

Bostadsföretagens ekonomi 2016-2020

Hyresgästföreningen region BohusÄlvsborg-Skaraborg



Innehåll

Sammanfattning.....	3
Syfte.....	4
Metod & avgränsningar.....	4
Inledning.....	5
Övergripande ekonomiska förutsättningar.....	6
Kostnadsutveckling och kostnadstäckning	8
Det nya förhandlingsunderlaget.....	18

Rapporten, Bostadsföretagens ekonomi, är framtagen av förhandlingsverksamheten på Hyresgästföreningen region BohusÄlvsborg-Skaraborg i september 2021.

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för hyresgäster. Vi är partipolitiskt obundna och har över en halv miljon hushåll som medlemmar. Det gör oss till en av Sveriges största folkrörelser och den främsta företrädaren för hyresgästerna. Vårt mål är allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Dessutom ska alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap.

Sammanfattning

Den här rapporten visar den ekonomiska utvecklingen för 39 allmännyttiga bostadsbolag under perioden 2016-20. Samtliga bolag är verksamma i det geografiska område som täcks av Hyresgästföreningen region BohusÄlvsborg-Skaraborg. Rapporten ger en aggregerad bild av de ekonomiska förutsättningarna för att äga förvalta fastigheter i vår del av landet.

Den viktigaste slutsatsen som presenteras är att de allmännyttiga bostadsbolagen i allmänhet har fått god kostnadstäckning av de senaste årens hyresförhandlingar. Det aggregerade driftnettot har ökat varje år under den undersökta femårsperioden. För samtliga år utom för 2017 har ökningen av hyresintäkterna varit så stor att dessa också har gett god kostnadstäckning för bolagens ökande kapitalkostnader. Efter 2017 har det sammansatta överskottet för bolagen vuxit varje år. Totalt motsvarar ökningen sedan 2017 55 procent.

Utvecklingen under 2020 visar att bolagens ekonomiska förutsättningar inte har påverkats negativt av Coronapandemin. Samtidigt som pandemin har haft stor påverkan på den samhällsekonomiska utvecklingen och hyresgästernas privatekonomiska förhållanden har de allmännyttiga bolagen istället fått ett bättre ekonomiskt läge under året. Både bolagens driftnetto och överskott ökade kraftigt mellan 2019 och 2020. Hur de jämförelsevis lägre hyreshöjningarna till följd av Coronapandemin 2021 påverkar bolagens ekonomiska förhållanden är det för tidigt att uttala sig om.

Det nya förhandlingsunderlaget inför 2022-års förhandling utgår från historiskt utfall av de identifierade variablerna istället för prognoser och kalkyler om den framtida utvecklingen. I rapporten ges en bild av hur dessa variabler har utvecklats under perioden 2018-20, som alltså är tänkt att ligga till grund för förhandlingarna om 2022 års hyror, jämfört med utvecklingen under perioden 2017-19. Vår slutsats är att det nya förhandlingsunderlaget på ett övergripande plan ger stöd för utgångspunkten att det är skäligt med lägre hyreshöjningar under 2022.



**"Hyresgästföreningen region
BohusÄlvsborg-Skaraborg
förhandlar hyrorna för
102 700 hem."**

Syfte

Rapportens syfte är att analysera och utvärdera de senast genomförda generella hyresförhandlingarna samt att få en bild av bostadsbolagens ekonomiska utveckling. Rapportens ansats är att påvisa de övergripande tendenserna

hos de allmännyttiga bostadsbolagen inom vår region. Lokala faktorer och bolagens förutsättningar nyanserar så klart bilden av enskilda bolags ekonomiska utveckling, deras historisk och kommande utmaningar.

Metod & avgränsningar

Rapporten baseras på offentliga årsredovisningar från de allmännyttiga bolagen i vår region. Totalt omfattar studien 39 av 41 kommunala bostadsbolag. I studien har vi bortsett från uppgifter från två bolag då dessa i samband med rapportens färdigställande inte har offentliggjort sina årsredovisningar.

Samtliga nyckeltal som presenteras i rapporten följs utifrån utvecklingen under de senaste fem åren, det vill säga perioden 2016-20. Eftersom det inte

finns ett enhetligt sätt att ta fram årsredovisningarna kan enskilda nyckeltal vara baserade på färre bolag än det totala antalet. Detta beror i så fall på att denna information har saknats i bolagets årsredovisning.

Vi anser att rapporten trots bortfallet ger en fullgod övergripande bild av de allmännyttiga bostadsbolagens förutsättningar för att äga och förvalta fastigheter i vår region.

Inledning

Hyresgästföreningen region BohusÄlvsborg-Skara-borg förhandlade under förra året hyran för närmare hundratusen lägenheter. Förhandlingarna om de årliga hyreshöjningarna är något som har stor betydelse för den enskilde hyresgästens privatekonomi, för bostadsbolagens ekonomiska förutsättningar och för samhällsekonomin i stort.

I den här rapporten följer vi upp kostnadsutvecklingen i de allmännyttiga bostadsbolag som verkar i vår del av landet. Undersökningen täcker perioden från 2016 till 2020. Syftet är att ta reda på om hyreshöjningarna i de årliga förhandlingarna har gett bolagen täckning för kostnadsutvecklingen. Rapporten visar att bolagen har fått god kostnadstäckning. De ekonomiska förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsbolagen har utvecklats positivt under den aktuella perioden.

På nationell nivå har det tagits fram ett gemensamt underlag inför förhandlingarna om 2022 års hyror. Syftet med dessa diskussioner har varit att skapa en gemensam utgångspunkt kring vilka variabler som ska påverka de lokala hyresförhandlingarna. Diskussionen har lett fram till synsättet att hyresförhandlingarna bäst förs baserat på utvecklingen av BNP per capita, inflationen rensat för effekter från ränte- och hyresutvecklingen, räntekostnadernas utveckling, förändringen av taxebundna kostnader samt kostnader för övrig förvaltning.

Istället för att förhandla på kalkyler över framtiden är tanken att hyresförhandlingarna istället ska föras utifrån utfallet de tre senaste åren. I rapporten jämförs på aggregerad nivå dessa fem variablers utveckling under perioden 2017-19 med perioden 2018-20. Denna jämförelse leder till slutsatsen att det över regionen i sin helhet är skäligt med lägre hyreshöjningar vid årets förhandlingar jämfört med fjolårets. Rapporten innehåller också en beskrivning av de samhällsekonomiska förutsättningarna inför de kommande årsförhandlingarna, med fokus på det nya förhandlingsunderlaget.

Övergripande ekonomiska förutsättningar

Coronapandemin har fått omfattande effekter på hälsa, levnadsförhållanden och inte minst ekonomin. Trots att smittspridningen har minskat och att det ekonomiska läget ser ljusare ut, kan det konstateras att pandemin ännu inte är över och att ekonomierna runt om i världen fortfarande har en bit kvar till där vi befann oss innan pandemin. Inflationstrycket i Sverige är fortfarande måttligt och Riksbanken har konstaterat att det även fortsättningsvis krävs en expansiv penningpolitik för att inflationen ska närma sig målet om två procent mätt som KPIF. Reporäntan förväntas därför vara oförändrad på nollräntenivå under hela prognosperioden, som för närvarande sträcker sig fram till tredje kvartalet 2024.

