



Modell för årlig omräk- ning av högsta tillåtna normhyror

Slutrapport av regeringsuppdrag

Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror

Slutrapport av regeringsuppdrag

Titel: Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror
Rapportnummer: (fylls i av informationsenheten)
Utgivare: Boverket, månad, år (fylls i av informationsenheten)
Upplaga: (fylls i av informationsenheten)
Tryck: (fylls i av informationsenheten)
ISBN tryck: 978-91-7563-702-0
ISBN pdf: 978-91-7563-703-7
Diarienummer: 1421/2020

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Boverket har fått i uppdrag att analysera och lämna förslag till hur de högsta tillåtna nivåerna för normhyrorna enligt 8 § förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bör räknas om för att kompensera för kostnadsutvecklingen för nyproduktion av hyresbostäder. Förslaget ska särskilt beakta de olika förutsättningar som kan finnas för de regioner som anges i förordningen.

Rapporten är sammanställd av juristen Paul Silfwerberg, nationalekonomen Roger Gustafsson och statistikern Hang Zettervall.

Karlskrona juni 2020

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	5
1 Förslag på förordningsändring	6
2 Bakgrund	8
2.1 Inledning	8
2.2 Produktionskostnader och hyror	8
2.3 Allmänt om investeringsstödet utformning	10
2.4 Normhyrorna i utbetalda ärenden	14
3 Omräkning av normhyror	16
3.1 Bör årlig omräkning av normhyror göras?	16
3.2 Grund för omräkningen	17
3.3 Olika omräkningstal för olika regioner?	23
3.4 Slutsats	24
3.5 Behov av översyn av stödnivåerna	24
4 Boverkets förslag	25
4.1 Omräkning av normhyror bör bygga på faktorprisindex	25
4.2 Förslag till modell för omräkning av normhyrorna	26
4.3 Andelen av kostnadsförändringen som normhyran bör räknas om med	27
4.4 Fastställande av normhyra	28
5 Konsekvenser	29
5.1 Konsekvenser för bostadsbyggandet	29
5.2 Konsekvenser för hyresgästerna	29
5.3 Konsekvenser för miljön och klimatet	29
5.4 Jämställdhet, barn samt personer med funktionsnedsättning	29
5.5 Regleringens effekter på företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt	29
5.6 Särskilda informationsinsatser	30
5.7 Kostnadsmässiga konsekvenser av förordningsändringen	30
Bilaga	31

Sammanfattning

Boverket har fått i uppdrag att analysera och lämna förslag till hur de högsta tillåtna nivåerna för normhyrorna bör räknas om för att kompensera för kostnadsutvecklingen för nyproduktion av hyresbostäder.

Vid en genomgång av beviljade och utbetalade bostadsbyggnadsprojekt har framkommit att de genomsnittliga normhyrorna ligger något under de högsta tillåtna. Samtidigt kan konstateras att i storleksordningen 70-80 procent av stödmottagarna har vid hyresförhandlingarna landat på högsta tillåtna normhyra.

Mot bakgrund av en genomgång av befintlig statistik som potentiellt skulle kunna användas för omräkning av normhyror anser Boverket att faktorprisindex för flerbostadshus är den befintliga statistik som Boverket anser bör ligga till grund för omräkning av normhyror. Då Boverket inte bedömer att olika omräkningstal bör användas för olika regioner ser Boverket inte heller något skäl till att ny statistik behöver tas fram för att göra årliga omräkningar av normhyrorna.

Boverket föreslår att den genomsnittliga förändringen av faktorprisindex för flerbostadshus över en rullande femårsperiod används för att fastställa förändrade produktionskostnader. Boverket anser att förändrade produktionskostnader inte fullt ut ska få genomslag på de högsta tillåtna normhyrorna. Skälet till detta är att stödet ska främja ett kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder, det vill säga stödet ska komma hyresgästerna till del. Boverket föreslår att 50 procent av kostnadsförändringen får genomslag på högsta tillåtna normhyra.

I Boverkets uppdrag ingår inte att undersöka om och hur även stödnivåerna bör omräknas. Boverket vill dock i detta sammanhang peka på att det är centralt att även detta görs annars finns risken för att intresset för stödet minskar. Boverket utgår från att relationen mellan normhyror och stödbelopp bör vara relativt konstant.

1 Förslag på förordningsändring

Förslag till förordning om ändring i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande att 8 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

Stöd får lämnas

1. en ansökan om stöd har kommit in innan projektet påbörjas,
2. projektet kommer att påbörjas inom ett år från det att beslut om stöd enligt 16 § har fattats och färdigställas inom två år från den dag det har påbörjats,
3. projektet till sin karaktär är ägnat att säkerställa relativt lägre boendekostnader genom att normhyran per kvadratmeter boarea per år, i förekommande fall inklusive bostadens andel i sådana areor för gemensamma aktiviteter som avses i 6 § 2, vid tillträdet inte får överstiga
 - a) 1 550 kronor i Stockholmsregionen,
 - b) 1 450 i regionen kommuner nära Stockholm, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, i regionen övriga stora kommuner samt, utanför Stockholmsregionen, för bostäder för studerande, och
 - c) 1 350 kronor i övriga fall,

d) Normhyran ska årligen omräknas med 50 procent av den genomsnittliga årliga förändringen av faktorprisindex för flerbostadshus under närmast föregående femårsperiod. Omräkningen ska tillämpas från och med den 1 januari omräkningsåret.

4. den i 3 angivna hyran, när det är fråga om kooperativ hyresrätt, även omfattar värdet av hyresgästens egen insats,
5. projektet bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande genom att byggnaden har låg energianvändning, motsvarande högst 88 procent av vad som krävs för att byggnaden ska anses vara en nära-nollenergibyggnad enligt 3 kap. 14 § plan och byggförordningen (2011:338),
6. projektet innehåller en blandning av lägenhetsstorlekar, med minst en lägenhet med tre eller fler rum och kök, och, i projekt som omfattar tio lägenheter eller fler, minst tio procent av lägenheterna har högst ett rum och kök eller annat utrymme för matlagning,

7. den som utför arbetet medverkar till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn genom aktiv samverkan med relevanta gymnasieskolor och Arbetsförmedlingen samt genom att ta emot lärlingar i färdigutbildning,
8. den som utför arbetet tar ett huvudentreprenörsansvar som motsvarar vad som gäller enligt kollektivavtal,
9. den som utför arbetet eller tillverkar byggelement är godkänd för F-skatt eller, i fråga om utländska företagare eller företag, visar upp ett intyg eller någon annan handling som visar att företagaren eller företaget i sitt hemland genom registrering eller på annat sätt genomgår motsvarande kontroll i fråga om skatter och avgifter,
10. projektet har beviljats bygglov som fått laga kraft, och
11. byggnaden kommer att uppfylla de krav på permanentbostäder som följer av 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Första stycket 6 tillämpas inte i fråga om bostäder för studerande eller bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation eller om det aktuella byggsystemet inte medger den eftersträlvade blandningen av lägenhetsstorlekar.

Om det finns särskilda skäl, får länsstyrelsen i ett enskilt fall besluta om undantag från första stycket 2, 3, 6 och 7.

