

# Marginellt utrymme för hyresjustering

Skrivelse i förhandling om 2022 års hyror  
Kaj Raving, förhandlare Hyresgästföreningen region Sydost



## Inledning

Inför förhandlingen om en eventuell hyreshöjning under 2022 har Hyresgästföreningen tagit fram en modell för underlag som kan användas för de lokala förhandlingarna. Modellen går ut på att fem nationella och lokala faktorer ska analyseras och värdet av de senaste tre årens nationella och lokala utfall beaktas.

Vi kan utifrån denna granskning konstatera att Nybro Bostads AB är ett mycket välmående och stabilt bolag med god ekonomi. Vi kan också konstatera att bolaget har blivit mer än väl kompenserat för den kostnadsutveckling som skett under den granskade perioden.

En orsak till detta är de senaste årens låga räntor, vilket har stor påverkan på fastighetsbranschen, som ofta har hög belåningsgrad. Trots stora investeringar och nyupptagna lån har räntekostnaden för bolaget knappast förändrats alls under perioden. Mellan 2019 - 2020 har räntekostnaden istället sjunkit både i rena krontal liksom räknat i kronor per kvadratmeter.

En annan orsak är att trots att taxorna för värme, el, VA och sopor i flera fall gått upp så har de faktiska kostnaderna per kvadratmeter inte ökat mellan åren 2017 och 2020. Tvärtom så har de taxebundna kostnaderna minskat totalt sett under perioden.

Att det ser ut på detta sätt beror delvis på att vi i årshyresförhandlingarna hittills mestadels har tittat framåt, på prognoser för kommande år. När vi nu tittar bakåt kan vi se att dessa prognostiserade prisökningar inte blivit av eller att det faktiska kostnadsutfallet av annan anledning blivit annat än det förväntade. Oavsett orsak kan vi konstatera att det faktiska utfallet inte stämmer överens med det prognostiserade.

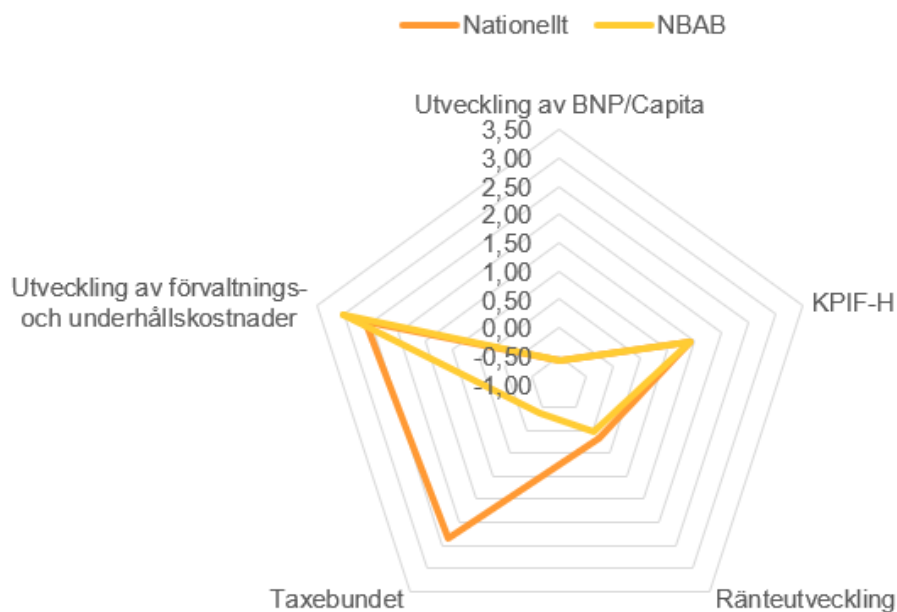
I år är därför Hyresgästföreningens inställning att faktiskt utfall under tidigare år ska väga tungt i en eventuell förhandling. Dvs istället för att basera en eventuell hyreshöjning på enbart, i bästa fall, kvalificerade gissningar, så vill vi diskutera utifrån vad vi faktiskt vet. Det vi vet är att den ökning av hyra som skett under perioden inte matchas av motsvarande kostnadsökningar.