Svensk inflation föll tillbaka rejält under pandemin. Såväl KPI som KPIF uppgick till 0,5 procent under 2020. Enligt Riksbankens senaste prognos från juli i år förväntas KPI landa på 1,6 procent under 2021 samtidigt som KPIF förväntas landa på 1,8 procent. Enligt prognosen dröjer det fram till 2024 innan inflationen överstiger Riksbankens målsättning eftersom KPIF då

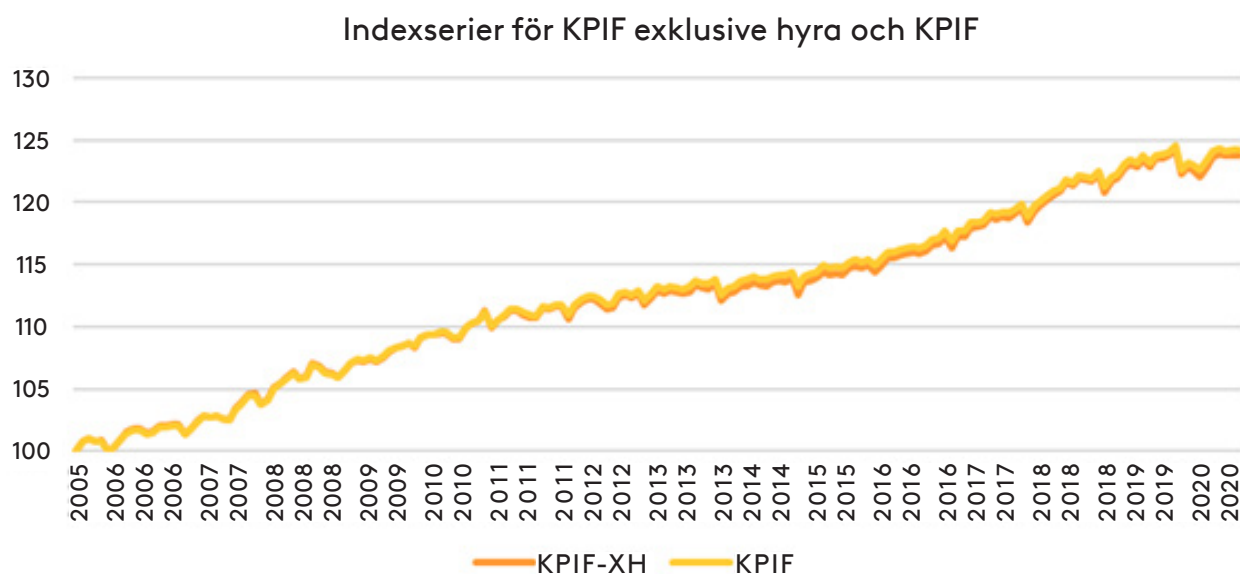
förväntas uppgå till 2,1 procent. I likhet med inflationen föll svensk BNP tillbaka under pandemin, närmre bestämt -2,8 procent för helåret. Även här väntas en återhämtning enligt Riksbankens prognos från juli i år när svensk BNP förväntas stiga med 4,2 procent under 2021 och 3,7 procent under 2022.

KPIF-XH

För att undvika att förhandlingsunderlaget dubbelräknar effekten av ränteförändringar, samt för att undvika att hyreshöjningar i sig räknas med i inflationen, har parterna ombett SCB att ta fram inflationsmättet KPIF-XH. Det är alltså ett inflationsmätt som inte tar hänsyn till de direkta effekterna av en ändrad penningpolitik och inte heller hyreshöjningar.

I det här sammanhanget är det förvisso värt att notera att den historiska utvecklingen av KPIF-XH och KPIF är snarlik, se **diagram 1** nedan.

Diagram 1. KPIF och KPIF-XH (källa: SCB)



Enligt det nya förhandlingsunderlaget ska vi undersöka hur KPIF-XH har utvecklats under de senaste tre åren. Den årliga procentuella förändringen för 2018, 2019 och 2020 framgår därför i **tabell 1** nedan.

Vi kan med det konstatera att den genomsnittliga årliga inflationstakten under de senaste tre åren har varit 1,4 % mätt som KPIF-XH.

Tabell 1. KPIF-XH, 2018-20 (källa: SCB)

	2018	2019	2020
KPIF-XH, %	2,30	1,60	0,40

BNP per capita

BNP är det vanligaste måttet för att beskriva ekonomisk tillväxt i ett land. Det beräknas genom att summera värdet av alla varor och tjänster som produceras i ett land under ett år. För att få fram BNP per capita, och därigenom ta hänsyn till befolkningsutvecklingen, divideras BNP med antalet invånare i landet. BNP per capita anses av många ge en bra bild av välståndet i ett land i termer av levnadsstandard.

Enligt det nya förhandlingsunderlaget ska vi undersöka hur BNP per capita har utvecklats under de senaste tre åren. Den årliga procentuella förändringen för 2018, 2019 och 2020 framgår därför i **tabell 2** nedan.

Vi kan med det konstatera att den genomsnittliga årliga förändringstakten under de senaste tre åren har varit -0,6 %.

Tabell 2. BNP per capita, 2018-20 (källa: SCB)

	2018	2019	2020
BNP per capita, %	0,80	1,00	-3,50

Ränteutveckling

Faktorn kring ränteutveckling syftar främst på reporäntans utveckling. Det pågår emellertid diskussioner mellan parterna kring om även räntekostnader på bolagsnivå ska utgöra en del av förhandlingsunderlaget. Vi kommer redogöra mer för bolagens räntekostnader i kommande avsnitt som avhandlar de allmännyttiga bolagens ekonomi. Här fokuserar vi på reporäntans utveckling.

I **tabell 3** nedan framgår reporäntans utveckling under 2018, 2019 och 2020.

Vi kan alltså konstatera att reporäntan var oförändrad under 2018 och att den höjdes med 0,25 procentenheter under såväl 2019 som 2020.

Tabell 3. Reporäntan, 2018-20 (källa: Riksbanken)

	2018	2019	2020
Reporäntan vid årets slut, %	-0,50	-0,25	0,00
Reporäntans förändring i procentenheter	0,00	0,25	0,25

Kostnadsutveckling och kostnadstäckning

Som tidigare har beskrivits ingår 39 allmännyttiga bostadsbolag i de kommuner som ryms i vår region i denna analys. Det är viktigt att notera att dessa bolag verkar i kommuner med skilda förutsättningar. Några av dem finns i expansiva delar av regionen, där befolkningssökningen har varit stor och det ekonomiska klimatet är gynnsamt, medan andra verkar på marknader där förutsättningarna är betydligt sämre. Även när det kommer till storlek är sammansättningen av bostadsbolagen olikartad. I underlaget till denna rapport finns regionala jättar som AB Bostäder i Borås, Bostads AB Eidar och AB Alingsåshem men också mindre bolag som enbart förvaltar några hundra lägenheter. Också det redovisningsregelverk som bolagen lyder under skiljer sig åt – den stora majoriteten av bolagen redovisar enligt K3 medan några redovisar enligt K2. Den heterogena sammansättningen av de 39 bolagen är viktigt att ha i bakhuvudet när denna rapport studeras.

