



Erik Glans

oktober 2026

Konjunkturinstitutet

PM till nämnden för Konsumentprisindex

Urvalsbias för hyror i KPI?

KPI:s hyresmätning inkluderar inte lägenheter som färdigställs under året (urvalet dras på hösten året innan, se STAF 2026). Nybyggda lägenheter brukar ha högre hyra än befintliga (presumtionshyra), och brukar därefter ha lägre hyresökningar så att hyresnivån så småningom konvergerar mot hyresnivåerna för det befintliga beståndet (bruksvärdeshyra).¹ Det kan därför uppstå en urvalsbias i mätningen, och det finns en risk att KPI underskattar hyresutvecklingen i Sverige totalt sett. Biasen skulle i så fall bero på inflödet av nya lägenheter med en högre hyra in i marknaden.

För att undersöka om det möjligen finns en bias så undersöker jag hur hyresutvecklingen enligt COICOP 0411 i KPI (genomsnittet av index för alla månader under året) förhåller sig till utvecklingen av hyrorna enligt SCB:s undersökning ”Hyror i bostadslägenheter” (HiB). I samtliga jämförelser har jag beräknat utvecklingstal utifrån snitthyran i kronor räknat per kvadratmeter eller per lägenhet.

En förklaring till skillnader skulle kunna vara kvalitetsförbättringar i beståndet, att nya lägenheter har bättre kvalitet än lägenheter förr. Det kan dock vara så att nybyggda lägenheter upplevs som ’tråkigare’ än äldre lägenheter. Nybyggnation sker dessutom och ofta byggs i mindre centrala områden med byggbar mark som inte redan tagits i anspråk.

Jämförelse mot snitthyran per kvadratmeter bostadsyta i hela landet

Skillnaden mellan måtten var liten före 2013 då den ökade (se Tabell 1)

¹ Se <https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vi-gor/hyresforhandling/hyressattning-i-nyproduktion/vad-ar-presumtionshyra/> och <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyra/vad-ar-bruksvardeshyra/> för en beskrivning av presumtionshyra/bruksvärdeshyra.

Reglerna ändrades dock i januari 2026 så att presumtionshyror nu kan justeras i takt med den allmänna hyresutvecklingen, se betänkande 2025/26:CU5, en förbättrad modell för presumtionshyra på riksdagen.se.

Tabell 1 Procentuell utveckling av bostadshyra enligt olika undersökningar

Procentuell förändring respektive procentenheter

	Snitthyra per kvm	KPI COICOP 0411	Differens
2005	2,5	2,4	0,1
2006	1,0	0,9	0,1
2007	1,9	1,6	0,3
2008	3,0	2,5	0,5
2009	3,6	3,2	0,4
2010	1,6	1,6	-0,1
2011	2,7	2,3	0,4
2012	3,1	2,6	0,5
2013	3,1	2,3	0,8
2014	2,3	1,7	0,6
2015	NA	1,5	NA
2016	NA	0,9	NA
2017	2,2	0,8	1,4
2018	2,4	1,0	1,4
2019	3,2	1,7	1,5
2020	3,1	1,8	1,3
2021	2,5	1,5	1,0
2022	3,3	1,8	1,6
2023	4,8	3,4	1,5
2024	7,1	4,8	2,3
2025	6,0	5,3	0,8

Anm. Snitthyran för 2015 i HiB saknas

Källor: HiB respektive KPI

Jämförelse mot snitthyran för en trerumslägenhet i hela landet

Här avgränsar jag jämförelsen till trerumslägenheter för att undersöka om skillnaden kvarstår om man väljer en viss vanlig typ av lägenhet. Data finns bara från 2016, och skillnaden är inte riktigt lika stor mot KPI (se Tabell 2).

Tabell 2 Skillnad i hyresutveckling för en trerumslägenhet jämfört med totala hyresutvecklingen enligt KPI

Procentuell förändring respektive procentenheter

	Snittökning för trerumslägenhet	KPI COICOP 0411	Differens
2017	2,0	0,8	1,2
2018	2,1	1,0	1,0
2019	3,4	1,7	1,6
2020	2,7	1,8	0,9
2021	2,4	1,5	1,0
2022	3,2	1,8	1,4
2023	4,0	3,4	0,6
2024	6,8	4,8	2,0
2025	5,8	5,3	0,5

Anm. Hyra per lägenhet för en trerummare i första kolumnen med data.

Källor: HiB respektive KPI

Tabell 2 ovan är per lägenhet. Det går också att få fram hyra per kvadratmeter för en trea i landet. Denna visas i Tabell 3. Skillnaden mellan HiB och KPI består oavsett om vi jämför hyran per lägenhet eller per kvadratmeter.

Tabell 3 Skillnad i hyresutveckling per kvadratmeter för en trerumslägenhet jämfört med totala hyresutvecklingen enligt KPI

Procentuell förändring respektive procentenheter

	Snittökning för trerumslägenhet	KPI COICOP 0411	Differens
2017	2,1	0,8	1,2
2018	2,3	1,0	1,3
2019	3,4	1,7	1,6
2020	2,9	1,8	1,1
2021	2,5	1,5	1,0
2022	3,4	1,8	1,6
2023	4,3	3,4	1,0
2024	6,9	4,8	2,2
2025	5,7	5,3	0,5

Anm. Snittökningen för trerumslägenheten är per kvadratmeter

Källor: HiB respektive KPI.

SAMMANFATTNING

Skillnaden i hyresutveckling mellan de olika datakällorna uppgår till över en procentenhet per år sedan 2017. Beräkningar av Emanuel Carlsson visar däremot att medelvärdet av hyresförändringarna i HiB stämmer väl överens med hyresutvecklingen i KPI. Det indikerar att skillnaderna i utveckling inte beror på skillnader i definitioner mellan de två undersökningarna. Skillnaderna i tabellerna handlar alltså om skillnaden mellan *förändringen av medelhyran* (min ansats här) jämfört med *medelvärdet av hyresförändringen* (KPI-ansatsen). Förändringen av medelhyran visar

utvecklingen i den hyra som en genomsnittlig invånare betalar för en lägenhet över tid. Medelvärde av hyresförändringen visar förändringen i hyran för en genomsnittlig befintlig lägenhet om den lägenhetens hyra följs över tid. Skillnaden mellan dessa två beror på förändringar i beståndet och skulle kunna förklaras av kvalitetsförbättringar. Den eventuella problematiken uppstår om det finns en systematisk skillnad i hyressättningen i befintliga beståndet jämfört med inflödet. Den risken finns i och med modellen med presumtionshyra/bruksvårdshyra.

Med det sagt är jag osäker på vad som vore en lämplig lösning på utmaningen. Att börja använda förändringen av medelhyran i stället för medelvärdet av hyresförändringen blir nog inte så bra. Skillnaden blir också mindre när det inte byggs så många nya bostäder, vilket är fallet nu jämfört med några år sedan. Problemet löses också till viss del av den ändrade lagstiftningen på området som gör det möjligt att höja presumtionshyrorna i samma takt som andra hyror.

MINA FRÅGOR TILL NÄMNDEN

Kan skillnader i hyressättning mellan nyproducerade lägenheter och det äldre beståndet medföra att KPI:s hyresindex underskattar prisutvecklingen för bostadstjänster av jämförbar kvalitet?

Vilket ytterligare underlag behövs för att skilja en sådan effekt från kvalitets- och sammansättningsförändringar?

Om en underskattning kan beläggas, hur bör den hanteras i KPI?