2 Bakgrund

2.1 Inledning

Regeringen aviserade i mars 2015 att den avsåg att ta fram ett statligt investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35). Förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande beslutades i september 2016 och det blev möjligt att ansöka om stöd från och med den 1 januari 2017.¹

Bostadsbyggandet har ökat på senare år, men regeringen har uttalat att det behövs ännu mer för att möta behoven. Regeringen har mot denna bakgrund beslutat att tillsätta en utredning om fri hyressättning vid nyproduktion². Enligt direktivet ska modellen bidra till en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad och ett effektivt utnyttjande av det aktuella delbeståndet. Förutsättningar ska ges för ett uthålligt och kontinuerligt utbud av hyreslägenheter. Marknaden ska vara väl fungerande, stabil och trygg och leda till en större öppenhet. Modellen ska ge bostadsområden med olika förutsättningar möjligheter att utvecklas och möta den efterfrågan som finns på bostäder.

Mot denna bakgrund är det Boverkets mening att en modell för årlig omräkning av tillåtna normhyror inte bör vara alltför komplicerad och genomgripande då en sådan modell skulle kunna krocka med nämnda utrednings kommande förslag.

2.2 Produktionskostnader och hyror

Kalbro m. fl.³ har belyst att det inte är helt enkelt att se de ”verkliga” kostnaderna i ett bostadsbyggnadsprojekt. Att mäta kostnader för insatsvaror och löner är inte så komplicerat. Författarna menar dock på att svårigheten bland annat ligger i att exempelvis maskiner används i många olika projekt under sin livslängd och frågan är hur de totala kostnaderna för dessa maskiner ska fördelas mellan olika projekt. Företagen har också en betydande mängd fasta administrativa kostnader som inte på något enkelt sätt kan fördelas mellan projekt. Författarna menar därför att frågan

¹ Samtidigt infördes ett tillfälligt stöd (SFS 2016:880) som det gick att ansöka om t.o.m. den 28 februari 2017.

² Direktiv 2020:2 Fri hyressättning vid nyproduktion.

³ Kalbro, T., L. Lind och S. Lundström (2009), *En effektiv och flexibel bostadsmarknad – problem och åtgärder*, KTH, Stockholm.

om hur stora kostnader som ska bokföras på ett visst projekt är något företagen delvis kan styra över.

Ett annat problem som författarna ser som mer fundamentalt är att det som är en vinst för ett företag (säljaren) är en kostnad för ett annat företag (köparen). Detta beror på att det i bostadsbyggnadsprojekt i regel är ett stort antal företag som levererar material av olika slag och utför olika typer av tjänster som underentreprenörer. Vid en uppåtgående konjunktur kan dessa företag utnyttja den ökade efterfrågan till att höja priser och vinstmarginal, vilket innebär att företaget som bygger redovisar ökade kostnader. Författarna menar att om man betraktar hela kedjan av leverantörer som en helhet verkar det mer rimligt att i sådana fall säga att vinsterna ökat men inte kostnaderna.

Även om det är svårt att fastställa de verkliga kostnaderna i ett bostadsbyggnadsprojekt kan det i detta sammanhang dock vara av intresse att ställa sig frågan hur sambandet mellan produktionskostnader och hyror ser ut. Det är långt ifrån enkelt att svara på. Frågan kan dessutom delas upp i två delar: dels huruvida det finns något samband och hur starkt detta samband är och, dels hur kausaliteten i detta samband i så fall ser ut? Det vill säga, styr produktionskostnaderna hyran eller är det betalningsviljan hos konsumenterna som styr produktionskostnaden?

Att det på lång sikt måste finnas ett samband mellan kostnaderna och hyran står utom allt rimligt tvivel. Produktionskostnaderna och en rimlig avkastning till fastighetsbolaget/fastighetsägaren ska täckas av hyrorna. På kort sikt, och framförallt vad gäller hyror i nyproduktionen är detta mer osäkert.

Sambandet mellan nybyggnadskostnader och hyror har exempelvis studerats i en artikel från Statistiska centralbyrån och Sveriges Byggindustrier⁴. Där finner man endast ett svagt samband mellan de undersökta variablerna. I en studie har Bejrum m.fl.⁵ undersökt hur det går till när företag tar steget från produktionskostnad till att sätta hyran. Författarna visar att steget från produktionskostnad till hyra är kalkyltekniskt relativt enkelt och att den inledande hyresnivån i första hand är beroende av produktionskostnaden och i andra hand av vilken utvecklingstakt som till-

⁴ Statistiska Centralbyrån och Sveriges Byggindustrier (2006) *Starkt samband mellan insatser och produktionskostnader*, Byggindex 1 2006, SCB och BI, Stockholm.

⁵ Bejrum, H., M. Berglund, A. Hellström, H. Lind och S. Lundström (2004) *Bostadsföretagens väg från byggkostnad till hyra för en lägenhet*, uppsats nr 26, Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

skrivs hyran. Men man visar också att den beräknade hyresnivån är ytterst känslig för förändringar i förutsättningarna. Med ett systematiskt val av nivåer på olika parametrar kan man visa ”vad som helst”.

Hans Lind⁶ har lagt fram hypotesen att man kanske ska vända upp och ner på den vanliga föreställningen om att priset bestäms av kostnaderna, och istället hävda att kostnaderna bestäms av priset. Om det går att ta ut ett högt pris av slutkunden på grund av hög efterfrågan i relation till utbudet, kommer olika underleverantörer att höja sina priser/löner och kostnaderna lyfts upp mot det pris som går att ta ut. Faller det pris som marknaden tillåter, så måste alla aktörer att pressa sina ”kostnader” och kostnaderna faller.

2.3 Allmänt om investeringsstödet utformning

2.3.1 Syftet med stödet

Syftet med stödet är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Bostäderna ska ha relativt lägre boendekostnader och ha lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler. Investeringsstödet syftar till att sammantaget öka byggandet samt att göra det lönsamt att bygga hyresbostäder till en i jämförelse med annan nyproduktion relativt lägre hyra i lägen där det annars inte är lönsamt att bygga, trots det stora behovet av bostäder. Stödet har utformats för att det ska sänka byggkostnaderna samt att detta ska komma hyresgästerna till del genom en relativt lägre hyra. Genom investeringsstödet ska möjligheterna att bygga öka där det bedöms finnas ett bostadsbyggnadsbehov, men där lönsamheten i dagsläget anses otillräckligt.

Stöd får lämnas i mån av tillgång på medel.

2.3.2 Stödberättigade områden

Stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist samt för att bygga bostäder för studerande. Stöd kan även lämnas om det i en kommun finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Stödet får lämnas för:

- hyresrätter i områden med bostadsbrist

⁶ Lind, H. (2003) *Bostadsbyggandet hinderbana*, rapport till ESO (Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi).

- bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola
- hyresrätter i en kommun om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Stöd får också lämnas om det finns behov av att bygga hyresbostäder och bostäder för studerande på grund av omfattande förändringar i en kommuns fysiska samhällsstruktur. Förändringarna måste ha sin grund i omständigheter utanför kommunens kontroll, till exempel stadsomvandlingen i Kiruna och Gällivare.

2.3.3 Regionindelningen i förordningen

Storleken på stödet är differentierat utifrån ett regionalt perspektiv där utgångspunkten är att produktionskostnaderna, i synnerhet markpriserna, är betydligt högre i storstadskommunerna. En annan utgångspunkt har varit att stödet ska beakta bostadsmarknadernas faktiska utbredning och inte begränsas av administrativa gränser. I stor utsträckning sammanfaller en bostadsmarknadsregion med en arbetsmarknadsregion geografiskt. Tillväxtanalys tar fram och publicerar s.k. funktionella analysregioner (FA-regioner) som utöver att de beskriver sammanhängande kommuner som funktionellt utgör regioner också beaktar utvecklingstendenser.

