



Scenarioanalys

Marknadshyror

Göteborg



Bright ideas.
Sustainable change.

Sammanfattning

Innan 1968 hade Sverige en lagstadgad hyresreglering som senare ersattes av bruksvärdessystemet. Systemet innebär att hyror ska sättas utifrån lägenheternas standard, läge och egenskaper samt genom förhandlingar mellan hyresmarknadens parter. I praktiken innebär detta att hyrorna inte bestäms fritt på en marknad utan formas genom kollektiva förhandlingar och etablerade principer.

Ramboll har haft i uppdrag att analysera hur hyresnivåerna i Göteborg skulle kunna utvecklas i ett scenario där fri hyressättning införs på hyresmarknaden. Analysen syftar till att uppskatta vilka hyror som skulle uppstå om dagens system ersattes av marknadshyror samt att undersöka hur sådana förändringar skulle påverka hushållens ekonomiska situation. Med andra ord analyseras ett scenario där nuvarande hyressättningsystem – med bruksvärdesprincip och förhandlade hyror – ersätts av en modell där hyrorna endast bestäms av marknadens betalningsvilja.

För att uppskatta de marknadsmässiga hyrorna har Ramboll använt en metod där hyresnivåer jämförs med priser på bostadsrätter i olika delar av Göteborg. Genom att analysera relationen mellan bostadsrättspriser, hyror och hushållens inkomster går det att beräkna vilken hyresnivå som motsvarar en marknadsjämvikt. Analysen baseras på data om hyresbeståndet i kommunen, bostadsrättsmarknaden samt hushållens inkomster i olika geografiska områden.

Resultaten visar att hyrorna i Göteborg i genomsnitt skulle öka med 36 procent i ett scenario med marknadshyror. Effekterna varierar dock tydligt mellan olika delar av staden. I mer attraktiva och centrala delar beräknas hyrorna öka betydligt mer. I Centrum och Majorna-Linné skattas ökningen till 58 procent, och där finns även stadens högsta förväntade hyreshöjningar. I Landala hade marknadshyror inneburit höjningar på 95 procent. I områden längre bort från centrum, som Västra Hisingen och Östra Göteborg, beräknas förändringarna vara mer begränsade med en ökning på omkring nio procent.

De ökade hyrorna skulle också påverka hushållens ekonomiska utrymme. I genomsnitt beräknas hyresökningarna leda till att andelen av hushållens inkomst som går till boendeutgifter ökar med åtta procentenheter, från 24 till 32 procent, vilket innebär att hushållens konsumtionsutrymme minskar. För vissa hushåll kan effekten bli betydligt större, särskilt i områden som Majorna-Linné där boendeutgiftsprocenten beräknas öka med 17 procentenheter till 45 procent av den disponibla inkomsten. Analysen visar att hyreshöjningen som andel av disponibel inkomst är förhållandevis jämnt fördelad över Göteborg, och i stort sett alla områden och hushåll hade upplevt märkbara ekonomiska konsekvenser.

Rapporten tar inte ställning till huruvida införandet av marknadshyror är ett önskvärt eller olämpligt politiskt alternativ. Syftet är istället att kvantifiera hur hyresnivåerna och hushållens ekonomi skulle påverkas i ett scenario med fri hyressättning. En förändring av hyressättningsystemet skulle sannolikt leda till flera dynamiska effekter på bostadsmarknaden, där många hushåll troligtvis skulle behöva flytta. Det skulle även påverka investeringsbeslut och nyproduktion. Dessa långsiktiga anpassningar analyseras dock inte i denna rapport, som istället fokuserar på de direkta effekterna av ett marknadsbaserat hyressystem i Göteborg.

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Sammanfattning | 2 |
| Innehållsförteckning | 3 |
| 1 Inledning | 4 |
| 1.1 Rapportens syfte | 6 |
| 2 Metod | 7 |
| 2.1 Data | 7 |
| Hyresbeståndet | 7 |
| Bostadsrätter | 8 |
| Hushållens inkomster | 8 |
| 2.2 Analysmetod för marknadshyror | 9 |
| 2.3 Analysmetod för hushållens konsumtionsutrymme | 9 |
| 2.4 Geografisk analys och resultatpresentation | 9 |
| 3 Nulägesanalys – dagens hyresnivåer | 11 |
| 4 Resultat – effekter för hyresnivåerna | 17 |
| 4.1 Hyresökning på i genomsnitt 36 procent | 17 |
| 4.2 Skillnader mellan stadsdelsområden | 17 |
| 4.3 Skillnader mellan bostadsstorlekar | 20 |
| 5 Resultat – effekter för hushållens konsumtionsutrymme | 23 |
| 5.1 Skillnader mellan stadsdelsområden | 23 |
| 5.2 Inkomstnivåer och förändrat konsumtionsutrymme | 24 |
| 6 Diskussion | 27 |
| 6.1 Bostadsmarknadens funktionssätt | 27 |
| 6.2 Påverkan på hushållens ekonomi | 27 |
| 6.3 Metodologiska överväganden | 28 |
| 6.4 Tillträde till bostadsmarknaden | 28 |
| 7 Referenser | 29 |
| Bilaga 1 – Utvecklad beskrivning av metod för skattning av marknadshyror | 30 |
| Bilaga 2 – Effekt på konsumtionsviktad inkomst | 32 |

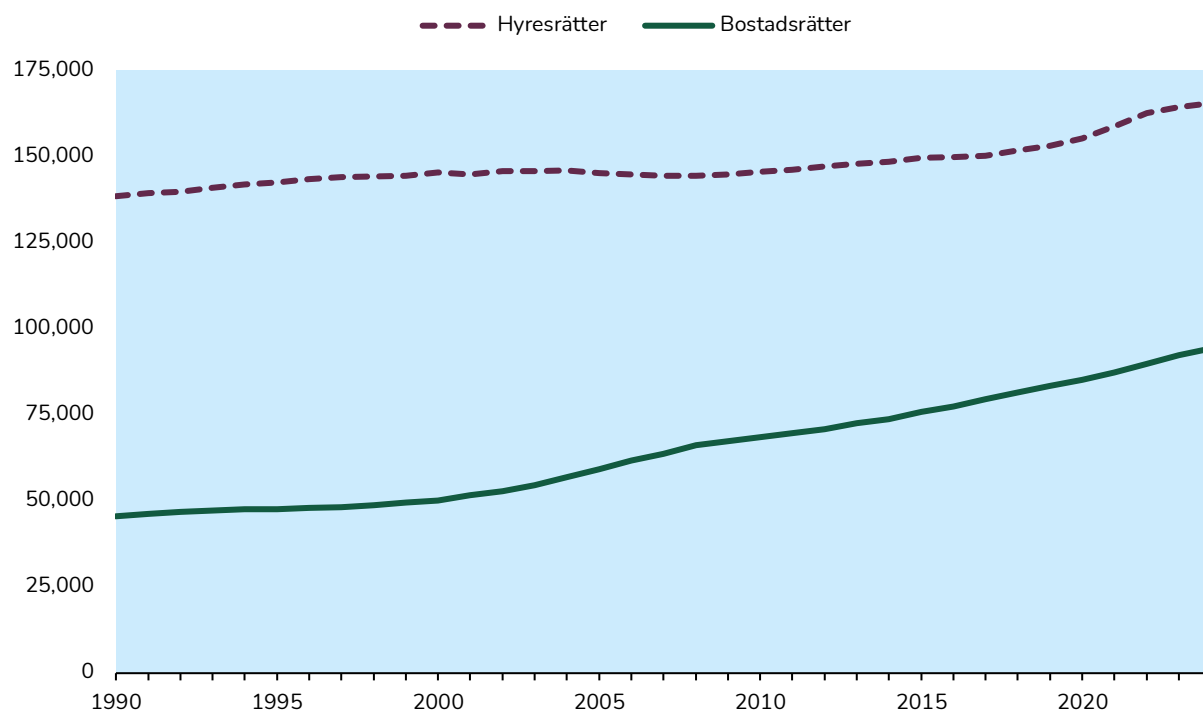
1 Inledning

I Sverige sätts de flesta hyror enligt den så kallade bruksvärdesprincipen. Denna innebär att hyror ska sättas med hänsyn till bland annat fastighetens och lägenhetens standard, utrustning, gemensamma utrymmen och närhet till kommunikationer. Systemet innebär att hyresmarknadens parter förhandlar fram den skäliga hyran, och att det finns möjlighet till rättslig prövning vid en eventuell tvist. Hyrans skälighet bedöms genom att jämföra med hyresnivåerna i likvärdiga jämförelselägenheter. Detta är tänkt att trygga besittningsskyddet, det vill säga säkerställa att en hyresgäst inte kan tvingas att flytta på grund av att fastighetsägaren höjer hyran. En lagändring genomfördes 1974 som fastslog att jämförelselägenheterna i första hand skulle tillhöra det allmännyttiga hyresbeståndet, det vill säga bostäder där hyresnivån i huvudsak sätts till självkostnadspris. Denna lagstiftning förändrades återigen 2011. Sedan dess ska inte längre kommunala bostadsbolag vara hyresnormerande, vilket innebär att de inte bestämmer riktlinjen för hyror, utan normen ska i stället baseras på kollektivt förhandlade hyror.

För nästan all nyproduktion används så kallad presumtionshyra som hyressättningsmodell. Genom presumtionshyror är det möjligt att undanta nyproduktion från bruksvärdesprövningar och i stället beräkna hyran utifrån bostädernas produktionskostnad. Presumtionshyror förhandlas mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen och har funnits sedan 2006. De gäller under 15 års tid och ger fastighetsägare möjlighet att ha marknadsmässiga hyresnivåer under denna period. Efter att de 15 åren har passerat kan både hyresgäster och hyresvärdar ansöka om att få hyrorna bruksvärdesprövade. Presumtionshyror har sedan 2022 fått höjas i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten, och endast maximalt 50 procent av höjningen av bruksvärdeshyrorna, så länge dessa inte överstiger tre procent. Vid en högre hyreshöjning än så, får presumtionshyrorna höjas med 75 procent av den överstigande delen. Från och med den 1 januari 2026 trädde däremot nya regler i kraft. Presumtionshyreslägenheter ska numera som huvudregel få samma procentuella hyreshöjning som det övriga hyresbeståndet på orten.

Under de senaste decennierna har bostadsrätter gradvis utgjort en större andel av bostadsbeståndet, även om hyresrätterna fortsatt utgör den dominerande upplåtelseformen i Göteborg. Figur 1 visar att utbudet av hyresrätter sedan början på 1990-talet har legat på en förhållandevis stabil nivå under hela perioden, med endast mindre variationer över tid och en mindre ökning under 2020-talet. Samtidigt som antalet bostadsrätter kontinuerligt har ökat och mer än dubblats under samma period. Sammantaget pekar mönstret på en successiv förskjutning i beståndets sammansättning, drivet av den snabbare ökningen av bostadsrätter.

Figur 1. Antal hyresrätter och bostadsrätter i Göteborg.



Not: Inkluderar lägenheter i flerbostadshus, småhus, övriga hus och specialbostäder.

Källa: Antal lägenheter 1990–2024 efter region, upplåtelseform och år (SCB).

Det finns flera argument för det nuvarande systemet för hyressättning. Bruksvärdessystemets förespråkare lyfter fram att det ger hyresgäster trygga och förutsägbara villkor genom ett starkt besittningsskydd. Därtill innebär en övergång till marknadshyror högre hyror för många hushåll, med ett minskat konsumtionsutrymme som följd.

Detta synsätt får stöd i forskningen. Arnott (1995) argumenterar för att hyresreglering kan ha positiva effekter på marknader som inte uppfyller villkoren för perfekt konkurrens, och att det empiriska underlaget mot reglering ofta är svagare än vad som hävdas. Whitehead och Williams (2018) visar att välutformad reglering kan forma hyresmarknaders funktionssätt utan att ge upphov till väsentliga negativa effekter, och att utformningen är avgörande för utfallet. Att hyresstabilisering är vanligt förekommande i Europa bekräftas av Kettunen och Ruonavaara (2021), som konstaterar att hälften av de europeiska länderna använder någon form av hyresstabilisering som policyinstrument.

I en svensk kontext lyfter Bengtsson (2025) fram att hyreslagstiftningen bör förstås som en social skyddslagstiftning, och att bostadsmarknaden skiljer sig från andra marknader genom lång produktionscykel, geografisk bundenhet och begränsad rörlighet för hushållen. Andersson och Magnusson Turner (2014) visar att en minskad andel hyresrätter i attraktiva lägen är förknippad med ökad socioekonomisk segregation, då mer resursstarka hushåll tenderar att ersätta mindre resursstarka när upplåtelseformen förändras.

Samtidigt finns också argument för att införa en friare hyressättning på bostadsmarknaden. Till exempel bidrar bruksvärdeshyror under en marknadsmässig nivå till ett efterfrågeöverskott som gör att pris inte längre fungerar som fördelningsmekanism mellan de som värderar en bostad olika högt. Man behöver då i

stället förlita sig på andra verktyg, såsom exempelvis en kö, för att fördela bostäderna på ett lämpligt sätt. Scarpa (2024) har visat att det nuvarande systemet gynnar äldre individer som redan är etablerade, samt personer med högre inkomster och utbildningsnivå, eftersom de har en lägre alternativkostnad för att vänta, medan det missgynnar individer med utländsk bakgrund eller lägre inkomster.

Donner (2025) menar att hyror som ligger under jämviktsnivå bidrar till ökade incitament för utbildningar till bostadsrätter. En bostadsmarknad med efterfrågeöverskott leder också till brist, vilket skapar förutsättningar för olika typer av fusk eller kriminalitet, till exempel genom fördelning av svartkontrakt. Gunnelin m.fl. (2024) pekar på att hyresreglering kan leda till ett ineffektivt resursutnyttjande, då hyror under marknadsvärdet minskar hushållens benägenhet att flytta trots att deras bostadsbehov förändras. Detta bidrar till att lägenheter ibland behålls som extraresurser även när de inte används som permanentbostad, vilket påverkar utbudet av tillgängliga lägenheter. Den lägre omsättningen medför en obalans mellan de som redan har ett kontrakt och de som söker sig till marknaden, vilket i sin tur försvårar en behovsanpassad fördelning av bostadsbeståndet.

