

RAPPORT

  
FASTIGHETSÄGARNA

# På skakig grund

Fastighetsförvaltarens ekonomiska verklighet



”

Syftet är att lägga en grund för de kommande förhandlingarna om 2025 års hyresjustering och redan från start belysa de ekonomiska utmaningar som branschen står inför.

- Tomas Ernhagen  
Chefekonom, Fastighetsägarna Sverige

## Inledning

För att hyresvärden ska kunna garantera att boendekvalitet och fastighetsunderhåll upprätthålls över tid, måste hyrorna utvecklas i takt med att kostnaderna för förvaltningen ändras.

För att, bland annat, säkerställa detta träffas parterna (hyresvärdar och Hyresgästföreningen) årligen för att förhandla hur mycket hyrorna på landets olika orter ska justeras till följd av den ekonomiska utvecklingen på orten. Tyvärr har dessa förhandlingar ofta karakteriserats av hög konfliktnivå och lika ofta har de dragit ut på tiden med retroaktiva höjningar som följd.

En anledning till att förhandlingarna har fungerat dåligt är att parterna har saknat en gemensam syn på vad som motiverar en förändring av hyrorna. För att ändra på detta kom bostadsmarknadens partsorganisationer – Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen – 2022 överens om att förhandlingarna härnäst ska ske skyndsamt baserat på fem ekonomiska faktorer. Denna överenskommelse har formaliserats i det som kallas trepartsmodellen, som har legat till grund för förhandlingarna om 2023 och 2024 års årliga hyresjusteringar.

Inför 2025 års hyresförhandlingar har Fastighetsägarna tittat närmare på hur de senaste årens ekonomiska utveckling har påverkat förutsättningarna för att förvalta hyresfastigheter samt hur mycket kostnaderna ökat i närtid.

Syftet är att lägga en grund för de kommande förhandlingarna om 2025 års hyresjustering och redan från start belysa de ekonomiska utmaningar som branschen står inför.

Det ska redan i denna inledning understrykas att den kostnadsberäkning som görs inte ska likställas med ett yrkande om hur mycket hyrorna behöver höjas. Sådana yrkanden kommer att läggas i de ortvisa förhandlingar som inleds under året.

**Tomas Ernhagen**  
Chefekonom  
Fastighetsägarna Sverige

# Trepartsmodellen

Fram till 2011 baserades förhandlingarna om de årliga hyresjusteringarna på de kommunala bostadsbolagens kostnadsutveckling. Det var en följd av kommunallagens självkostnadsprincip. Hyresgästföreningen erbjöd sedan de privata hyresvärdarna en liknande hyresjustering. När ny lagstiftning infördes 2011 som tillät att kommunala bostadsbolag kunde bedrivas enligt affärsmässiga principer togs självkostnadsprincipen bort som ankare för förhandlingarna. Den kom dock aldrig att ersättas av någon annan legal princip.

Avsaknaden av ett fungerande ramverk för förhandlingarna gav Hyresgästföreningen ett avgörande inflytande över den årliga hyresjusteringen. Detta inflytande berodde på det enkla faktum att det saknades en möjlighet att låta en utomstående instans lösa tvister om parterna inte kunde komma överens förhandlingsvägen.

Det innebar att Hyresgästföreningen kunde vänta ut motparten som förr eller senare var tvungen att acceptera det bud som Hyresgästföreningen erbjöd. Alternativet var ju att inte få någon höjning alls. Denna snedvridning i maktbalansen mellan parterna fick stor betydelse för utvecklingen av lönsamheten i förvaltningen av hyresrätter.

För att minska problemen initierade Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas (då SABO) arbetet för att ta fram ett fungerande ramverk för förhandlingarna. Det skulle dröja fram till 2022 innan ett sådant var på plats. Då ingick treparten, som utgörs av Fastighetsägarna, Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen, en överenskommelse om hur och på vilka grunder årshyresförhandlingarna ska bedrivas.<sup>1</sup>

Dessa grunder formaliserades i form av fem ekonomiska faktorer (se faktarutan intill). Rekommendationen säger vidare att förhandlingarna ska baseras på ett genomsnitt av dessa faktorerers aktuella och historiska utveckling (innevarande år samt de två närmast föregående åren, förutom för BNP-faktorn där snittet ska beräknas utifrån utvecklingen under innevarande år och de tre närmast föregående åren).