Vid prövning av frågor om stöd har Sverige indelats i sju regioner (7 § stödförordningen). Vad gäller stödbelopp och normhyra har dessa sju regioner i sin tur indelats i tre regioner. Dessa regioner framgår av 8 och 11 §§ stödförordningen. Vilka kommuner som ingår i respektive region framgår av en sammanställning publicerad på Boverkets webb-plats⁷

2.3.4 Stödets storlek

Stödet kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt. För ombyggnad krävs att byggnaden inte har använts till bostäder under de senaste åtta åren.

De högsta möjliga stödbeloppen som gäller från den 1 maj 2018 för de olika regionerna är:

- 7 100 kr/m² boarea (BOA) i Stockholmsregionen.

⁷ <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/> se under ”Relaterad information – Dokument”.

- 5 800 kr/m² boarea (BOA) i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen kommuner med hög och varaktig befolkningsökning, regionen övriga stora kommuner och studentbostäder utanför Stockholmsregionen.
- 4 800 kr/m² boarea (BOA) i övriga landet.

Lägenheter med ytor upp till och med 35 kvadratmeter får högsta stödbeloppet i respektive region. Därutöver lämnas stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet för lägenhetsytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea. För ytor över 70 kvadratmeter boarea lämnas inget stöd.

Areor för gemensamma aktiviteter, såsom utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation får stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet.

För en energianvändning motsvarande högst 56 procent av Boverkets byggregler får stödbeloppet höjas med 75 procent av grundstödet.

Den som bygger nya hyresbostäder och studentbostäder genom att utöka antalet våningsplan i en befintlig byggnad kan få en påbyggnadsbonus utöver grundstödet. Påbyggnadsbonusen gäller från och med den 1 maj 2018. Bonusen kan lämnas om antalet våningsplan med bostäder utökas i en befintlig byggnad och minst fem lägenheter byggs per nytt våningsplan. Då kan grundstödet, det vill säga det högsta stödbelopp per kvadratmeter boarea som lämnas i respektive region, höjas med 75 procent.

2.3.5 Högsta tillåtna normhyra

Stöd får bara lämnas om projektet säkerställer relativt lägre boendekostnader. Här följer den högsta tillåtna normhyra som gäller från den 1 maj 2018 för de olika regionerna. Normhyran per kvadratmeter boarea per år får vid tillträdet inte överstiga:

Hyresbostäder

- 1 550 kronor i Stockholmsregionen
- 1 450 kronor i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och i regionen övriga stora kommuner.
- 1 350 kronor i övriga landet.

Bostäder för studerande

- 1 550 kronor i Stockholmsregionen

- 1 450 kronor utanför Stockholmsregionen.

Den hyra som gäller vid tillträdet ska fastställas genom att hyresvärd och hyresgästorganisation träffar en överenskommelse om presumtionshyra enligt 12 kap. 55 c § jordabalken. Överenskommelsen gäller under femton år. Efter tillträdet får hyran, under femtonårsperioden, inte öka med mer än hyrorna i genomsnitt på orten.

2.3.6 Villkor för stödet

Ett långsiktigt hållbart byggande

För att få stöd ska byggnaden vara mer energieffektiv än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt avsnitt 9 i Boverkets byggregler (BBR). Det finns dels ett grundkrav på låg energianvändning som motsvarar högst 88 procent av vad som krävs enligt BBR. Dels en energibonus om byggnadsprojektet medför en energianvändning motsvarande högst 56 procent av vad som krävs enligt BBR. Bonusen innebär att stödbeloppet får höjas med 75 procent.

Öppen och transparent förmedling av bostäderna

Stödmottagaren ska se till att bostäderna förmedlas genom en överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller att de på annat sätt förmedlas enligt öppna och transparenta allmännyttiga principer.

Kraven på hur bostäderna ska förmedlas gäller under femton år räknat från länsstyrelsens utbetalningsbeslut.

Rimliga krav på bostadssökandens ekonomi

Stödmottagaren ska ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi. Det är tillräckligt att det är sannolikt att hyresgästen har möjlighet att betala hyran vid en kalkyl av vad hushållet har kvar att leva på efter att hyran är betald. Schablonmässiga inkomstkrav som exempelvis att den tänkta hyresgästen ska ha tre eller fyra gånger hyran i inkomst bör inte användas.

Villkoren gäller i 15 år

Bostäderna ska under minst 15 år användas för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när bidraget beviljades.

Om bostäderna under denna period inte längre används på det sätt som avsetts eller enligt villkoren för stödet kan hela beloppet krävas tillbaka.

2.3.7 Överkompensations begränsning

Enligt bestämmelserna i stödförordningen lämnas stödet som ett investeringsstöd till lokal infrastruktur i enlighet med kapitel I och artikel 56 i

kommissionens förordning (EU) nr 651/2014. Av punkterna 5 och 6 i artikel 56 i kommissionens förordning framgår att stödbeloppet inte får överstiga skillnaden mellan de stödberättigande kostnaderna och rörelseresultatet för investeringen, det vill säga stödmottagaren får inte bli överkompenserad. De stödberättigande kostnaderna utgörs av den totala produktionskostnaden. Rörelseresultatet utgörs av varje års driftnetto, omräknat till ett nuvärde.

2.4 Normhyrorna i utbetalda ärenden

Till och med april 2020 har 693 ansökningar om investeringsstöd till hyresbostäder beviljats och av dessa har 324 betalats ut. Motsvarande siffror för investeringsstöd till studentbostäder är 63 beviljade ansökningar och 15 utbetalda.

I innevarande avsnitt undersöks, lite mer ingående, de 324 ärendena av investeringsstöd till hyresbostäder som betalats ut. Totalt har stöd för drygt 8 900 bostäder betalats ut. Som synes från nedanstående tabell är det förhållandevis få ärenden i Stockholmsregionen, cirka 7 procent av ärendena och cirka 10 procent av bostäderna hänför sig till denna region. Region två, bestående av regionen kommuner nära Stockholm, Göteborgs- och Malmöregionen, regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt samt övriga stora kommuner, är den region med flest ärenden. Cirka 60 procent av ärendena och cirka 70 procent av bostäderna som erhållit stöd hänför sig till denna region. Region 3, övriga kommuner, har haft cirka 32 procent av ärendena och ungefär 20 procent av bostäderna.

Tabell 2.1 Antal utbetalade ärenden och normhyror.

	Antal Ärenden	Antal Bostäder	Normhyra (genomsnitt)	Andel max. norm- hyra
Region 1	23	894	1 477	70%
Region 2	196	6 248	1 387	78%
Region 3	105	1 796	1 315	80%

Not: Region 1 är Stockholmsregionen, Region 2 är regionen kommuner nära Stockholm, Göteborgs- och Malmöregionen, regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt samt regionen övriga stora kommuner, Region 3 är övriga kommuner.

Källa: Boverket

Den genomsnittliga normhyran i region 1 har varit 1 477 kronor per kvadratmeter. Motsvarande siffror för region 2 och region 3 har varit 1 387 respektive 1 315 kronor.⁸

Något som kanske är av större intresse än de genomsnittliga förhandlade normhyrorna är i hur många av projekten som normhyrorna ligger på de högsta tillåtna nivåerna. Som framgick av tabell 2.1 har övervägande delen av projekten erhållit den högsta tillåtna normhyran. I Stockholmsregion har i cirka 70 procent av projekten högsta tillåtna normhyra förhandlats fram medan i övriga regioner är siffran närmare 80 procent.

