

DEN ALLMÄNNA HYRESNIVÅN 2018

Fastighetsägarnas syn på 2018 års allmänna hyresnivå - 30 aug 2017

Sammanfattning

- I denna promemoria presenterar Fastighetsägarnas fyra regionföreningar sin gemensamma syn på hur mycket den allmänna hyresnivån behöver höjas under 2018 för att ge rimliga villkor för långsiktigt ägande av bostadshyresfastigheter. Diskussionen bygger i första hand på Riksbankens prognoser om den ekonomiska utvecklingen under 2018 och utmynnar i ett intervall inom vilket regionala yrkanden om hyreshöjningar kommer att presenteras.
- Under de senaste två åren har den allmänna hyresnivån fallit i reala termer. Utfallet är en direkt följd av Hyresgästföreningens starka position i förhandlingarna. För hyresrättens ställning på den svenska bostadsmarknaden är det ett allvarligt problem. Ska hyresrätten framtidsäkras, måste förhandlingen utgå från den långsiktige ägarens villkor, som i grunden handlar om att hyran är den enda intäkten. Den ska täcka samtliga förvaltningskostnader, inklusive löpande underhåll och modernisering av fastigheten. Därutöver ska den generera en rimlig inkomst åt fastighetsägare.
- En grundläggande utgångspunkt för långsiktigt fastighetsägande är att investeringen ska generera en vinst utöver kostnadstäckning. Gäller inte detta, går det inte att motivera ett långsiktigt ägande av hyresfastigheter. Därför utgör den förväntade inflationen utgångspunkten för diskussionen om det intervall som presenteras i denna promemoria. Enligt Riksbanken förväntas inflationen (KPI) öka med 2 procent under 2018.
- Hur mycket den allmänna hyresnivån behöver höjas, utöver inflationen, avgörs av det ekonomiska läget på den ort fastigheterna befinner sig. Eftersom lagstiftningen anger att hyressättningen ska spegla bostadskonsumenternas värderingar, är det i första hand hushållens inkomstutveckling som bör stå i fokus. Det är via inkomsterna som hushållen kan ge praktiskt uttryck åt sina värderingar i olika sammanhang. Enligt Riksbanken förväntas disponibelinkomsterna öka med 4 procent under 2018.
- Inom dessa yttre ramar (2 respektive 4 procent) har intervallet anpassats genom att hänsyn har tagits till den förväntade utvecklingen om den allmänna ekonomiska utvecklingen i övrigt. Baserat på denna analys anser Fastighetsägarna att den allmänna hyresnivån i Sverige bör höjas med mellan **2,5 procent och 3,5 procent** under 2018. Exakt var de regionala yrkandena hamnar inom detta intervall beror på den specifika utvecklingen på den ort förhandlingen avser. Dessa yrkanden lämnas av Fastighetsägarnas olika regionföreningar.

1. Inledning¹

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

Däremot hanterar inte förhandlingarna om hyresstrukturen frågan om hur hyrorna ska utvecklas över tid i relation till den samhällsekonomiska utvecklingen. Den nuvarande lagstiftningen ger heller ingen vägledning om detta. I praktiken har bostadsmarknadens parter fått ansvaret att hantera den frågan. Det sker i en **andra process**, som hanterar frågan om hur mycket den struktur som hanteras i den första processen ska lyftas i takt med att samhällsekonomin utvecklas. Det är om detta de årligen återkommande förhandlingarna om den **allmänna hyresnivån** handlar.

Fram t.o.m. 2010 baserades de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån på de kommunala bostadsbolagens kostnadsutveckling. Någon ny praxis, som bygger på lagändringen 2011, har ännu inte utvecklats mellan bostadsmarknadens parter. Problemet med detta blir tydligt i det fall parterna inte lyckas komma överens. Det finns nämligen ingen instans som tar vid om parterna inte kommer överens. Dessa brister ger HGF en mycket stark position (ett de facto veto). Om parterna inte når en överenskommelse, blir det nämligen ingen höjning av hyresnivån.

Att fråntråda förhandlingen och hänskjuta ärendet till hyresnämnden för att få ett beslut avseende den allmänna hyresnivån är inte en framkomlig väg. Istället tvingar systemet fastighetsägarsidan att, förr eller senare, acceptera det bud HGF erbjuder. Det faktum att fastighetsägarna tvingats gå med på allt fallande hyresnivåer två år i rad, visar hur allvarig situationen är. Att hyrorna ökar mindre än inflationen innebär att fastighetsägarna inte ens erhåller kostnadstäckning. Detta är ett centralt problem för fastighetsägare och ett hot mot hyresrättens framtid.