1.1 Rapportens syfte

Ramboll har på uppdrag av Hyresgästföreningen analyserat vad ett införande av marknadsbaserade hyror skulle innebära för hyresnivåer och hushållens konsumtionsutrymme. I rapportens scenario genomförs förändringen från en dag till en annan – således utgör nuvarande situation basscenariot, det vill säga dagens hushåll boende i hyresrätt och dagens hyresnivåer i befintligt bestånd. Det är alltså ett radikalt förändringsscenario som analyseras, där dagens hyressättningsystem med besittningsrätt, bruksvärdesprincip och parternas tvistlösningssystem ersätts med marknadshyror och fria kontraktsvillkor.

Effekten av marknadshyror har redan analyserats vid flera tillfällen och med olika ingångsvärden. Herman Donner m.fl. (2017) tog fram en rapport för Finanspolitiska rådet där fördelningseffekterna av en övergång till marknadshyror i Stockholm analyserades. Senare genomförde han, på uppdrag av Stockholms Handelskammare, en analys av den svenska hyresregleringens effekter ur ett hushållsperspektiv, med syfte att ge en samlad bild av hur olika samhällsgrupper påverkas av regleringen. Bengtsson (2025) granskade i sin rapport konsekvenserna av ett ikraftträdande av Produktivitetskommissionens hyrespolitiska förslag, utifrån ett perspektiv där hyreslagstiftningen betraktas som en skyddslagstiftning för de boende. Därutöver analyserade Sveriges Allmännyttas vilka konsekvenser ett införande av marknadshyror skulle kunna få i Sverige. Där till har Ramboll (2018, 2021) på uppdrag av Hyresgästföreningen tagit fram ett antal rapporter om effekterna av att införa marknadshyror i olika kommuner¹.

Den här studiens syfte är att simulera vad de marknadsmässiga hyror skulle vara vid införandet av marknadshyror, och hur detta skulle påverka hushållens konsumtionsutrymme. I rapporten bedöms inte huruvida införande av marknadshyror är ett bra eller dåligt policyförslag. Vi analyserar inte heller hur en sådan reform skulle kunna se ut, hur den skulle genomföras eller av vilka skäl. En avveckling av dagens hyressättningsystem till förmån för marknadshyror skulle få långtgående konsekvenser på bostadsmarknaden. Effektkedjor skulle sannolikt uppstå i flera led till följd av förändrade beteenden och dynamiska effekter, vilket på sikt skulle generera ett nytt jämviktstillstånd. Denna typ av effekter analyseras inte i denna rapport.

¹ För vidare läsning finns rapporterna [här](#).

2 Metod

Studien bygger på samma metod som de rapporter Ramboll tog fram på uppdrag av Hyresgästföreningen 2021 och 2018. De studierna tog i sin tur utgångspunkt i den metod som utvecklades av Donner m.fl. (2017) i en underlagsrapport till Finanspolitiska rådet. Skattning av marknadshyror för hyresrätter utgår från bostadsrättsmarknaden där fria marknadsvillkor gäller. Rapporten är avgränsad till de lägenheter som omfattas av bruksvärdessystemet.

Genom att analysera ett stort antal bostadsrättsförsäljningar finner vi det implicita priset (värdet) för olika bostadsattribut såsom storlek, byggår och läge. Eftersom boendekostnaden för en bostadsrätt inte är lika uppenbar som för en hyresrätt förhindras en direkt överföring mellan de två marknaderna. Utöver månadsavgiften till föreningen består en bostadsrätts boendekostnad av dess kapitalkostnad vilken i sin tur beror på den reala diskonteringsräntan, som är okänd. En diskonteringsränta för Göteborgs kommun skattas därför genom kalibrering gentemot hyror i nyproduktion. Nyproducerade hyresrätter antas redan ha en boendekostnad som är på marknadsmässiga nivåer. Eftersom nyproducerade lägenheter används för kalibrering av modellen skattas marknadshyror endast för hyresrätter som byggts år 2013 och tidigare, innan presumtionshyrorna fått genomslag.

Marknadshyrornas påverkan på hushållens konsumtionsutrymme analyseras i ett sista steg baserat på hushållens disponibla inkomster. Inkomstdata kommer från SCB och anger disponibel inkomst efter skatter och transfereringar per hushåll. Samtliga analyser genomförs för mindre geografiska områden, så kallade analysområden, för att fånga geografiska skillnader i boendekostnad och inkomstnivåer.

I korta ordalag skattas marknadshyran för hyresrätter baserat på hur bostäder värderas på bostadsrättsmarknaden. Nyproducerade hyresrätter används för att kalibrera modellen så marknadshyror skattas för hyresrätter som byggts år 2013 och tidigare.

2.1 Data

Vi har använt flera olika datakällor i arbetet med denna studie. Dessa beskrivs nedan.

Hyresbeståndet

Datan är hämtad från Hyresgästföreningens hyresdatabas.² Hyresdatabasen innehåller uppgifter om adress, storlek, månadshyra och byggår för hyresrätter i hela landet. Databasen innehåller uppgifter om hyresrätter hos allmännyttiga och privata hyresvärdar men täckningen är inte fullständig. I Göteborgs kommun är täckningen 69 procent. Uppgifterna rapporteras in i samband med hyresförhandlingar och en del av bortfallet bedöms bero på att denna rapportering inte är fullständig. Av samma anledning finns även ett internt bortfall bestående av att vissa hyresrätter saknar hyresuppgifter för specifika år.

² Hyresdatabasen är ett verktyg som innehåller hyresuppgifter från både allmännyttiga och privata hyresvärdar och används främst för att hämta och jämföra hyror inför hyresförhandlingarna, samt ta fram statistik och fakta om hyresutvecklingen på olika orter. Hyresuppgifterna importerar in i hyresdatabasen regionvis efter att förhandlingarna avslutats. För allmännyttans lägenheter kommer uppgifterna ofta in digitalt från hyresvärdarnas system. Från privata hyresvärdar är det ibland svårt att få fram digitala hyreslistor och då levereras hyror i stället genom förhandlingsprotokoll eller papperslistor som sedan matas in manuellt i hyresdatabasen.

För de hyresrätter som saknar aktuella hyresuppgifter, har hyresnivåer räknats upp till år 2025 baserat på uppgifter om årlig hyresförändring från urvalsundersökningen Hyror i bostadslägenheter (SCB, 2025).

Uttaget från hyresdatabasen genomfördes under februari 2026 och omfattade nästan 115 000 hyresrätter i Göteborg, se Tabell 1.

Tabell 1. Differens i antal och hyresnivå för hyresrätter i hyresdatabasen

| Antal i hyresdatabasen | Totalt antal (SCB) | Andel | Differens hyra/kvm |
|------------------------|--------------------|-------|--------------------|
| 114 594 | 165 590 | 69% | 0% |

Källa: Hyresgästföreningen och SCB.

Att vi inte inkluderar samtliga hyresrätter kan leda till en snedvridning av resultatet. För att undersöka detta närmare jämför vi hyresnivåerna i hyresdatabasen med SCB:s årliga urvalsundersökning Hyror i bostadslägenheter (HiB). Årshyra för de objekt i hyresdatabasen som används i denna rapport är ungefär 1 500 kronor per kvadratmeter och år, vilket är detsamma som i SCB:s undersökning. Vi anser att hyresdatabasen och de siffror vi använder i beräkningarna därför är representativa för Göteborgs kommun.

Bostadsrätter

Uppgifter om bostadsrätter kommer från Svensk Mäklarstatistik och baseras på inrapporterad försäljningsstatistik från mäklare. I vårt underlag finns cirka 89 procent av samtliga bostadsrättsförsäljningar under år 2025 i Göteborgs kommun. Anledningen till att vi använder oss av uppgifter om bostadsrättsförsäljningar är att det inte finns något heltäckande register över bostadsrätter i Sverige. Kompletta statistik har erhållits för ungefär 7 400 bostadsrätter och för dessa har vi använt oss av uppgifter om försäljningspris och månadsavgift samt information om bostadens läge, storlek och byggår.

Hushållens inkomster

Studien utgår från uppgifter om disponibel inkomst per hushåll från Inkomst- och taxeringsregistret (SCB). Måttet består av sammanlagd inkomst efter skatt och eventuella transfereringar. Uppgifterna baseras på hushåll boende i hyresrätter och har beställts på nyckelkodsområdesnivå.³

³ Nyckelkodsområden (NYKO) är en geografisk indelning som kommunerna själva tar fram. Indelningen tas fram i olika nivåer beroende på hur detaljerad statistik man vill använda. I analysen används NYKO på nivåer med tre- och två siffror för analys- respektive resultatområden. Data över inkomster har beställts på femsiffrornivå (NYKO5) och omräknats för att passa de analys- och resultatområden som används i studien.

2.2 Analysmetod för marknadshyror

Metoden för skattning av marknadshyra för hyresrätter baseras på bostadsrättsmarknaden, som är en marknad där fri prisbildning råder. Antagandet är att om hyresmarknaden släpptes fri, skulle hyrorna spegla boendekostnaderna för bostadsrätter. Efter att ha skattat implicita värden för olika attribut såsom läge, storlek och byggnadsstil för bostadsrätter kan vi överföra dessa värden till hyresrätter med liknande attribut.

Metoden bygger på antagandet att bostadsrättspriserna är oberoende av hyresmarknaden, det vill säga att bostadsrättspriserna inte påverkas av bruksvärdesystemet, vilket troligtvis inte är fallet. Även om vi utgår från att antagandet stämmer finns det ytterligare en svårighet med att direkt överföra värderingar mellan den ägda och hyrda marknaden. En hyresgäst har i regel större flexibilitet och lägre kapitalrisk än en bostadsrättsägare, men har å andra sidan ingen möjlighet till avkastning vid försäljning. Detta förhållande kan tydliggöras genom att utgå från en variant av formeln för andrahandsuthyrning. Formeln används som vägledning för bostadsrättsägare som vill hyra ut sin bostad till en skälig avkastningsränta.

$$Boendekostnad_i = Månadsavgift_i + \frac{Avkastningsränta * Pris_i}{12}$$

Boendekostnaden utgörs av månadsavgiften till bostadsrättsföreningen och kapitalkostnaden där kapitalkostnaden i sin tur utgörs av bostadsrättens pris multiplicerat med en avkastningsränta (kapitalränta – förväntad prisökning).

Om en bostadsrätt har ett försäljningspris på tre miljoner kronor, en månadsavgift till föreningen som uppgår till 3 000 kronor per månad och en skälig avkastningsränta på två procent beräknas den månatliga boendekostnaden enligt nedan:

$$3\ 000 + \frac{0,02 * 3\ 000\ 000}{12} = 8\ 000\ kr$$

I vårt dataunderlag har vi uppgifter om månadsavgift och bostadsrättens försäljningspris, men vi saknar information om den så kallade avkastningsräntan som behövs för att överföra värderingar mellan den ägda och hyrda marknaden. Därför skattar vi i nästa steg avkastningsräntan utifrån hyresnivån för nyproducerade lägenheter. För nyproduktion finns det en möjlighet att förhandla hyresnivåer med så kallade presumtionshyror. Dessa får motsvara produktionskostnaden för hyresrätterna vilket resulterat i markant högre hyror för denna del av beståndet. Utifrån ett antagande om att hyresnivåerna för dessa lägenheter redan i dag ligger i linje med marknadsmässiga hyresnivåer kan vi skatta avkastningsräntan. Avkastningsräntan skattas genom att vi minimerar differensen mellan skattade och faktiska hyror för nyproducerade lägenheter. Den skattade avkastningsräntan är 2,7 procent för Göteborg och används för att skatta marknadshyran för övriga hyresrätter i beståndet.

2.3 Analysmetod för hushållens konsumtionsutrymme

För att undersöka påverkan på hushållens konsumtionsutrymme används den skattade marknadshyran och hushållens disponibla inkomst. Analysen baseras på medianinkomst för hyresgäster på delområdesnivå.

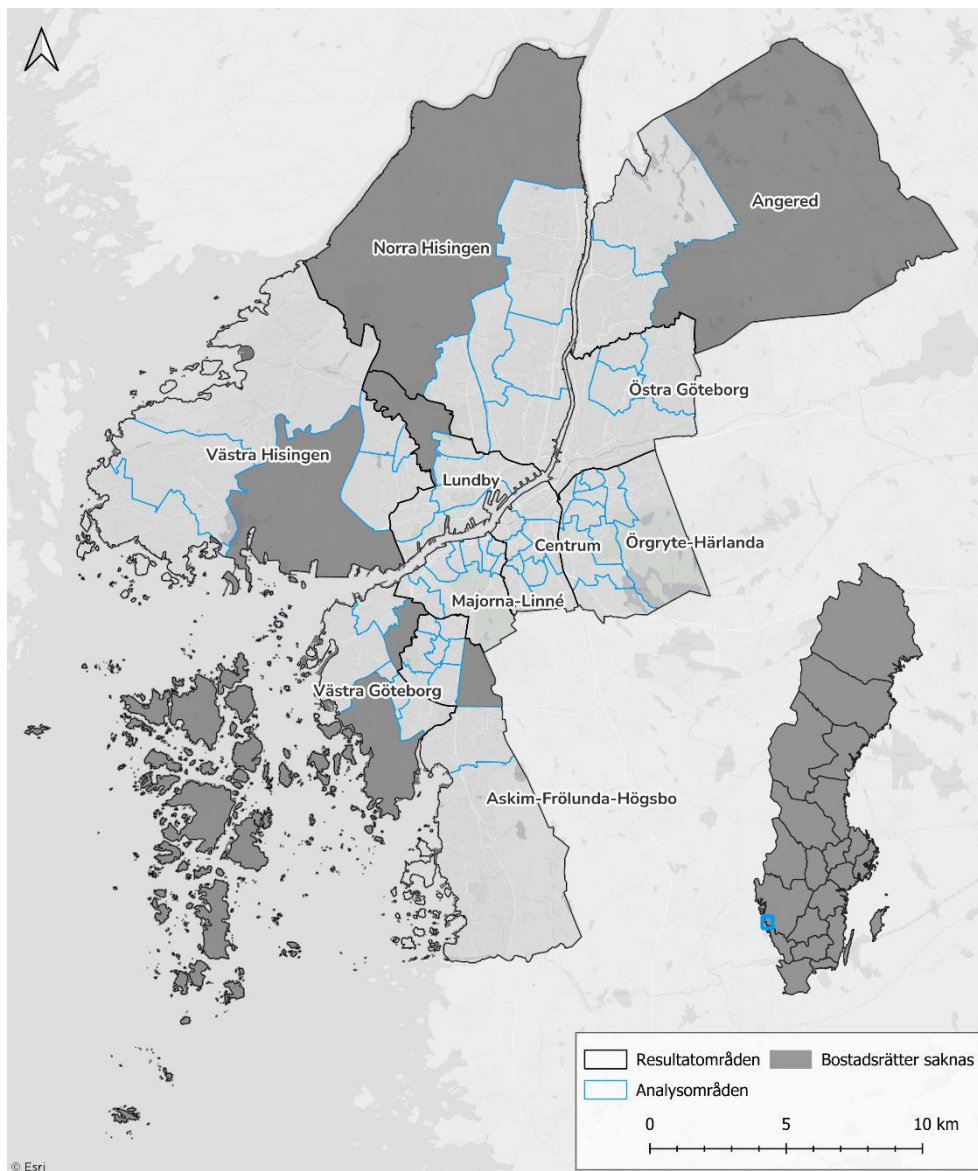
2.4 Geografisk analys och resultatpresentation

Vi har analyserat Göteborgs hyresmarknad geografiskt för att fånga lägesfaktorns betydelse för boendekostnaden. Analysen utgår från mindre geografiska enheter som i rapporten benämns

analysområden. Dessa baseras på Göteborg kommuns 96 primärområden. I vissa fall har primärområden slagits samman för att få ett tillräckligt antal hyres- och bostadsrätter i analysen. Ett fåtal områden har exkluderats helt eftersom antalet observationer varit för litet. Efter dessa justeringar omfattar analysen 57 analysområden.

