

Handläggare

g

Datum

2010-05-17

Till förbundsstyrelsen 31 maj 2010

Förhandlingsrapport 2010

Förhandlingsresultat i korthet

När närmare 710 000 av de cirka 770 000 allmännyttigt ägda lägenheterna har fått sina hyror fastställda för 2010 är den genomsnittliga nivåhöjningen för dessa lägenheter 1,37 %. Då hyreshöjningarna i många fall flyttats fram till efter den 1 januari år höjningen 1,22 % på årsbasis.

Närmare 100 000 hyresgäster fick oförändrad hyra 2010. I 40 företag höjdes inga hyror alls och i ytterligare några företag undantogs delar av beståndet från hyreshöjningar.

Förbundsstyrelsens riklinjer

I förbundsstyrelsen riktlinjer inför 2010 års förhandlingar innehöll fem punkter.

- 1. Hyrorna skulle öka mindre än den allmänna kostnadsutvecklingen (KPI), samt att hyrans andel av disponibel inkomst skulle minska.*
- 2. Innan förhandlingar skulle en avstämning göras av utfallet av överenskommelsen 2009 genom bl.a. tertialbokslut*
- 3. Särskild uppmärksamhet skulle ägnas energieffektivisering och energikostnader. Energideklarationer följs upp och analyseras.*
- 4. Särskild uppmärksamhet skulle ägnas hyrorna hos privata hyresvärdar och kartläggning göras av hyror som kan användas som jämförelse vid hyresprövning vid en ny lagstiftning*
- 5. Förhandlingarna skulle samordnas genom verksamhetsrådet förhandlingar.*

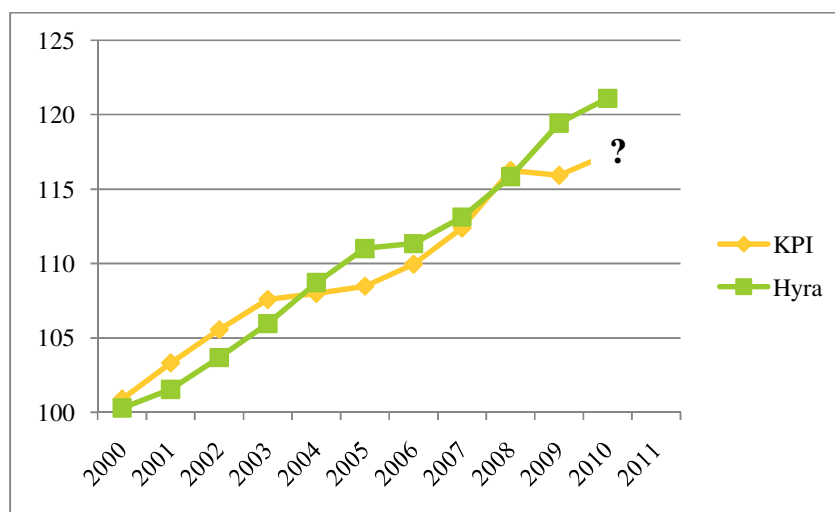
Hyreshöjningarna 2010

Hyresförändringen och KPI

Inflationstakten mätt i KPI var -0,3 % 2009. Prognosen för KPI 2010 är 1,2–1,6 %. Den vägda nivåhyreshöjningen 2010 blir troligen i nivå med KPI. Framflyttningen av många hyreshöjningar till tidpunkt efter 1 januari gör att det ökade hyresuttaget 2010 sannolikt blir lägre än KPI.

Av figur 1 nedan framgår hur KPI och hyresnivåerna till följd av de årliga förhandlingarna utvecklats sedan år 2000.

Figur 1 KPI och förändring i hyresnivå



Index 100 år 1999

Hyresförändringen och hushållens inkomster

Hushåll med inkomst av förvärvsarbete fick sänkt statlig inkomstskatt den 1 januari. Tillsammans med löneökningar kommer detta att ge en ökning av den disponibla inkomsten som vida överstiger årets hyreshöjningar.