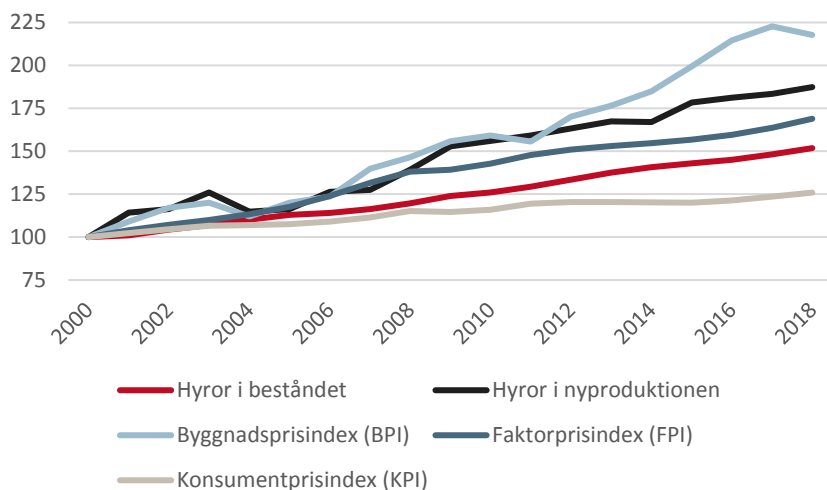
⁸ Det bör noteras att dessa genomsnittliga normhyror även inkluderar hyror som satts enligt de högsta tillåtna normhyror som gällde då stödet infördes. Medelnormhyran för projekt som hyresförhandlats efter det att de högsta tillåtna normhyrorna höjdes är därför högre än de som presenteras i tabellen.

3 Omräkning av normhyror

3.1 Bör årlig omräkning av normhyror göras?

Såväl hyror som produktionskostnader, liksom den allmänna prisnivån i samhället, ökar – om än i olika takt – över tid. I nedanstående figur illustreras detta. Sedan år 2000 har produktionspriserna ökat med 118 procent och faktorprisindex med 69 procent. Nyproduktionshyrorna med 87 procent medan hyrorna i beståndet ökat med 52 procent. Under samma tidsperiod har konsumentprisindex ökat med 26 procent.

Figur 3.1 Hyror, produktionspriser, produktionskostnader och konsumentpriser, 2000-2018. (Index 2000=100)



Källa: SCB

Boverket anser mot bakgrund av detta – även om ett av syftena med stödet är hålla hyrorna på rimliga nivåer – att en årlig omräkning av normhyrorna bör göras för att kompensera för ökade byggkostnader och inflation. Figuren visar också att om vi väljer någon av ovanstående variablers historiska utveckling som grund för omräkningen kommer mycket olika utfall att erhållas. De genomsnittliga årliga ökningarna under perioden 2000-2018 var:

- Byggnadsprisindex 4,8%
- Faktorprisindex 3,0%
- Hyror i beståndet 2,3%
- Nyproduktionshyror 3,5%
- Konsumentprisindex 1,3%

Redan här vill Boverket slå fast att myndigheten inte anser att det finns ett "rätt" sätt att göra en sådan omräkning. Normhyrorna är i någon bemärkelse en "främmande fågel" i dagens svenska hyressättning, där staten sätter ett hyrestak, låt vara villkorat av att ett stöd betalas ut och med vissa möjligheter till undantag. Hyressättning på svensk bostadsmarknad är annars något som ligger utanför lagstiftnings- och myndighetssfären. Det normala är att hyror sätts i förhandlingar mellan hyresgästen (hyresgästföreningen) och fastighetsägaren (i bland en representant för fastighetsägaren). Därför ser Boverket det som centralt att ett förslag om hur omräkningen ska gå till måste vara avvägt så bägge dessa sidor kan acceptera det.

3.2 Grund för omräkningen

Efter att ha konstaterat att Boverket anser det rimligt med en årlig omräkning av normhyrorna är nästa fråga vad som bör ligga till grund för en sådan omräkning. Det som ligger närmast att tänka sig, och som även nämns i Boverkets uppdrag, är att utvecklingen av bostadshyror (och då i första hand nyproduktionshyror) eller av produktionskostnader bör ligga som grund för omräkningar av normhyrorna. Detta är dock inte självklart utan det går att tänka sig andra faktorer som kan ligga till grund för omräkningen.

3.2.1 Omräkning byggt på andra index eller ett fast påslag

Det kan, som nämndes ovan, inte på förhand ses som givet att omräkningen av normhyror bör kopplas till hyresutvecklingen eller byggkostnadsutvecklingen. Man kan även tänkas sig att normhyresutvecklingen kopplas till något annat index. Det index som i så fall ligger närmast till hands är då troligen att på något sätt koppla omräkningen av normhyrorna till konsumentprisindex (KPI) som antagligen är det mest kända och utbredda använda indexet. En annan möjlighet är att omräkningen fastställs till en årlig procentuell höjning.

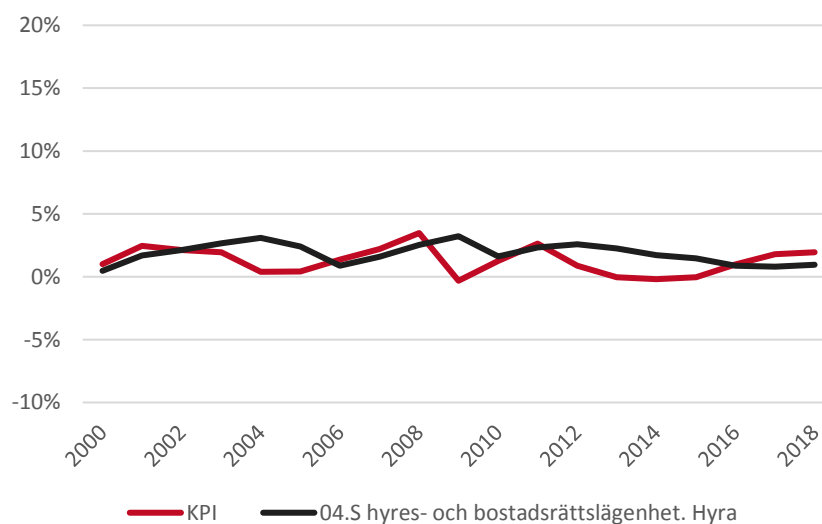
KPI har ökat måttligt sedan Sverige fastställde inflationsmålet år 1995⁹. En möjlighet vore att använda historisk KPI-utveckling för att omräkna normhyrorna. En annan möjlig lösning vore att helt enkelt fastställa den årliga omräkningen till det inflationsmål som finns fastslaget – 2 procent. Detta mål har legat fast under en lång tid och ger fullständig förutsägbarhet i hur normhyrorna kommer att utvecklas.

⁹ Inflationsmålet började formellt att gälla 1995 men redan i januari 1993 aviserade Riksbanken att målet för penningpolitiken fortsättningsvis skulle vara att inflationen (mätt som ökningen i KPI) skulle vara 2 procent +/- 1 procent.