Resultaten redovisas på en mer övergripande nivå genom att analysområdena grupperas i elva större områden som i rapporten benämns *resultatområden*. Varje resultatområde består alltså av ett eller flera analysområden. I Figur 2 framgår analys- och resultatområden för Göteborg.

Figur 2. Resultat- och analysområden

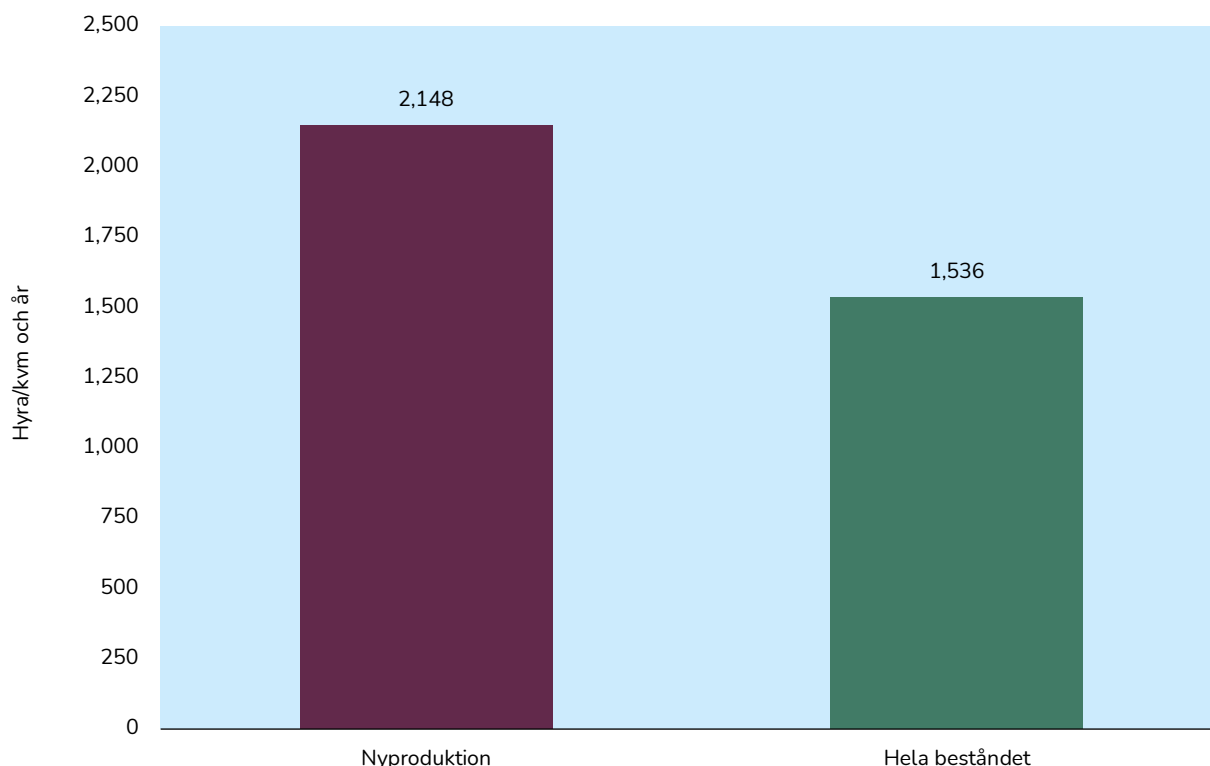


3 Nulägesanalys – dagens hyresnivåer

Detta kapitel beskriver dagens hyresnivåer i Göteborg. Vi redogör för hur hyresnivåerna skiljer sig åt mellan olika stadsdelsområden i kommunen, samt i vilken utsträckning lägenhetskaraktäristika såsom bostadens byggnadsår och läge påverkar hyresnivån.

Den genomsnittliga hyresnivån i Göteborg är 1 536 kronor per kvadratmeter och år för hela hyresbeståndet. I det nyproducerade beståndet är motsvarande hyresnivå 2 148 kronor per kvadratmeter och år, se Figur 3.

Figur 3. Genomsnittliga hyresnivåer för samtliga respektive nyproducerade hyresrätter, hyra/kvm och år

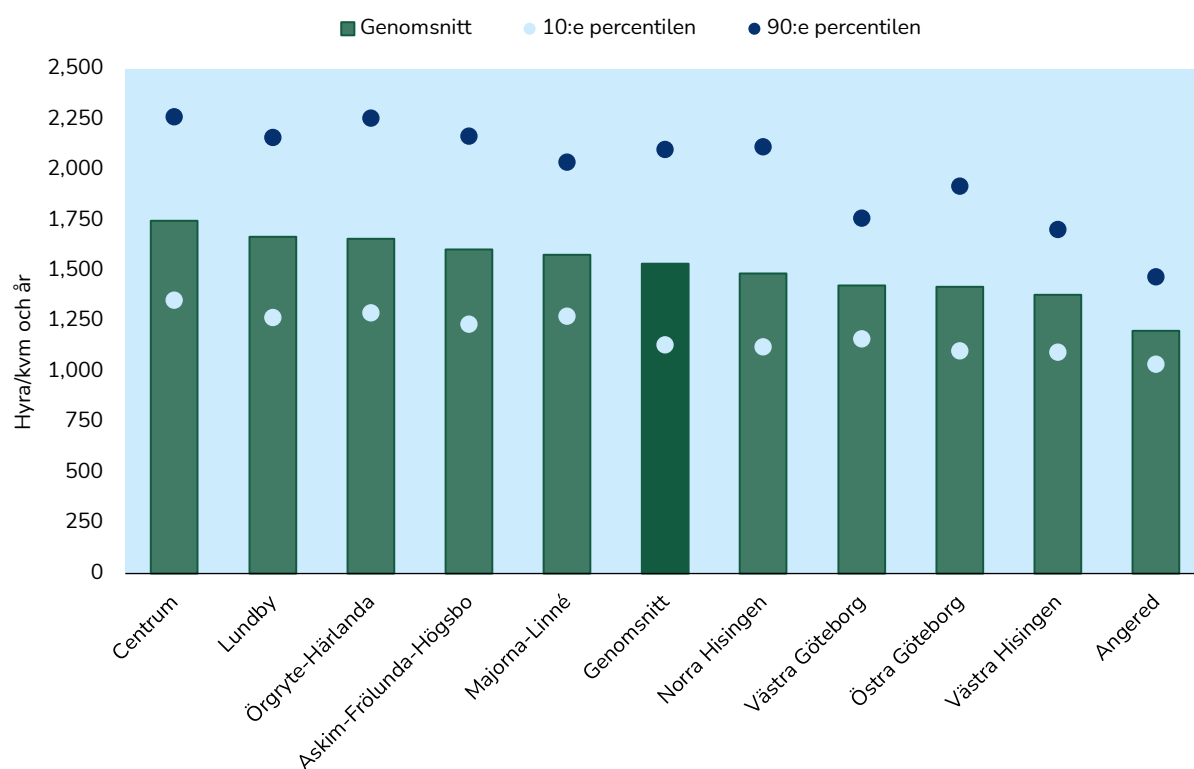


Källa: Hyresgästföreningen.

I Figur 4 illustreras den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år för hela hyresbeståndet, inklusive nyproducerade lägenheter, i de olika resultatområdena. Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år är högst i Centrum (över 1 700 kr per kvadratmeter och år), medan den lägsta hyran finns i Angered (1 200 per kvadratmeter och år).

Den ljusblå punkten i Figur 4 visar 10:e percentilen (nivån som tio procent av hyrorna ligger under) och den mörkblå punkten 90:e percentilen (nivån som 90 procent ligger under). De allra flesta hyresnivåerna ligger alltså inom detta spann, och avståndet mellan punkterna ger en indikation om spridningen i beståndet. Om det är ett stort avstånd mellan punkterna varierar hyresnivåerna mycket inom ett visst stadsdelsområde, och om det är kort avstånd är variationen liten. Det framträder att områden med högre hyra ofta uppvisar större spridning mellan 10:e och 90:e percentilen. Det tyder på ett mer heterogent bestånd med större variation i standard, läge, byggår och eventuella renoveringsnivåer. I flera av de billigare områdena är intervallet mellan percentilerna något snävare, vilket indikerar mer homogent bestånd.

Figur 4. Genomsnittlig hyra/kvm och år för lägenheter per resultatområde. Genomsnitt, 10:e percentilen, 90:e percentilen.



Not: Percentilerna ska tolkas som mått på spridningen i beståndet, det vill säga att stadsdelsområden med stort avstånd mellan den 10:e och 90:e percentilen har stor variation i hyresnivåerna. Inkluderar hyreslägenheter med både bruksvärdes- och presumtionshyra.

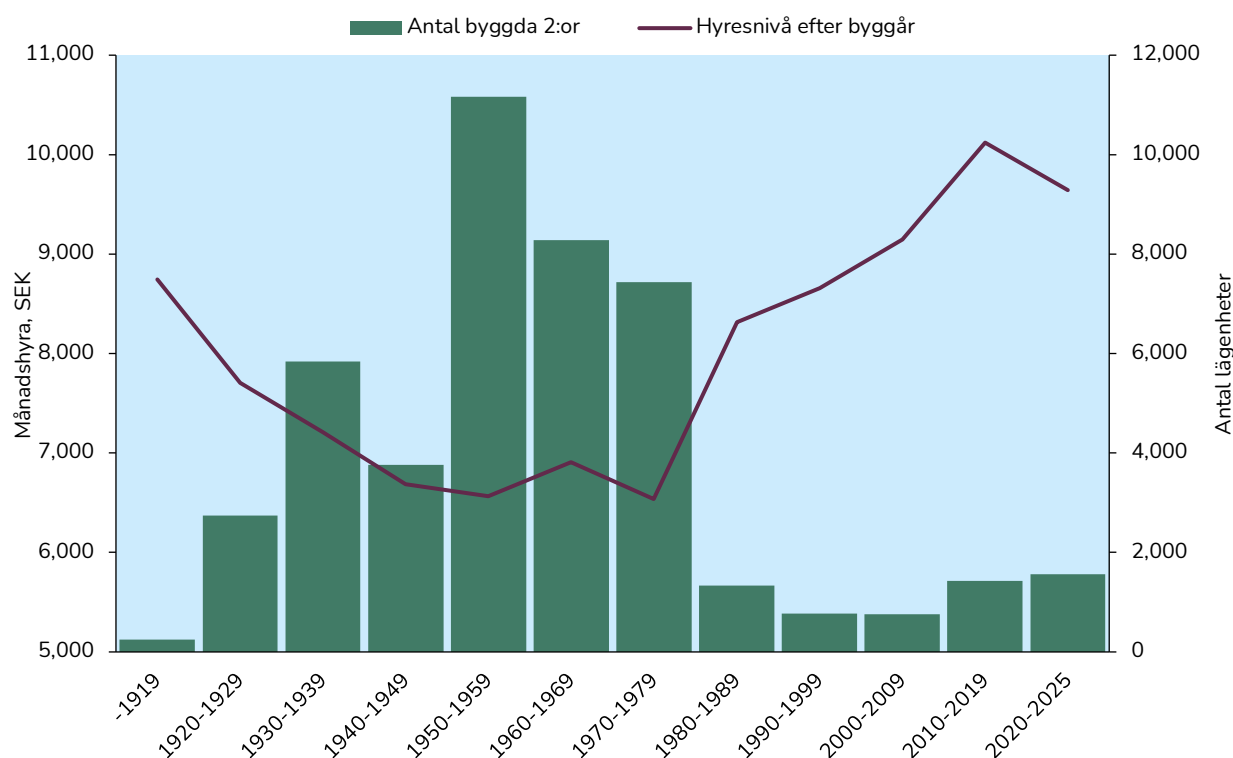
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramboll

Bostadens byggnadsår har också en betydande inverkan på dagens hyresnivåer. Figur 5 visar hur den genomsnittliga månadshyran för en lägenhet med två rum och kök i Göteborg varierar beroende på bostadens byggnadsår (den röda linjen). De gröna staplarna visar antalet nybyggda tvårumslägenheter under respektive decennium.