## Fem faktorer för att beräkna kostnadsutvecklingen

I korta ordalag innebär rekommendationen i vägledningen att förhandlingarna ska bedrivas skyndsamt baserat på nedan fem faktorer:

1. Utvecklingen av taxor och avgifter baserat på uppgifter ur den återkommande Nils Holgersson-rapporten.
2. Utvecklingen av förvaltnings- och underhållskostnader baserat på det av SCB redovisade förvaltningskostnadsindexet FFI.
3. Räntekostnadsutvecklingen baserat på utvecklingen av Riksbankens styrränta samt räntan på 2-, 5- och 10-åriga statsobligationer.
4. BNP-utvecklingen baserat på ett snitt av BNP per capita i nominella termer.
5. Inflationsutvecklingen baserat på KPIF justerat för hyresutvecklingen.

<sup>1</sup> [www.sverigesallmannytta.se/sveriges-allmannytta-fastighetsagarna-sverige-och-hyresgastforeningen-overens-om-hyresforhandlingarna](http://www.sverigesallmannytta.se/sveriges-allmannytta-fastighetsagarna-sverige-och-hyresgastforeningen-overens-om-hyresforhandlingarna)

# Trepartens vägledning

Trepartsmodellen användes för första gången i förhandlingarna om 2023 års hyresjustering. Den visade sig vara svår att operationalisera. Inför förhandlingen om 2024 års hyresjustering tog treparten därför fram en vägledning som närmare beskriver hur modellen bör användas<sup>2</sup>.

Enligt vägledningen ska de fem faktorer, som beskrivs i rekommendationen, användas som underlag för en sammanvägning i tre steg enligt följande:

**1)** I det första steget ska parterna på förhandlingsorten enas om den genomsnittliga utvecklingen av kostnadsfaktorerna (taxor, förvaltningskostnader och räntor) under den aktuella perioden. Det är en rimlig ansats givet att hyresutvecklingen över tid måste vara tillräcklig för att hantera kostnadsutvecklingen. Ingångsvärdena utgörs av nationella beräkningar. Inför förhandlingarna ska dessa så långt som möjligt anpassas till förhållandena på den aktuella orten.

**2)** I steg två ska den ekonomiska utvecklingen på orten relateras till fastighetsföretagens behov av en långsiktigt rimlig avkastning, bibehållen kvalitet och underhållsnivå över tid. Detta sker genom att väga in den ekonomiska utvecklingen på orten.

**3)** I det tredje steget ska samma utveckling relateras till hyresgästkollektivets behov av en rimlig, stabil och förutsebar hyresjustering. I dessa båda steg kan parterna ta hjälp av de BNP- och inflationsmått som anges i modellen.

Enligt Fastighetsägarnas tolkning av den gemensamma vägledningen bör steg 2 och 3 endast leda till mindre justeringar av den beräkning som framkommit i steg 1.

Skälet till detta är, som nämnts, den grundläggande förutsättningen att hyresutvecklingen över tid måste vara tillräcklig för att täcka förvaltningens kostnadsutveckling samt generera en rimlig avkastning till den som investerar i hyresrätter.

Risken för att stora kostnadsförändringar ska få ett omedelbart genomslag i hyresutvecklingen hanteras främst genom att kostnadsutvecklingen beräknas som ett treårigt glidande medelvärde, vilket främjar en stabil och förutsebar hyresutveckling.

”

Ingångsvärdena utgörs av nationella beräkningar. Inför förhandlingarna ska dessa så långt som möjligt anpassas till förhållandena på den aktuella orten.