Nackdelen med att använda KPI eller inflationsmålet är att det då inte finns någon direkt koppling till vare sig hyresutvecklingen eller byggkostnadsutvecklingen. Även om KPI utvecklingen varit mycket modest den senaste tjugofemårsperioden kan man dock hamna i ett läge då normhyrorna kommer att höjas betydligt mer än både hyror och produktionskostnader, vilket skulle motverka ett av stödets syften.

En annan möjlighet vore att använda den delen av KPI som beräknar utvecklingen av hyreskostnader. Den årliga förändringen av KPI och hyresdelen av KPI visas i nedanstående figur.

Figur 3.2 Årlig procentuell förändring i konsumentprisindex och hyresdelen av konsumentprisindex, år 2000-2018.



Källa: SCB

Fördelen med dessa serier är att det inte är alltför stora årliga variationer i dem men Boverket anser att avsaknaden till kopplingar till produktionskostnader och nyproduktionshyror gör att de inte är lämpliga att använda för omräkning av normhyror.

3.2.2 Omräkning som bygger på hyresutvecklingen

Det första som kan tänkas ligga till grund för omräkningen är givetvis hyresutvecklingen. Det finns då två tänkbara vägar att gå. Dels kan den allmänna hyresutvecklingen i beståndet ligga till grund för omräkningen, dels kan utvecklingen av hyrorna i nyproduktionen ligga till grund för omräkningen.

Här stöter man dock direkt på några problem. Hyresutvecklingen i beståndet har ingen direkt koppling till normhyrorna. Hyrorna sätts i förhandlingar mellan två parter men utgångspunkten i lagstiftningen är att

hyrorna i beståndet ska spegla hyresgästernas allmänna värderingar och detta har ingen koppling till vare sig nyproduktionshyror eller utvecklingen av produktionskostnader.

Vad gäller hyror i nyproduktionen blir det komplicerat då hyror i nyproducerade bostäder kan sättas på inte mindre än tre sätt. Antingen sätts hyrorna i vanlig bruksvärdesförhandling, enligt presumtionshyressystemet – antingen med eller utan stöd – eller genom att hyresgästen och fastighetsägaren individuellt förhandlar hyran.

Statistik över nyproduktionshyror uppdelat på de olika hyressättningsmodellerna finns bara tillgänglig för år 2018. Det går därför inte att göra någon beräkning om förändringstakten har varit olika för de olika modellerna.

Som synes från nedanstående tabell var hyresnivåerna år 2018 mycket olika beroende på vilken hyressättningsmodell som har använts. En grundläggande frågeställning är således vilka hyror som skulle ligga till grund för omräkningen. Ska det vara ett genomsnitt av alla nyproduktionshyror eller ska vi explicit försöka hitta vilka hyror som är relevanta för omräkning av normhyrorna? Bara det faktum att de olika sätten för att sätta hyror renderar i olika hyresnivåer visar på problematiken med att nyproduktionshyror bör ligga till grund för en omräkning.

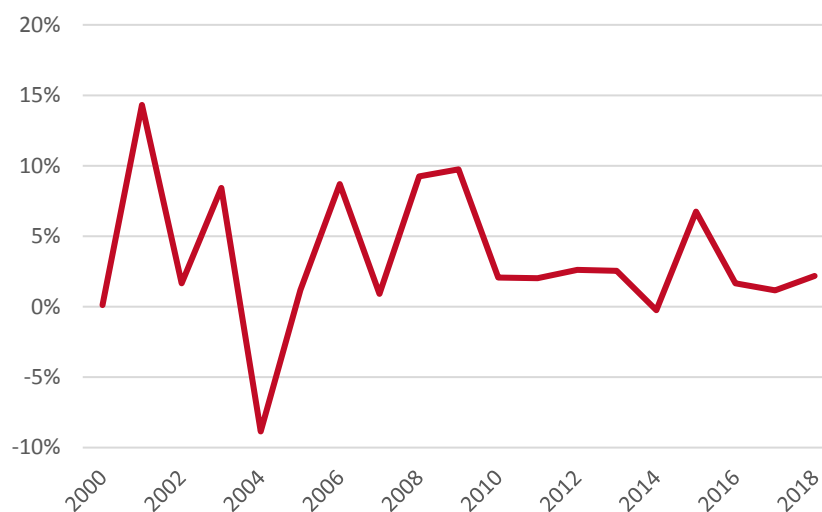
Tabell 3.1 Nyproduktionshyror efter modell för hyressättning (kronor per kvadratmeter), år 2018.

	Allmännyttan	Privata värdar
Bruksvärde	1 767	1 868
Presumtionshyra med investeringsstöd	1 452	1 534
Presumtionshyra utan investeringsstöd	1 813	1 937
Individuellt förhandlad	1 776	1 925

Källa: SCB

Som framgår av nedanstående figur 3.3 är det även så att den årliga ökningen av nyproduktionshyrorna varierar relativt mycket år från år. Detta skulle göra att osäkerheten om kommande omräkningar skulle bli stor om historiska nyproduktionshyror låg till grund för omräkningen.

Figur 3.3 Årlig procentuell förändring av genomsnittliga nyproduktionshyror, år 2000-2018.



Källa: SCB

Till detta kan även läggas att det finns en relativt stor eftersläpning i den officiella statistiken över nyproduktionshyror. I dagsläget publicerar SCB statistiken under hösten året efter statistiktidpunkten. Med andra ord kommer statistik över hyror i nyproduktionen för år 2019 att publiceras i oktober 2020.

Boverket bedömer mot bakgrund av detta därför att det inte är lämpligt att använda hyror och hyresstatistik som grund för omräkning av normhyror.

3.2.3 Omräkning som bygger på produktionspriser eller produktionskostnader

I den offentliga statistiken finns det två statistikserier som kan användas då det gäller priser och kostnader för nyproduktion av bostäder. Det är byggnadsprisindex (BPI) och faktorprisindex (FPI).

Byggnadsprisindex mäter förändringar i de priser som byggherrarna faktiskt får betala för likvärdiga nybyggda bostäder. Dessa priser styrs förutom av kostnader även av konjunkturen, tillgång och efterfrågan samt betalningsvilja, det vill säga marknadssituationen.

Faktorprisindex mäter förändringar i kostnaderna för produktionsfaktorerna i bostadsbyggande det vill säga material av olika slag, utrustning, löner transporter m.m. som sedan vägs samman till ett totalindex. Faktorprisindex tar inte hänsyn till marknadssituationen.

Skillnaden är således att byggnadsprisindex beaktar vinst/förlust och produktivitet vilket faktorprisindex inte gör.

3.2.3.1 Byggnadsprisindex (BPI)

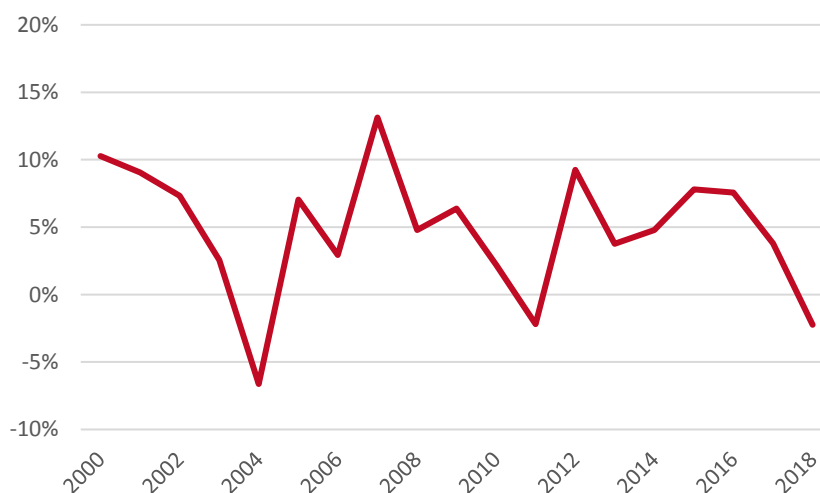
Byggnadsprisindex visar prisutvecklingen för nybyggda bostäder, det vill säga det pris som en byggherre/slutkonsument betalar för ett byggprojekt. Statistiken omfattar flerbostadshus och gruppbyggda småhus.