De regionala snitt som presenteras i rapporten ger en överskådlig bild över hur samtliga allmännyttiga bolag har utvecklats. Samtidigt är det inte nödvändigt så att den övergripande bilden alltid stämmer överens med situationen för det enskilda bolaget. Ett enskilt bolag kan ha en utvecklingskurva som skiljer sig från den aggregerade bilden och kan också ha påverkats kraftigt av negativa (eller positiva) händelser under året.

I detta avsnitt redovisas utvecklingen för följande nyckeltal:

- taxebundna kostnader i sin helhet och i sina beståndsdelar
- kostnad för underhåll
- driftskostnader exklusive taxor och underhåll samt
- förvaltningskostnader i sin helhet.

De senare innehåller också kostnader för ex fastighetsskatt och central administration. Dessa kostnader kan sedan sättas i relation till hyresintäkterna för att beräkna ett driftnetto. Driftnettot kan i sin tur sen användas för att beräkna en överskottsgrad. Rapporten visar också hur kostnader för avskrivningar och räntor har utvecklats under den aktuella perioden. Genom att relatera dessa till driftnettot får vi en sammantagen bild av vilket överskott som har genererats i bolaget. Om

räntekostnaderna sätts i relation till utvecklingen av räntebärande skulder kan snitträntan beräknas.

Taxebundna kostnader

De taxebundna kostnaderna innehåller respektive bolags kostnad för uppvärmning, vatten och avlopp (VA), avfallshantering och fastighetsel. Kostnaden för dessa bestäms av två faktorer; dels avgifterna för nyttigheten i fråga men även den kvantitet som förbrukas. I fallet med VA och avfallshantering bestäms det förstnämnda genom kommunala beslut om taxor och avgifter. Även kostnader för uppvärmning, i vart fall då denna sker med fjärrvärme, påverkas ofta av kommunala taxor. När det gäller kostnaden för fastighetsel så bestäms denna kostnad av både eldistributörens nätavgift och leverantörens kostnad för den el som förbrukas.

Diagram 2 på nästa sida visar hur de taxebundna kostnaderna, mätt i kr/kvadratmeter (kvm), har påverkats under den aktuella femårsperioden. Som framgår av diagrammet föll de taxebundna kostnaderna mellan 2020 och 2019 med 1 kr/kvm. Jämfört med perioden i sin helhet har kostnaden emellertid ökat med 3 kr/kvm. Sammantaget är detta dock en liten förändring. Under hela femårsperioden har kostnaden enbart ökat med 1,5 procent.

Om man vidare undersöker hur sammansättningen av de taxebundna kostnaderna har förändrats över tid så ser vi att det framförallt är kostnaderna för uppvärmning som har minskat, medan kostnaderna för VA och avfall har ökat. Kostnaden för fastighetsel har varit förhållandevis stabil under hela perioden. Då uppvärmningskostnaderna står för ungefär hälften av de taxebundna kostnaderna i sin helhet är effekten av denna minskning tillräckligt stark för att motverka ökningen av kostnaderna för VA och avfall.

I förhandlingarna om den årliga hyreshöjningen spelar diskussionen om kommunala taxeförändringar många gånger en stor roll. Detta är en faktor som de allmännyttiga bostadsbolagen lyfter upp till diskussion och vill ha täckning för i form av hyreshöjningar. Även om utvecklingen kan skilja sig åt mellan olika kommuner visar både **diagram 2 och 3** att det på det här området inte har skett någon kraftig kostnadsökning över tid.

Diagram 2. Taxebundna kostnader 2016-20, kr/kvm

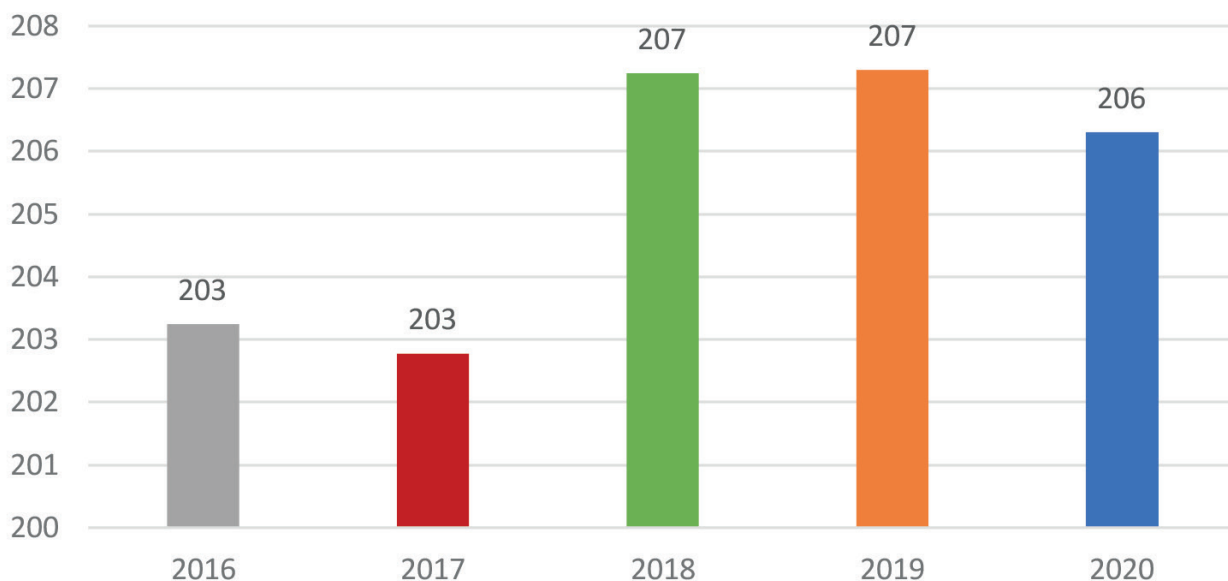
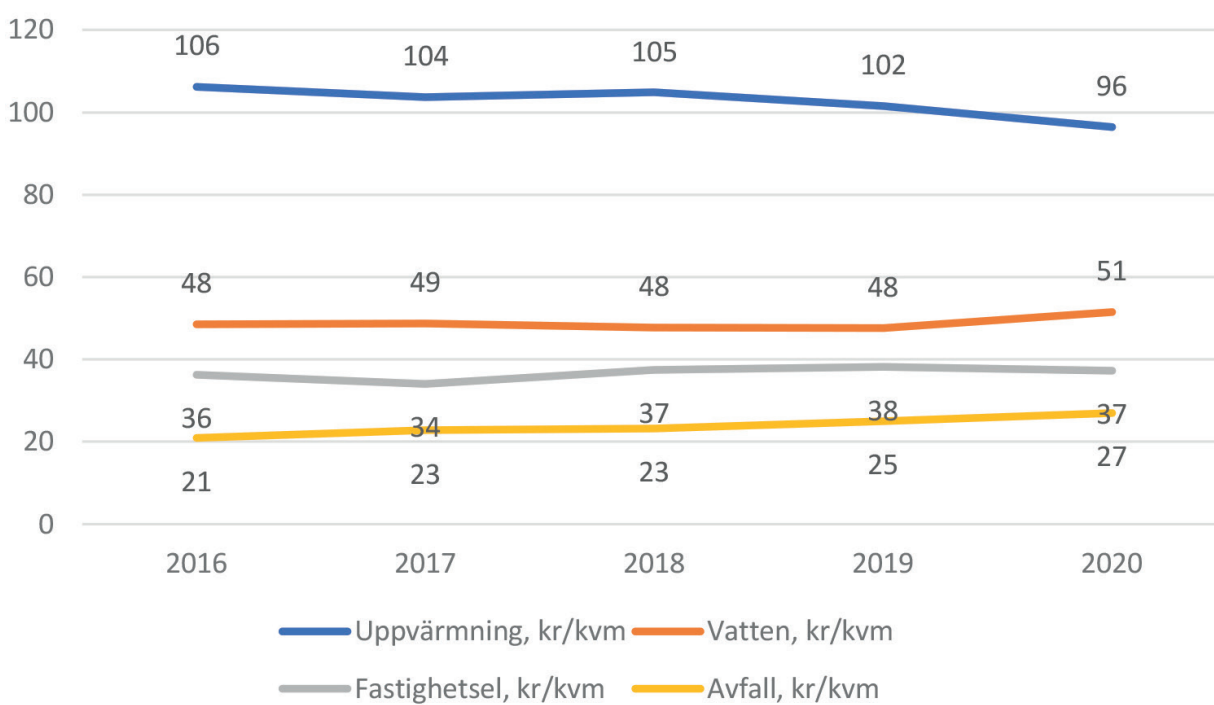


