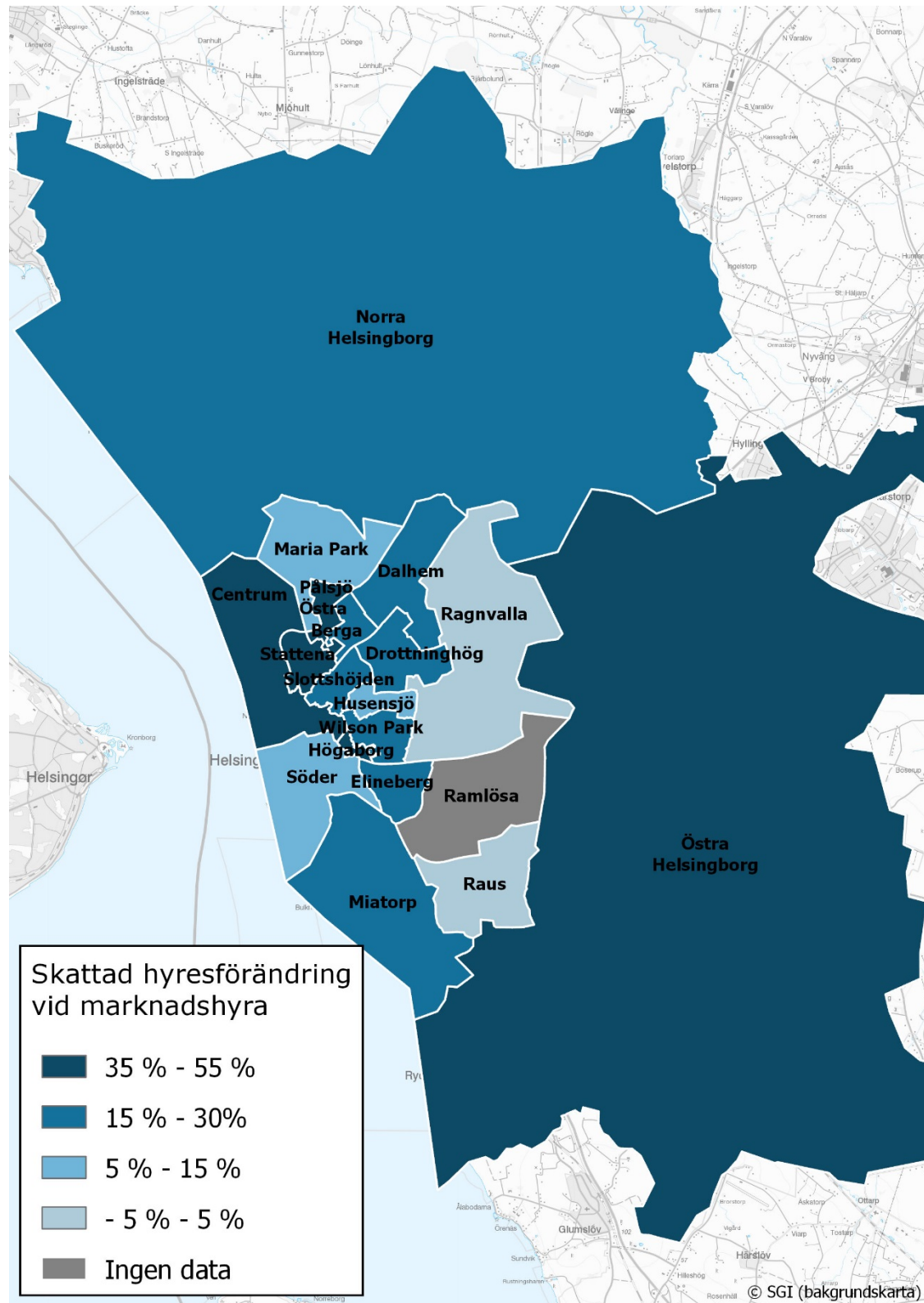
Not: Nyproducerade bostäder är borttagna i figuren.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, bearbetning av Ramböll.

¹⁷ Den procentuella ökningen för stadsdelarna är inte nödvändigtvis samma om man jämför siffror hyra/kvm och genomsnittslägenheten. Detta är fallet då modellen är dynamisk och tar hänsyn till lägenhetstyp, geografisk plats och kombinationer av dessa o.s.v. Se metodbilaga för modellspecifikation

De förväntade hyreshöjningarna är störst i och omkring Centrum samt i Östra Helsingborg där även höga hyreshöjningar skattas (Figur 10). Den stora ökningen i Östra Helsingborg är till stor del till följd av relativt låga hyresnivåer idag.