På sikt krävs en grundläggande reformering av hyreslagstiftningen.² Om hyresrätten ska kunna fortsätta att spela en viktig roll på den svenska bostadsmarknaden krävs dock förändringar redan idag. Bostadsmarknadens parter måste ta ansvar för att förhandlingarna ska generera en rimlig hyresutveckling som skapar incitament för långsiktigt ägande av bostadshyresfastigheter. Vi utgår från att HGF inser detta och presenterar i denna promemoria vår syn på vilka faktorer som utvecklingen av den allmänna hyresnivån måste förhålla sig till. Analysen utmynnar i ett intervall som anger hur mycket den allmänna hyresnivån behöver höjas under 2018 för att skapa rimliga villkor för långsiktigt ägande av hyresrätter. Inom detta intervall kommer senare Fastighetsägarnas regionföreningar att lägga ortspecifika yrkanden baserat på den ekonomiska utvecklingen på den ort yrkandet avser.

2. Faktorer som bör vägas in i förhandlingen

Utgångspunkten för vår syn på de årliga förhandlingarna är att dessa måste resultera i hyreshöjningar som, över tiden, ger den som investerar kapital i hyresrätter en rimlig avkastning på sitt kapital. Det

¹ Inledningen bygger på rapporten "Varför är det så svårt att komma överens?": <http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/rapporter/ovriga-rapporter/rapport-varfor-ar-det-sa-svart-att-komma-overens>

² Denna reform presenteras i rapporten "En ny svensk modell är möjlig": <http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/rapporter/ovriga-rapporter/en-ny-svensk-modell-ar-mojlig>

kan endast ske om hyresutvecklingen i rimlig mån tillåts utvecklas i takt med samhällsekonomin i övrigt (att erhålla kostnadstäckning är i det sammanhanget en självklar utgångspunkt). Genom att ta fasta på intentionen med lagändringarna 2011, d.v.s. att hyresutvecklingen ska spegla bostadskonsumenternas värderingar, är det fullt möjligt att uppnå detta. Eftersom fokus ligger på den breda kategorin "bostadskonsumenter", handlar det alltså inte om vad enskilda befintliga hyresgäster anser om hyresutvecklingen.³ Det handlar istället om värderingar som omfattas av såväl befintliga hyresgäster som de som vill bo i hyresrätt.

I de flesta ekonomiska sammanhang, uttrycks värderingar via individers efterfrågan (vilja att betala), som i sin tur baseras på deras köpkraft (möjlighet att betala). Det är utvecklingen av denna köpkraft som utgör grunden för avkastningen i näringslivet. Det bör rimligen även gälla för den som äger hyresrättsfastigheter långsiktigt. Det innebär att utvecklingen av hushållens disponibla inkomster bör ha stor vikt i förhandlingarna. Utöver variabler avseende hushållens inkomster, inkluderas variabler som fångar upp hushållens benägenhet att konsumera sin inkomstökning (och därmed använda sina inkomster för att uttrycka sina värderingar). Sysselsättningsutveckling samt BNP- och konsumtionstillväxt är därmed viktiga faktorer. Eftersom kostnadstäckning är en grundläggande utgångspunkt för den som investerar kapital i en näring, behöver även inflationsutvecklingen ingå i analysen. Finansieringskostnadens utveckling är också central.

Eftersom förhandlingarna avser utvecklingen av den allmänna hyresnivån under 2018, måste diskussionen baseras på prognoser avseende utvecklingen av de faktorer som ska vägas in i förhandlingarna. I denna promemoria använder i första Riksbanken prognoser. I enstaka fall hänvisas även till prognoser hämtade från Konjunkturinstitutet.

3. Konjunkturen och den allmänna hyresnivån

3.1. Konjunkturen 2018

I sin senaste prognos räknar Internationella valutafonden (IMF) med att den globala ekonomin ska växa med 3,5 procent i år och med 3,6 procent 2018⁴. Därmed spås den acceleration som tog fart i världsekonomin återhämtning under senare delen av 2016 fortsätta, om än i lugn takt. Utvecklingen stöttas av stabilare finansmarknader samt ökad investeringsefterfrågan, industriproduktion och handel. Bilden är som vanligt splittrad där världens utvecklades länder spås en tillväxt på 2 respektive 1,9 procent 2017 och 2018. För tillväxtländerna är motsvarande siffror 4,6 respektive 4,8 procent. För svensk del är dock tillväxten på landets exportmarknader viktigare. Enligt Riksbanken förväntas den sammanvägda tillväxten på dessa marknader uppgå till 2,5 respektive 2,3 procent 2017 och 2018⁵.

I sin prognos räknar IMF med att inflationen kommer att stiga i de utvecklade länderna drivet av högre råvarupriser. Någon kraftigare uppgång handlar det dock inte om. Konsumentpriserna spås öka med knappt 2 procent per år under 2017 och 2018. Därmed spås även ränteuppgången bli måttlig på global nivå.