Det syns en tydlig uppgång i byggnadstakten under 1950-talet och även miljonprogrammets år (1965–1974). Månadshyran i lägenheter som byggdes under de perioderna är också generellt lägre. Nybyggnationen av lägenheter minskade kraftigt under 1980-talet, samtidigt som hyresnivåerna i det nya beståndet är betydligt högre. Hyresnivåerna har därefter ökat och är som högst för lägenheter byggda under 2010-talet. Det är relevant att lyfta att de stadigt stigande hyresnivåerna sedan 1980-talet sammanfaller med Sveriges bostadspolitiska förändring mot mer marknadsdrivna bostadspolitiska principer, samt 2011 års EU-regelverk som innebar att allmännyttiga bostadsaktörer behövde agera mer affärsmässigt, även om sambandet inte är entydigt.⁴

⁴ Bengtsson Bo och Grander Martin i uppdrag av Bostad 2030 (2025) Social Housing på Svenska? Om socialbostäder och den svenska modellen

Figur 5. Månadshyra för bostäder med 2 rum och kök, efter byggår. Hela Göteborg



Not: Hyresbostäder med två rum och kök. Linjen visar genomsnittlig månadshyra i Göteborg beroende på bostadens byggnadsår. De gröna staplarna visar frekvensen av nyproducerade lägenheter under respektive decennium. Månadshyran är uttryckt i 2025 års prisnivå.

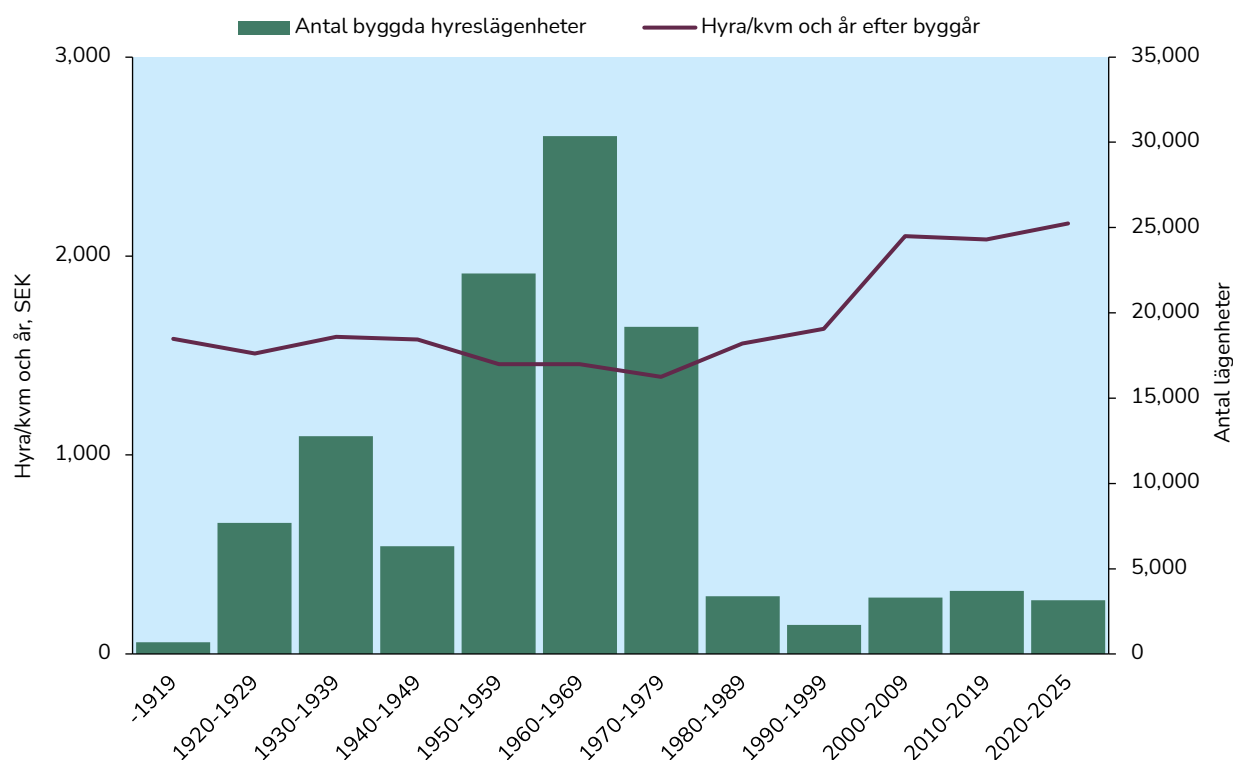
Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramboll.

Figur 6 visar sambandet mellan hyra per kvadratmeter och byggår för samtliga lägenhetsstorlekar, vilket ger en mer detaljerad bild av hyresstrukturen.

Här framträder effekterna av miljonprogrammet särskilt tydligt, med en hög produktionsnivå under 1960-talet. För nyproducerade bostäder syns även här en stadig ökning av hyresnivåerna från lägenheter byggda från och med 1990-talet. De högsta nivåerna återfinns i bostäder byggda under perioden 2020–2025, vilket indikerar att nyare byggnader generellt har högre hyra per kvadratmeter. Det är dessutom intressant att notera att denna hyresutveckling står i kontrast till den som observeras för tvåor (figur 5), där en nedgång i hyresnivåerna observeras under samma period. En möjlig förklaring är antalet byggda lägenheter. Där tvåor utgör över 50 procent av alla nyproducerade bostäder under perioden. Det stora utbudet av tvåor kan ha bidragit till att hålla hyrorna nere, medan utbudet av andra lägenhetstyper varit mer begränsat. Detta kan i sin tur förklara varför förändringen där inte blivit lika stor, samt att det totala antalet byggda lägenheter varit lägre.

Sammantaget visar båda figurerna att nyproduktion sedan 1980-talet bidrar i mindre utsträckning till det totala beståndet, men samtidigt tillhör de dyraste segmenten i Göteborg.

Figur 6. Hyra per kvadratmeter, efter byggår. Hela Göteborg



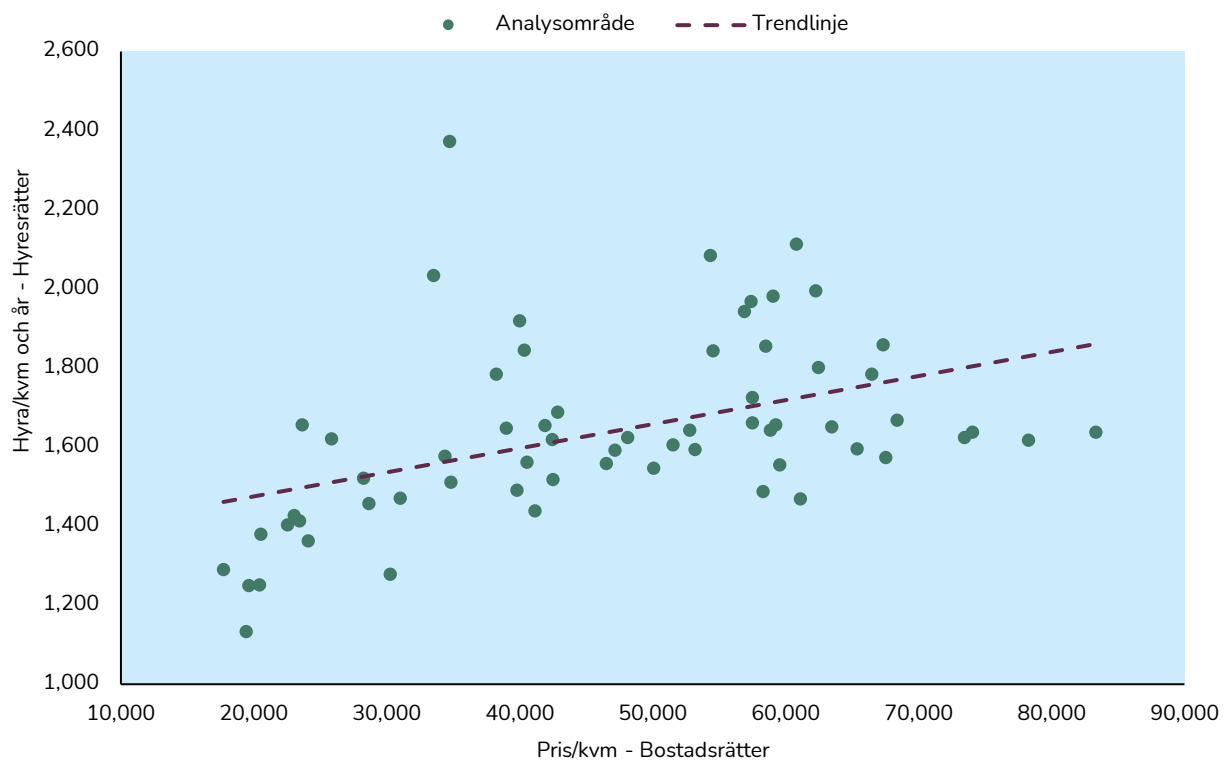
Not: Linjen visar hyra/kvm i Göteborg beroende på bostadens byggnadsår. De gröna staplarna visar frekvensen av nyproducerade lägenheter under respektive decennium. Månadshyran är uttryckt i 2025 års prisnivå.

Källa: Hyresgästföreningen, beräkningar av Ramboll.

Bostadens läge påverkar prisnivån för en bostadsrätt i större utsträckning än hyresnivån för en hyresrätt (Figur 7). Figuren visar den genomsnittliga hyran per kvadratmeter och år för hyresrätter på den vertikala axeln, och genomsnittligt pris per kvadratmeter för bostadsrätter på den horisontella axeln. Varje prick motsvarar ett analysområde.

Analysen visar att variationerna i bostadsrättspriser är stora, från nästan 18 000 till drygt 85 000 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en skillnad på över 350 procent mellan de billigaste och dyraste områdena. Hyresnivåerna varierar däremot betydligt mindre, mellan 1 100 och 2 400 kronor per kvadratmeter och år, motsvarande cirka 110 procent. Detta innebär att prisskillnaderna mellan områden är avsevärt större för bostads- än för hyresrätter. Med andra ord har lägesfaktorn betydligt större påverkan vid prissättningen av bostadsrätter än den har för hyresrätter.

Figur 7. Genomsnittlig hyra/kvm och år (hyresrätter) och pris/kvm (bostadsrätter), per analysområde



Not: Varje prick i figuren motsvarar ett analysområde. Den streckade trendlinjen indikerar att det råder ett positivt samband mellan den genomsnittliga hyresnivån och det genomsnittliga bostadsrättspriset i ett område.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

RESULTAT FÖR HYRESNIVÅER



Den genomsnittliga
hyresökningen vid
marknadshyra skattas till

36 %



Hyresnivån
stiger som mest
i Centrum

58 %



Den dyraste tvåan i
marknadsscenariot finns i
Centrum

12 197 KR

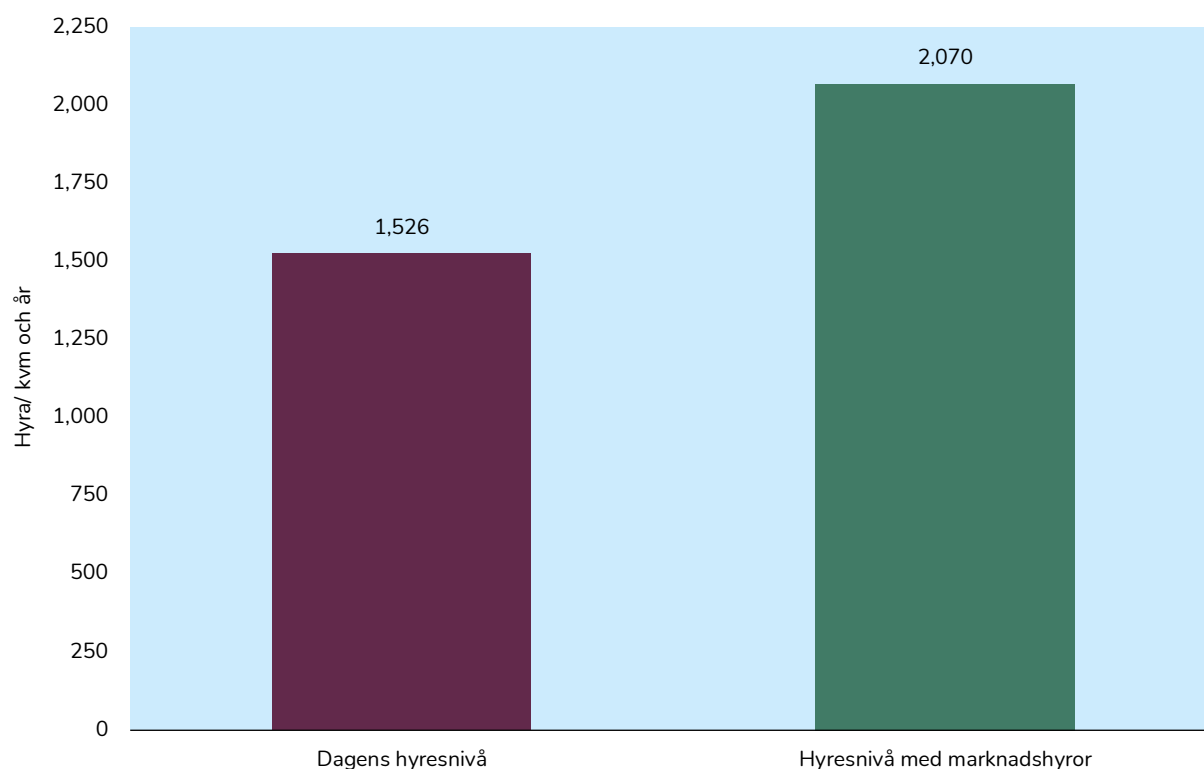
4 Resultat – effekter för hyresnivåerna

I detta kapitel redovisar vi resultaten för rapportens huvudsakliga analys. Inledningsvis redogör vi för den skattade hyresnivåförändringen i ett marknadsscenario, både för kommunen som helhet såväl som nedbrutet per resultatområde. Hyresförändringen kommer redovisas dels som hyra per kvadratmeter och år för hela beståndet, dels för en typlägenhet i Göteborg. Slutligen redogör vi för hur resultaten skiljer sig åt beroende på bostadens storlek.