<sup>2</sup> [www.sverigesallmannnytta.se/gemensam-vagledning-for-hyresforhandlingarna-2024/](http://www.sverigesallmannnytta.se/gemensam-vagledning-for-hyresforhandlingarna-2024/)

# Förvaltningens ekonomiska förutsättningar

Mellan 2022 och 2023 halverades antalet påbörjade bostäder (figur 1). Jämfört med toppåret 2021 handlar det om en nedgång på cirka 60 procent.

Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät förväntas byggandet minska ytterligare under 2024. Den återhämtning som därefter förväntas innebär inte att vi återvänder till de nivåer som rådde fram till och med 2021. Utsikterna för hyresrätter ser, enligt enkäten, mörkare ut än för bostadsrätter och småhus.

Höga bygg- och finansieringskostnader har bidragit till den snabba nedgången i byggandet av alla typer av bostadsbestånd. Byggandet av hyresrätter har dessutom påverkats negativt av kraftigt stigande avkastningskrav, vilket beror såväl på de högre riskfria räntorna som på ökad risk när det gäller den framtida avkastningen.

Förväntningar om fortsatt stigande värden var en viktig faktor bakom det ökade intresset för investeringar i hyresrätter fram till och med 2021. Trots låg avkastning i den löpande förvaltningen av hyresrätter genererade värdeökningarna en god totalavkastning.

Värdeökningen var en följd av den låga räntemiljö som rådde under senare delen av 2010-talet. När realavkastningen på statsobligationer blev negativ stuvade institutionella placerare om i sina portföljer för att göra plats för tillgångar

med positiv avkastning. Hyresrätter, som upplevdes som ett lågriskalternativ, stod högt upp på placeringslistan.

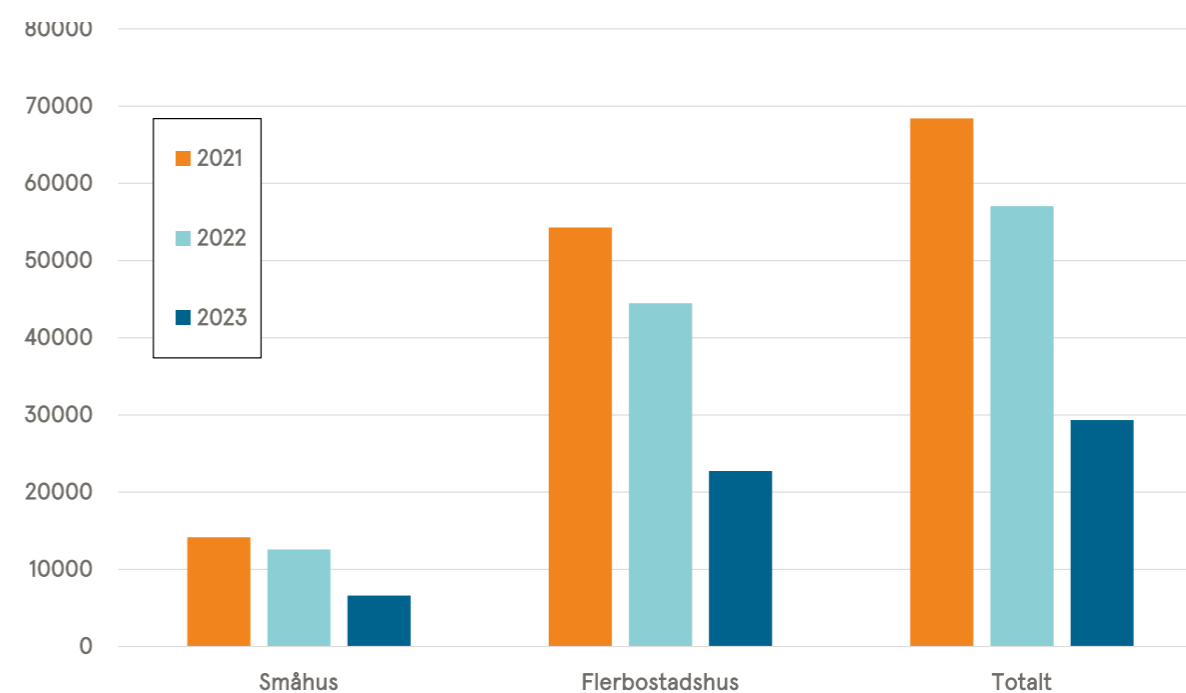
Efterfrågan på befintliga hyresrätter ökade kraftigt, vilket drev upp värdet ytterligare, och lockade kapital från många andra aktörer. Värdena steg ytterligare och ledde till ett ökat intresse att bygga nya hyresrätter.