Figur 10: Skattad förändring vid marknadshyra, procentuell ökning



Not: Lägenheter byggda efter 2006 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra. Baserad på skillnad i hyra/kvm.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Det skiljer mycket mellan stadsdelarna när det gäller hur mycket bostadsyta som 10 000 kronor i månadshyra skulle räcka till i ett scenario med fri hyressättning (Figur 11). Exempelvis räcker 10 000 kronor i månaden till en hyresbostad på 106 kvadratmeter i Dalhem, eller till en hyresbostad på 69 kvadratmeter i Centrum.

Figur 11: Genomsnittlig bostadsyta till en månadshyra på 10 000 kronor uppdelat på stadsdel

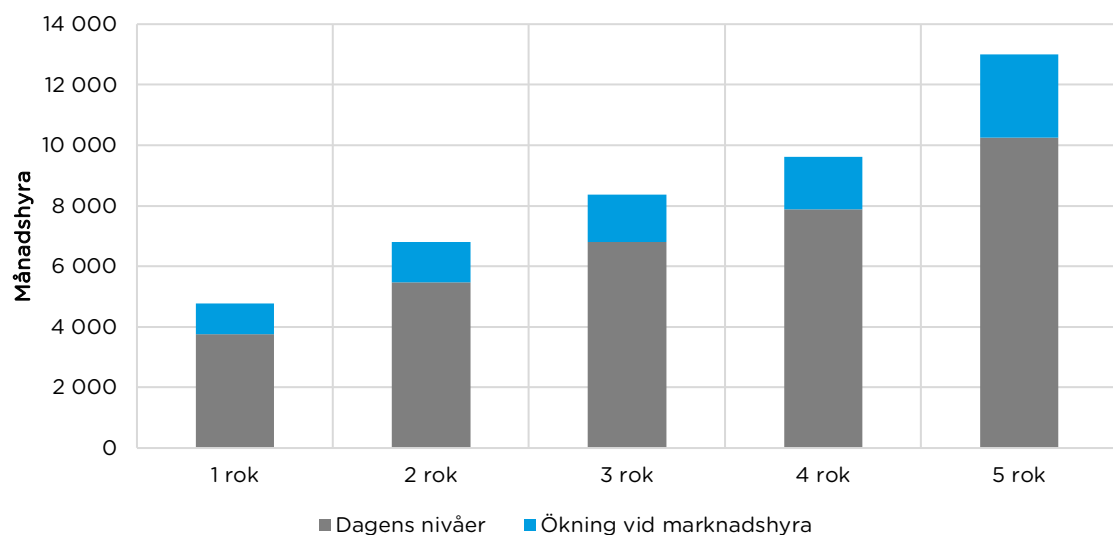
Dalhem, 106	Drottninghög; Fredriksdal, 103	Söder, 99	Elieberg; Närlunda, 94	Miatorp; Planteringen; Råå, 93	Högaborg, 92
Husensjö; Rosengården, 104	Norra Helsingborg, 102	Berga; Ringstorp, 99	Wilson Park, 89	Slottshöjden, 76	Pålsjö Östra, 73
Ragnvalla; Väla; Västergård, 103	Östra Helsingborg, 100	Raus; Raus Södra, 98	Maria Park, 82	Stattena; Tågaborg, 71	Centrum, 69

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

5.3 Skillnader mellan lägenhetstyper

Förändringen av hyresnivåerna uppskattas variera beroende på lägenhetens storlek. I figurerna nedan illustreras det på två olika sätt. I Figur 12 visas skattningen utifrån antalet rum och kök. Den största ökningen i absoluta termer uppskattas för lägenheter med fem rum och kök. Sett till den procentuella ökningen är ökningen störst för enrumslägenheter och lägenheter med fem rum och kök (27 procent i båda fallen). Den minsta procentuella ökningen förväntas ske för lägenheter med 4 rum och kök.

