



Bostadsrättsföreningarnas hyresintäkter
– på gott och ont

Bostadsrättsföreningar med hyreslokaler

Den här analysen är en fördjupning till Swedbank Boindex som tas fram för att mäta och förstå hushållens köpkraft vid köp av småhus och bostadsrätter.

Analysen är framtagen för att belysa riskerna som finns i bostadsrättsföreningar med en hög andel av intäkterna från uthyrning av lokaler. Analysen omfattar fem bostadsrättsföreningar i fem olika kommuner och beräkningarna avser en bostadsrätt på 78 kvm. Syftet med analysen är att beräkna hur känslig och beroende månadsavgiften i en bostadsrättsförening är för förändringar i hyresintäkter.

Föreningar med stor andel uthyrda lokaler

Lägenheter i bostadsrättsföreningar med en stor andel lokaler som är uthyrda är lockande eftersom hyran för lokalerna gör att medlemmarnas månadsavgifter ofta kan hållas lägre än för motsvarande lägenheter i en bostadsrättsförening utan hyreslokaler. Det finns till och med bostadsrättsföreningar som tack vare sina lokaler inte behöver ta ut några månadsavgifter alls av medlemmarna som bor i föreningen.

Låga månadsavgifter påverkar också marknadspriset på bostadsrätter och innebär att köparna av en bostadsrätt i en förening med låga månadsavgifter får ett ekonomiskt utrymme att betala mer för lägenheten.

I kölvattnet av Coronapandemin har tidningarna med jämna mellanrum skrivit artiklar om butiksdöden till följd av att människor inte konsumerar på samma sätt som de gjorde innan pandemin. Detta har gjort frågan om uthyrda lokaler aktuell.

Våra fem exempelföreningar

Vad händer om företag som hyr lokaler i en bostadsrättsförening går i konkurs eller inte kan betala hyran av andra anledningar? Vad händer om företag som hyr lokaler i en bostadsrättsförening väljer att säga upp hyresavtalet och bostadsrättsföreningar får svårt att hitta nya hyresgäster till hyreslokalerna? För att beskriva den ekonomiska effekten för bostadsrättsföreningar som drabbas av hyresförluster från företag som hyr lokaler har vi tittat på fem bostadsrättsföreningar i fem olika kommuner.

Vi har valt föreningar centralt i Stockholm, i Sundbyberg som är en kranskommun till Stockholm, i centrala Göteborg, i Luleå som är en kommun med fler än 75 000 invånare och i Nyköping som är en kommun med färre än 75 000 invånare.

Vårt urval består av föreningar som har mellan 17 och 85 procent av sina intäkter från lokalhyror. Föreningarna har mellan en och fyra hyresgäster och hyresgästerna hör bland annat till branscher som matbutiker, skönhetsvård, café, gymnasium och statlig verksamhet.

I en förening har styrelsen i sin årsredovisning skrivit att de tror att en av deras hyresgäster kan komma att få problem med att betala hyran. I en annan förening verkar ena hyresgästen ha gått i konkurs och föreningen börjat söka efter en ny hyresgäst.

Tabell 1: Beskrivning av de fem bostadsrättsföreningarna utifrån deras årsredovisningar

Ort	Göteborg centrum	Luleå	Nyköping	Stockholm, Södermalm	Sundbyberg centrum
Årsredovisningsår	2018	2018	2019	2019	2019
Årsavgiftsnivå (kr/m ² /år)	62	405	752	0	517
Andel inkomst från lokal	85%	17%	25%	81%	58%
Hyresgäster	Skönhetssalong Frisör Hyresgäst, 25 kvm	Trafikskola Frisör	Livsmedelshandel	Skola Café Livsmedelshandel Fibernätsleverantör	Café Närbutik Statlig myndighet Kiosk

Hur påverkas årsavgiften om samtliga intäkter från lokaler försvinner?

För att sätta ett värde på risken har vi tagit intäkterna från samtliga lokaler i våra exempelföreningar och fördelat på boendeytan. Sedan har vi jämfört den nya avgiften med medianavgiften i Swedbank Boindex för en lägenhet med motsvarande boyta.