Diagram 3. Sammansättningen av taxebundna kostnader 2016-20, kr/kvm



Kostnader för underhåll

Vi har också granskat hur kostnaderna för underhåll har förändrats under den undersökta perioden. Här är det viktigt att notera att vi enbart har tittat på det underhåll som resultatförs och inte det underhålls som görs genom investeringar som aktiveras i balansräkningen.

Diagram 4 på nästa sida visar hur kostnaderna för underhåll har utvecklats under perioden.

En jämförelse mellan 2019 och 2020 visar att bolagen hade en något större kostnad för underhåll (7,8 procent) för det senare året jämfört med det föregående.

Detta är en något förvånande utveckling då många bolag har signalerat att man avvaktar med åtgärder i hyresgästers lägenheter på grund av pandemin. Detta skulle kunna indikera att många bolag emellertid har passat på att genomföra större underhållsinsatser än tidigare i gemensamhetsutrymmen och i den yttre miljön

Driftskostnader, exklusive kostnader för taxor

Driftskostnaderna exklusive taxor innehåller kostnader som påverkar driften av fastigheterna, exempel på sådana handlar om fastighetsskötsel, reparationer och lokal administration. **Diagram 5** på nästa sida visar att dessa kostnader har ökat under perioden, med ca elva procent sett över hela perioden. Samtidigt bör det konstateras att utvecklingen under den senare delen av femårsperioden har varit mindre dramatisk. Den stora kostnadsökningen sker mellan 2017 och 2018.

Diagram 4. Kostnader för underhåll 2016-20, kr/kvm

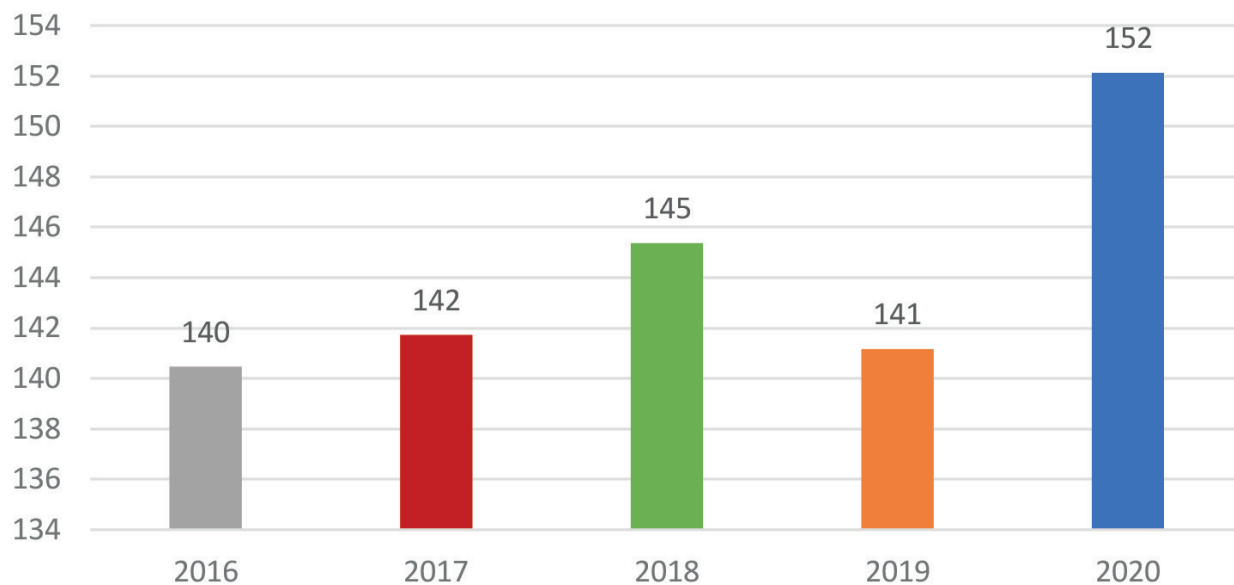
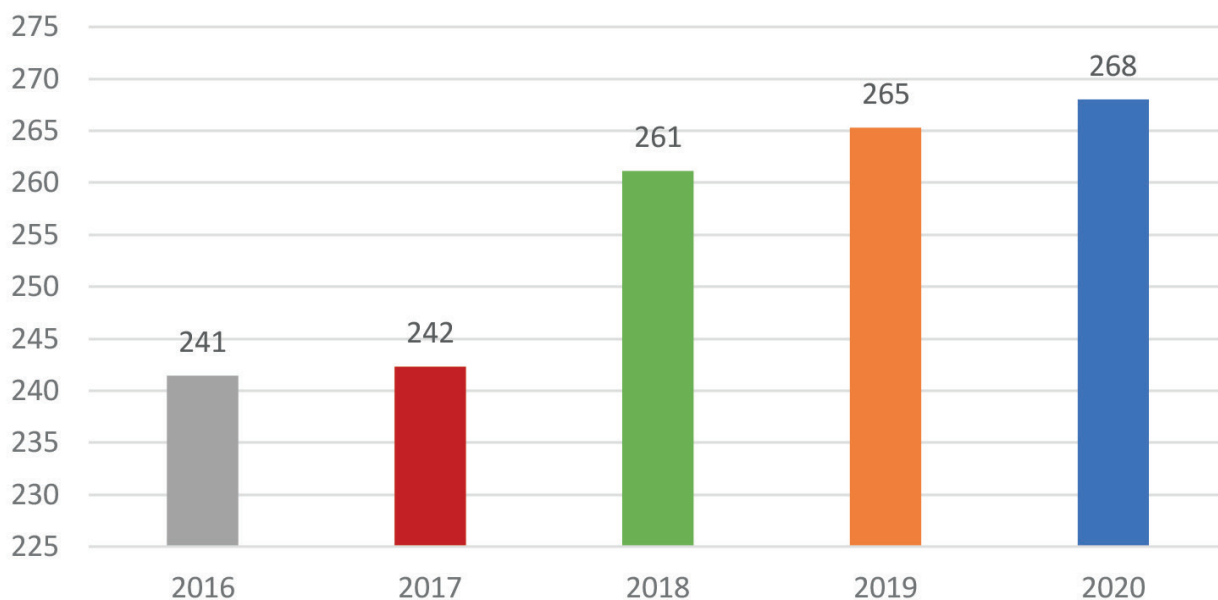