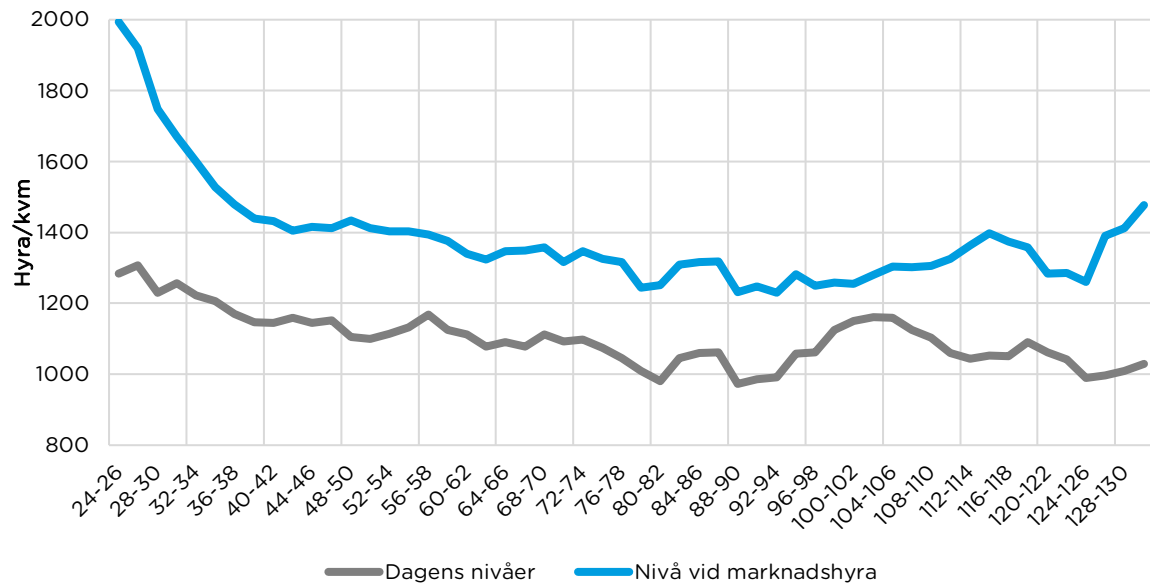
Figur 12: Dagens hyresnivåer och uppskattad ökning vid marknadshyra, månadshyra uppdelat på antal rum och kök



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

Vi har också delat upp analysen utifrån *bostadsyta* i stället för *antal rum och kök*. Ökningen vid marknadshyra är då störst för de absolut minsta bostäderna sett till ytan, där genomsnittsökningen är 50 procent för Helsingborg (upp till 30 kvm). Ökningen är som minst för bostäder mellan 96-110 kvm, i snitt 14 procent (Figur 13).

Figur 13: Dagens hyresnivåer och uppskattad marknadshyra, hyra/kvm uppdelat på bostadsyta

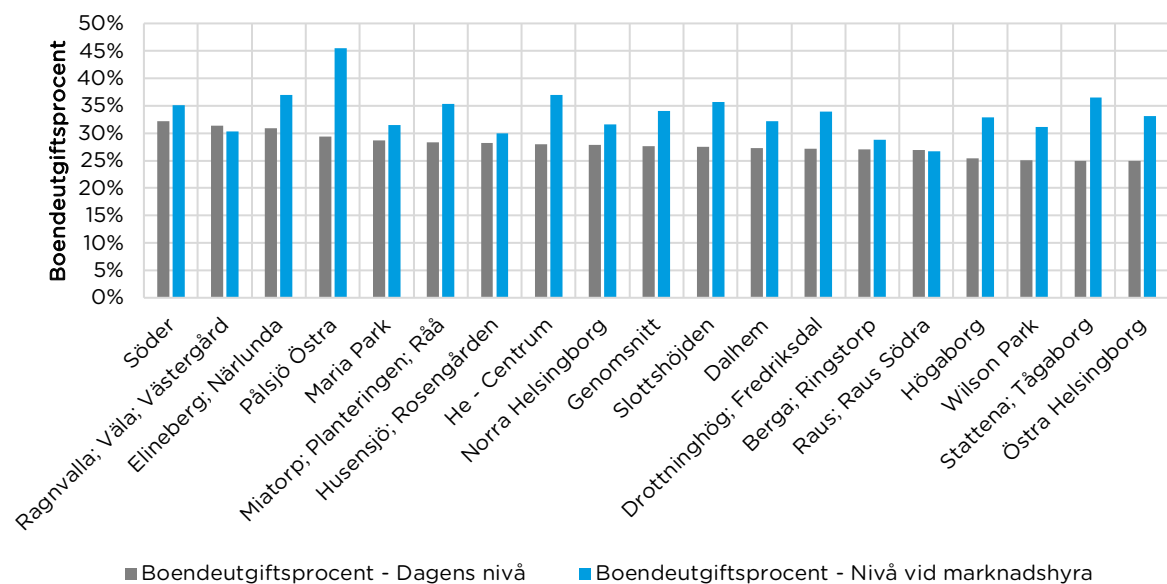


Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, beräkningar av Ramböll.

6. RESULTAT: EFFEKTER FÖR HUSHÅLLENS KONSUMTIONSUTRYMME

Den genomsnittliga hyresökningen i Helsingborgs kommun uppskattas till 6 procent av hushållens disponibla inkomst. Det innebär att hushållen som hyr sitt boende i snitt förlorar 6 procent av den summa de har att röra sig med varje månad vid en övergång till marknadshyror. Som mest leder den uppskattade hyreshöjningarna i vissa områden till en över 15-procentig minskning av konsumtionsutrymmet, det vill säga en sjundedel av de pengar hushållen har att röra sig med (Figur 14). I några få fall sker en *ökning* av konsumtionsutrymmet, då hyran i somliga områden sänks.

