

Förhandlingarna om den allmänna hyresnivåns utveckling under 2022

Fastighetsägarnas vägledning

September 2021

Bakgrund

I denna promemoria presenteras Fastighetsägarnas nationella vägledning inför de ortvisa förhandlingarna om den allmänna hyresnivåns utveckling under 2022. Diskussionen utmynnar inte i ett formellt justeringsyrkande. Den nivå som anges ska i snarare ses som om ett möjligt genomsnitt för landet som helhet baserat på aktuella nationella prognoser för den ekonomiska utvecklingen under 2022. Syftet är att bidra till att skapa konstruktiva förhandlingar på ortsnivå med målet att uppnå en hyresutveckling som säkerställer hyresrättens position som en viktig boendeform på ett sätt som upplevs som rimligt av såväl hyresgäster som hyresvärdar.

Långsiktig seriös förvaltning av hyresrätter kräver ekonomiska förutsättningar som, utöver att säkerställa god kvalitet i den löpande förvaltning, gör det möjligt att bygga upp kapital för att producera nya bostäder. Den löpande avkastningen måste vara konkurrenskraftig i förhållande till alternativa investeringar.

Till skillnad från vad som gäller för varor och tjänster i övrigt, baseras priset på den boendetjänst som levereras av landets hyresvärdar inte på förhållandet mellan utbud och efterfrågan. Priset, det vill säga hyran, fastställs i stället i kollektiva förhandlingar mellan hyresvärdar och Hyresgästföreningen. Det är med andra ord dessa parter som har det avgörande ansvaret för hyresrättens utveckling över tiden.

Ska hyresrätten utvecklas gynnsamt över tiden, måste den årliga justeringen av bruksvärdeshyrorna, på ett rimligt sätt, spegla den samhällsekonomiska utvecklingen. Det kan göras genom att basera förhandlingarna på både inkomst- och kostnadsrelaterade faktorer.

- Det innebär att förhandlingen ska ta hänsyn till den allmänna inkomstutvecklingen i samhället. Detta synsätt är kompatibelt med gällande lagstiftning som, sedan 2011, anger att hyresutvecklingen ska spegla bostadskonsumenternas allmänna värderingar. Möjligheten att uttrycka sådana värderingar i faktisk efterfrågan avgörs av köpkraftens utveckling. Ett sådant synsätt ger också hyresgästen ett skydd mot hyresjusteringar som överstiger inkomstutvecklingen i samhället.
- Det innebär också att förhandlingen ska ta hänsyn till kostnadsutvecklingen på varor och tjänster som är relevanta för förvaltningen av hyresrätter. Det är dock viktigt att förhandlingen inte bygger på kostnadsutvecklingen i enskilda bolag, eftersom det strider mot bruksvärdessystemet princip om att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdiga hyror. Hyrorna ska med andra ord inte baseras på det enskilda bolagets kostnader.
- Genom att kombinera dessa båda perspektiv skapas förutsättningar för att förhandlingarna ska generera resultat som gynnar hyresrättens långsiktiga utveckling, utan att undergräva hyresgästernas ekonomiska ställning.

Baserat på ovanstående utgångspunkter, presenterar Fastighetsägarna nedan sin syn på vad som är en rimlig justering av den allmänna hyresnivån under 2022. Analysen bygger huvudsakligen på Konjunkturinstitutets och Riksbankens senaste prognoser.¹

¹ <https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2021/penningpolitisk-rapport-juli-2021/> och <https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2021-08-11-gladjeskutt-det-tredje-kvartalet.html>

En kraftfull återhämtningsfas

Lågkonjunkturen under förra året blev mindre djup än vad många befarade. Efter en mycket dramatisk vår vände det sakta uppåt igen. För helåret summerades produktionsbortfallet till 2,3 procent i nominella termer och till 2,8 procent i reala. Sedan dess har de ekonomiska pilarna pekat uppåt och redan under 2021 års första kvartal hade hela 2020 års nedgång återtagits.

Industrin drog tidigt på sig ledartröjan i återhämtningen. I takt med att allt fler har fullvaccinerats mot covid-19 och rörelserestriktionerna har minskat har även tjänstesektorn inlett sitt återtåg, vilket bidrar till att förklara den mycket starka tillväxten under sommaren. Med gemensamma krafter satte det svenska näringslivet nytt rekord under sommaren i Konjunkturinstitutets mätningar av stämningläget i ekonomin. Den övergripande barometerindikatorn steg till 122,4 (100 anger gränsen mellan hög- och lågkonjunktur).