Hushålls som har sin inkomst av pension kommer har fått mindre disponibel inkomst 2010 jämfört 2009. Sänkningarna gäller såväl den allmänna pensionen som flertalet tjänstepensioner. Visserligen har skatten

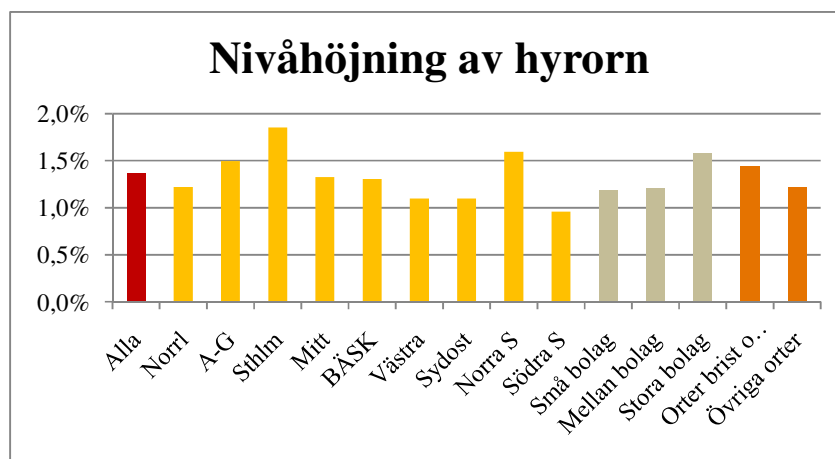
sänkts något men pensionerna har sänkts mer. Även hushåll som har inkomst i form. Även andra hushåll som annan inkomst än av förvärvsarbete kan drabbas av minskad disponibel inkomst.

Sammantaget har årets hyreshöjningar en nivå som gör att hyran tar en mindre del av den disponibla inkomsten för vissa hushåll och en högre del för andra hushåll.

Nivåhöjningen 2010

Nivån på årets hyreshöjningar var i snitt 1,37 %. Av figur 2 framgår att tre regioner ligger över snitthöjningen. Vidare framgår det att de stora bolagen har högre nivåhöjningar än mindre och medelstora bolag. Det senare avspeglas också i att hyreshöjningarna är större i kommuner med bostadsbrist och ökande befolkning än i övriga kommuner.

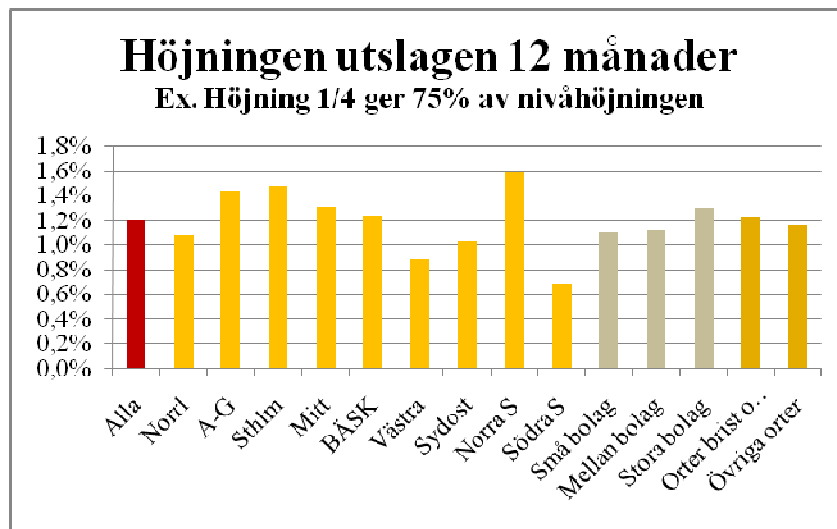
Figur 2. Små bolag är företag med under 1000 lgh, Stora bolag har <9000 lgh. Orter med brist på bostäder och ökande befolkning. Övriga är de som inte uppfyller föregående kriterium



Höjningen 2010 utslagen på 12 månader

Resultatet av hyreshöjningarna kan också mätas i ökning av hyresuttaget 2010. I några företag förhandlas hyrorna vid en annan tidpunkt än 1 januari och i många företag med förhandling om hyrorna 1 januari har höjningen flyttats fram i tiden. Höjningen av hyresuttaget räknas fram genom att antalet månader som höjningen avser 2010 delas med 12. Den genomsnittliga hyresuttaget steg 2010 med 1,2 %. Figur 3 visar att detta sätt att beräkna utfallet ger en annan bild än nivåhöjningarna.