Efter Rysslands fullskaliga attack på Ukraina förändrades situationen fullständigt. Värdeökningarna vändes till värdenedgång. Därmed riktades fokus mot hyresrättsinvesteringens underliggande affär, som handlar om att förvalta hyresrätter.

På den punkten ser det dystert ut och har gjort så under en längre tid. Sedan 2016, då SCB började mäta förvaltningskostnadernas utveckling, har lönsamheten i form av driftnettot hos privata bostadsbolag i snitt minskat med cirka 25 procent.

Tar man även hänsyn till räntekostnadernas utveckling har lönsamheten mer än halverats.

Figur 1. Antalet påbörjade lägenheter. Källa: SCB



# Hyran – fastighetsägarens enda intäkt

Årshyresförhandlingarna 2023 och 2024, som har baserats på trepartsmodellen, har inte lyckats bryta den negativa lönsamhetstrenden inom branschen. Tvärtom har hyresjusteringen kraftigt understigit kostnadsutvecklingen.

Figur 2 ger en bredare bild av hur svagt hyresintäkterna har utvecklats i relation till ett antal relevanta ekonomiska mått förvaltningskostnader (FFI), byggkostnader (BKI), disponibelinkomster (Disp ink) och inflation (KPI).

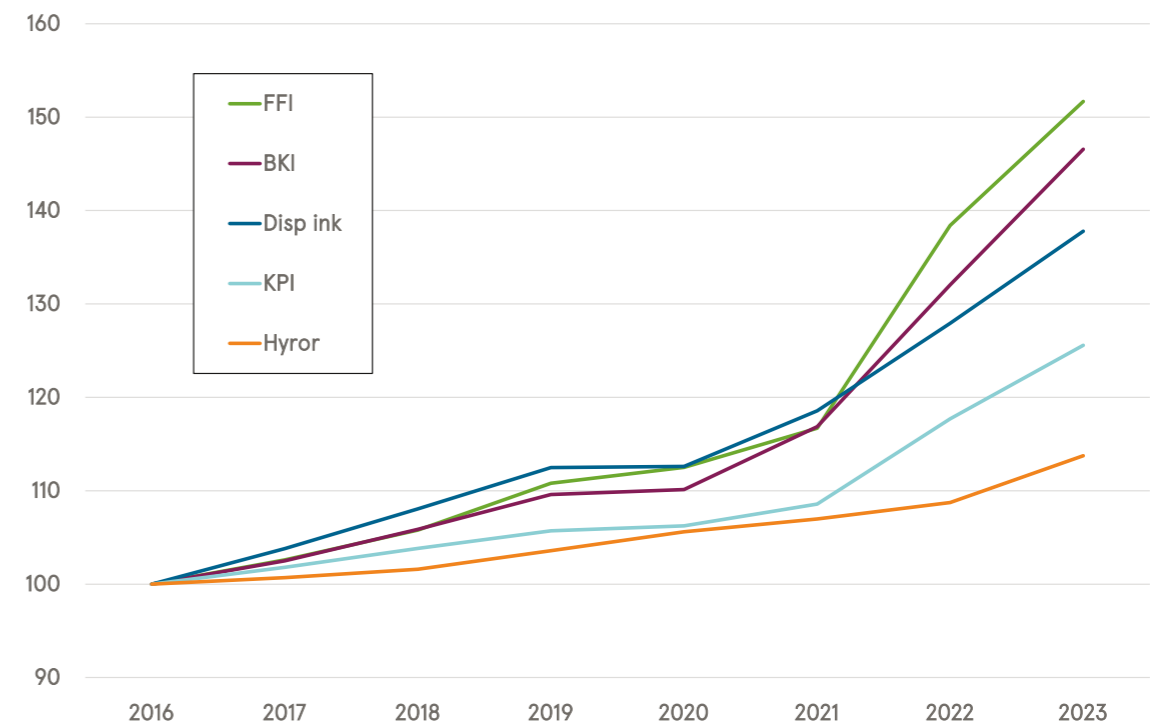
Den negativa lönsamhetsutvecklingen och osäkerheten kring möjligheten att kunna hantera ökade kostnader med ökade intäkter (hyror) i framtiden, påverkar inte bara förutsättningarna för att underhålla befintliga hyresrätter. Det påverkar även möjligheten att bygga nya hyresrätter. Osäkerheten avseende framtida kassaflöden ökar risken och höjer avkastningskraven, vilket kräver högre nyproduktionshyror.