Även om tjänstebranschen som helhet utvecklas väl, har den hårt drabbade hotell- och restaurangbranschen fortfarande en bit kvar till förkrisnivåer. Men även för dessa branscher pekar pilarna uppåt.

Näringslivets positiva utveckling har satt fart på sysselsättningen, som ökade med 40 000 personer under andra kvartalet. Återhämtningen och de minskade rörelsebegränsningarna har samtidigt ökat intresset för att söka arbete. Av den anledningen håller sig arbetslösheten, trots den ökade sysselsättningen, kvar på höga nivåer (cirka 9 procent).²

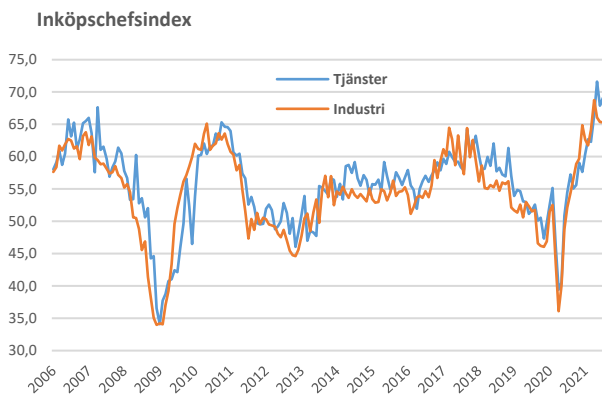
Enligt SCB:s snabbestimat³ växte ekonomin med hela 10,5 procent i juni jämfört med samma månad 2020. Det beror naturligtvis till stor del på att ekonomin var så nedtryckt för ett år sedan, men även på månadsbasis (maj – juni) var utvecklingen stark (+2,5 procent).

Ekonomin redo för ett "glädjeskutt"

Blickar vi framåt ser återhämtningen ut att fortsätta. Inköpschefsindex för industrin backade visserligen marginellt i julmätningen, men låg fortfarande kvar på historiskt höga nivåer. Index för orderin-gången tog ytterligare ett kliv uppåt, vilket pekar på att konjunkturåterhämtningen kommer att hålla i sig. Motsvarande index för tjänstesektorn fortsatte att stiga och nådde den näst högsta nivån i indexets historia.

² Vid årsskiftet anpassade SCB:s arbetskraftsundersökningarna (AKU) till EU:s nya ramlag för den sociala statistiken, vilket gör att jämförelser mot tidigare år bör göras med försiktighet.

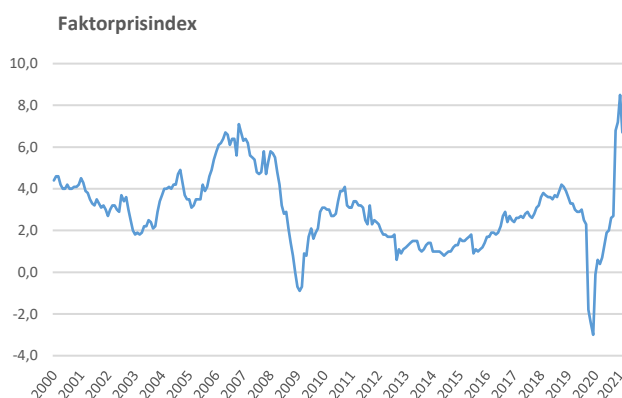
³ <https://scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/amnesovergripande-statistik/sveriges-ekonomi-statistiskt-perspektiv/pong/statistiknyhet/sveriges-ekonomi--statistiskt-perspektiv7/>



De positiva signalerna från näringslivet och fortsatta lättnader i rörelserestriktionerna gör att Konjunkturinstitutet räknar med att ekonomi kommer att göra ett "glädjeskutt" under hösten. Detta skutt ger ekonomin lyftkraft även under 2022 då ekonomin förväntas växa med 4,8 procent i nominella termer (3,6 procent realt). Fördelat på befolkningen (BNP per capita) bli motsvarande ökning 4,3 procent. Arbetslösheten faller samtidigt under 8 procentsnivån och timlönerna ökar med 2,3 procent medan disponibelinkomsterna ökar nominellt med 3,6 procent. Skillnaden mellan de båda inkomstmåtten beror främst på att disponibelinkomsterna påverkas relativt mycket av det faktum att anställda som har varit permitterade återvänder till jobben på heltid. Huvuddelen av denna effekt förväntas komma redan under innevarande år då disponibelinkomsterna spås öka med hela 6,6 procent i nominella termer.