Boverket ser åtminstone två skäl till varför det inte är lämpligt att använda produktionspriser som bas till omräkning av normhyrorna.

Det första skälet är att det inte finns något stöd till att det bör finnas en koppling mellan normhyror och produktionspriser. Tvärtom anges i Ds 2015:35 att stödet bör ”konstrueras så att byggpriserna pressas och ytterligare kostnadsinflation motverkas för att så långt det är möjligt även pressa hyrorna så att de blir mer överkomliga för vanliga hushåll med genomsnittliga eller lägre inkomster”. Eftersom ett villkor för att få stödet är att hålla hyrorna nere anser Boverket att det då inte är lämpligt att låta produktionspriserna styra hur höga hyror man får ta ut.

Ett annat skäl – mer av praktisk natur – är att förändringen av priserna, liksom nyproduktionshyrorna, varierar kraftigt mellan åren. Produktionspriserna ökar också betydligt mer än hyrorna. Under åren 2000-2018 steg produktionspriserna med i genomsnitt 4,8 procent per år i riket¹⁰.

Figur 3.4 Årlig procentuell förändring av byggnadsprisindex (BPI) för flerbostadshus, år 2000-2018.



Källa: SCB

¹⁰ Mätt som förändring i byggnadsprisindex.

Sammanfattningsvis anser Boverket att produktionspriser inte är en lämplig utgångspunkt att använda för omräkning av normhyror.

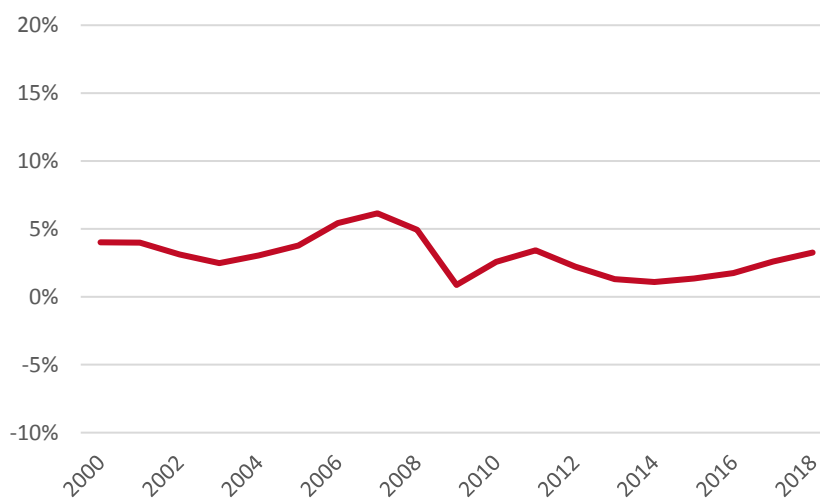
3.2.3.2 Faktorprisindex (FPI)

Faktorprisindex (FPI) mäter kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande. Inräknat är material av olika slag, som utrustning, löner, transporter med mera. Indexet tar inte hänsyn till marknadssituationen utan baseras på mätningar av en mängd varor och löner.¹¹

Boverket anser att FPI, då det inte styrs av något annat än kostnader för de produktionsfaktorer som används, är betydligt lämpligare att använda för omräkningen än BPI eftersom det i BPI även inkluderas exempelvis vinster. En annan fördel är att det inte finns någon större eftersläpning i publiceringen av statistiken¹².

I figuren nedan illustreras den årliga förändringen av FPI för flerbostadshus från 2000 till 2018. Det kan noteras att de årliga variationerna inte är lika stora som i BPI. Detta ser Boverket som en stor fördel då stora variationer ger stor osäkerhet för bostadsmarknadens aktörer.

Figur 3.5 Årlig procentuell förändring av faktorprisindex (FPI) för flerbostadshus, år 2000-2018.



Källa: SCB

En nackdel med FPI är att det inte finns uppdelat på regional nivå men detta ser Boverket som ett mindre problem i sammanhanget (se nedan).

¹¹ Indextal beräknas för flerbostadshus, gruppbyggda småhus och jordbruksbyggnader, både totalt och för viktigare kostnadsslag.

¹² Årsstatistiken publiceras i januari månad.

3.3 Olika omräkningstal för olika regioner?

I Boverkets uppdrag ingår även att beakta de olika förutsättningarna som kan finnas för de regioner som anges i förordningen. Med andra ord ska Boverket analysera huruvida det finns behov och möjligheter för att ha olika omräkningstal för olika regioner. Om Boverket bedömer att normhyrorna i de olika regionerna inte bör räknas om med samma omräkningstal, men att lämpliga källor saknas, ska myndigheten lämna förslag till hur detta ska hanteras. Om en differentierad omräkning inte bedöms kunna göras utan ytterligare utredning, ska myndigheten lämna förslag till hur de högsta tillåtna ingångshyrorna schablonmässigt bör räknas om på kort sikt.

Det är förvisso så att produktionspriserna, och i någon mån säkerligen även produktionskostnaderna, är olika i olika regioner. Även hyresnivåerna varierar givetvis i olika delar av landet. Detta avspeglas i de regionindelningar som införts i stödförordningen där såväl stödnivåer som normhyror skiljer sig mellan regionerna. Det finns med andra ord redan en skillnad i normhyror mellan regionerna. Boverket har svårt att motivera att denna skillnad inte är korrekt, vilket implicit görs om omräkningstakten ska vara olika i olika regioner.

För att kunna göra en rimlig indelning måste man dessutom ha kunskap om produktionskostnadsutvecklingen verkligheten är så annorlunda över landet. Boverket ser det så gott som omöjligt att göra en regionindelning som på ett korrekt sätt speglar sådana eventuella skillnader. Hyresnivåerna i nyproduktionen varierar inte bara över landet och /eller större regioner. Även lokalt (inom samma kommun) finns variationer i hyrorna i nyproduktionen bland annat på grund av utförande och läge. På produktionskostnadssidan är det givetvis så att kostnaderna varierar mycket från projekt till projekt.

Boverket ser således varken att det finns något behov av eller praktiska möjligheter till att ha olika omräkningstal för olika regioner.

Boverket ser således heller inget skäl till att det behöver tas fram särskild ny statistik för att göra årliga omräkningar. Att göra en beräkning som är ”rätt” blir knappast mer möjligt för att resurser, eventuellt stora, läggs på framtagandet av ny statistik.

Det faktum att en utredning nyss tillsats som ska se över hyressättningen i nyproduktionen gör också att Boverket inte tycker att det är lämpligt att i dagsläget lägga ner stora resurser i både tid och pengar på något som kanske inte kommer vara aktuellt inom några få år.