IMF anser visserligen att det på kort sikt finns en potential för ekonomin att utvecklas starkare än förväntat, främst p.g.a. minskade politiska risker i Eurozonen. På lite längre sikt lyfter organisationen

³ I SOU 2008:38 uttrycks detta på följande sätt: *En grundbult i bruksvärdessystemet är hänsynstagande till hyresgästernas värderingar. Därvid menas med "hyresgäster" hyresgäster i allmänhet. Begreppet bostadskonsumenternas värderingar återfinns i prop. 2009/10:198 och används där synonymt med gemensamma värderingar.*

⁴ IMF, World Economic Outlook, (update) July 2017

⁵ Siffrorna utgörs av det s.k. KIX-viktad BNP-index, som Riksbanken beräknar baserat på utvecklingen i de länder som är viktigast för svensk ekonomi.

dock fram flera hot mot världsekonomin. Dessa utgörs främst av risker för ökad protektionism (minskad handel och gränsöverskridande investeringar), stigande räntor, stramare finansiella förhållande och geo-politiska spänningar. IMF betonar att dessa risker är sammankopplade och kan vara ömsesidigt självförstärkande.

De stora svenska prognosinstituten, som Riksbanken och Konjunkturinstitutet, delar i allt väsentligt IMF:s syn på den globala ekonomin.⁶ Därmed är det inte förvånande att deras prognoser för svensk ekonomi pekar på en fortsatt stabil utveckling under 2017 och 2018. Enligt Riksbanken spås BNP växa med 3,0 procent under 2017 och med 2,5 procent 2018. Den globala återhämtningen, och därigenom exporten, pekas ut som central för svensk ekonomi de kommande åren. Effekten förstärks av att återhämtningen i OECD-länderna i stor utsträckning är investeringsledd, vilket passar den svenska exportindustrin, med sin inriktning på investerings- och insatsvaror, väl.

Även hushållens konsumtion förväntas utvecklas väl, bl.a. drivet av fortsatt god inkomstutveckling (disponibel inkomst spås öka med 3,6 respektive 4 procent under 2017 och 2018) och stark arbetsmarknad. Dessutom spås hushållen minska något på sitt höga sparande. Trots den starka arbetsmarknaden, spås sysselsättningstillväxten dämpas något framöver. Orsaken är att sysselsättningsgraden redan ligger på hög nivå, vilket innebär att det finns uppenbara flaskhalsar på delar av arbetsmarknaden.

Tillväxten hålls tillbaka något av att den offentliga sektorns konsumtion förväntas minska till följd av lägre utgifter för flyktingmottagande. Även ökningstakten i bostadsinvesteringarna förväntas dämpas något, bl.a. till följd av tilltagande brist på arbetskraft. Den sammantagna bilden pekar dock på fortsatt stabil tillväxt.

Enligt SCB:s senaste inflationsstatistik ökade konsumentpriserna (KPI) med 2,2 procent i juli 2017. Eftersom prisuppgången delvis berodde på tillfälliga effekter (ex. högre priser charterresor), är det rimligt att räkna med något lägre siffror under hösten. Såväl Riksbanken som Konjunkturinstitutet spår, i dagsläget, att det dröjer innan reporäntan höjs. Det beror på att kärninflationen, som exkluderar energi- och livsmedelspriser, förblir låg. Riksbanken räknar med att kunna inleda en långsam höjningscykel i början av 2018. Konjunkturinstitutet tror att den första höjningen dröjer till senare halvan av 2018.

De svenska statsobligationsräntorna, som följt med internationella räntorna uppåt under en längre tid, föll tillbaka under sommaren. I mitten av juni 2017 låg den 10-åriga statsobligationsräntan på ca 0,4 procent. Därefter har 10-årsräntan stigit igen och ligger i dagsläget (25 augusti 2017) på 0,6 procent. Uppgången spås hålla i sig. Under 2018 räknar Riksbanken med att den 10-åriga statsobligationsräntan kommer att uppgå till 1,5 procent (årsgenomsnitt). Den uppåtgående trenden gäller även räntor på mer riskfyllda värdepapper, som bostads- och företagsobligationer. Även om de förväntade ökningarna är måttliga, innebär de inte desto mindre en ganska väsentlig kostnadsökning för kapitaltunga verksamheter, till vilka fastighetsbranschen räknas. Till detta ska adderas det faktum att EU-direktivet *Anti tax avoidance directive* (ATAD) ska implementeras i svensk lagstiftning under 2018. Även om det fortfarande råder osäkerhet om lagstiftningens slutliga lydelse, kommer det att leda ökade räntekostnader. Detsamma gäller om Riksdagen genomför de förslag som lagts i den s.k. pakteringsutredningen (SOU 2017:27).