Diagram 5. Driftskostnader exklusive taxor 2016-20, kr/kvm



Förvaltningskostnader

Med förvaltningskostnader avses här kostnader för drift och underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt och kostnader för central administration. Detta mått syftar alltså till att ge en övergripande bild av de av fastighetsbolagets kostnader som inte är rena kapitalkostnader.

Som framgår av **diagram 6** på nästa sida har detta aggregerade kostnadsmått en tydlig positiv trend. Den årliga genomsnittliga förändringen har varit ungefär 2,7 procent.

Även här indikerar en jämförelse mellan åren under aktuell femårsperiod att utvecklingen mellan 2020 och 2019 har varit mindre dramatisk än utvecklingen under tidigare år.

Särskilt sticker också här förändringen mellan 2017 och 2018 ut. Som vi har kunnat visa om man beaktar tidigare diagram är det framförallt utvecklingen för driftskostnader exklusive taxor som har drivit denna utveckling.

Driftsnetto och överskottsgrad

Driftsnettot mäter det kassaflöde som fastigheterna genererar. Vid beräkningen av driftsnetto här har också kostnader för central administration beaktats. Genom att relatera driftsnettot till intäkterna kan man beräkna överskottsgraden. Denna anger driftsnettots andel av hyresintäkterna. I **diagram 6** visas driftsnettots utveckling på den vänstra y-axeln medan överskottsgraden anges på den högra.

Som framgår av **diagram 7** har driftsnettot ökat för varje år under den aktuella femårsperioden. Detta betyder att hyresutvecklingen har varit högre än bolagens kostnadsutveckling, undantaget kapitalkostnaderna.

Sett över hela perioden har driftsnettot ökat med 16,7 procent. Det senaste året sticker ut i jämförelse med tidigare år. Driftsnettoökningen mellan 2019 och 2020 har varit ungefär lika stor som ökningen mellan 2016 och 2019, mätt i kr/kvm.

Av detta bör man dra slutsatsen att fjolårets hyreshöjningar (i det allmänna fallet) gav bolagen en god kostnadstäckning. Coronaåret 2020 har i det här avseendet inte inneburit en ökad ekonomisk press för de allmännyttiga bostadsbolagen.

Den ökande överskottsgraden anger att bolagets driftsnetto har ökat snabbare än vad hyrorna har gjort mellan 2019 och 2020. För de övriga åren i den undersökta perioden är överskottsgraden stabilt runt 35 procent. Utvecklingen under det senaste året jämfört med 2016-19 stärker vår uppfattning att hyreshöjningarna under 2020 gav god kostnadstäckning ytterligare.

Diagram 6. Förvaltningskostnader 2016-20, kr/kvm

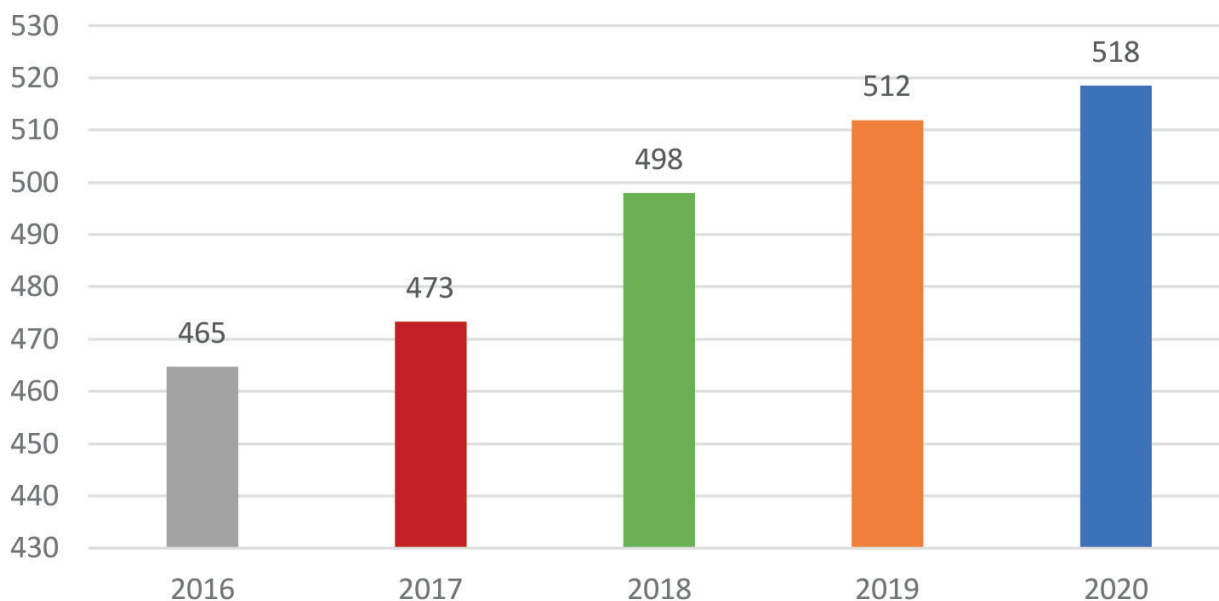
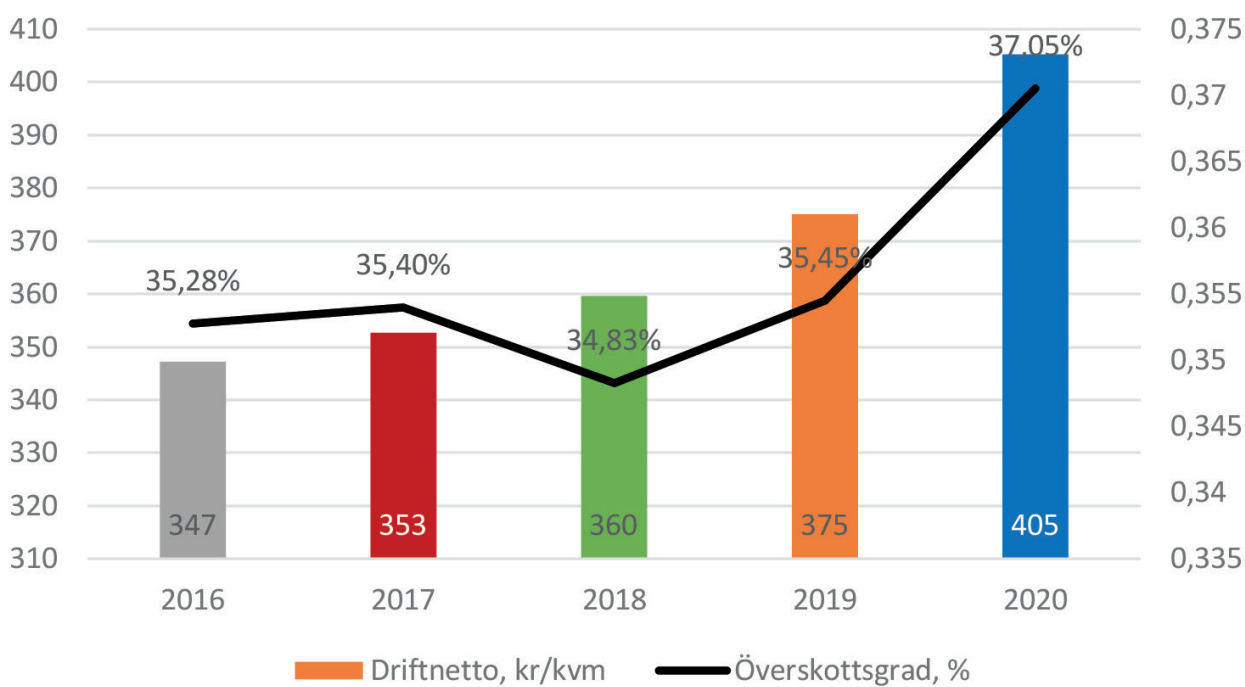