Av tabell 2 framgår att två lägenheter skulle få en månadsavgift som är lägre än medianavgifterna enligt Swedbank Boindex även om samtliga hyresintäkter försvann och månadsavgifterna höjdes för att täcka bortfallet av hyresintäkter. Tre lägenheter skulle drabbas av väsentliga höjningar av månadsavgiften och hamna på en nivå som är betydligt högre än medianavgiften enligt Swedbank Boindex. Av tabell 2 framgår att lägenheten på Södermalm i Stockholm och lägenheten i Göteborg skulle få de procentuellt största höjningarna.

Även om samtliga hyresintäkter försvann och månadsavgifterna höjdes för att täcka bortfallet av hyresintäkter skulle lägenheterna i Göteborg och Luleå efter avgiftshöjningar ha en månadsavgift som är lägre än medianavgifterna enligt Swedbank Boindex.

Lägenheterna i Nyköping, Sundbyberg och Stockholm, Södermalm skulle däremot hamna på en ny avgift som är betydligt högre än medianavgiften enligt Swedbank Boindex.

Tabell 2: Månadsavgiften med och utan kostnad för 100 % outhyrda lokaler

Månadsavgift vid 78 kvm

Bostadsort	Avgift idag	Höjning om alla lokaler outhyrda	Höjning i %	Avgift efter ökning	Median enligt Boindex
Göteborg centrum	403	2 239	555%	2 642	4 147
Luleå	2 633	814	31%	3 447	4 290
Nyköping	4 888	1 960	40%	6 848	4 141
Stockholm, Södermalm	0	9 574	-	9 574	4 147
Sundbyberg centrum	3 361	4 816	143%	8 176	4 284
Sverige totalt					4 342

Hur påverkas bostadspriset om alla intäkter från lokaler försvinner?

Om vi antar att marknadspriset på en bostadsrätt förändras lika mycket som skillnaden i låneutrymme på grund av förändringar i månadsavgiften skulle marknadspriset på exempellägenheterna minska med mellan 9 och 34 procent.

Tabell 3: Antaget lägre bostadspris om årsavgiften ökar under ett år på grund av att 100 % av lokalerna är outhyrda

Bostadspris vid 78 kvm

Bostadsort	Pris idag enligt Booli.se	Minskat låneutrymme vid kalkylränta 7 %	Förändring i %	Nytt pris	Medianpris enligt Boindex
Göteborg centrum	4 297 566	-548 208	-13%	3 749 358	3 981 822
Luleå	2 248 428	-199 391	-9%	2 049 037	1 857 180
Nyköping	1 407 354	-479 941	-34%	927 413	1 560 000
Stockholm, Södermalm	7 043 322	-2 344 645	-33%	4 698 677	5 878 236
Sundbyberg centrum	4 604 080	-1 179 412	-26%	3 424 668	4 321 668
Sverige totalt					2 752 932

Hur påverkas bostadspriset om 25 procent av intäkterna från lokaler försvinner?

Att alla hyresgäster försvinner samtidigt och lokalerna stå outhyrda i ett år är möjligt men inte så sannolikt. Om vi gör samma beräkning men istället antar att 25 procent av hyresintäkterna försvinner, antingen genom att en av fyra hyresgäster försvinner eller att samtliga lokaler står outhyrda i 3 månader så blir effekten betydligt mindre.

Med detta scenario skulle lägenheterna i Stockholm och Göteborg fortfarande få procentuellt stora avgiftshöjningar men avgifterna skulle efter höjning bli lägre än medianavgiften i Swedbank Boindex.

Lägenheterna i Nyköping och Sundbyberg skulle efter höjning ha avgifter som är högre än medianavgiften i Swedbank Boindex.