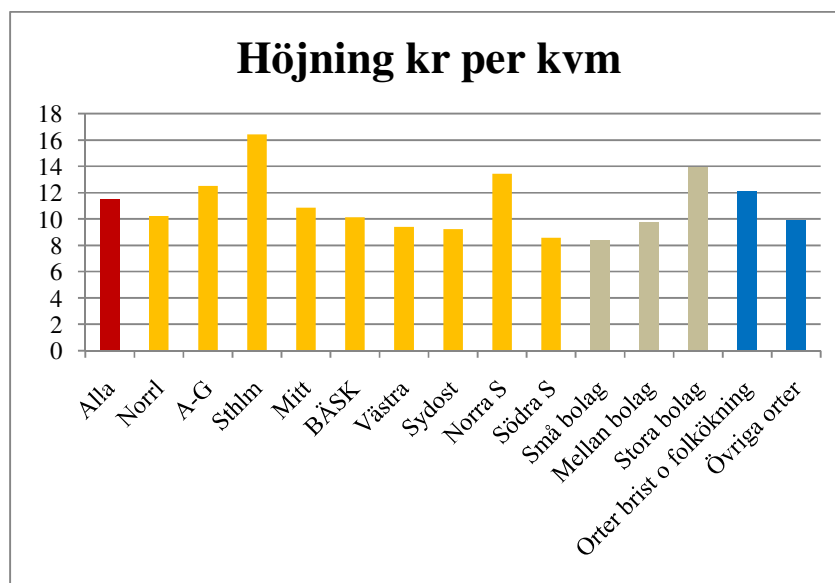
Figur 3 Ökning av hyresuttaget 2010. Indelningar av företag och kommuner se figur 2



Hyreshöjningarna i kr per m²

Ett tredje sätt att beskriva hyreshöjningarna är att ange nivåhöjningen i kr per m². Generellt finns de stora bolagen på tillväxtorter, på tillväxtorterna är hyreshöjningarna generellt högre än på övriga orter p.g.a. bostadsbeståndets åldersstruktur men kanske också för att bostadsbrist är driven upp hyresnivåerna.

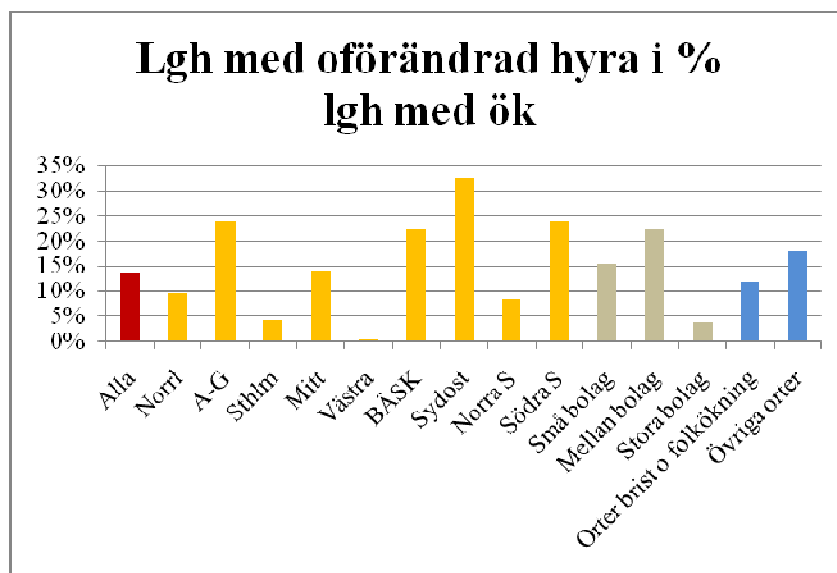
Figur 4 Höjning av hyresnivån i kr. Indelning av företag och orter se fig. 2



Oförändrade hyror

I hela 40 företag träffades överenskommelse om oförändrade hyror. Dessa företag har 97 000 lägenheter. Figur 5 visar att företagen är spridda vad gäller storlek och läge i landet. Av figuren framgår inte att Västra Sverige har ett företag med sänkt hyra.

Figur 5 Antalet lägenheter med oförändrad hyra i % av alla förhandlade lägenheter



Avstämning av 2009 års utfall innan överenskommelse träffas.

I riktlinjerna för förhandlingsverksamheten angavs att utfallet av 2009 skulle granskas i förhandlingsarbetet. Motivet var att bl.a. att företagen kunde ha fått för stora hyresuttag 2009 då det vid förhandlingarna hösten 2008 inte gick att förutse de kraftiga räntesänkningarna och konjunktur nedgången som skulle komma 2009.