Diagram 7. Driftnettots och överskottsgradens utveckling 2016-20, kr/kvm och %



Avskrivningar och investeringar

Samtidigt bör det noteras att hyresutvecklingen inte bara ska ge täckning för kostnader direkt anknutna till fastigheternas förvaltning. Hyresutvecklingen behöver också ge täckning för kapitalkostnaderna. I de kommande avsnitten analyserar vi om kapitalkostnaderna, först avskrivningar och därefter räntekostnader, har stigit så till den grad att dessa kompenserar för det ökade driftnettot.

Diagram 8 nedan visar bostadsbolagens kostnader för avskrivningar har utvecklats över tid. Kostnaderna för avskrivningar visar en tydlig positiv trend. Under hela perioden har ökningen varit 55 kr/kvm, vilket motsvaras av en årlig ökning med 8,3 procent. Avskrivningarna står därmed för en växande del av bolagens kostnads massa.

De ökande kostnaderna för avskrivningar avspeglar de stora investeringar som många bolag har genomfört under de senaste åren. En del av investeringarna består av nyproduktion av lägenheter, men samtidigt finns också en trend, efter införandet av K3, att en ökad andel av underhållet av befintliga fastigheter aktiveras i balansräkningen. **Diagram 9** på nästa sida visar att investeringarna var som störst under 2018. Under 2019 och 2020 har investeringstakten sjunkit.

Räntekostnader

De allmännyttiga bostadsbolagen har, precis som fastighetsbranschen i allmänhet, dragit nytta av det lågränteklimat som har etablerats globalt efter finanskrisen 2008. Efter att ha ökat mellan 2016 och 2017 har det skett en tydlig trendmässig minskning av räntekostnaderna. Särskilt stor var förändringen mellan 2017 och 2018, men också det senaste årets förändring av räntekostnaderna sticker ut.

Räntekostnaderna kan sättas i relation till bolagens räntebärande skulder för att beräkna en snittränta i procent. Detta görs i **diagram 10** på nästa sida. På den vänstra y-axeln kan man avläsa nivån på bolagens räntebärande skulder, mätt i kr/kvm, medan den högra visar den genomsnittliga räntan på bolagets lån i procent. Ökningstakten i bolagens räntebärande skulder har minskat under 2019 och 2020. Detta beror sannolikt på att också bolagens investeringar har minskat under den aktuella perioden. **Diagram 11** på sida 16 visar att en viktig faktor bakom ökningen av räntekostnaderna 2017 var att bolagens skulder ökade. Den genomsnittliga räntans ökning mellan 2016 och 2017 står inte i proportion till de ökade kostnaderna mätt i kr/kvm. Efter 2017 har snitträntan precis som räntekostnaderna haft en sjunkande trend.