Därmed är det färre hushåll som har möjlighet att efterfråga nya hyresrätter. Om det regelverk som omgärdar de årliga hyresförhandlingarna ändras på ett sätt som minskar denna risk, kan nyproduktionshyrorna sättas på lägre nivåer och därmed möta en större efterfråga. Därmed skulle det kunna byggas fler hyresrätter.

Förhandlingarna om 2025 års hyresnivå kommer att genomföras inom ramen för rådande regelverk. Den enda möjligheten att skapa bättre förutsättningar för hyresrätternas framtid är därmed att Hyresgästföreningen accepterar att förhandlingarna måste baseras på det enkla faktum att en ekonomisk verksamhet måste kunna täcka ökade kostnader med ökade intäkter om den ska överleva.

Om inte så sker är det i stället skiljemännen som måste basera sina rekommendationer om hyresjusteringens storlek på samma enkla faktum.

Figur 2. Hyrorna och andra ekonomiska mått. Källa: SCB och Fastighetsägarna



# Kostnadsutvecklingen enligt trepartsmodellen

Inför kommande årshyresförhandling är det på sin plats att uppdatera kostnadsberäkningen med hjälp av prognoser för utvecklingen under innevarande år.

Som har nämnts innan ska parterna i modellens första steg beräkna treåriga glidande medelvärden avseende utvecklingen av fastighetsrelaterade kostnader.

I modellen är det följande poster som avses: Förvaltning och underhåll, taxor och avgifter samt räntor. Om trepartens överenskommelse och vägledning följs är dessa beräkningar en mekanisk uppgift.

Redovisningen nedan bygger på faktiska uppgifter för åren 2022 och 2023. För 2024 saknas av uppenbara skäl sådana uppgifter.

När det gäller de båda första kostnadsposterna utgörs siffrorna i sista kolumnen i figur 3 av genomsnittet av de senaste två årens faktiska utveckling (2022 – 2023). Beräkningen av ränteposten bygger på Riksbankens och Konjunkturinstitutets prognoser.

**Figur 3.** Utvecklingen av fastighetsrelevanta kostnader. Källa: Riksbanken och Konjunkturinstitutet.

	2022	2023	2024	Snitt
Förvaltning och underhåll	9,6	5,0	7,3	7,3
Taxor och avgifter	14,0	11,1	12,6	12,6
Räntor	96,4	62,0	-3,3	51,7

## Viktning av kostnader

Varken rekommendationen eller vägledningen säger något om hur faktorerna ska viktas sinsemellan. Det är därför upp till de förhandlande parterna att bestämma viktningen var för sig eller gemensamt. Eftersom förhandlingarna mellan de fastighetsägare som Fastighetsägarna företräder som ombud, enligt trepartsmodellen, ska baseras på den allmänna ekonomiska utvecklingen på aktuell ort, ska viktningen bygga på de fastighetsförvaltande bolagens generella förutsättningar.

På ett övergripande plan är det därför rimligt att vikta kostnadsfaktorerna enligt den metod som används av SCB i beräkningen av Fastighetsförvaltningsindex.