Figur 14: Skattad boendeutgiftsprocent, dagens nivå och vid marknadshyra

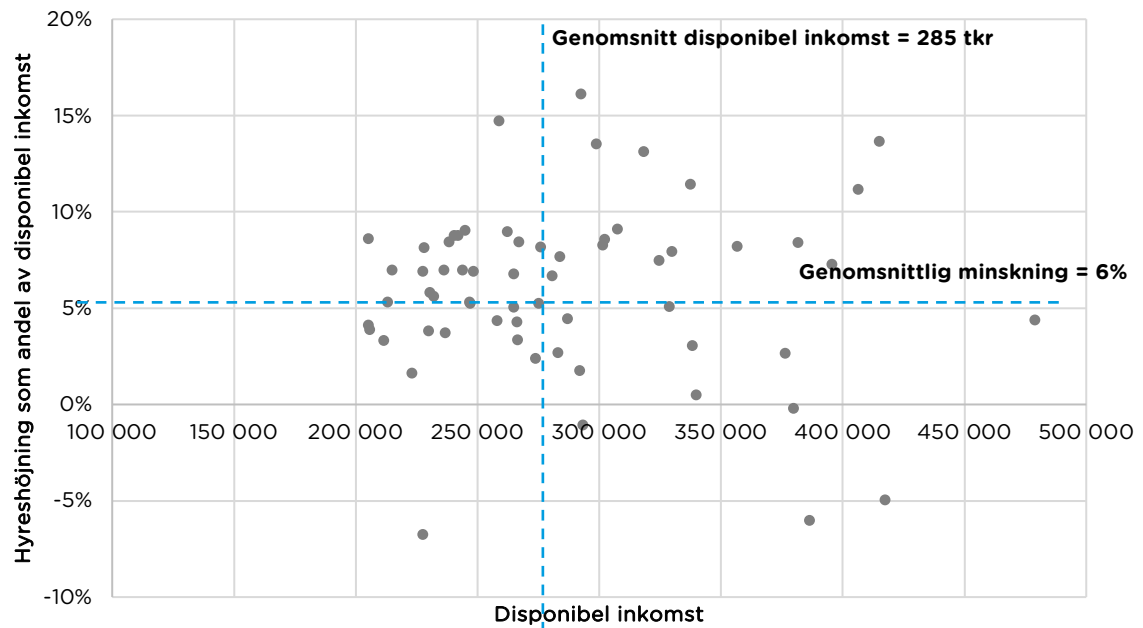


Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, SCB, beräkningar av Ramböll.

Nedan illustreras sambandet mellan förändring av konsumtionsutrymme till följd av införande av marknadshyror i relation till disponibel inkomst. Varje prick i Figur 15 motsvarar ett postnummerområde i Helsingborg. På den vertikala axeln illustreras hur mycket konsumtionsutrymmet minskar i delområdet till följd av att marknadshyror införs. Den horisontella axeln illustrerar områdets skattade genomsnittliga disponibla inkomst.

I genomsnitt skattar vi hyreshöjningen till cirka 24 procent. Detta motsvarar i snitt 6 procent av hushållens disponibla inkomst varje år. Det går inte att finna något samband mellan måtten i figuren. Det innebär att den skattade hyreshöjningen som andel av den disponibla inkomsten är lika stor oberoende av områdets genomsnittliga disponibla inkomst.

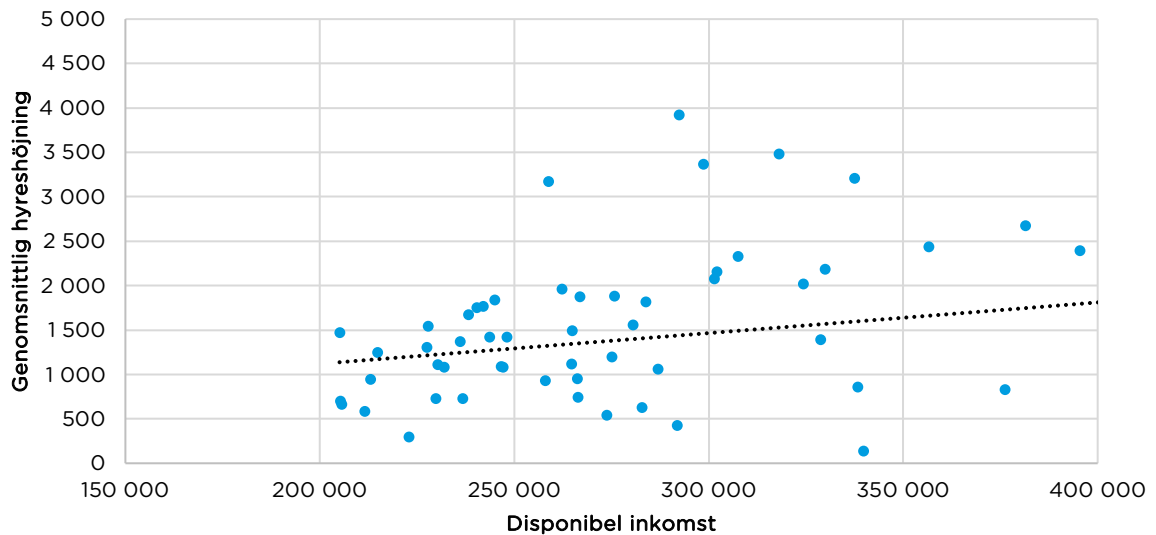
Figur 15: Disponibel inkomst och hyreshöjning som andel av disponibel inkomst uppdelat på postnummer