Diagram 8. Kostnader för avskrivningar 2016-20, kr/kvm

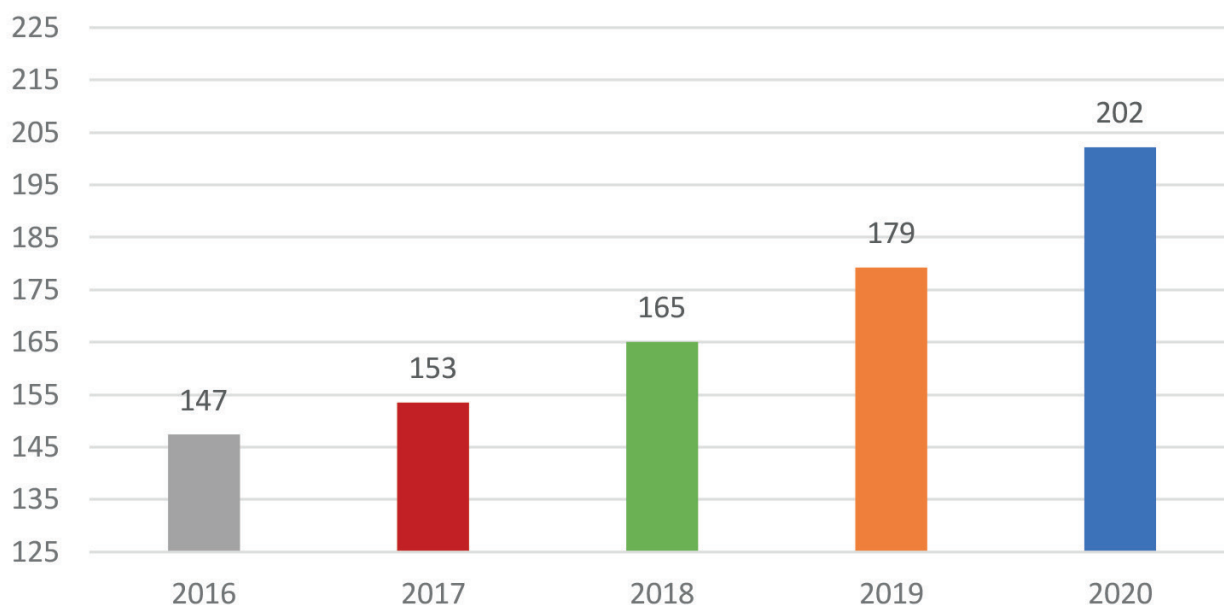


Diagram 9. Investeringar 2016-20, kr/kvm

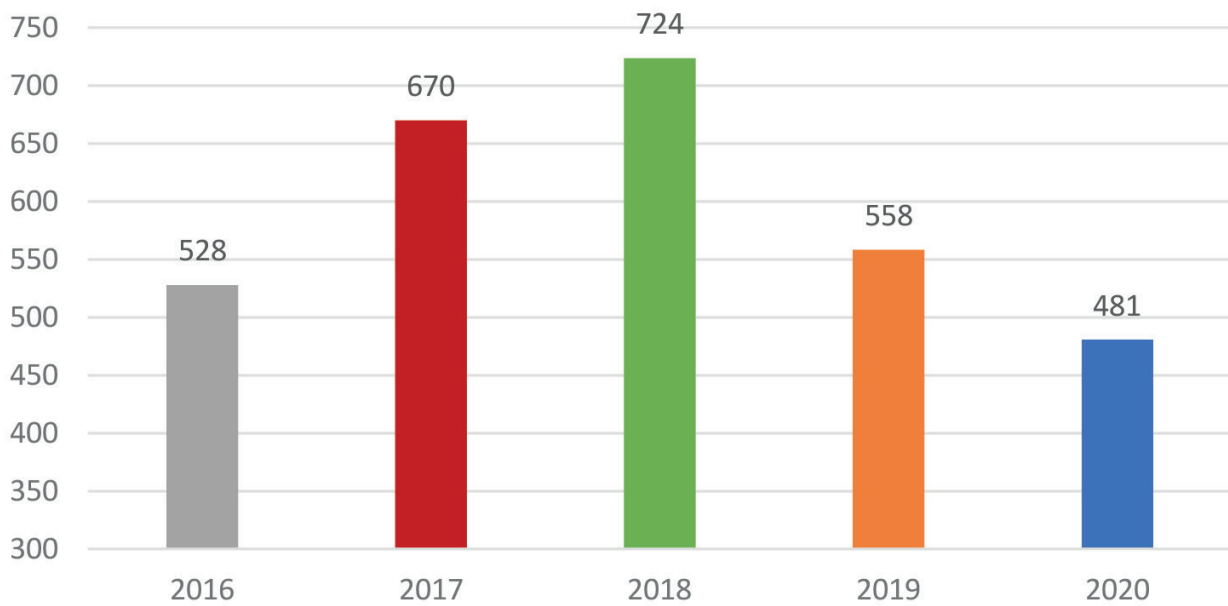


Diagram 10. Räntekostnader 2016-20, kr/kvm

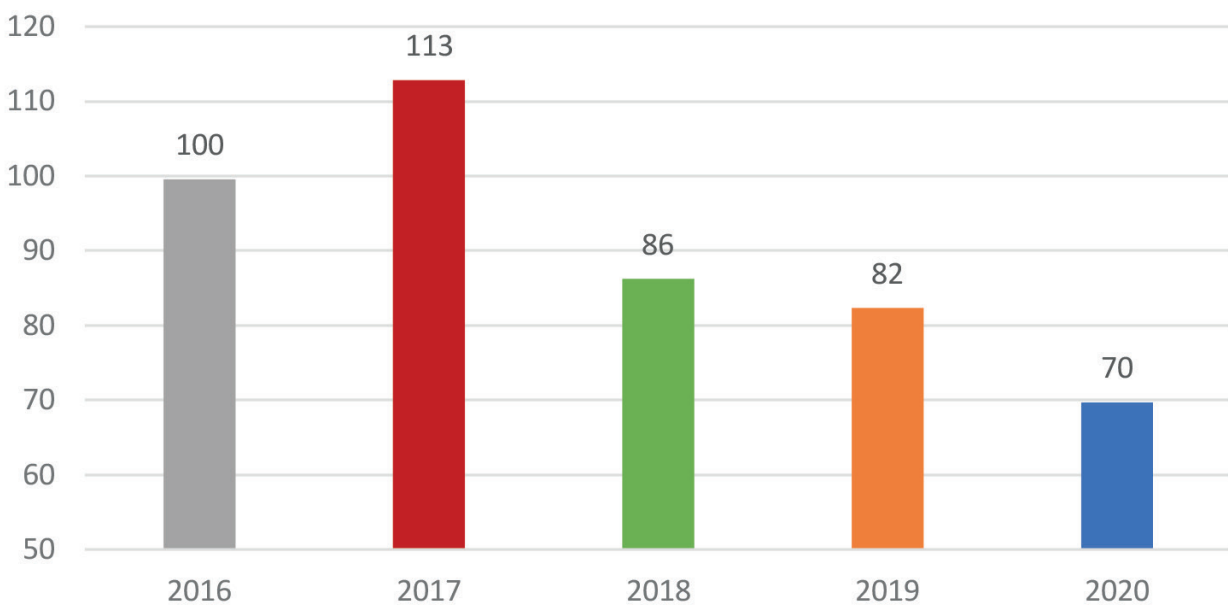
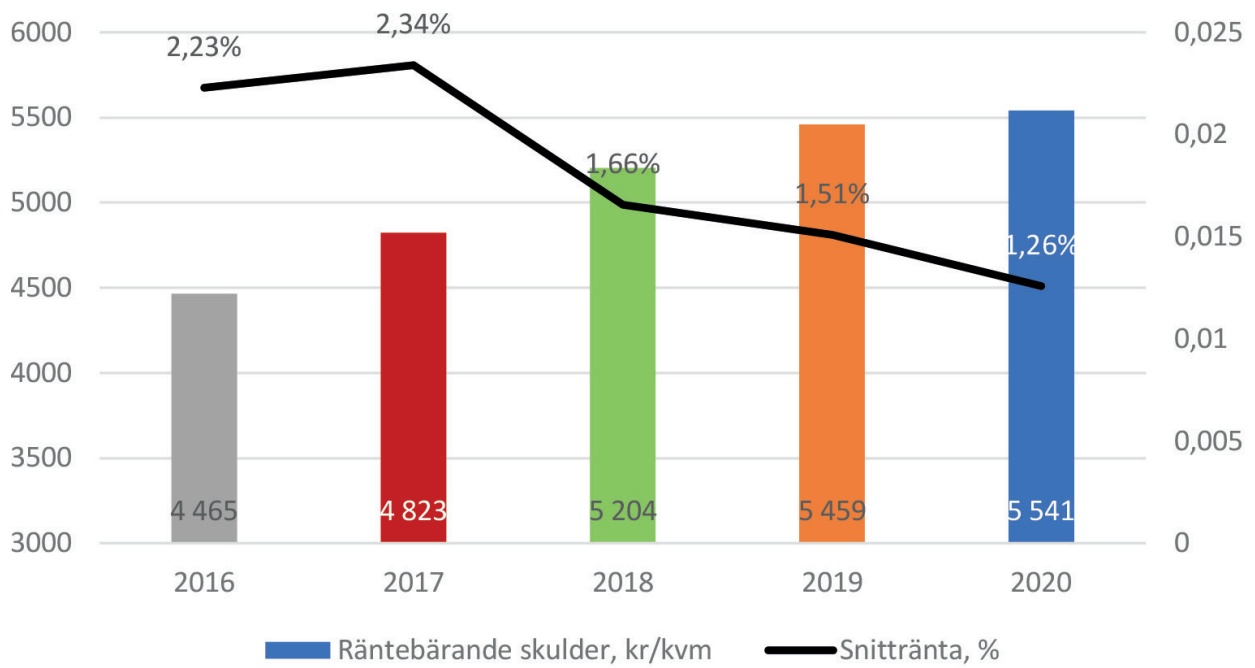