3.4 Slutsats

Mot bakgrund av denna genomgång av befintlig statistik som potentiellt skulle kunna användas för omräkning av normhyror anser Boverket att faktorprisindex för flerbostadshus är den befintliga statistik som bör ligga till grund för omräkning av normhyror. Anledningen till att Boverket anser indexet för flerbostadshus bör användas är helt enkelt att i princip alla beviljade stöd går till projekt med flerbostadshus. Då Boverket inte bedömer att olika omräkningstal bör användas för olika regioner ser Boverket, vilket nämndes ovan, inte heller något skäl till att ny statistik behöver tas fram för att göra årliga omräkningar av normhyrorna.

3.5 Behov av översyn av stödnivåerna

I Boverkets uppdrag ingår inte att undersöka om och hur även stödnivåerna bör omräknas. Boverket vill dock peka på att det är centralt att även detta görs annars finns risken att med ökande produktionskostnader och oförändrad stödnivå kommer intresset för stödet att minska. Detta får till följd att det byggs färre bostäder med stöd och därmed troligtvis färre bostäder med relativt lägre boendekostnader.

I dagsläget ser relationen (här mätt som normhyra per kvadratmeter dividerat med stödbelopp per kvadratmeter) mellan de högsta tillåtna normhyrorna och stödbeloppen ut som följer.

Tabell 3.2 Stödbelopp och normhyror.

	Region 1	Region 2	Region 3
Stödbelopp	7 100	5 800	4 800
Normhyra	1 550	1 450	1 350
Relation	21,8%	25,0%	28,1%

Not: Region 1 är Stockholmsregionen, Region 2 är regionen kommuner nära Stockholm, Göteborgs- och Malmöregionen, regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt samt regionen övriga stora kommuner, Region 3 är övriga kommuner.

Boverket har inte kännedom om på vilka grunder dessa belopp beslutades. Under förutsättning att normhyrorna omräknas årligen kommer på sikt relationen mellan normhyra och stöd att förändras. Boverket utgår från att denna relation bör vara relativt konstant. Det innebär att man på sikt även måste se över stödbeloppsnivåerna. Då frågan om stödnivåer inte ingår i Boverkets uppdrag har myndigheten dock ingen åsikt om när eller hur ofta det bör ske. I samband med detta bör även en översyn göras avseende relationen mellan stödnivåer och de normhyror som är aktuella vid denna tidpunkt.

4 Boverkets förslag

I arbetet med att ta fram ett förslag till omräkning av normhyror har Boverket kommit fram till några utgångspunkter som myndigheten anser att modellen för omräkning bör uppfylla:

- Beräkningsmodellen bör inte vara för komplex utan lättförståelig för alla aktörer.
- Beräkningsmodellen bör inte leda till alltför stora variationer i den årliga omräkningen, då detta leder till osäkerhet för alla inblandade parter. Boverket ser det med andra ord som centralt att modellens utfall – åtminstone i stor utsträckning – bör vara förutsägbart.

En annan fråga som Boverket anser ska ställas är:

- Bör stödmottagaren kompenseras fullt ut för förändrade produktionskostnader?

4.1 Omräkning av normhyror bör bygga på faktorprisindex

Som beskrevs i föregående kapitel anser Boverket att det finns mycket som, av såväl praktiska som teoretiska skäl, talar för att faktorprisindex för flerbostadshus (FPI) är lämpligt att använda som underlag vid omräkningar av normhyrorna.

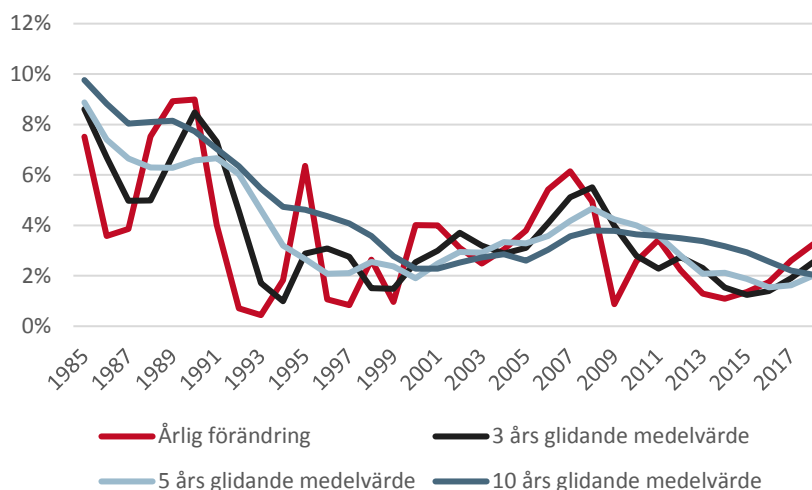
Boverkets förslag bygger på att ett genomsnitt av förändringen i FPI under ett antal år tillbaka i tiden används som underlag för omräkning. Anledningen till detta är att förhindra att alltför stora variationer sker i den årliga omräkningen. Som beskrevs i föregående kapitel har utvecklingen av faktorprisindex varit förhållandevis stabil över tiden men större årliga variationer har emellanåt skett.

Det kan givetvis diskuteras huruvida det är lämpligt att kostnadsutvecklingen ett antal år tillbaka i tiden får påverkan på hur normhyrorna utvecklas i framtiden. För att uppfylla de två kriterier Boverket satt upp ser vi dock inte någon annan framkomlig väg än att bygga omräkningen på historiska data.

Hur många år som bör inkluderas är en avvägningsfråga. Används alltför många år inkluderas förhållanden som kanske inte alls är giltiga längre. Om, å andra sidan, alltför få år inkluderas kan man få de stora årliga variationer Boverket anser bör undvikas. Även om förändringarna i FPI är

jämförelsevis små över tiden ser vi exempel på en del större årliga förändringar. Detta illustreras i nedanstående diagram. Om vi tittar på skillnaden i de årliga förändringarna ser vi att de kan vara över 5 procentenheter från ett år till nästa. Med ett 10 års glidande medelvärde är motsvarande siffra under 1 procentenhet.

Figur 4.1 Årlig procentuell förändring av faktorprisindex samt 3-, 5- och 10-års glidande medelvärden, år 1985-2018.



Källa: SCB

Som noterades ovan är det en avvägning hur lång tidsperiod som bör användas. Det finns med andra ord inget ”rätt” antal år att använda. Om ett fem års glidande medelvärde används har, enligt historiska data, den största skillnaden mellan årliga förändringar varit under 1,5 procentenheter. Boverket bedömer därför att en tidshorisont på fem år gör att alltför stora årliga variationer elimineras samtidigt som konjunkturella förändringar uppfångas på ett adekvat sätt.