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, SCB, beräkningar av Ramböll.

Det finns en positiv korrelation mellan disponibel inkomst och förväntad hyresökning vid införande av marknadshyra (Figur 16, med samma uppbyggnad som figuren ovan men med annat mått på vertikal axel). Det vill säga, hushåll som har en högre disponibel inkomst förväntas få en större ökning av sin hyra i absoluta tal, och hushåll med lägre disponibel inkomst väntas få en lägre hyresökning. Detta illustreras med en streckad linje i figuren.

Figur 16: Genomsnittlig hyreshöjning och disponibel inkomst uppdelat på postnummerområde



Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik, SCB, beräkningar av Ramböll.

7. DISKUSSION

7.1 Direkta och indirekta effekter

Resultaten i denna rapport visar att ett avskaffande av dagens hyressättningssystem skulle få påtagliga direkta effekter på hyresnivåerna. Detta är väntat då det är allmänt känt att hyror som framförhandlas inom ramen för bruksvärdessystemet ligger under den marknadsmässiga nivån.

En avveckling av dagens hyressättningssystem skulle dessutom få långtgående effekter på bostadsmarknaden och ekonomin i övrigt. Exempelvis skulle efterfrågan på hyresrätter både öka och minska. Dels skulle ökade hyresnivåer leda till *en minskad efterfrågan* på hyresrätter på grund av det högre priset som skattas i denna rapport. Samtidigt skulle fri hyressättning leda till kortare köer när fler lägenheter blir tillgängliga, och därmed att grupper som tidigare inte efterfrågat hyresrätter (t.ex. höginkomsttagare utan ködagar) kan få en hyresbostad. Det skulle leda till *en ökad efterfrågan*. Den förändrade efterfrågan kan i sin tur påverka utbudet av hyresrätter men denna påverkas också av en mängd andra faktorer. Efterfrågan på *bostadsrätter* skulle också påverkas i olika riktningar. Vid högre hyror för hyresrätter skulle hushållen i högre utsträckning efterfråga bostadsrätter. Samtidigt skulle efterfrågan på bostadsrätter minska eftersom hushåll som egentligen vill bo i hyresrätt men inte har den möjligheten nu kan efterfråga en hyresrätt på den fria marknaden. Denna typ av effekter skulle under en period påverka hyror och bostadsrättspriser i olika riktningar för att slutligen hamna i ett jämviktstillstånd.

Den sammantagna effekten är svår att prognosticera och analyseras som nämnts inte inom ramen för denna studie. Hyrnas jämviktsnivå över tid går därmed inte att jämföra med de resultat som presenteras i den här studien. Värt att nämna är dock att resultatens säkerhet är hög när det kommer till de olika nyanserna av de uppskattade hyresförändringarna. Med detta avses främst skillnaden i skattad hyresnivåhöjning mellan områden, men också mellan olika lägenhetstyper och olika byggår. De robusta resultaten beror för det första på att vi har använt ett dataunderlag som täcker stora delar av dagens hyresbestånd, vilket gör att informationen om dagens hyresnivåer är tillförlitlig. För det andra fångar vi upp hur olika områden, olika lägenhetstyper o.s.v. faktiskt värderas på den fria marknaden. Genom att använda interaktionsvariabler vet vi dessutom hur exempelvis stora lägenheter värderas inom ett specifikt område.

Slutligen skulle ett faktiskt avskaffande av dagens hyressättningssystem sannolikt påverka utbetalade bostadsbidrag, bostadstillägg och andra subventioner och beskattning av boende. Vi har inte tagit hänsyn till denna typ av effekter, eller huruvida en omreglering skulle leda till politiska förändringar i utformningen av denna typ av styrmedel. Vi har heller inte studerat fördelningseffekter mellan hushåll och fastighetsägarna då detta legat utanför uppdragets ramar.