Diagram 11. Räntebärande skulder och genomsnittliga ränta 2016-20, kr/kvm och %



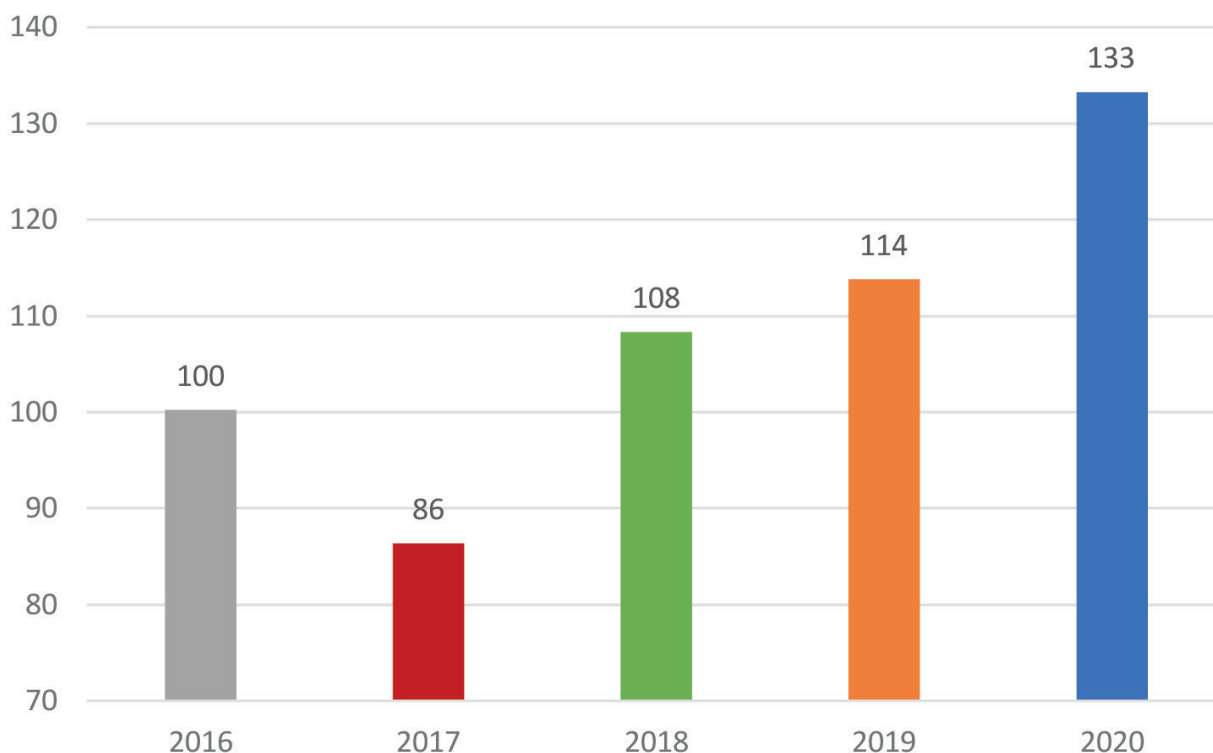
Överskott

Ett mått på det överskott som bolaget har generat kan fås genom att från driftnettot dra bort kostnaderna för avskrivningar och räntekostnader. När överskottet växer betyder det att hyreshöjningarna inte bara har kompenserat för kostnadsutvecklingen på förvaltningen av fastigheterna utan att denna också räcker för att kompensera för de ökande kapitalkostnaderna. Överskottets utveckling visas i **diagram 12** nedan.

Som framgår av detta har bolagens överskott haft en positiv trend. Under 2017 föll emellertid överskottet.

Det ökade driftnettot 2017 visar att hyreshöjningen detta år var tillräcklig för att kompensera för ökande förvaltningskostnader men inte för kapitalkostnaderna. Under varje år därefter har överskottet vuxit. Särskilt stor var ökningen mellan 2019 och 2020. Detta tydliggör att även när kapitalkostnaderna beaktas är den övergripande bilden att de allmännyttiga bostadsbolagen har fått god kostnadstäckning genom de hyror som har förhandlats under den senaste femårsperioden.

Diagram 12 Överskott 2016-20, kr/kvm



Det nya förhandlingsunderlaget

Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan har fört samtal om ett nytt förhandlingsunderlag som ska användas som ett hjälpmedel vid de årliga förhandlingarna. Underlaget består av fem faktorer, såväl lokala som nationella, som kan sägas bilda en utgångspunkt för förhandlingsarbetet.

Följande fem faktorer har diskuterats inom ramen för samtalen:

- Inflationen rensad för ränte- och hyreseffekter, KPIF-XH
- BNP per capita
- Ränteutveckling
- Utveckling av taxebundna kostnader
- Utveckling av förvaltnings- & underhållskostnader

Det nya förhandlingsunderlaget innebär att de fem variabelernas historiska utveckling snarare än prognoser om framtiden ska ligga till grund för årsförhandlingen. Genom att undersöka hur dessa variabler har utvecklats under de senaste tre åren skapas en bild av vilken hyreshöjning som är skälig. För förhandlingen om 2022 års hyror är det perioden 2018-2020 som studeras.

Utifrån den data som tidigare har presenterats i rapporten kan utvecklingen för dessa fem faktorer sammanfattas. Eftersom datan i rapporten går tillbaka till 2016 kan man också sammanställa utvecklingen för den föregående treårsperioden, det vill säga 2017-2019. Detta görs i tabellen nedan som visar den årliga genomsnittliga förändringen av varje variabel under de två aktuella perioderna.

Utvecklingen under de båda treårsperioderna kan också illustreras i ett spindeldiagram, enligt nedan.

Som framgår av **tabell 4** nedan och **diagram 13** på nästa sida har ökningstakten för samtliga fem faktorer varit lägre under perioden 2018-20 än vad den har varit för perioden 2017-19, som med det nya förhandlingsunderlaget skulle ha legat till grund för förhandlingarna om 2021 års hyror.

Utifrån detta kommer vi till slutsatsen att det är skäligt med lägre hyreshöjningar 2022 än vad som var fallet för innevarande år. Eftersom förhandlingarna förs utifrån lokala förutsättningar kan det däremot vara enskilda bolag där det tvärtom är motiverat utifrån det nya förhandlingsunderlaget med högre hyreshöjningar.

Tabell 4. Det nya förhandlingsunderlaget, %

	2018-20	2017-19
KPIF-XH	1,4	1,9 ¹⁾
BNP per capita	-0,6	1,0
Räntekostnadernas utveckling	-14,5	-4,9
Utvecklingen av taxebundna kostnader	0,6	0,7
Utvecklingen av förvaltningskostnader	3,1	3,3

¹⁾ För 2017 har KPIF använts för att approximera KPIF-XH. Som framgår av **diagram 1** på sidan 6 påverkar inte detta den genomsnittliga årliga förändringen i någon nämnvärd utsträckning.

Diagram 13. Spindeldiagram för det nya förhandlingsunderlaget, %