4.2 Förslag till modell för omräkning av normhyrorna

Boverket föreslår att den genomsnittliga årliga procentuella förändringen av faktorprisindex för flerbostadshus över en rullande femårsperiod används för att fastställa förändrade produktionskostnader. En viss andel (se vidare avsnitt 4.3) av dessa förändrade produktionskostnader bör rendera i förändrad högsta tillåtna normhyra. Den årliga omräkningen av den procentuella förändringen av de högsta tillåtna normhyrorna sker enligt nedanstående formel,

$$\frac{\Delta h_{t+1}}{h_t} = \alpha \left(\left(\frac{FPI_t}{FPI_{t-5}} \right)^{\left(\frac{1}{5}\right)} - 1 \right)$$

där Δh_{t+1} ¹³ är förändringen av högsta tillåtna normhyra år $t + 1$, α är andelen av produktionskostnadsförändringen som normhyran räknas om med och FPI_t är faktorprisindex för flerbostadshus år t . Detta innebär således att förändringen av den högsta tillåtna normhyran för år 2021 beräknas genom att en viss andel multipliceras med den genomsnittliga årliga förändringen i faktorprisindex mellan åren 2015 och 2020. För år 2022 används förändringen i faktorprisindex mellan åren 2016 och 2021 som underlag, och så vidare.¹⁴

I nedanstående tabell visas ett räkneexempel på hur normhyrorna skulle ha utvecklats under perioden 2016-2020 mot bakgrund av utvecklingen av faktorprisindex perioden 2010-2019. Utvecklingen illustreras under en femårsperiod från ett tänkt införande och under förutsättningen att andelen av förändringen i FPI som användas till omräkningen sätts till 50 procent respektive 75 procent.

Tabell 4.1 Räkneexempel över förändrade normhyror.

	Region 1		Region 2		Region 3	
	$\alpha=0,50$	$\alpha=0,75$	$\alpha=0,50$	$\alpha=0,75$	$\alpha=0,50$	$\alpha=0,75$
2015	1 550	1 550	1 450	1 450	1 350	1 350
2016	1 565	1 572	1 464	1 470	1 363	1 369
2017	1 577	1 590	1 475	1 487	1 373	1 385
2018	1 589	1 609	1 487	1 505	1 384	1 402
2019	1 605	1 633	1 502	1 528	1 398	1 423
2020	1 625	1 664	1 520	1 557	1 416	1 449

Not: Region 1 är Stockholmsregionen, Region 2 är regionen kommuner nära Stockholm, Göteborgs- och Malmöregionen, regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt samt regionen övriga stora kommuner, Region 3 är övriga kommuner.

Källa: Egna beräkningar

4.3 Andelen av kostnadsförändringen som normhyran bör räknas om med

Boverket anser att förändrade produktionskostnader inte fullt ut ska få genomslag på de högsta tillåtna normhyrorna. Skälet till detta är att stödet ska främja ett kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder, det vill säga stödet ska komma hyresgästerna till del. Om byggkostnadsutvecklingen får fullt genomslag på normhyrorna

¹³ $\Delta h_{t+1}/h_t$ är således den procentuella förändringen av den högsta tillåtna normhyran för år $t + 1$.

¹⁴ Se bilaga för beräkningar av Boverkets föreslagna modell för åren 1985-2019.

minskar möjligen stödmottagarens incitament att försöka pressa byggkostnaderna.

I ovanstående räkneexempel har Boverket räknat med andelar på 50 respektive 75 procent av förändringen i produktionskostnaderna som den högsta tillåtna normhyran räknas om med. Boverket föreslår att 50 procent av förändringen i produktionskostnaderna ska användas för att räkna om högsta tillåtna normhyra.

4.4 Fastställande av normhyra

Ny nivå på normhyra bör enligt Boverkets mening fastställas den 1 januari varje år. I det enskilda ärendet ska den normhyra som gäller vid beslut om att bevilja stöd. Det är då förutsägbart för båda parterna vilken normhyra som gäller.

5 Konsekvenser

5.1 Konsekvenser för bostadsbyggandet

Behovet av fler bostäder är fortsatt stort, samtidigt som produktionskostnaderna för nya bostäder är fortsatt höga. En årlig omräkning av normhyran innebär att stödmottagaren får täckning för stigande produktionskostnader. Det förhållandet att normhyran bara höjs med en viss andel av den genomsnittliga förändringen av faktorprisindex torde innebära ett incitament för stödmottagaren att utöva kostnadspress och effektivisering vid byggandet av hyresbostäder och bostäder för studerande.

Boverkets förslag torde knappast i någon större omfattning påverka antalet byggda hyresbostäder även om höjningen av normhyrorna i någon mån ökar incitamenten för nybyggande.

5.2 Konsekvenser för hyresgästerna

Boverkets förslag får konsekvenser för hyresgästerna i så måtto att hyrorna troligtvis kommer att öka i de bostäder som byggs med stöd. Det är dock troligt att de årliga höjningarna blir mindre än höjningarna i övrig nyproduktion. Hur stora höjningarna blir är beroende av hur stor andel av produktionskostnadsförändringarna som får ligga till grund för förändring av normhyrorna.

5.3 Konsekvenser för miljön och klimatet

Förordningsändringen bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för miljön och klimatet.

5.4 Jämställdhet, barn samt personer med funktionsnedsättning

Förordningsändringen innebär inte några särskilda konsekvenser för jämställdhet mellan kvinnor och män samt flickor och pojkar. Den innebär inte heller några konsekvenser för personer med funktionsnedsättning.

5.5 Regleringens effekter på företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt

Förordningsändringen bedöms inte vara av sådan omfattning och innebörd att de får effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt.

5.6 Särskilda informationsinsatser

I samband med att förordningsändringen träder i kraft kommer Boverket att informera om begreppet normhyra och tillämplig metod för fördelning av hyra mellan lägenheter av olika storlek.

Den årliga omräkningen av normhyran kommer att publiceras på Boverkets webb-plats.

5.7 Kostnadsmässiga konsekvenser av förordningsändringen

Förordningsändringen bedöms inte medföra några ökade kostnader för stödmottagare, länsstyrelser eller Boverket. Ändringarna innebär en årlig omräkning av gällande normhyra. Ändringarna bör således inte innebära några förändringar i berörda aktörers verksamhet.

Bilaga

Tabell B.1 Faktorprisindex förflerbostadshus exklusive löneglidning och moms.

	Index	Årlig förändring	Kostnadsförändring*
1985	458,2	7,5%	8,9%
1986	474,6	3,6%	7,4%
1987	492,9	3,9%	6,6%
1988	530,0	7,5%	6,3%
1989	577,3	8,9%	6,3%
1990	629,2	9,0%	6,5%
1991	654,4	4,0%	6,6%
1992	659,0	0,7%	6,0%
1993	661,9	0,4%	4,5%
1994	674,0	1,8%	3,1%
1995	716,9	6,4%	2,6%
1996	724,5	1,1%	2,1%
1997	730,6	0,8%	2,1%
1998	749,9	2,6%	2,5%
1999	757,1	1,0%	2,4%
2000	787,5	4,0%	1,9%
2001	819,0	4,0%	2,5%
2002	844,5	3,1%	2,9%
2003	865,5	2,5%	2,9%
2004	891,9	3,1%	3,3%
2005	925,7	3,8%	3,3%
2006	975,9	5,4%	3,6%
2007	1 035,9	6,1%	4,2%
2008	1 087,1	4,9%	4,7%
2009	1 096,6	0,9%	4,2%
2010	1 124,8	2,6%	4,0%
2011	1 163,3	3,4%	3,6%

	Index	Årlig förändring	Kostnadsförändring*
2012	1 189,1	2,2%	2,8%
2013	1 204,5	1,3%	2,1%
2014	1 217,7	1,1%	2,1%
2015	1 234,2	1,4%	1,9%
2016	1 255,8	1,8%	1,5%
2017	1 288,4	2,6%	1,6%
2018	1 330,3	3,3%	2,0%
2019	1 377,4	3,5%	2,5%

*Årlig kostnadsförändring enligt Boverkets föreslagna modell



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se