



21 maj 2024

SKBs hyreshöjningsfördelningsmodell – beskrivning

Bakgrund

Från och med 2015 års hyreshöjning tillämpas inom SKB en modell för differentiering av de årliga hyreshöjningarna – den så kallade hyreshöjningsfördelningsmodellen. Den togs fram för att utgöra underlag för systematiska differentieringar av hyreshöjningar, i stället för de hittills mer godtyckligt gjorda differentieringarna. Modellen togs fram av en arbetsgrupp efter initiativ vid föreningsstämman 2014. Arbetsgruppen utgjordes av medlemmar från styrelsen och hyresutskottet, bitradda av tjänstemän. Vägledande för gruppens arbete var stadgarnas bestämmelser och gällande riktlinjer. Målet var också att modellen ska vara enkel, kostnadseffektiv vid tillämpning, förutsägbar och stabil över tid.

Modellen redovisades för fullmäktige vid fullmäktigedagen i november 2014, antogs av styrelsen och har tillämpats vid samråd mellan styrelsen och hyresutskottet från och med 2015 års hyreshöjningar.

En presentation av modellen redovisades i medlemstidningen Vi i SKB våren 2015.

Vid föreningsstämman 2023 beslöts, i enlighet med motion 2023/15 andra att-satsen, att ge styrelsen i uppdrag att se till att senaste version av hyreshöjningsfördelningsmodellen – inklusive eventuella tillämpningsprinciper – finns publicerad på SKB:s hemsida, tillgänglig för alla medlemmar. Detta dokument syftar till att fullgöra uppdraget till styrelsen.

Modellens uppbyggnad

Hyreshöjningsfördelningsmodellen utgörs av fem parametrar vilka syftar till att översätta stadgarnas bestämmelser om *storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten* – till mätbara kriterier (parametrar). Dessa parametrar är viktade och indelade i deciler där varje sådan åsatts ett poängvärde mellan 1 och 10. Därigenom kan en viktad snittpoäng beräknas för varje förvaltningsenhet. Denna ligger till grund för fördelning av den beslutade hyreshöjningen.

Parametrar

(Anm: Intervall och poängvärdet avser 2024 års tillämpning)

Läge

- Lägesfaktorn utgör 30 procent av den viktade snittpoängen.
- Lägesfaktorn grundar sig på en områdeskarta där områdesindelningen är upprättad av Stockholms allmännyttiga bostadsföretag, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.
- Varje förvaltningsenhet har en lägesfaktor mellan 1 och 10 beroende på läge, där mest centralt läge ger högst poäng, enligt följande:

Läge	A = 10 poäng
" -	B = 9 poäng
" -	C = 8 poäng
" -	D = 7 poäng



- " - E = 6 poäng
- " - F = 5 poäng
- " - G = 4 poäng
- " - H = 3 poäng
- " - I = 2 poäng
- " - K = 1 poäng

Anm: Områdesindelningen följer av karta och beskrivning enligt bilaga 1.

Kötid

- Kötidsfaktorn utgör 40 procent av den viktade snittpoängen.
- Kötidsfaktorn grundar sig på den genomsnittliga turordningstid (kötid) som erfordrats i genomsnitt under den senaste femårsperioden, för att hyra en lägenhet i den aktuella förvaltningsenheten.
- Varje förvaltningsenhet ges en kötidsfaktor mellan 1 och 10 beroende på genomsnittlig kötid, där längst kötid ger högst poäng, enligt följande:

Kötid	44 år eller mer	= 10 poäng
" -	42-43 år	= 9 poäng
" -	40-41 år	= 8 poäng
" -	38-39 år	= 7 poäng
" -	36-37 år	= 6 poäng
" -	34-35 år	= 5 poäng
" -	32-33 år	= 4 poäng
" -	30-31 år	= 3 poäng
" -	28-29 år	= 2 poäng
" -	0-27 år	= 1 poäng

Hyra

- Hyra utgör 20 procent av den viktade snittpoängen.
- Hyresfaktorn grundar sig på genomsnittlig hyresnivå för respektive förvaltningsenhet.
- Varje förvaltningsenhet ges en hyresfaktor mellan 1 och 10 beroende på utgående hyra (före höjning), där lägst hyra ger högst poäng, enligt följande:

Hyra	- 900	kr/kvm och år	= 10 poäng
" -	900 - 999	" -	= 9 poäng
" -	1000 - 1099	" -	= 8 poäng
" -	1100 - 1199	" -	= 7 poäng
" -	1200 - 1299	" -	= 6 poäng
" -	1300 - 1399	" -	= 5 poäng
" -	1400 - 1499	" -	= 4 poäng
" -	1500 - 1599	" -	= 3 poäng
" -	1600 - 1699	" -	= 2 poäng
" -	1700 -	" -	= 1 poäng

Insats

- Upplåtelseinsats utgör 5 procent av den viktade snittpoängen.
- Insatsfaktorn grundar sig på den upplåtelseinsats som gäller vid nytecknande av kontrakt inom respektive förvaltningsenhet.
- Varje förvaltningsenhet ges en insatsfaktor mellan 1 och 10 beroende på nivå på upplåtelseinsats, där lägst insats ger högst poäng, enligt följande:

Insats	- 799	kr/kvm	= 10 poäng
" -	800 - 1299	" -	= 9 poäng
" -	1300 - 1799	" -	= 8 poäng
" -	1800 - 2299	" -	= 7 poäng
" -	2300 - 2799	" -	= 6 poäng
" -	2800 - 3299	" -	= 5 poäng
" -	3300 - 3799	" -	= 4 poäng
" -	3800 - 4299	" -	= 3 poäng
" -	4300 - 4799	" -	= 2 poäng
" -	4800 -	" -	= 1 poäng

Värdeår

- Värdeårsfaktorn utgör 5 procent av den viktade snittpoängen.
- Värdeårsfaktorn grundar sig på det av Skatteverket åsatta värdeåret för den eller de taxeringsenheter (vanligtvis fastigheter) som ingår i förvaltningsenheten.
- Varje förvaltningsenhet ges en värdeårsfaktor mellan 1 och 10 beroende på värdeår (byggår eller justerat värdeår till följd av genomgripande renovering), där högsta värdeår omräknat till ålder ger högst poäng, enligt följande:

Ålder	- 19 år	= 10 poäng
" -	20-24 år	= 9 poäng
" -	25-29 år	= 8 poäng
" -	30-34 år	= 7 poäng
" -	35-39 år	= 6 poäng
" -	40-44 år	= 5 poäng
" -	45-49 år	= 4 poäng
" -	50-54 år	= 3 poäng
" -	55-59 år	= 2 poäng
" -	60 - år	= 1 poäng

Årlig översyn - hyressamrådet

Vid det årliga hyressamrådet utförs en översyn av intervallen kopplade till decilerna i modellen. Målet är att medelvärdet för kötid, hyra, insats och byggår ska ligga mellan värdet 5 och 6.

För nyproducerad förvaltningsenhet som ligger områdesindelningsskarta åsätts lägesfaktorn vid hyressamråd.

För fastighet som saknar omflyttning under den senaste femårsperioden åsätts kötidsfaktorn vid hyressamråd.

Vid hyressamrådet uppfylls uppdraget som följer av hyresriktlinjerna om bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter ska hyressättas i förhållande till varandra, för att motsvara stadgarnas krav.

Tillämpning

Vid tillämpning av modellen görs årligen följande:

