

## HYRESMARKNADEN

Hyreskostnader utgör drygt 11 procent av konsumentprisindex, KPI, och är den enskilt största posten i KPI. Därför är det viktigt ur penningpolitisk synvinkel att förstå hur prissättningen går till på denna marknad. Sett över de senaste 20 åren har hyrorna ökat mer än KPI i genomsnitt. En av anledningarna till detta är att hyresmarknaden är reglerad, vilket i sin tur har lett till en svag konkurrenssituation.

Bostadsrättsavgifter i KPI antas utvecklas i samma takt som hyror vilket innebär att hyror i realiteten utgör 15 procent av KPI under innevarande år. Detta innebär att en hyreshöjning på t.ex. 3 procent ger ett positivt bidrag till ökningen i KPI motsvarande knappt 0,5 procentenheter. Riksbankens mått på den inhemska inflationen skulle vid samma hyreshöjning påverkas uppåt med hela 0,7 procentenheter.<sup>4</sup>

I Sverige finns det ca en och en halv miljon hyreslägenheter. Av dessa förvaltas och ägs nästan 60 procent av kommunägda, s.k. allmännyttiga bostadsbolag. Hyressättningen går till så att hyresgästföreningen och de allmännyttiga bostadsföretagen förhandlar om den totala hyreshöjningen i ett fastighetsbestånd av hyreslägenheter. Förhandlingen utgår från bostadsföretagens kostnadssituation. Hyressättningen är med andra ord kostnadsbaserad.

I nästa steg ska den avtalade höjningen fördelas på lägenheterna i beståndet. Detta förfarande är reglerat i den s.k. bruksvärdesprincipen. Bruksvärdesprincipen innebär att hyran för en lägenhet ska sättas med hänsyn till storlek, modernitetsgrad, planlösning, ljudisolering m.m. Vidare beaktas husets allmänna läge avseende miljö och avstånd till kommunikationer. Faktorer som byggnadsår, produktionskostnader och kostnader för drift ska däremot inte tas hänsyn till i detta skede. Bruksvärdesprincipen reglerar också hur mycket de privata hyresvärdarna kan höja sina hyror. De allmännyttiga bostadsföretagen är alltså hyresledande. Det svenska systemet för hyressättning innebär att den aggregerade hyreshöjningen (som registreras i KPI) bestäms helt av kostnadssituationen hos de allmännyttiga bostadsföretagen.

Varför har då de allmännyttiga bostadsföretagens kostnader utvecklats i en snabbare takt än inflationen

under såväl 1980 som 1990-talet? Knappt 10 procent av hyran täcker utgifter för kommunala taxor såsom vatten, avlopp, sopor etc. Prisutvecklingen för dessa varor och tjänster har under 1990-talet regelmässigt legat över den genomsnittliga inflationstakten. Ca 20 procent av hyran går till fastighetsskatt och avskrivningar. Fastighetsskatten har de senaste åren i genomsnitt ökat med ca 13 procent årligen medan avskrivningskostnaderna i genomsnitt legat i paritet med inflationen. Knappt 15 procent av hyran går till värmekostnader, vilket också det är en post som regelmässigt ökat mer än förändringen i KPI. En omständighet som kan tyckas tala för lägre hyresökningar framöver är de lägre räntorna, ca 30 procent av hyran förklaras av räntekostnader. Merparten av bostadsföretagens lån är långfristiga vilket innebär att det dröjer innan en allmän nedgång i ränteläget får full effekt. Dessutom har räntenedgången motverkats av nedtrappningen av de statliga räntebidragen. Utöver dessa poster måste även hyran täcka kostnader för hyresförluster, försäkringar, outhyrda lägenheter, administration samt drift och underhåll.

Sammanfattningsvis finns flera orsaker till att hyrorna ökat snabbare än inflationen. I botten ligger ett system där hyrorna bestäms i förhandlingar där fastighetsägarnas kostnadsutveckling till stor del styr förhandlingsutfallet. Betydande delar av driftkostnaderna bestäms dessutom på "marknader" med monopolistiskt satta priser. Detta innebär att motiven för kostnadseffektivitet är begränsade. Därtill har beskattningen ökat väsentligt. När subventionerna har minskat under senare tid har kostnaderna ökat. Detta har motverkats av räntefallet. På längre sikt är problemet främst att förhandlingssystemet inte på önskvärdt sätt stimulerar ett effektivt resursutnyttjande och kostnadseffektivitet. Det kan därmed komma att leda till högre inflation än nödvändigt.

<sup>4</sup> Förklaringen ligger i att 64 procent av innehållet i konsumentprisindex bedöms av Riksbanken vara tjänster och varor som i huvudsak produceras inom landet ( $15/64 = 0,23$  och  $0,23 \cdot 3 = 0,69$ ).