Fastighetsförvaltningsindex bygger på de olika kostnadsposternas betydelse för förvaltningen av hyresrätter som rådde 2016 då indexet etablerades.

Då hade taxor och avgifter en vikt på cirka 22 procent, räntekostnaderna cirka 14 procent och övriga förvaltningskostnader cirka 64 procent.

Baserat på dessa vikter resulterar modellen i en total kostnadsutveckling på 14,8 procent (figur 4). I sista kolumnen anges varje kostnadsslags bidrag till den totala kostnadsutvecklingen.

Ett allvarligt problem med ovanstående viktning är att kostnadsposternas inbördes betydelse för förvaltningen av hyresbostäder har förskjutits relativt mycket sedan 2016.

Om vikterna i stället uppdateras i enlighet med FFI:s senaste redovisning, skulle trepartsmodellen resultera i en kostnadsökning på 21 procent (figur 5).

Som synes är det framför allt räntekostnadernas bidrag till totalkostnaden som ökar jämfört med beräkningen i figur 4.

**Figur 4.** Kostnadsutvecklingen baserad på FFI:s ursprungliga vikter

	Vikter	Bidrag
Förvaltning och underhåll	0,634	4,6
Taxor och avgifter	0,224	2,8
Räntor	0,142	7,3
Total kostnadsutveckling		14,8

**Figur 5.** Kostnadsutvecklingen baserad på uppdaterade FFI-vikter

	Vikter	Bidrag
Förvaltning och underhåll	0,544	4,0
Taxor och avgifter	0,168	2,1
Räntor	0,288	14,9
Total kostnadsutveckling		21,0



## Slutsatser

Konsekvenserna av hyreshöjningar för den enskilde hyresgästens ekonomi har traditionellt fått stort utrymme i årshyresförhandlingarna. Perspektivet är förståeligt, då det berör många och det faktum att det bland hyresgäster alltid kommer finnas grupper som har svårt att bära kostnadsökningar.

Men konsekvenserna av för låga hyreshöjningar för ekonomi, bostadsmarknaden och, inte minst, en betydande del av det svenska näringslivet förtjänar mer uppmärksamhet. Om inte rätt ekonomiska förutsättningar ges, kommer fastighetsbranschen inte att kunna leverera de lägenheter eller den boendekvalitet som krävs i ett modernt samhälle med växande befolkning.

Den stora osäkerhet som råder avseende den framtida hyresutvecklingen utgör en omfattande risk för den som ska investera i nya hyreslägenheter. För att hantera den risken krävs en högre nyproduktionshyra än vad som annars hade behövts. I den mån denna risk kan minskas i de årliga förhandlingarna, kan nyproduktionshyra sänkas och göra det möjligt för fler att efterfråga nya bostäder, vilket i sin tur kommer att öka volymen av nya bostäder.

För låga hyreshöjningar påverkar även möjligheten att förvalta befintliga fastigheter på ett hållbart sätt med stor betydelse för bostäders framtida standard och bostadsområdets attraktivitet. Förvaltningen hämmas också i ett bredare perspektiv där socialt engagemang som sträcker sig långt utanför den enskilda bostaden är en viktig del för många fastighetsägare. Utan ekonomiska marginaler förhindras många av dessa engagemang.

Vi kommer inför kommande årshyresförhandling göra vad vi kan för att fortsätta belysa de långsiktiga konsekvenserna av utebliven kostnadstäckning. Här och nu kommer vi inte att föra någon vidare diskussion om hur kostnadsutvecklingen kan tänkas påverka de yrkande som Fastighetsägarna kommer att lägga i de faktiska förhandlingarna på olika orter i landet.

Men en sak står tydligt, de ekonomiska förutsättningarna för äga och förvalta flerbostadshus är tuffa och om de som bor i dessa fastigheter inte kan vara med och kompensera för dessa kostnadsökningar kommer det få negativa konsekvenser för svensk ekonomi.



Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.



**FASTIGHETSÄGARNA**

Fastighetsägarna Sverige, Box 16132, 103 23 Stockholm  
08-613 57 00 | [info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se) | [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)