4.1 Hyresökning på i genomsnitt 36 procent

Den genomsnittliga hyresförändringen till följd av fria marknadshyror skattas till 36 procent i Göteborg för de hyresrätter som byggts år 2013 eller tidigare. Den genomsnittliga hyran ökar från 1 526 kronor per kvadratmeter och år till 2 070 kronor per kvadratmeter och år – en skillnad på 544 kronor (se Figur 8).

Figur 8. Dagens genomsnittliga hyresnivå och den genomsnittliga skattade marknadshyran per kvadratmeter och år i Göteborg



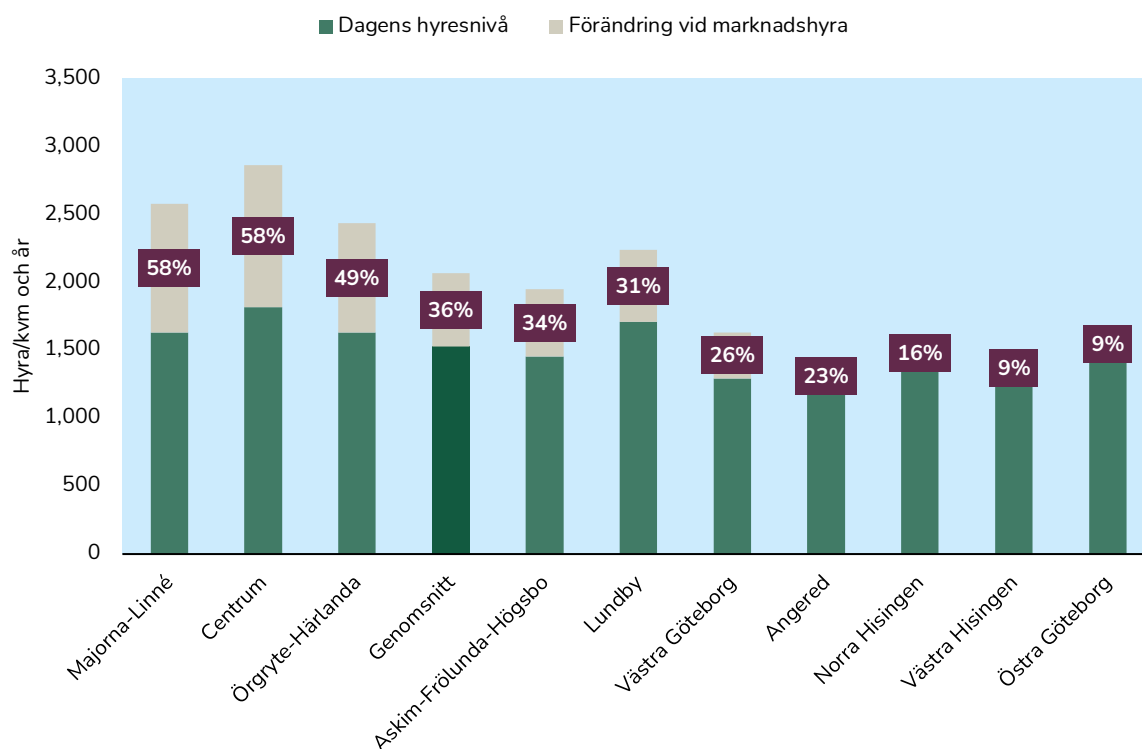
Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

4.2 Skillnader mellan stadsdelsområden

Analysen visar att hyrorna i ett scenario med fria marknadshyror (Figur 9) skulle öka som mest i Centrum och i de centrumsnära områden. Den genomsnittliga kvadratmeterhyran per år beräknas öka med 49 procent, motsvarande 800 kronor, i Örgryte-Härlanda, och 58 procent, motsvarande 950 och 1 050 kronor i Majorna-Linné respektive Centrum.

Den lägsta hyresökningen, i båda absoluta och relativa termer, beräknas ske i områden längre bort från Centrum, som Östra Göteborg och Västra Hisingen där ökningen skattas till nio procent.

Figur 9. Dagens hyresnivå och skattad förändring vid marknadshyra, per resultatområde

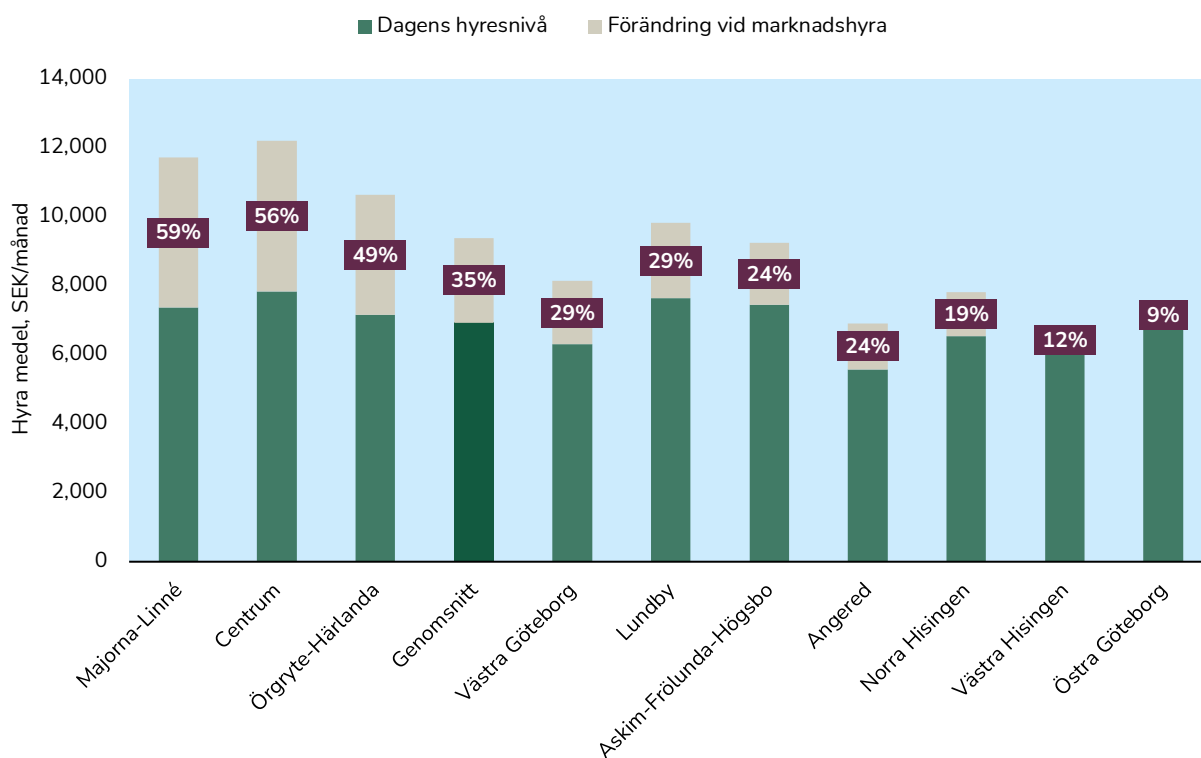


Not: Den gröna delen av staplarna visar den nuvarande, genomsnittliga hyresnivån per kvadratmeter och år i respektive stadsdelsområde. Den beigea delen illustrerar den skattade ökningen vid marknadshyrer, med procentuell ökning i den röda rutan. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

I Figur 10 utökar vi analysen till att titta på en genomsnittslägenhet i Göteborg med två rum och kök om 57 kvadratmeter. För denna lägenhetstyp skattas den genomsnittliga hyresökningen till mellan nio och 59 procent, motsvarande 620 och 4 400 kronor beroende på vilket stadsdelsområde som avses, med de absolut största ökningarna i de centrumsnära delarna av Göteborg. Den största ökningen för en genomsnittslägenhet sker i Majorna-Linné där den genomsnittliga månadshyran går från att vara 7 400 kronor i dagsläget till över 11 700 kronor i ett marknadsscenario. Det är också där som den största absoluta hyresökningen sker (59 procent).

Figur 10. Dagens hyresnivå och skattad förändring vid ett marknadsscenario (månadshyra). Lägenheter med en yta på 57 kvadratmeter med 2 rum och kök, uppdelat per resultatområde

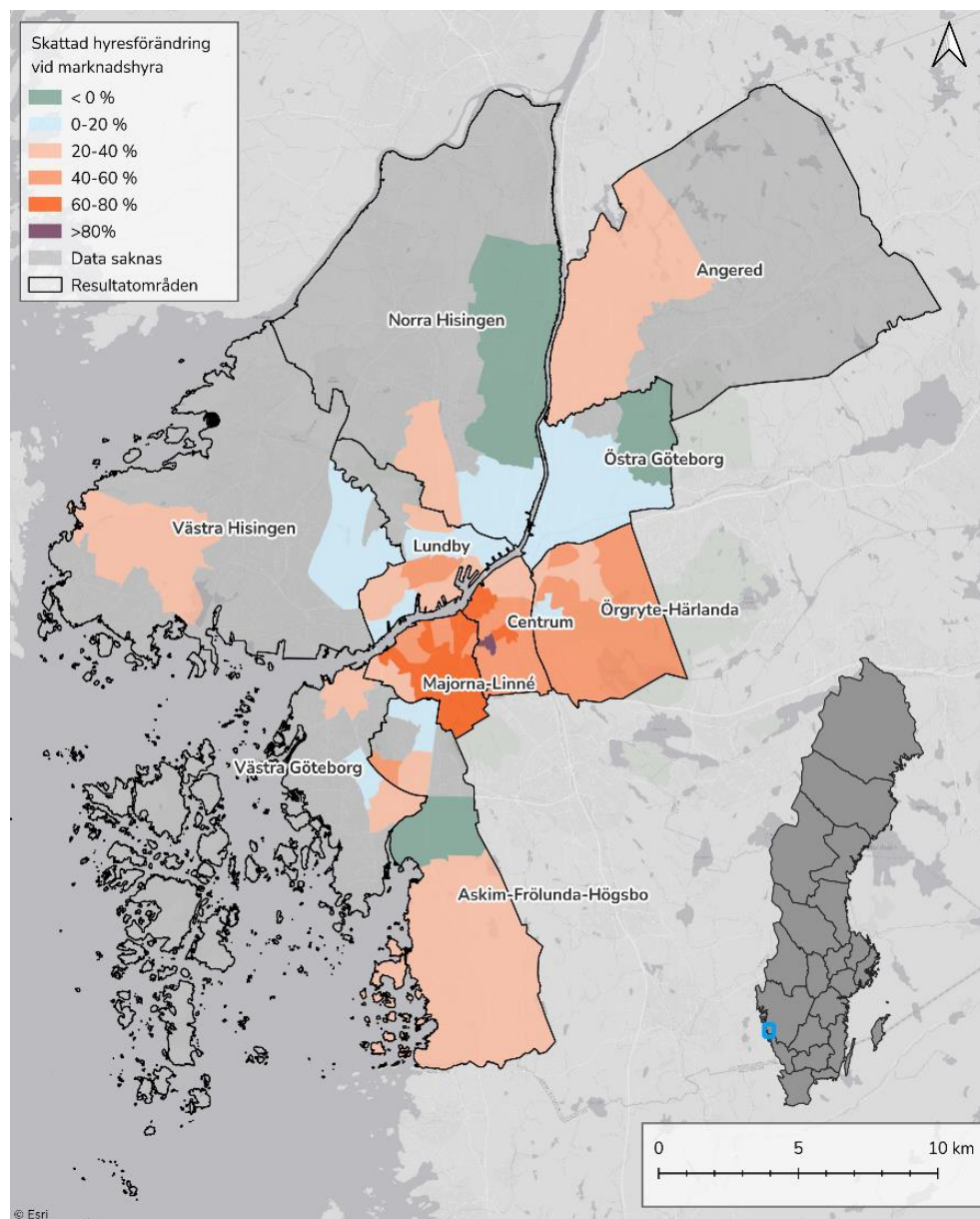


Not: Beräkningarna görs för lägenheter med två rum och kök i Göteborg. Den gröna delen av staplarna visar den nuvarande, genomsnittliga månadshyran i respektive stadsdelsområde. Den beigea delen illustrerar den skattade ökningen vid marknadshyror, med den procentuella ökningen i den röda rutan. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

Analysen visar att de högsta procentuella hyresökningarna uppstår i områden som ligger i Göteborgs innerstad och särskilt i delar av området Centrum, där hyrorna som mest förväntas öka med närmare 100 procent i Landala. I Majorna-Linné förväntas merparten av områdena att uppleva hyresökningar på mellan 60 och 80 procent (Figur 11). Kartan visar också att variationen är större i ytterstadsområdena. I Norra Hisingen syns till exempel hyresminskningar i Kärra (en procent) och Skälltorp (nästan fem procent), medan hyrorna i Tuve i stället beräknas öka med 30 procent.

Figur 11. Skattad hyresförändring vid ett marknadsscenario, procentuell förändring i månadshyra.



Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar och bearbetningar av Ramboll.