7.2 Skattning av marknadsmässiga hyror och inkomster

Vår skattning av marknadsmässiga hyresnivåer i denna rapport grundar sig till stor del på antagandet att hyresnivåerna i nyproducerade lägenheter är marknadsmässiga. Detta är samma antagande som Donner m.fl. gör i sin underlagsrapport för Finanspolitiska rådet. Som beskrivet i metodkapitlet så är hyresnivåerna ca 40 procent högre i nyproduktion jämfört med de lägenheter som ej är nyproducerade. Huruvida denna nivå är att se som marknadsmässig är inte entydigt.

En marknadsmässig prisnivå kan definieras som den nivå som uppstår när det råder jämvikt mellan utbud och efterfrågan på hyresrätter. I en sådan situation finns det inga betydande under- eller överskott av varan på den fria marknaden. Om det fanns exempelvis ett underskott skulle producerer av varan öka sin produktion för att tillgodose efterfrågan, alternativt skulle priset öka tills varan inte längre efterfrågades i samma utsträckning. Det faktum att det finns kötider för nyproducerade hyreslägenheter tyder på att det finns ett underskott på marknaden, och att det därmed inte råder jämvikt mellan utbud och efterfrågan för nyproducerade hyresrätter.

Då bostadsmarknaden är styrd på flera olika sätt, exempelvis genom skatter och subventioner, är det dock svårt att säga vad som faktiskt är en marknadsmässig nivå. Det som går att anta ligger närmast baserat på de mått vi har tillgängliga och kan använda är just presumtionshyror. Även om detta är ett imperfekt mått är det en användbar benchmark och approximation för marknadsmässiga hyror.

Hushållens inkomster och hur dessa påverkas av ett avskaffande av dagens hyressättningssystem är förknippade med viss osäkerhet. Detta beror på att vi enbart haft tillgång till aggregerade inkomstdata vilka vi använt för att skatta hushållens inkomster. Detta leder till att de generella nivåerna är relativt tillförlitliga, men att de på mer detaljerad nivå är förknippade med större osäkerhet.

REFERENSER

Borg, L., och Lind, H., (2006), De allmännyttiga bostadsföretagens roll på bostadsmarknaden

Boverket (2007), Bostadspolitiken – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.

Boverket, Regionala bostadsmarknadsanalyser, 2017 års arbete, dnr 3023/2017

Donner, H., Englund P., och Persson M., (2017) Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market. Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.

Hyresgästföreningen, hyrasdatabasen, utdrag mars 2018

Lindbeck, A., (1972) Hyreskontroll och Bostadsmarknad. Publicerad av Industriens Utredningsinstitut

Länsstyrelsen Skåne,
http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/nyheter/2017/PublishingImages/Sidor/Kraftfullt-bostadsbyggande-minskar-sk%C3%A5nsk-bostadsbrist-%E2%80%93-men-inte-f%C3%B6r-alla/BMA_2017_2017_06_14.pdf

Mäklarstatistik, datautdrag mars 2018

SABO, positionsappret, Ett hållbart sätt att bestämma hyror genom förhandling (2018)

SCB, Inkomst- och taxeringsregistret 2016 samt lägenhetsregistret 2016. Postnummer 2017-04

SCB, Statistikdatabasen, bostadsbestånd -
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104/BO0104T01/?rxid=de62c594-e25d-44fe-a164-bdf379124337 Hämtad: 2018-05-25

SCB, Statistikdatabasen, hyresnivåer -
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0406__BO0406E/BO0406Tab01/?rxid=de62c594-e25d-44fe-a164-bdf379124337 Hämtad: 2018-05-25

Skatteverket, Typkoder för fastigheter,
<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html> Hämtad: 2018-05-01

BILAGA 1 – METOD

Som beskrivet i huvudrapporten används bostadsrättsmarknaden där fria marknadsvillkor gäller för att uppskatta de marknadsmässiga hyresnivåerna. Nyanserna från bostadsrättsmarknaden i kombination med hyresnivåskillnaden mellan nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter ger oss vår metod för uppskattning av de marknadsmässiga hyresnivåerna. Metoden baseras på Donner et al. (2017).

I ett första steg estimerar vi en efterfrågefunktion enligt ekvation 1. Här skattas boendekostnad för bostadsrätter baserat på kvadratmeteryta, antal rum, byggår, geografiskt område. Hur dessa variabler bearbetats beskrivs nedan.

$$(1) \quad \text{Boendekostnad}_i = f(\text{Lägenhetskaraktäristik}_i) + u_i$$

Boendekostnaden för en bostadsrätt består av två delar; dels månadsavgiften som betalas in till bostadsrättsföreningen samt kostnaden för kapital. Kapitalkostnaden är bostadspriset multiplicerat med en avkastningsränta. Avkastningsräntan kan i sin tur fördelas i två komponenter, dels räntekostnaden (r) för kapital samt förvänta värdestegringen av bostaden (g).