Tabell 4: Månadsavgiften med och utan kostnad för 25 % outhyrda lokaler

Månadsavgift vid 78 kvm

Bostadsort	Avgift idag	Höjning om 25 % av lokalerna outhyrda	Höjning i %	Avgift efter ökning	Median enligt Boindex
Göteborg centrum	403	560	139%	963	4 147
Luleå	2 633	204	8%	2 836	4 290
Nyköping	4 888	490	10%	5 378	4 141
Stockholm, Södermalm	0	2 393	-	2 393	4 147
Sundbyberg centrum	3 361	1 204	36%	4 564	4 284
Sverige totalt					4 342

Bostadspriserna i det här scenariot minska med mellan 2 och 9 procent.

Tabell 5: Antaget lägre bostadspris om årsavgiften ökar under ett år på grund av att 25 % av lokalerna är outhyrda

Bostadspris vid 78 kvm

Bostadsort	Pris idag enligt Booli.se	Minskat låneutrymme vid kalkylränta 7 %	Förändring i %	Nytt pris	Medianpris enligt Boindex
Göteborg centrum	4 297 566	-137 052	-3%	4 160 514	3 981 822
Luleå	2 248 428	-49 848	-2%	2 198 580	1 857 180
Nyköping	1 407 354	-119 985	-9%	1 287 369	1 560 000
Stockholm, Södermalm	7 043 322	-586 161	-8%	6 457 161	5 878 236
Sundbyberg centrum	4 604 080	-294 853	-6%	4 309 227	4 321 668
Sverige totalt					2 752 932

Hyresintäkternas betydelse för årsavgiften

Hyresintäkternas betydelse för månadsavgiften ska inte underskattas. I många bostadsrättsföreningar har hyresintäkterna stor betydelse och bidrar till att hålla nere medlemmarnas månadsavgifter. I vissa föreningar har hyresintäkterna så stor betydelse att föreningen inte behöver debitera medlemmarna någon månadsavgift alls. Låga månadsavgifter är också positivt för marknadspriset på bostadsrätten. Baksidan med föreningens beroende av hyresintäkter är att medlemmarnas månadsavgifter kan behöva höjas i händelse av hyresbortfall på grund av svag efterfrågan eller företagskonkurser.

Med den här analysen vill vi visa att föreningar som ser väldigt bra ut ekonomiskt tack vare en stor andel intäkter från uthyrda lokaler också kan innebära en ekonomisk risk man behöver vara medveten om som bostadsköpare. I händelse av hyresbortfall eller företagskonkurser kan förlorade hyresintäkter innebära att styrelsen måste höja årsavgifterna. Effekten blir högre månadsavgifter och därmed högre boendekostnader som i värsta fall kan leda till lägre bostadspriser. I vår analys har vi medvetet utgått ifrån en extrem händelse där alla hyresintäkter faller bort. Ett mer troligt scenario är att hyresintäkterna sjunker med till exempel 20 till 30 procent på grund av svagare efterfrågan på hyreslokaler eller ett totalt hyresbortfall för en kortare tid. En outhyrd lokal är också en tillgång som kan säljas eller eventuellt omvandlas till en bostadsrätt. Syftet med denna analys är att uppmärksamma konsumenter på bostadsrättsmarknaden och styrelsen i olika bostadsrättsföreningar om vikten av att vara uppmärksam på föreningens beroende av hyresintäkter och hur de påverkar årsavgiften.

Vårt råd är att både boende och potentiella köpare i en förening med stor andel uthyrda butikslokaler tar sig tid att fundera på vilka hyresgäster föreningen har, hur stor risken är att dessa företag får problem och vad det skulle innebära ekonomiskt om årsavgiften skulle behöva höjas för att täcka ett eventuellt bortfall av hyresintäkter. Medlemmar som bor i en bostadsrättsförening med en hög andel hyresintäkter bör ha en extra sparbuffert i händelse av temporärt höjda månadsavgifter. Köpare av en bostadsrätt bör ta hänsyn till hyresintäkternas betydelse när de fundera på vilket pris de tänker betala för bostadsrätten. Hyresintäkter stärker föreningens ekonomi och det är bra. Men ett allt för stort beroende innebär också en risk.

För ytterligare information

Arturo Arques, Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Carina Brännström, senior analytiker, Portfolio Management & Pricing,
Swedish Banking

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