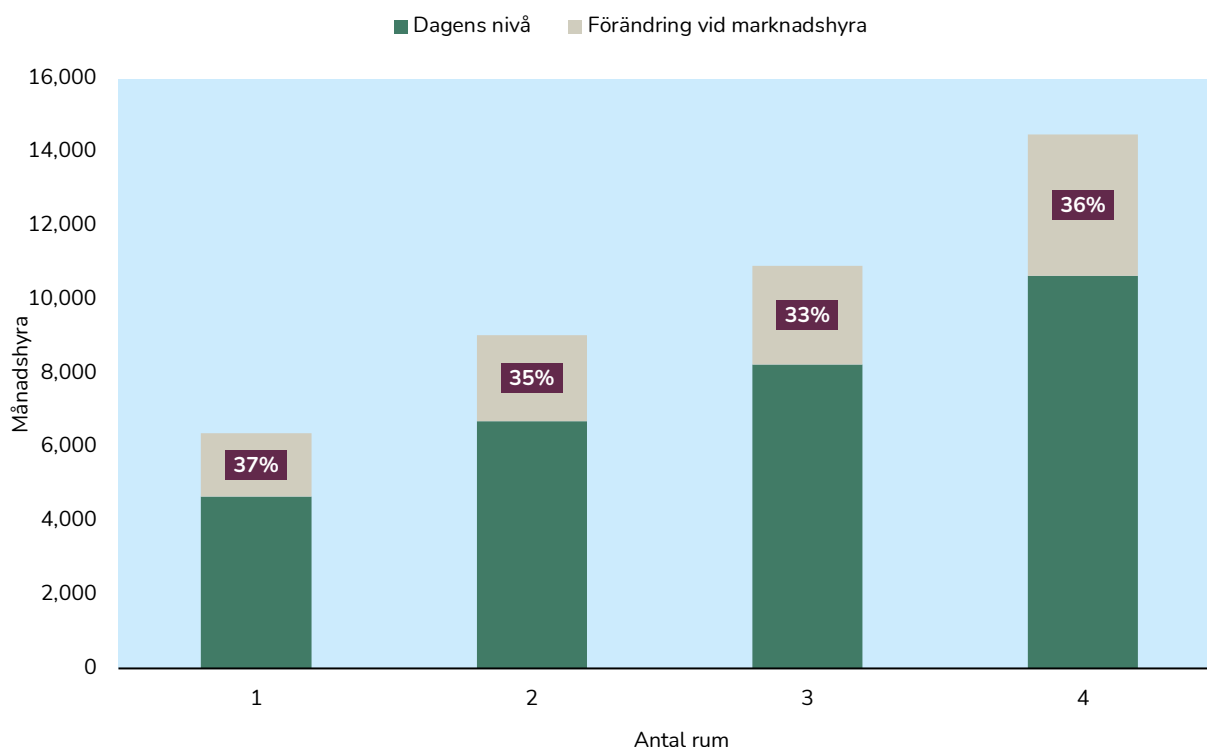
4.3 Skillnader mellan bostadsstorlekar

I detta avsnitt redogör vi för hur de skattade marknadshyrorna skiljer sig åt beroende på bostadens storlek, både i termer av antalet rum och boendeara.

I Figur 12 framgår att den skattade relativa hyresökningen vid ett marknadsscenario skiljer sig marginellt beroende på hur många rum en hyresrätt har. Till exempel beräknas månadshyran för den genomsnittliga bostaden med ett rum och kök i Göteborg öka med 1 700 kronor, medan motsvarande siffra för den genomsnittliga bostaden med fyra eller fler rum och kök är 3 800 kronor. Den relativa hyresökningen för bostäder med olika antal rum beräknas bli mellan 33 och 37 procent. Analysen visar att den procentuella förändringen skulle vara lägst för en trea, med 33 procent, medan den största procentuella förändringen

skulle ske för en etta i Göteborg, med 37 procent, vid ett införande av marknadshyror. Den största absoluta förändringen i hyresnivå skulle dock uppstå för bostäder med fyra rum eller fler.

Figur 12. Dagens hyresnivåer och skattad förändring vid marknadshyra (månadshyra), uppdelat på antal rum och kök



Not: De gröna delarna av staplarna visar nuvarande, genomsnittlig månadshyra för lägenheter av olika storlekar. De beige delarna visar den skattade ökningen vid ett marknadsscenario, med den procentuella ökningen i den röda rutan. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

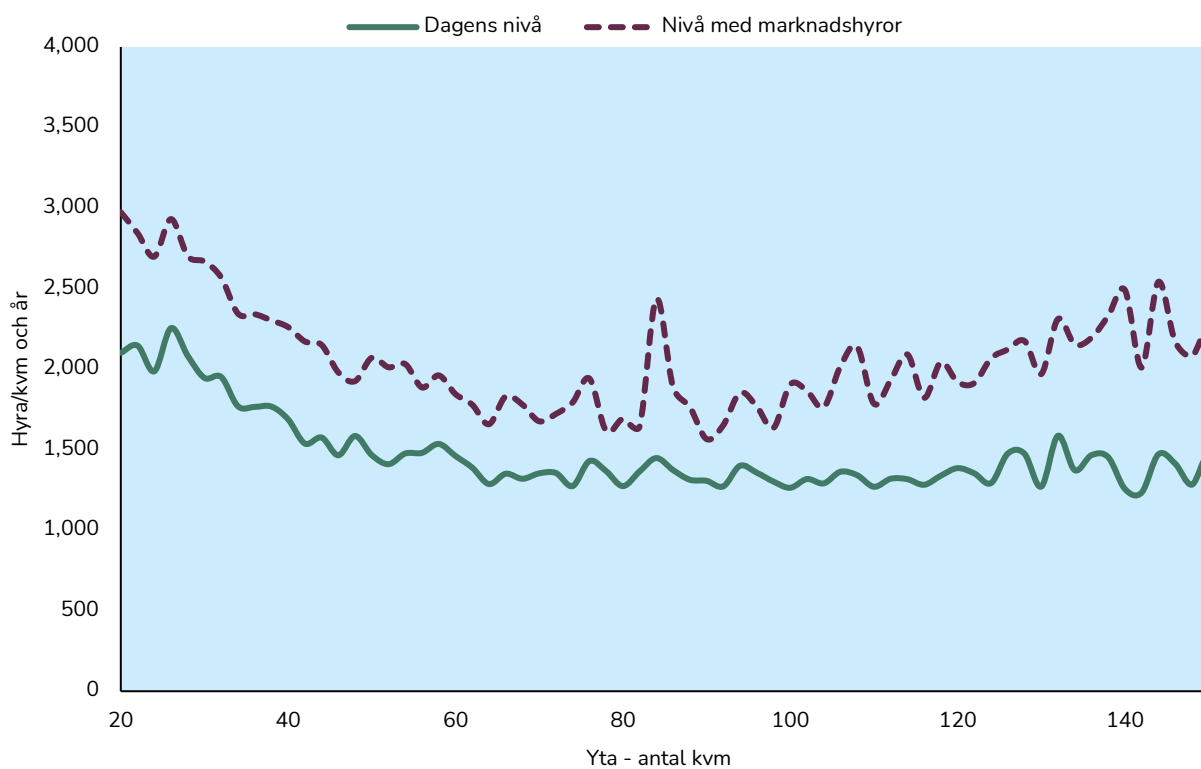
Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

I nästa steg utökar vi analysen till att undersöka hur bostadsytan snarare än antalet rum och kök påverkar den skattade hyresförändringen (Figur 13).

I dagens situation är hyresnivåerna per kvadratmeter och år som högst i små bostäder och sjunker med ökande storlek. Samtidigt innebär övergången till marknadshyror en relativt likartad procentuell hyresökning över olika storlekssegment. För de allra minsta bostäderna (20–40 m²), uppgår den genomsnittliga hyresökningen till cirka 39 procent. För större lägenheter (40–100 m²), är motsvarande ökning 32 procent.

Resultatet indikerar att även om de minsta lägenheterna har högst hyra per kvadratmeter i absoluta tal, fördelas den relativa hyresökningen vid ett marknadsscenario relativt jämnt över storleksklasserna. Detta innebär att storleken på bostaden i sig inte verkar vara en avgörande faktor för hur stor den procentuella hyresförändringen blir.

Figur 13. Dagens hyresnivåer och skattad marknadshyra (hyra/kvm och år), uppdelat på bostadsyta



Not: Den gröna linjen visar dagens hyresnivåer och den röda linjen den skattade marknadshyran (hyra per kvm och år). Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen och Mäklarstatistik. Beräkningar av Ramboll.

5 Resultat – effekter för hushållens konsumtionsutrymme

I detta kapitel redovisar vi resultaten kopplade till rapportens huvudsakliga syfte: att analysera effekterna av marknadshyror på hushållens konsumtionsutrymme. Inledningsvis presenterar vi den skattade boendeutgiftsprocenten i ett marknadsscenario, både för kommunen som helhet och nedbrutet per resultatområde. Därefter analyseras hur införandet av marknadshyror påverkar hushållens ekonomi i Göteborg, med särskilt fokus på inkomstnivåer och konsumtionsutrymme.

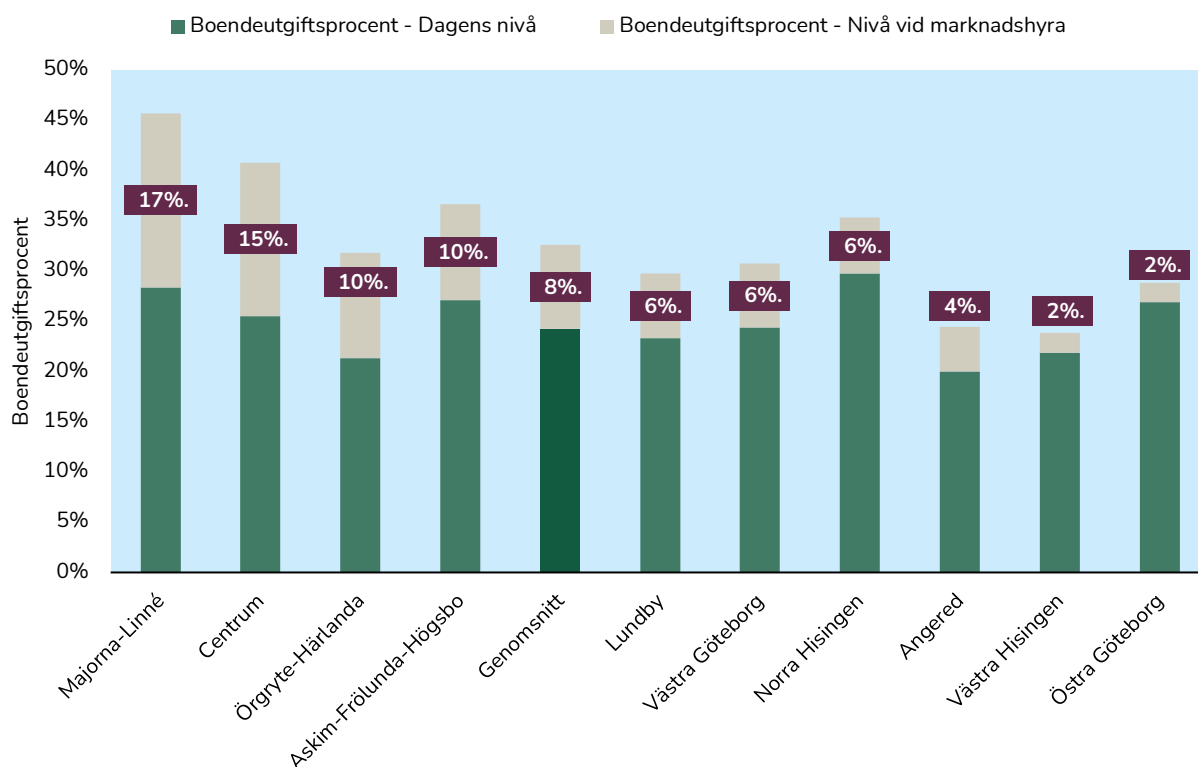
5.1 Skillnader mellan stadsdelsområden

Den genomsnittliga hyresökningen i Göteborg beräknas motsvara åtta procent av hushållens disponibla inkomst (Figur 14). Detta innebär att boendeutgiftsprocenten, det vill säga andelen av ett hushålls inkomst som går till att betala hyran varje månad, ökar med lika mycket. De hushåll som hyr sitt boende behöver i snitt lägga åtta procentenheter mer av sin inkomst på hyreskostnader i marknadsscenario. Boendeutgiften ligger i dag på 24 procent i Göteborg och skulle öka till 32 procent i ett marknadsscenario. Det motsvarar en genomsnittlig minskning av konsumtionsutrymmet med elva procentenheter. Resultaten skiljer sig åt eftersom konsumtionsutrymmet tar hänsyn till hushållens sammansättning, som om det finns hemmaboende barn. Se bilaga 2 för ytterligare beskrivning.

De största ökningarna av boendeutgiftsprocenten beräknas ske i de stadsdelsområden där den skattade hyresökningen också skulle bli som störst: Majorna-Linné, Centrum och Örgryte-Härlanda. En tydlig ökning med tio procentenheter beräknas även i Askim-Frölunda-Högsbo. Minst förändring väntas i Västra Hisingen och Östra Göteborg, där ökningen uppgår till två procentenheter. Det är noterbart att boendeutgiftsprocenten i dag är som högst i de stadsdelar där ökningen i ett marknadsscenario beräknas bli som lägst. Till exempel har Norra Hisingen i dag den högsta boendeutgiftsprocenten i Göteborg, cirka 30 procent, men beräknas endast få en ökning på omkring sex procentenheter, vilket är i den lägre delen av förändringarna. En liknande bild syns i Östra Göteborg, som har den lägsta ökningen av boendeutgiftsprocenten - men tillhör redan i dag ett av de tre områden med högst boendeutgiftsnivå.⁵

⁵ Det är värt att notera att vi i beräkningen av konsumtionsutrymme utgår från inkomstmättet disponibel inkomst per hushåll. Om man i stället använder sig av disponibel inkomst per konsumtionsenhet (ekonomisk standard), det vill säga ett inkomstmått som tar hänsyn till hushållets sammansättning, blir resultatet annorlunda.

Figur 14. Skattad boendeutgiftsprocent beräknat på hushållens disponibla inkomst. Dagens nivå och vid marknadshyra, uppdelat per stadsdelsområde



Not: Boendeutgiftsprocenten beskriver andelen av ett hushålls disponibla inkomst som går till betalning av hyra varje månad. Disponibel inkomst baseras på medianinkomsterna per hushåll, för hyresgäster, i respektive analysområde. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik och SCB. Beräkningar av Ramboll.