Även kostnaderna skuttar uppåt

Återhämtningen har också lett till stigande kostnader, i synnerhet i producentledet (producentprisindex). Enligt sommarens mätningar har dessa priser ökat med 9,6 procent sedan sommaren 2020. Faktorprisindex, som mäter kostnader relaterade till produktionen av flerbostadshus, steg samtidigt med 6,7 procent.



SCB:s fastighetsförvaltningsindex redovisas först i oktober. Därmed får vi vänta på facit för det gångna årets utveckling av de kostnader som är relevanta för den verksamhet som de årliga hyresförhandlingarna handlar om, det vill säga förvaltningen av hyresrätter. Ett rimligt antagande är att ökningen ligger i paritet med de ovan redovisade kostnadsökningarna.

Priserna på konsumentvaror har också ökat, men i mycket beskedligare takt (1,4 procent i juli). Riksbanken räknar med att fortsatt återhållen inflation och ser inget behov att höja sin styrränta (repo-räntan) förrän tidigast i slutet av 2024.

Stigande inkomster och kostnader ramar in hyresjusteringen

Av de prognoser som har gjorts avseende kostnadsökningar under 2022 kan vi konstatera att såväl Riksbanken som Konjunkturinstitutet räknar med fortsatt stigande konsumentpriser. KPI och KPIF spås öka med 1,6 respektive 1,7 procent under det kommande året. Företagens lönekostnader spås öka med cirka 2,5 procent, medan konsumenternas köpkraft (disponibelinkomster) spås öka med cirka 3,5 procent. Någon prognos avseende hyresförvaltningens kostnader har inte gjorts av något prognosinstitut. Under perioden 2017 – 2020 (SCB:s redovisning av dessa kostnader begränsas till denna period) ökade dessa kostnader i snitt med 3 procent per år. Innevarande års ökning av producentpriserna antyder att ökningen kan bli högre än detta snitt.

Som nämndes ovan, har inte Riksbanken några planer på att höja reporäntan under det kommande året. Det innebär dock inte att fastighetsföretagens räntekostnader ligger stilla. I sin senaste penningpolitiska rapport analyserade Riksbanken marginalen mellan riskfria statsobligationsräntor och företagsobligationsräntor sedan 2019. Under den perioden har marginalen i snitt uppgått till cirka 1 procentenhet. Därmed kan prognoser över statsobligationsräntornas och räntemarginalens utveckling under 2022 ge en indikation på hur fastighetsföretagens kapitalkostnader kan ändras. Baserat på Konjunkturinstitutets prognos för den 5-åriga statsobligationsräntan, skulle i så fall räntan på företagsobligationer stiga med cirka 60 procent (från ca: 0,8 procent till 1,3 procent) från i dag till i slutet av 2022. Detta är naturligtvis inget annat än en grov skattning. I vilken mån ränteförändringar slår igenom i fastighetsföretagens resultat beror också på hur deras finansieringsstrategi ser ut.

Vad innebär då den förväntade ekonomiska utvecklingen för förhandlingarna om justeringen av den allmänna hyresnivån i landets bostadslägenheter under 2022? Eftersom lagstiftningen anger att hyrorna i svenska bostadslägenheter ska spegla bostadskonsumenternas allmänna värderingar, bör stor vikt fästas vid den allmänna inkomstutvecklingen i samhället. Det är genom ökad köpkraft hushållen kan uttrycka sina värderingar avseende olika produkter, där hyran kan ses som priset på den boendetjänst som hyresvärderna levererar. **Enligt Konjunkturinstitutet spås, som nämnts ovan, disponibelinkomsterna öka med 3,6 procent under 2022. Enligt Riksbanken spås inkomstindex öka med ungefär lika mycket (3,5 procent). Under antagande att förvaltningsrelaterade kostnader kommer att öka med cirka 3 procent, torde en rimlig justering av den allmänna hyresnivån under 2022 ligga mellan 3 och 3,5 procent. Observera att detta intervall är baserat på prognoser för utvecklingen på nationell nivå. Hyresförhandlingarna ska dock utgå från den allmänna ekonomiska utvecklingen på den ort som förhandlingen avser, som kan skilja sig mer eller mindre mycket från den nationella utvecklingen.**