**Baserat på detta underlag bedömer vi att en hyresjustering för 2022 bör hamna avsevärt lägre än 2021 års hyresjustering på 1,56%.**

## Grunder/underlag för hyresförhandlingen

Under 2020/2021 har Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan diskuterat på vilka premisser förhandlingar ska bedrivas. I diskussionerna har de centrala parterna lyft fram fem parametrar som man gemensamt anser ska ligga till grund för hyresförhandlingarna.

Parametrarna kan åskådliggöras i ett femkantigt diagram där faktorerna i kan anges med nationella och lokala värden. Den nedan presenterade bilden visar värdena för Nybro Bostads AB i förhållande till de nationella värdena. Mest utmärkande är att utvecklingen av de taxebundna kostnaderna för Nybro Bostads AB vida understiger utvecklingen på nationellt plan.



Vid analysen av de fem faktorerna ska värdet av de senaste **tre årens** nationella och lokala utfall beaktas. Med en balans mellan nationella och lokala faktorer finns god möjlighet att förhandla utifrån de lokala förutsättningarna på orten. Med för stark tonvikt på nationella värden blir det svårare att ta hänsyn till lokala variationer. Det är därför viktigt att pentagonen verkligen klarar av att ta fram **både** nationella **och** lokala värden på ett trovärdigt sätt.

## BNP/capita

BNP/capita utgör ett mått på landets produktion av varor och tjänster med hänsyn till befolkningsutvecklingen. I underlaget framgår de årliga förändringarna av BNP/capita. Måttet är en etablerad värdemätare av landets allmänna ekonomiska utvecklingstakt. Just nu kan bara nationella (inte lokala) värden redovisas.

| Nationella Faktorer      | 2020   | 2019  | 2018  | Snitt<br>2018 -<br>2020 |
|--------------------------|--------|-------|-------|-------------------------|
| Utveckling av BNP/Capita | -3,50% | 1,00% | 0,80% | -0,57                   |

Källa SCB

BNP/capita har de senaste tre åren (2018 - 2020) förändrats med i genomsnitt -0,57 procent per år. Perioden inleddes med en tilltagande lågkonjunktur vilken förvärrades av effekterna av pandemin.

## KPIF-H

KPIF-H anger inflationen utan hänsyn till ränteförändringar. Tillägget -H betyder att inflationsvärdet är rensat från påverkan av hyresförändringar. Måttet anger hur den allmänna prisnivån i samhället förändras.

| Nationella Faktorer | 2020  | 2019  | 2018  | Snitt<br>2018 -<br>2020 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------------------------|
| KPIF-H              | 0,40% | 1,60% | 2,30% | 1,43                    |

Källa: SCB

KPIF-H har de senaste tre åren (2018 – 2020) förändrats med i genomsnitt 1,43 procent per år. Även här kan bara nationella (inte lokala) värden redovisas.

## Ränteutveckling

Det nationella värdet utgår från förändringar av reporäntan som under perioden i princip har legat oförändrad.

| Nationella Faktorer | 2020  | 2019  | 2018  | Snitt<br>2018 -<br>2020 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------------------------|
| Reporänta           | 0,25% | 0,25% | 0,00% | 0,17                    |

Källa: Riksbanken

Reporäntan har de senaste tre åren (2018 – 2020) legat på i genomsnitt 0,17 procent.

| Nybro Bostads AB    | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------|------|------|------|------|
| Räntekostnad kr/kvm | 46,5 | 50,7 | 47,7 | 45,5 |

Källa NBABs Årsredovisning

Räntekostnaderna har i genomsnitt under perioden ökat med 0,30 kr/kvm och år, motsvarande 0,04 % av utgående hyror.