$$\text{Avkastningsränta} = r - g$$

Om den förväntade värdestegringen för bostaden är hög är avkastningsräntan lägre jämfört med om den förväntade värdestegringen är låg. Försättningsvis behandlar vi avkastningsräntan utan att dela upp den i beståndsdelarna r och g . Månadskostnaden för bostadsrätter skattas enligt ekvation två.

$$(2) \quad \text{Boendekostnad}_i = \text{Månadsavgift}_i + \frac{\text{Avkastningsränta} \cdot \text{Pris}_i}{12}$$

Genom ekvation 1 kan vi istället för att skatta boendekostnaden för bostadsrätter istället skatta boendekostnaden för hyresrätter. Om $\hat{h}$ är den skattade hyran baserat på lägenhetens karaktäristik skattas denna enligt ekvation 3.

$$(3) \quad \hat{h} = f(\text{Lägenhetskaraktäristik}_i) + u_i$$

Som framgår av ekvation 2 så beror boendekostnaden på nivån av avkastningsräntan. Vi använder likt Donner et al (2017) en datadriven metod för att fastställa denna nivå.¹⁸ Metoden bygger likt beskrivet i huvudrapporten på antagandet att nyproducerade bostäder redan har hyresnivåer motsvarande de marknadsmässiga nivåerna. Vi kallar hyror i nyproducerade lägenheter för h^{nyprod} . Avkastningsräntan fastställs med andra ord till den nivå där:

$$\hat{h} = h^{nyprod}$$

Detta görs genom att minimera standardfelet med två olika metoder kriterium. Medianabsolutfelet (MEAF) som är vad det låter, medianen av de absoluta prognosfelen:

$$\text{MEAF} = \text{median}(|\hat{h} - h^{nyprod}|)$$

¹⁸ Denna nivå skulle även kunna baseras på vad som anses vara ett skäligt avkastningskrav vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Enligt förarbeten till lagen om privatuthyrning är avkastningsräntan skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta (Hyresnämnden). Givet dagens referensränta på -0,5 % blir avkastningsräntan 1,5 % (förutsatt att ett par procent betyder 2 procent). Det finns dock anledning att tror att avkastningsräntan för bostadsrätter för det första är högre än så och även att den skiljer sig i landet vilket är anledningen att vi skattar den ut i rapporten.

Måttet förbiser huruvida prognosfelen är positiva eller negativa. Eftersom måttet baseras på medianen är det inte särskilt känsligt för stora prognosfel.

Rotmedelvadratfelet (RMKF) är kvadratroten ur det aritmetiska medelvärdet av de kvadrerade prognosfelen:

$$RMKF = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (\hat{h}_i - h_i^{nyprod})^2}$$

Liksom medianabsolutfelet bortser detta mått från om prognosfelen är positiva eller negativa. Att felen i detta mått kvadreras innebär, till skillnad från medianabsolutfelet, att måttet är särskilt känsligt för stora fel.

Vi benämner dagens hyror i ej nyproducerade lägenheter för h^{bruks} . Det ger oss vår genomsnittliga hyreshöjning vid marknadshyra jämfört med dagens nivå genom:

$$Hyresökning = \hat{h} - h^{bruks}$$

För att skatta ekvation 1 estimeras en s.k. Box-Coxmodell som uttrycker hyran som en icke-linjär funktion av yta, storlek, område och byggår. Område representeras av indikatorvariabler som antar värdet 1 eller 0. Bruksvärdeshyra är direkt observerad i data från Hyresgästföreningen. Boendekostnad i bostadsrätt är beräknad som summan av kapitalkostnad och avgift till föreningen, där kapitalkostnaden är beräknad som avkastningsränta multiplicerad med bostadsrättens pris.

$$\frac{Boendekostnad^{\theta-1}}{\theta} = a_0 + a_1 \frac{yta_i^{\lambda-1}}{\lambda} + a_2 \frac{rum_i^{\lambda-1}}{\lambda} + a_3 \frac{byggår_i^{\lambda-1}}{\lambda} + a_4 \frac{(yta_i * rum_i)^{\lambda-1}}{\lambda} + a_5 \frac{(yta_i * byggår_i)^{\lambda-1}}{\lambda} + a_6 \frac{(byggår_i * rum_i)^{\lambda-1}}{\lambda} + a_7 \frac{(yta_i * rum_i * byggår_i)^{\lambda-1}}{\lambda} + a_i * område_i + \varepsilon_i$$

Regressionsekvationen ges av ovan icke-linjära ekvation, där koefficienterna θ och λ anger avvikelser från linjäritet ($\theta = \lambda = 1$) respektive logaritmisk linjäritet ($\theta = \lambda = 0$).