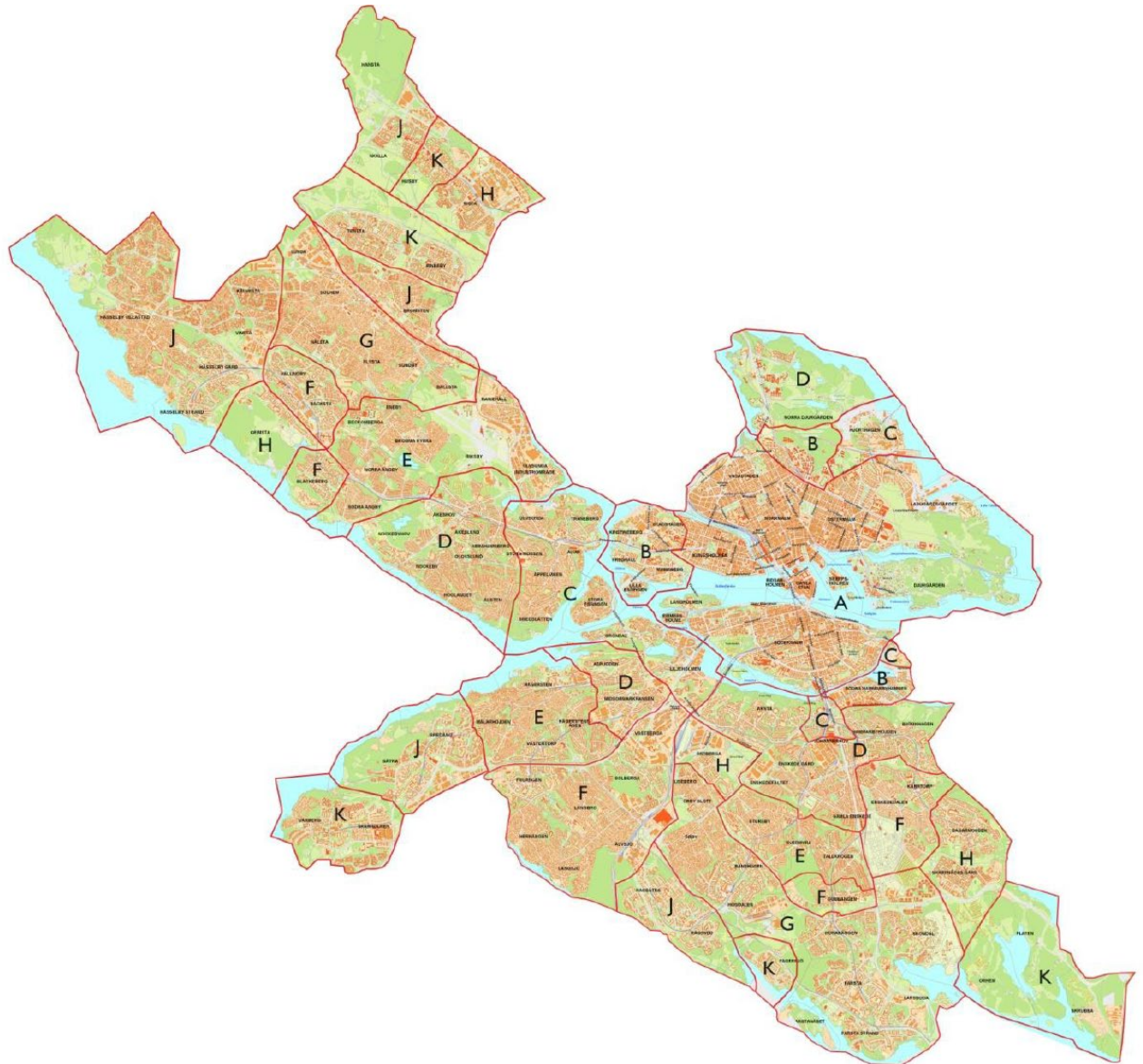
1. Nyproducerade förvaltningsenheter inkluderas i hyreshöjningsfördelningsmodellen, givet att de övergått från nyproduktionsskede och övergått i förvaltningssskede. (Härvid tillämpas principen att samtliga lägenheter i förvaltningsenheten ska vara färdigställda för uthyrning och uthyrda före 30 juni året före hyreshöjningsåret.)
2. Varje förvaltningsenhet hänförs till aktuell decil för varje parameter. Därigenom åsätts ett poängvärde per parameter (1-10) för varje förvaltningsenhet.
3. Poängvärdet multipliceras med viktningsprocenten varvid en viktad snittpoäng för varje parameter erhålls för varje förvaltningsenhet.
4. Beräkning av hyreshöjning för förvaltningsenheten beräknas enligt följande:
 - 4.1. De viktade snittpoängen summeras för varje förvaltningsenhet
 - 4.2. Förvaltningsenhetens summerade snittpoäng multipliceras med förvaltningsenhetens totala boarea. Värdet utgör förvaltningsenhetens totalpoäng.
 - 4.3. Förvaltningsenhetens totalpoäng i förhållande till summan av samtliga förvaltningsenheters totalpoäng multipliceras med den totala hyreshöjningen (för SKB) i kronor varvid förvaltningsenhetens krontalshöjning erhålls.
 - 4.4. Förvaltningsenhetens krontalshöjning divideras med total boarea, varvid höjning i kr/kvm och år erhålls.
 - 4.5. Den totala höjningen i kr/kvm avrundas till närmaste heltal och utgör grund för den faktiska hyreshöjningen.
5. Hyresriktlinjernas spärr innebärande att skillnad mellan lägsta och högsta höjning får vara högst fyra procentenheter under ett år beaktas genom att den höjning som leder till en spridning om högst fyra procentenheter först beräknas. Därefter fördelas återstående del av höjningen genom att en enhetlig procentsats beräknas (utifrån kvarvarande höjningsutrymme). Denna adderas till samtliga förvaltningsenheters höjningsprocent (enligt beräkning genom hyreshöjningsfördelningsmodellen).