## Taxebundna avgifter

Modellen med pentagonen bygger på att ett nationellt värde för taxeutveckling ska kunna tas fram.

| Nationella Faktorer                | 2020   | 2019  | 2018  | Snitt<br>2018 –<br>2020 |
|------------------------------------|--------|-------|-------|-------------------------|
| Utveckling av Taxebundna kostnader | -1,80% | 2,70% | 6,10% | 2,33                    |

Källa: Nils Holgersson

| Nybro Bostads AB                   | 2020         | 2019         | 2018         | 2017         |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kostnad värme kr/kvm               | 97,4         | 102,4        | 108,2        | 104,3        |
| Kostnad vatten kr/kvm              | 36,2         | 38,7         | 40,8         | 42,4         |
| Kostnad sopor & renhållning kr/kvm | 24,7         | 27,9         | 24,1         | 24,5         |
| Kostnad fastighetsel kr/kvm        | 45,8         | 49,0         | 49,6         | 43,7         |
| <b>Taxor totalt kr/kvm</b>         | <b>197,9</b> | <b>201,8</b> | <b>205,7</b> | <b>201,2</b> |

Källa: NBABs Årsredovisning

Taxekostnaderna har i genomsnitt under perioden minskat med 3,60 kr/kvm och år, motsvarande 0,39 % av utgående hyror.

## Förvaltningskostnader och underhåll

Enligt rekommendationen ska förvaltningskostnader och underhåll utgöra den femte faktorn. Denna post bygger på driftkostnader (exklusive taxor), underhåll samt avskrivningar beroende på komponentutbyten.

| Nationella Faktorer                                | 2020  | 2019  | 2018  | Snitt<br>2018 –<br>2020 |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------------------------|
| Utveckling av förvaltnings och underhållskostnader | 3,29% | 1,96% | 2,55% | 2,60                    |

Källa: REPAB

| Nybro Bostads AB                                          | 2020         | 2019         | 2018         | 2017         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Driftkostnad kr/kvm                                       | 287,9        | 300,7        | 290,7        | 278,8        |
| Underhållskostnad kr/kvm                                  | 166,2        | 131,8        | 154,0        | 144,3        |
| Fastighetsskatt kr/kvm                                    | 13,7         | 14,1         | 12,1         | 12,6         |
| Avskrivningar (exkl upp/nedskrivningar) kr/kvm            | 167,0        | 166,2        | 137,3        | 115,5        |
| <b>Summa förvaltningskostnad exkl taxor totalt kr/kvm</b> | <b>634,9</b> | <b>612,8</b> | <b>594,1</b> | <b>551,2</b> |

Källa: NBABs Årsredovisning

Förvaltningskostnaderna har i genomsnitt under perioden ökat med 25,20 kr/kvm och år, motsvarande 3,02 % av utgående hyror.

## Sammanfattning av pentagonens faktorer

Pentagonen anger fem faktorer: BNP/capita, KPIF-H, räntekostnader, taxeutveckling och övriga förvaltnings- och underhållskostnader. När vi analyserar siffrorna för BNP/capita, KPIF-H och räntekostnader på ett nationellt plan har det under de senaste tre åren enbart skett mycket låga eller inga kostnadsförändringar. För övriga faktorer kan vi avläsa en viss kostnadsökning även om det finns stora lokala variationer i detta.

Tre av faktorerna (BNP/capita, KPIF-H och reporäntan) är nationella och ger en makroekonomisk värdemätare om tillståndet i ekonomin. Dessa kan ses som en bakgrundsbild till de lokala förhandlingarna.

Värderingen av pentagonens lokala parametrar visar på att Nybro Bostads AB kostnader på dessa punkter har ökat med totalt 24,6 kr/kvm och år eller motsvarande 2,67% av hyresuttaget.

## Hyresutveckling

| Nybro Bostads AB | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------|------|------|------|------|
| Snitthyra kr/kvm | 960  | 919  | 895  | 857  |

*Källa NBABs Årsredovisning*

Hyrorna har i genomsnitt under perioden ökat med 34,30 kr/kvm och år, motsvarande 3,71% av utgående hyror.

## Slutsatser

Med utgångspunkt från en analys utifrån pentagonens fem faktorer under perioden, kan vi konstatera att det på ett samlat nationellt plan enbart har skett en marginell eller ingen kostnadsutveckling.

Utifrån pentagonens faktorer kan vi även konstatera att på det lokala planet i Nybro har hyresförhandlingarna under perioden mer än väl kompenserat företaget för den kostnadsutveckling bolaget haft.

Baserat på detta underlag bedömer vi att en hyresjustering för 2022 bör hamna avsevärt lägre än 2021 års hyresjustering på 1,56%.