Sådana uppföljningar av ekonomin 2009 har gjorts i förhandlingarna. De avtal om oförändrade hyror och i något fall hyressänkning som träffats är bl.a. resultat av att företagets utgifter för främst räntor 2009 var lägre än beräknat. Denna granskning har också möjliggjort om förhandlingar av många flerårsavtal. I en del fall har dessa förhandlingar givit justeringar av höjningens storlek och i andra fall framflyttning av höjningstidpunkten.

Uppmärksamhet åt energieffektivisering

Riktlinjerna angav att särskild uppmärksamhet skulle ägnas åt prisutvecklingen på energiområdet och den skillnad i energiförbrukning som finns mellan olika fastigheter. Nils Holgerssonundersökningen och energideklarationen angavs som två verktyg i det arbetet.

Från alla regioner rapporteras att man tagit upp energifrågan och energibesparingar med respektive bostadsföretag. Kraft har snarare lagts på att diskutera kommande energibesparingar än att granska energideklarationer. Jämförelser av energiförbrukning har främst skett i samband med jämförelser av ekonomiska nyckeltal mellan företagen.

De fullständiga energideklarationerna har sällan efterfrågats då de har en omfattning som knappast är hanterbar. Bäst som begärt deklarationerna av de allmännyttiga företagen har inte fått in dem i den omfattning man förväntat sig. Norra Skåne har krävt energideklarationer på fastigheter i det privata beståndet där hyresgästerna har kallhyra eftersom en hög energiförbrukning betalas av hyresgästen. Västra Sverige har fått ut samtliga uppgifter från energideklarationerna i datafil från Boverket. Efter analys kan man bedöma hur materialet kan användas i förhandlingsverksamheten.

Samstämmighet råder om att energifrågorna inte bara kan hanteras vid den årliga hyresförhandling utan att det är ett arbete som måste göras under lång tid. Flera regioner har eller planerar att utbilda anställda och förtroendevalda i energifrågor.

Några regioner har kompletterat förbundsstyrelsen riktlinjer med lokala anvisningar och frågeställningar.

I några företag har man valt att bevaka energifrågorna genom boinflytandekommittéerna och i Västra Sverige är även Bostadskommittén, den regionala hyreskommittén, ett forum för energifrågor.

Bland de konkreta åtgärder som rapporteras som angelägna är hanteringen av IMD individuell mätning och debitering av värme och varmvatten, slopande av fri el för hushåll och elvärmare för bilar, slopande av el för uppvärmning samt injusteringar av värme och ventilationsanläggningar.

Drygt 80 av SABO företagen är anslutna till "Skåneinitiativet". Dessa företag har åtagit sig att försöka minska energianvändningen med 20 % till 2016. Samarbete med dessa företag har givit organisationen kunskap som även kan användas i arbetet med andra företag.

Nils Holgersson undersökningen har används av flertalet regioner

Kartläggning

Den kommande lagstiftningen medger att även privat ägda lägenheter kan användas som jämförelseobjekt vid prövning av hyra. För att identifiera lägenheter som har en högre hyra än vad bruksvärdet borde medge angavs i riktlinjerna att en kartläggning behövdes och att åtgärder skulle vidtas för att korrigera dessa felaktiga hyror.

På de orter som har systematisk hyressättning som även omfattar det privata beståndet så sker en mer kontinuerlig kartläggning av hyresnivåerna även i det privata beståndet. Det finns även andra orter som uppger att man har inventerat större delen av det privatägda beståndet som Göteborg och Malmö. Några regioner anger att man uppmanad sin förhandlare att bevaka frågan i förhandlingsverksamheten. Ett par regioner har i begränsad omfattning särskilda projekt för att hitta fastigheter med brister. Andra regioner anger att resurser i form av personal och tekniska hjälpmedel inte har den kontroll över hyrorna i det privata beståndet som man skulle önska.

Allmänt gäller att hyrorna i det privat beståndet ännu inte är tillgängliga på samma sätt som hyrorna i det allmännyttiga beståndet.

Samordning av förhandlingarna.

Samordning av förhandlingarna har gjorts enligt riktlinjerna av Verksamhetsrådet för förhandlingar. På nationell nivå genomfördes förhandlingskonferenser för landets alla förhandlare i september 2009. Verksamhetsrådet sammanträdde i oktober och hade därefter telefonkonferenser var eller varannan vecka under förhandlingsperioden oktober-december. På dessa möten rapporterades om förhandlingsläget och gemensamma strategiska beslut togs.

Bilaga. I Excelfil finns samtliga inrapporterade yrkanden och förhandlingsöverenskommelser.