Ytterligare information

På SKBs webbplats finns mer att läsa om hyreshöjningsfördelningsmodellen. Gå till <https://www.skb.org/om-oss/foreningen/regler-och-riktlinjer/> och vidare till Riktlinjer.

Där finns att läsa:

- SKBs hyresriktlinjer (2009)
- Utvärdering av SKBs hyresriktlinjer (2015)
- Artikel om hyreshöjningsfördelningsmodellen ur Vi i SKB våren 2015
- Utvärderingsrapport gällande hyreshöjningsfördelningsmodellen (2021-09-08)
- Redovisning av poängvärdet för varje förvaltningsenhet/kvarter 2016-2024



Stadsdelar i Stockholm	Kategori
Innerstan	
City, Gamla stan, Riddarholmen, Gärdet, Ladugårdsgärdet, Norrmalm, Vasastan, Södermalm, Reimersholme, Långholmen, Södra Djurgården, Skeppsholmen, Beckholmen, Östermalm, Östra Kungsholmen	A
Hammarby Sjöstad	B
Ruddammen	B
Västra Kungsholmen, Lilla Essingen	B
Danviksklippan	C
Hjorthagen	C
Stora Essingen	C
Norra Djurgården, Ekhagen, Frescati	D
Söderort	
Gröndal, Liljeholmen, Årstadal	C
Gullmarsplan, Globen	C
Gamla Enskede, Enskede Gård, Enskedefältet, Johanneshov, Hammarbyhöjden, Björkhagen, Årsta	D
Midsommarkransen, Aspudden	D
Hägerstensåsen, Hägersten, Västertorp, Mälarhöjden	E
Stureby, Svedmyra, Tallkrogen	E
Kärntorp, Enskededalen	F
Västberga, Solberga, Älvsjö, Långbro, Långsjö, Herrängen, Fruängen	F
Gubbängen	F
Bandhagen, Högdalen, Liseberg, Örby Slott, Örby, Hökarängen, Farsta, Farsta Strand, Larsboda, Sköndal	G
Östberga	H
Bagarmossen, Skarpnäck	H
Bredäng, Sättra	J
Hagsättra, Rågsved, Snösättra	J
Skärholmen, Vårberg	K
Fagersjö	K
Skrubba	K
Västerort	
Traneberg, Ulvsunda, Stora Mossen, Alvik, Äppelviken, Smedslätten	C
Nockebyhov, Nockeby, Högländet, Ålsten, Riksby, Åkeshov, Åkeslund, Abrahamsberg, Olovslund	D
Bromma kyrka, Norra Ängby, Södra Ängby, Beckomberga, Eneby, Mariehäll, Johannesfred	E
Vällingby, Räcksta	F
Blackeberg	F
Solhem, Lunda, Nälsta, Flysta, Sundby, Bällsta	G
Kista	H
Grimsta	H
Akalla	J
Bromsten	J
Hässelby Villastad, Hässelby Gård, Hässelby Strand, Vinsta, Kälvesta	J
Husby, Rinkeby, Tensta, Hjulsta	K