⁶ Diskussionen i denna del bygger på "Peningpolitisk rapport", juli 2017 (Riksbanken) samt Konjunkturläget (uppdatering), augusti 2017 (Konjunkturinstitutet).

3.2. Den allmänna hyresnivån

I tabellen återfinns Riksbankens prognoser (juli 2017) för ett antal variabler som är relevanta för de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån.⁷

Prognoser (%), Riksbanken	2017	2018
Disponibel inkomst ¹	3,6	4,0
BNP ²	2,5	2,5
Konsumtion	1,8	2,3
Sysselsättning	2,1	0,8
Arbetslöshet	6,7	6,6
Sparkvot ³	16,2	15,8
KPI ⁴	1,6	2,0
10-årig statsränta ²	0,8	1,5

¹ Prognos från februari.

² Kalenderkorrigerad.

³ Inkl. försäkringssparande, procent av disponibel ink.

⁴ Årsgenomsnitt.

Om hyresförhandlingarna handlade om att lägga fast hyresutvecklingen under en längre period (tio år eller mer), skulle en rimlig princip vara att låta hyresutvecklingen motsvara den förväntade långsiktiga utvecklingen på en real statsobligation plus förväntad inflation och ett påslag som motsvarar skillnaden i risk mellan en investering i hyresfastighet och en statsobligation.

De årliga förhandlingarna har dock, av praxis, ett betydligt kortare perspektiv, där prognoser avseende det kommande året står i fokus. I det perspektivet ger dagens konstlat låga räntenivåer ingen vägledning för en bedömning av vad som är en rimlig hyresutveckling under det kommande året. Fastighetsägarnas syn utgår dock från den långsiktiga fastighetsägarens förutsättningar. Därmed kan vi bortse från eventuella värdeförändringar i fastighetsbestånden. Sådana förändringar kan ju endast realiseras om fastigheten säljs.

Den ekonomiska utvecklingen skiljer sig åt på olika orter, vilket innebär att de yrkanden om hyreshöjning som preciseras på specifika orter också skiljer sig åt. Som långsiktig ägare är dock kostnadstäckning en självklar utgångspunkt. Om det inte ens är möjligt att täcka kostnaderna, är det svårt att se något skäl att äga fastigheter långsiktigt (det är fullt möjligt för den spekulative investeraren som bygger sin kalkyl inkom på värdeökning). Därför utgör den förväntade inflationen (KPI⁸) utgångspunkten för det intervall inom vilket de ortspecifika yrkandena kommer att preciseras. Dessa yrkanden utgörs alltså av den förväntade inflationen plus ett påslag som baseras på den ortsspecifika ekonomiska utvecklingen.

Eftersom lagstiftningen säger att hyressättningen ska baseras på bostadskonsumenternas värderingar (bruksvärdet), blir inkomstutvecklingen vägledande för på vilken nivå de specifika yrkandena slutligen hamnar. Det är ju via inkomsterna som konsumtionsviljan kan uttryckas i praktisk handling. Enligt Riksbanken förväntas de nominella disponibelinkomsterna öka med cirka 4 procent under 2018. Det råder dock inte någon perfekt korrelation mellan utvecklingen av disponibelinkomster och

⁷ Dessa prognoser kommer att uppdateras den 7 september i samband med Riksbankens besluts om reporäntan offentliggörs.

⁸ I teorin skulle det vara bättre med ett index som speglar kostnadsutvecklingen i den löpande förvaltningen av hyresfastigheter. I praktiken är detta ogörligt. Det gäller även i det fall ett sådant index skulle existera. Det beror på att varken Riksbanken eller Konjunkturinstitutet skulle göra prognoser avseende ett sådant index.

konsumtion, vilket innebär att den övre gränsen för vårt intervall avseende 2018 hyreshöjning bör ligga på en något lägre nivå. Givet Riksbankens och Konjunkturinstitutets uppfattning att läget på arbetsmarknaden förväntas vara stabilt, (vilket innebär att hushållens upplevda trygghet i sin anställning, på aggregerad nivå, kan ses som stabil under 2018), bör den övre intervallgränsen dock ligga närmare 4 procent än 2,0 procent. Argumenten för detta förstärks av att tillväxten i stort i ekonomin förväntas vara god samt att hushållens sparkvot redan ligger på historiskt höga nivåer. Baserat på detta är det rimligt att den allmänna hyresnivån under 2018 ska höjas med mellan **2,5 procent och 3,5 procent**. Exakt var inom detta intervall de ortspecifika yrkandena kommer att ligga, beror på den ekonomiska utvecklingen på den ort förhandlingen avser.



FASTIGHETSÄGARNA