I Helsingborgs kommun skattas avkastningsräntan till 3,4 (eller 3,3 beroende på metod för minimering av standardfel) vilket framgår i Tabell nedan. Avkastningsräntan skattas genom minimering av modellens prognosfel för de nyproducerade lägenheterna som finns i hyresdatabasen.

Tabell: Skattad avkastningsränta, Helsingborg

Nyproduktion	Antal lägenheter	Medianabsolutfel (MEAF)	Rotmedelkvadratfelet (RMKF)
Byggår>2013	34	3,05%	3,20%
Byggår>2006	538	3,40%	3,30%

BIALAGA 2 - YTTERLIGARE FIGURER OCH TABELLER

Tabell 3: Geografisk indelning för Helsingborgs kommun

Område	Aggregering	Namn aggregering
Allerum	1	Norra Helsingborg
Domsten	1	Norra Helsingborg
Fleninge	1	Norra Helsingborg
Hasslarp	1	Norra Helsingborg
Hittarp	1	Norra Helsingborg
Kattarp	1	Norra Helsingborg
Laröd	1	Norra Helsingborg
Ödåkra	1	Norra Helsingborg
Berga	2	Berga; Ringstorp
Ringstorp	2	Berga; Ringstorp
Bårslöv	3	Östra Helsingborg
Gantofta	3	Östra Helsingborg
Mörarp	3	Östra Helsingborg
Påarp	3	Östra Helsingborg
Rydebäck	3	Östra Helsingborg
Vallåkra	3	Östra Helsingborg
Centrum	4	Centrum
Dalhem	5	Dalhem
Drottninghög	6	Drottninghög; Fredriksdal
Fredriksdal	6	Drottninghög; Fredriksdal
Elineberg	7	Elineberg; Närlunda
Närlunda	7	Elineberg; Närlunda
Husensjö	8	Husensjö; Rosengården
Rosengården	8	Husensjö; Rosengården
Högaborg	9	Högaborg
Maria Park	10	Maria Park
Miatorp	11	Miatorp; Planteringen; Råå
Planteringen	11	Miatorp; Planteringen; Råå
Råå	11	Miatorp; Planteringen; Råå
Pålsjö Östra	12	Pålsjö Östra
Ragnvalla	13	Ragnvalla; Väla; Västergård
Väla	13	Ragnvalla; Väla; Västergård
Västergård	13	Ragnvalla; Väla; Västergård
Ramlösa	14	Ramlösa
Ramlösagården	14	Ramlösa
Östra Ramlösa	14	Ramlösa
Raus	15	Raus; Raus Södra
Raus Södra	15	Raus; Raus Södra
Slottshöjden	16	Slottshöjden
Stattena	17	Stattena; Tågaborg
Tågaborg	17	Stattena; Tågaborg
Söder	18	Söder
Wilson Park	19	Wilson Park

Nedan redovisas regressionsanalys på dagens hyresnivåer i Helsingborg. Typen är ordinary least squares och är på månadshyra. Förklarande variabler är: Yta (mått anger förväntad skillnad i hyra vid en skillnad på 10 kvm); Antal rum (mått anger förväntad skillnad i hyra vid skillnad på 1 rum); Byggår (mått anger skillnad i förväntad hyra i förhållande till om bostaden är uppförd 1850–1950 som är referens) och stadsdel.

Tabell 4: Regression (OLS) på månadshyra

Variabel	Koeff	t	P> t
Yta (10 kvm)	730	151.5	0.00
Antal rum	-110	-10.8	0.00
1850-1950	referens		
1950-1970	-239	-15.8	0.00
1970-1990	-94	-6.0	0.00
1990-2006	871	45.2	0.00
2006+	2 439	87.3	0.00
Ramlösa	3 763	29.4	0.00
Centrum	3 459	59.3	0.00
Slottshöjden	2 290	46.3	0.00
Raus; Raus Södra	2 217	35.9	0.00
Stattena; Tågaborg	1 968	41.7	0.00
Husensjö; Rosengården	1 836	33.3	0.00
Berga; Ringstorp	1 780	31.6	0.00
Maria Park	1 720	30.5	0.00
Pålsjö Östra	1 687	25.7	0.00
Ragnvalla; Väla; Västergård	1 583	14.7	0.00
Elineberg; Närlunda	1 565	32.0	0.00
Wilson Park	1 474	27.9	0.00
Söder	1 465	29.2	0.00
Miatorp; Planteringen; Råå	1 398	29.3	0.00
Högaborg	1 071	20.8	0.00
Norra Helsingborg	1 028	17.7	0.00
Dalhem	974	20.9	0.00
Drottninghög; Fredriksdal	958	19.9	0.00
Östra Helsingborg	676	8.4	0.00
Konstant	-159	-3.3	0.00