5.2 Inkomstnivåer och förändrat konsumtionsutrymme

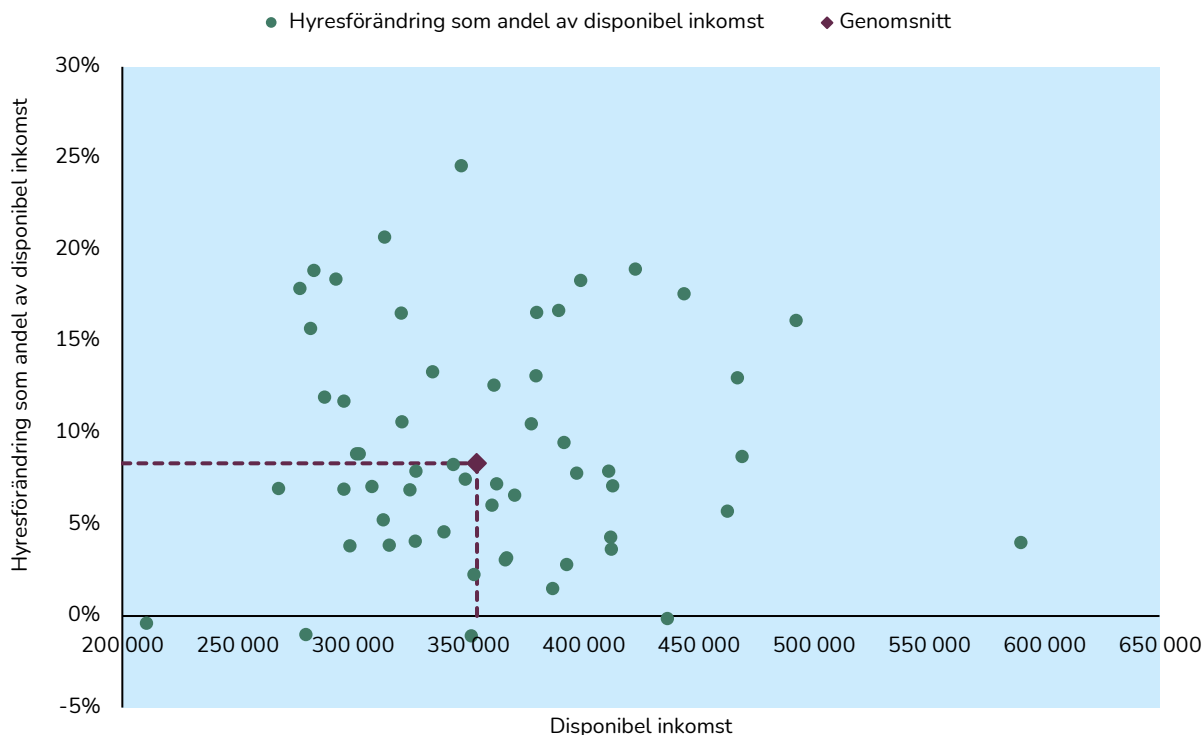
Som mest leder de skattade hyresökningarna till att konsumtionsutrymmet minskar med 17 procentenheter (i Majorna-Linné), och att boendeutgiftsprocenten ökar till 45 procent i ett marknadsscenario. Det betyder att det genomsnittliga hushållet i Majorna-Linné vid marknadshyror behöver lägga nästan hälften av sin disponibla inkomst på att betala hyran varje månad, jämfört med mindre än en tredjedel (28 procent) i det nuvarande hyressättningsystemet.

Det förekommer dock variation inom kommunen, vilket illustreras av Figur 15. Varje prick motsvarar ett av totalt 57 analysområden i Göteborg. På den vertikala axeln visas den skattade minskningen av konsumtionsutrymme i procentenheter till följd av marknadshyror, och på den horisontella axeln visas disponibel inkomst i området.

Ur figuren kan utläsas att den genomsnittliga disponibla inkomsten i Göteborg är cirka 350 000 kronor per hushåll och år, och att den genomsnittliga hyresökningen vid ett marknadsscenario skulle motsvara åtta procent av disponibel inkomst. Spridningen är stor, det finns stadsdelar där den skattade hyresökningen ligger mellan cirka två och 15 procent av disponibel inkomst, men det finns även några områden där hyresökningen motsvarar över 20 procent av inkomsten. Sambandet mellan inkomstnivå och hyresförändringens relativa storlek framstår som svagt. De högsta relativa förändringarna förekommer bland områden med inkomster i det lägre till mellersta intervallet, ungefär 280 000 – 380 000 kronor. I

områden med högre disponibla inkomster (över cirka 450 000 kronor) ligger hyresförändringen oftare under genomsnittet eller kring det. Det indikerar att hushåll i mer höginkomstpräglade områden i genomsnitt påverkas något mindre relativt sett, men det saknas tydliga mönster.

Figur 15. Disponibel inkomst och hyresökning som andel av disponibel inkomst, per analysområde



Not: Varje prick i diagrammet motsvarar ett analysområde. Disponibel inkomst motsvaras av medianinkomsten per år i respektive analysområde. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

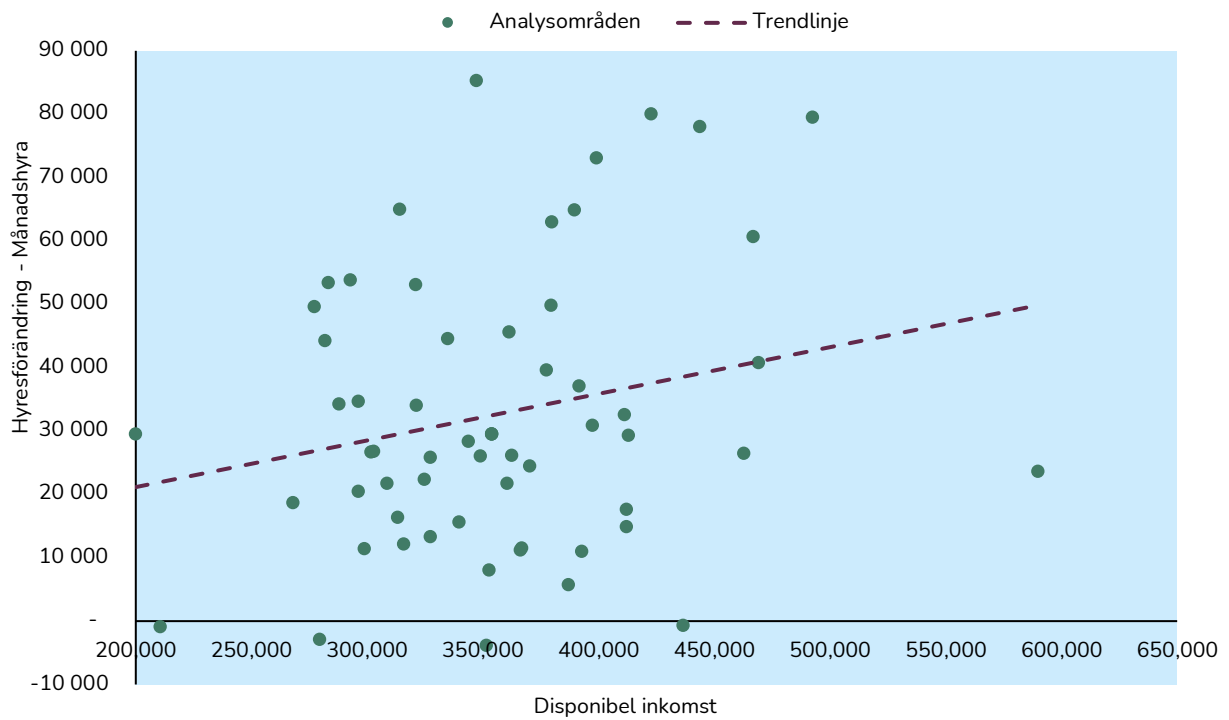
Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik och SCB. Beräkningar av Ramboll.

I Figur 16 redovisar vi den genomsnittliga förändringen av månadshyran i ett analysområde på den vertikala axeln, och disponibel inkomst i området på den horisontella axeln.

Det råder ett, positivt samband mellan den skattade hyresökningen i absoluta termer vid ett marknadsscenario och inkomstnivån i ett område. Däremot kan områden med liknande inkomstnivå uppvisa mycket olika hyresförändringar. De flesta observationerna ligger i intervallet cirka 350 000–500 000 kronor i disponibel inkomst. Inom detta intervall varierar hyresförändringen kraftigt, från nära noll eller till och med svagt negativ upp till och med 7 000 kronor per månad.

Trots det positiva sambandet på kommunnivå mellan inkomst och hyresförändring, indikerar resultatet på att andra faktorer än inkomstnivå, såsom exempelvis nuvarande hyresnivåer eller geografiskt läge, spelar en viktig roll för hur stora hyresförändringarna blir. Höginkomstområden tenderar i genomsnitt att få större hyresökningar i absoluta tal, men variationen mellan områden är stor och sambandet är långt ifrån deterministiskt.

Figur 16. Hyresökning i ett marknadsscenario (månadshyra) och disponibel inkomst, per analysområde



Not: Varje prick i diagrammet motsvarar ett analysområde. Disponibel inkomst baseras på medianinkomsterna per år i respektive analysområde. Lägenheter byggda efter 2013 är exkluderade då dessa inte förväntas få en förändrad hyra.

Källa: Hyresgästföreningen, Mäklarstatistik och SCB. Beräkningar av Ramboll.

6 Diskussion

I det här avsnittet diskuterar vi vilka effekter som kan uppstå vid ett införande av marknadshyror, samt redovisar resultaten från skattningen av marknadsmässiga hyresnivåer och hushållens inkomster. Fokus ligger dels på de omedelbara hyresförändringarna, dels på de bredare dynamiska effekter som kan uppstå på bostadsmarknadens utbuds- och efterfrågesida. Avsnittet diskuterar även metodologiska antaganden och osäkerheter.

6.1 Bostadsmarknadens funktionssätt

En av de tydligaste effekterna av marknadshyror är att efterfrågeöverskottet på bostadsmarknaden försvinner när hyran når en jämviktsnivå. Detta innebär att priset tar över som fördelningsmekanism i stället för kötid. En minskad bostadskö är i detta sammanhang en effekt av att efterfrågan anpassas när hushåll med lägre betalningsvilja eller betalningsförmåga inte längre kan efterfråga vissa lägenheter.

Marknadshyror kan också skapa prissignaler som i sin tur stimulerar nybyggnation där efterfrågan är hög. Det är dock osäkert om detta faktiskt leder till ett ökat utbud. Eftersom dagens presumtionshyror (hyror i nyproduktion) redan ligger nära de beräknade marknadshyrorna, bedöms effekten på nybyggandet bli begränsad. I denna rapport används även presumtionshyror i nyproduktion som en approximation av marknadsmässiga hyresnivåer. Utbudseffekterna av ett marknadsscenario analyseras inte heller vidare inom ramen för denna studie.

De indirekta effekterna av ett införande av marknadshyror är svår att förutspå, och ligger också utanför ramen för denna studie. De skattade marknadshyrorna i denna rapport ska därför inte likställas med den långsiktiga jämviktsnivån i ett marknadsscenario. Däremot är studiens validitet hög när det gäller de olika nyanserna av de skattade hyresförändringarna, det vill säga sådant som hur hyresförändringarna skiljer sig åt mellan olika områden, lägenhetstyper och byggår. Detta beror framför allt på det gedigna dataunderlaget som täcker stora delar av dagens hyresbestånd, vilket innebär att information om dagens hyresnivåer är pålitlig. Därtill har vi ett gott metodologiskt och datamässigt underlag för att värdera hur marknaden värderar läge, såväl som diverse lägenhetskaraktäristika.

6.2 Påverkan på hushållens ekonomi

De beräkningar som redovisats visar att hyreshöjningarna blir omfattande, särskilt i attraktiva lägen. Tidigare forskning (Donner, 2025) menar att ett avskaffande av bruksvärdessystemet inte nödvändigtvis missgynnar de svagare hushållen, då dessa ofta bor i områden där hyrorna redan ligger nära marknadsnivå. Å andra sidan visar Andersson och Turner (2014) att bruksvärdessystemet i sin nuvarande form fungerar som ett verktyg för att dämpa ekonomisk segregation, eftersom det möjliggör för hushåll med varierande inkomstnivåer att efterfråga bostäder i hela staden.

I Göteborg uppgår den genomsnittliga hyresökningen till 36 procent. De hushåll som hyr sitt boende behöver i snitt lägga åtta procentenheter mer av sin inkomst på hyreskostnader i marknadsscenarioet och boendeutgiften ökar till 32 procent. Det motsvarar en genomsnittlig minskning av hushållens konsumtionsutrymme med elva procentenheter. Analysen visar att hyreshöjningen som andel av disponibel inkomst är förhållandevis jämnt fördelad över Göteborg, och i stort sett alla områden och hushåll hade upplevt märkbara ekonomiska konsekvenser.

Analysen bygger på medianhushåll och medianhyror per område, vilket innebär att variationen inom områden inte fångas fullt ut. Det är rimligt att anta att hushåll med särskilt små marginaler påverkas i större utsträckning än vad medianbaserade beräkningar indikerar, eftersom en given hyresökning utgör en större andel av en lägre inkomst.

6.3 Metodologiska överväganden

Skattningen av marknadsmässiga hyresnivåer i denna rapport bygger till stor del på antagandet att hyresnivåerna i nyproducerade bostäder ligger på en marknadsnivå. Detta är samma antagande som Donner m.fl. (2017) gör i sin underlagsrapport för Finanspolitiska rådet. Då bostadsmarknaden är styrd på flera olika sätt, genom exempelvis skatter och subventioner, är det svårt att med säkerhet säga vad den teoretiska marknadsmässiga nivån skulle vara i verkligheten, det vill säga den nivå där det råder balans mellan utbud och efterfrågan. Av de mått som finns tillgängliga är det rimligt att anta att presumtionshyror i nyproduktion ligger närmast en sådan nivå, och därmed utgör en lämplig approximation. Som beskrivs i mer detalj i metodavsnittet i kapitel 2 definieras nyproduktion i denna rapport som bostäder byggda efter 2013. I metodavsnittet visar vi också hur de genomsnittliga hyresnivåerna är betydligt högre i nyproduktionen än i det övriga beståndet. Hushållens inkomster och hur dessa påverkas av att införa marknadshyror är förknippade med viss osäkerhet. Detta beror på att vi enbart haft tillgång till aggregerade inkomstdata från SCB för att skatta hushållens inkomster. Detta leder till att de generella nivåerna är relativt tillförlitliga, men att de på en mer detaljerad nivå är förknippade med större osäkerhet.

6.4 Tillträde till bostadsmarknaden

Marknadshyror lyfts ibland fram som ett sätt att ge fler tillträde till bostadsmarknaden genom att minska betydelsen av kötid, vilket i teorin gynnar grupper med begränsad köhistorik. En konsekvens är att kötid som urvalskriterium ersätts av betalningsförmåga. Det nuvarande systemet innebär att hushåll som redan har ett hyreskontrakt gynnas på bekostnad av de som saknar det. Marknadshyror förändrar denna fördelning, men löser inte nödvändigtvis de underliggande tillgänglighetsproblemen.

Sammantaget indikerar analysen att ett marknadsscenario skulle få påtagliga konsekvenser för hushållens ekonomi och för den socioekonomiska sammansättningen.

7 Referenser

- Andersson, R. & Magnusson Turner, L. (2014). "Segregation, gentrification, and residualisation: from public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm." *International Journal of Housing Policy*, 14(1), 3–29.
- Arnott, R. (1995). "Time for Revisionism on Rent Control?" *Journal of Economic Perspectives*, 9(1), 99–120.
- Bengtsson, B. (2025). "Marknadshyror i de boendes perspektiv – nio problem" i uppdrag av Bostad 2030.
- Donner, H., Englund, P. och Persson, M. (2017). "Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market". Underlagsrapport till Finanspolitiska rådets rapport 2017.
- Donner, H. (2025). "Från reglering till rörlighet – vägar mot en fungerande hyresmarknad" på uppdrag av Stockholms Handelskammare.
- Gunnelin, Å., Hungria-Gunnelin, R., Hullgren, M. & Söderberg, B. (2024). Rent control and potential underutilization of housing resources. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 17(7), 27–43
- Kettunen, H. & Ruonavaara, H. (2021). "Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives." *Housing Studies*, 36(9), 1446–1468.
- Ramboll (2018, 2021). "Marknadshyror för hyreslägenheter". Rapporter för Hyresgästföreningen. Länk.
- Scarpa, S. (2024). "Municipal housing queues as a generator of housing inequalities between natives and immigrants in Sweden". *Housing Studies*.
- SCB (2025). Hyror i bostadslägenheter
- Sveriges Allmännyttan (2016). "Vad händer om vi inför marknadshyror i Sverige?" Fakta, synpunkter och kommentarer från Tyréns och SABO
- Whitehead, C. & Williams, P. (2018). Assessing the evidence on rent control from an international perspective. LSE London/Residential Landlords Association.

Bilaga 1 – Utvecklad beskrivning av metod för skattning av marknadshyror

Med hjälp av de implicita värden för olika lägenhetsegenskaper som skattas från bostadsrättsmarknaden samt hyresnivåskillnaden mellan nyproducerade och ej nyproducerade hyresrätter ger vår metod en uppskattning av de marknadsmässiga hyresnivåerna. Metoden baseras på Donner m.fl. (2017) och är densamma som använts i de rapporter Ramboll tog fram år 2021.

I ett första steg estimerar vi en efterfrågefunktion enligt ekvation (1). Här skattas boendekostnad för bostadsrätter baserat på lägenhetsegenskaper som kvadratmeteryta, antal rum, byggår och geografiskt område. Hur dessa variabler bearbetats beskrivs nedan.

$$(1) \quad \text{Boendekostnad}_i = f(\text{Lägenhetsegenskap}_i) + u_i$$

Boendekostnaden för en bostadsrätt består av två delar; månadsavgiften som betalas in till bostadsrättsföreningen, samt kostnaden för kapital. Kapitalkostnaden är bostadspriset multiplicerat med en diskonteringsränta. Diskonteringsräntan kan i sin tur delas in i två komponenter; räntekostnaden (r) för kapital, samt förväntad värdestegring för bostaden (g).

$$\text{Diskonteringsränta} = r - g$$

Om den förväntade värdestegringen för bostaden är hög är diskonteringsräntan lägre jämfört med om den förväntade värdestegringen är låg. Fortsättningsvis behandlar vi diskonteringsräntan utan att dela upp den i beståndsdelarna r och g . Månadskostnaden för bostadsrätter skattas enligt ekvation (2).

$$(2) \quad \text{Boendekostnad}_i = \text{Månadsavgift}_i + \frac{\text{diskonteringsränta} \cdot \text{Pris}_i}{12}$$

Genom ekvation (1) kan vi i stället för att skatta boendekostnaden för bostadsrätter skatta boendekostnaden för hyresrätter. Om \hat{h} är den skattade hyran baserat på lägenhetens egenskaper skattas denna enligt ekvation (3).

$$(3) \quad \hat{h} = f(\text{Lägenhetsegenskap}_i) + u_i$$

Som framgår av ekvation (2) beror boendekostnaden på diskonteringsräntans nivå. Vi använder likt Donner m.fl. (2017) en datadriven metod för att fastställa denna nivå.⁶ Metoden bygger, likt beskrivet i huvudrapporten, på antagandet att nyproducerade bostäder redan har hyresnivåer motsvarande de marknadsmässiga nivåerna. Vi kallar hyror i nyproducerade lägenheter för h^{nyprod} . Diskonteringsräntan fastställs med andra ord till den nivå där:

$$\hat{h} = h^{nyprod}$$

Detta görs genom att minimera standardfelet med två olika metoder. Medianabsolutfelet (MEAF), det vill säga medianen av de absoluta prognosfelen:

$$\text{MEAF} = \text{median}(|\hat{h} - h^{nyprod}|)$$

⁶ Denna nivå skulle även kunna baseras på vad som anses vara ett skäligt avkastningskrav vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Enligt förarbeten till lagen om privatuthyrning är avkastningsräntan skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta (Hyresnämnden). Givet dagens referensränta på -0 procent blir diskonteringsräntan 2 procent. Det finns dock anledning att tro att diskonteringsräntan för bostadsrätter är högre än så, samt att den skiljer sig åt i landet, vilket är anledningen att vi skattar den.

Måttet förbiser huruvida prognosfelen är positiva eller negativa. Eftersom måttet baseras på medianen är det inte särskilt känsligt för stora prognosfel.

Rotmedelkvadratfelet (RMKF) är kvadratroten ur det aritmetiska medelvärdet av de kvadrerade prognosfelen:

$$RMKF = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (\hat{h}_i - h_i^{nyprod})^2}$$

Liksom medianabsolutfelet bortser detta mått från om prognosfelen är positiva eller negativa. Att felen i detta mått kvadreras innebär, till skillnad från medianabsolutfelet, att måttet är särskilt känsligt för stora fel.

Vi benämner dagens hyror i ej nyproducerade lägenheter för h^{bruks} . Det ger oss vår genomsnittliga hyresökning vid marknadshyra jämfört med dagens nivå genom:

$$Hyresökning = \hat{h} - h^{bruks}$$

För att skatta ekvation (1) estimeras en så kallad Box-Coxmodell som uttrycker hyran som en icke-linjär funktion av yta, storlek, område och byggår. Område representeras av indikatorvariabler som antar värdet 1 eller 0. Bruksvärdeshyra är direkt observerad i data från Hyresgästföreningen. Boendekostnad i bostadsrätt är beräknad som summan av kapitalkostnad och avgift till föreningen, där kapitalkostnaden är beräknad som diskonteringsränta multiplicerad med bostadsrättens pris.

$$\frac{Boendekostnad^\theta - 1}{\theta} = a_0 + a_1 \frac{yta_i^\lambda - 1}{\lambda} + a_2 \frac{rum_i^\lambda - 1}{\lambda} + a_3 \frac{byggår_i^\lambda - 1}{\lambda} + a_4 \frac{(yta_i * rum_i)^\lambda - 1}{\lambda} + a_5 \frac{(yta_i * byggår_i)^\lambda - 1}{\lambda} + a_6 \frac{(byggår_i * rum_i)^\lambda - 1}{\lambda} + a_7 \frac{(yta_i * rum_i * byggår_i)^\lambda - 1}{\lambda} + a_i * område_i + \varepsilon_i$$

Regressionsekvationen ges av ovan icke-linjära ekvation, där koefficienterna θ och λ anger avvikelser från linjäritet ($\theta = \lambda = 1$) respektive logaritmisk linjäritet ($\theta = \lambda = 0$).

För Göteborg skattas diskonteringsräntan till 3,4 respektive 2,7 procent beroende på vilket minimeringskriterium som används, vilket framgår i Tabell 2 nedan. Diskonteringsräntan skattas som sagt genom minimering av modellens prognosfel för de nyproducerade hyresrätterna i kommunen mellan år 2014–2025.

Tabell 2. Skattad diskonteringsränta för Göteborg.

| Kommun | Medianabsolutfel (MEAF) | Rotmedelkvadratfelet (RMKF) |
|----------|-------------------------|-----------------------------|
| Göteborg | 3,368% | 2,688% |

Not: Den skattade räntan som minimerar rotmedelkvadratfelet (RMFK) används i respektive analys.

Bilaga 2 – Effekt på konsumtionsviktad inkomst

Ett alternativt mått till disponibel inkomst är konsumtionsutrymme, som tar hänsyn till hushållets storlek och sammansättning. Måttet bygger på att hushåll med samma disponibla inkomst kan ha olika ekonomiska förutsättningar beroende på hur många personer som ska försörjas av inkomsten. I konsumtionsutrymmet viktas den disponibla inkomsten efter hushållets sammansättning för att möjliggöra jämförelser mellan olika typer av hushåll.

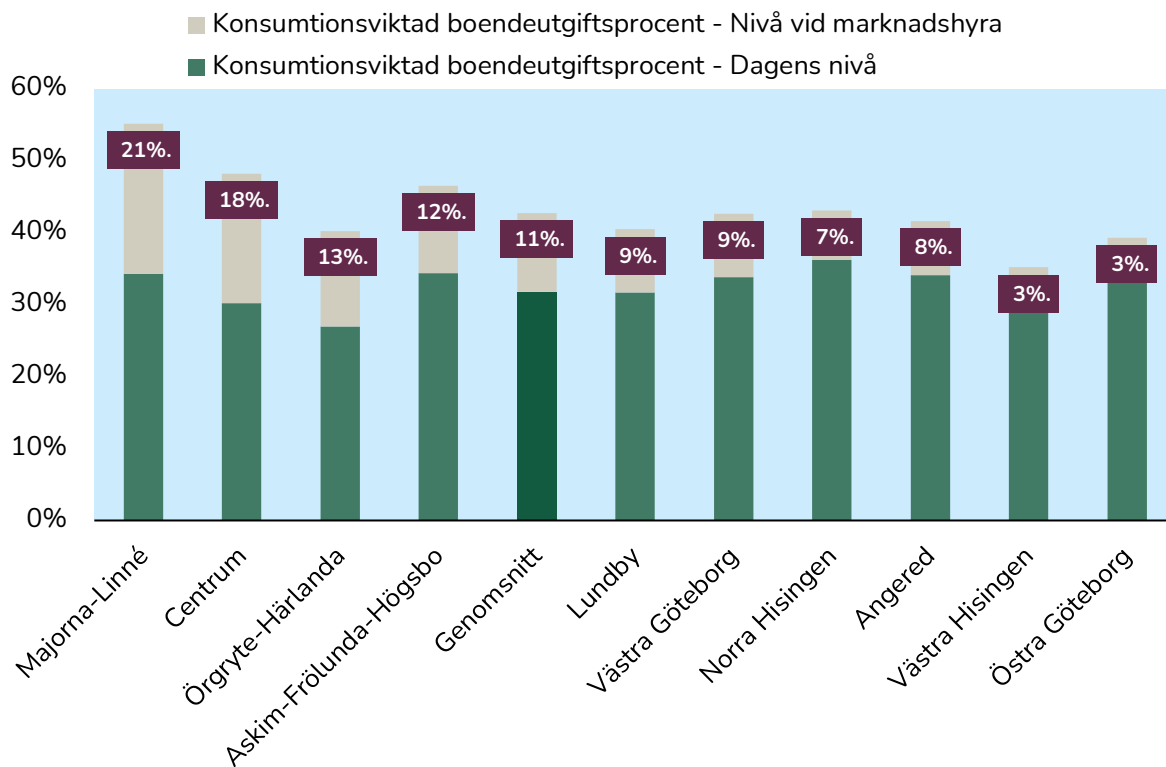
På motsvarande sätt som boendeutgiftsprocenten (avsnitt 5.1) visar hur stor andel av den disponibla inkomsten som går till hyra, kan hyran sättas i relation till konsumtionsutrymmet. Detta mått, som här benämns konsumtionsviktad boendeutgiftsprocent, tar hänsyn till att samma hyra påverkar hushåll olika beroende på hur många personer som ska försörjas av inkomsten.

Den genomsnittliga hyresökningen i Göteborg motsvarar elva procent av hushållens konsumtionsutrymme (Figur 17). De hushåll som hyr sitt boende behöver i snitt lägga elva procentenheter mer av sitt konsumtionsutrymme på hyreskostnader i marknadsscenario. I dag uppgår den konsumtionsviktade boendeutgiftsprocenten till 32 procent och skulle öka till 43 procent i ett marknadsscenario. I Majorna-Linné ökar den konsumtionsviktade boendeutgiftsprocenten med 21 procentenheter, från 34 till 55 procent.

Resultaten skiljer sig från beräkningarna baserade på disponibel inkomst eftersom konsumtionsutrymmet tar hänsyn till hushållens sammansättning, exempelvis om det finns hemmaboende barn.⁷ För hushåll med många försörjda personer blir hyrans andel av konsumtionsutrymmet högre än andelen av den disponibla inkomsten, eftersom inkomsten ska räcka till fler.

⁷ Den disponibla inkomsten divideras med den konsumtionsvikt som gäller för hushållet. Vikterna är som följer: Ensamboende 1,00, Sammanboende par 1,51, Ytterligare vuxen 0,60, Första barnet 0–19 år 0,52, Andra och påföljande barn 0–19 år, 0,42 Växelvis boende barn 0–19 år, första barnet 0,38 Växelvis boende barn 0–19 år, andra och påföljande barn 0,28

Figur 17. Skattad boendeutgiftsprocent beräknat på hushållens konsumtionsutrymme. Dagens nivå och vid marknadshyra, uppdelat per stadsdelsområde



Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBOLL