

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-23

Diarienummer SFF-2024-00159

Handläggare: Lisa Daleborn, 031-365 03 78

E-post: lisa.daleborn@stadsfast.goteborg.se

Indexering självkostnadshyra

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att indexera självkostnadshyrans driftkostnader enligt Prisindex kommunal verksamhet med 4,5 procent för år 2024
2. Stadsfastighetsnämnden beslutar att indexera självkostnadshyrans driftkostnader i enlighet med inflationsmålet med 2 procent för år 2025

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämndens självkostnadshyra består av flera delar. Den del som avser driftkostnader ska, baserat på utfallet 2023, indexeras för att motsvara självkostnadshyran 2025. Det innebär att 2023 års utfall indexeras två gånger (en för respektive år).

Föregående och innevarande år användes Prisindex kommunal verksamhet (PKV) och detsamma har använts för att räkna upp kommunbidragen i kommunfullmäktiges budget de senaste två åren.

Senast tillgängliga PKV anger att kostnaden för personal inte kommer att öka 2025. Förvaltningen gör en annan bedömning och föreslår därför ett högre index än PKV, i nivå med inflationsmålet för 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Indexering med PKV för 2024 innebär att förvaltningen behöver effektivisera sin verksamhet, men är också högre än den prognostiserade ökningen av skattekraften. Indexering i nivå med Riksbankens inflationsmål för 2025 är mer osäker beroende på hur lönerörelsen utvecklas och hur mycket inflationen sjunker. 2024 är PKV väsentligt högre än inflationen och 2025 är PKV lägre än inflationen.

Om indexet är långt ifrån förvaltningens verkliga självkostnad kan besparingar behöva genomföras för att klara budget i balans. Det har i så fall påverkan på såväl stadsfastighetsnämnden som hyresgästerna.

Driftkostnaderna är en del, men inte den mest betydande, av självkostnadshyran som debiteras hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). Ju lägre indexet är, desto lägre blir hyran.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

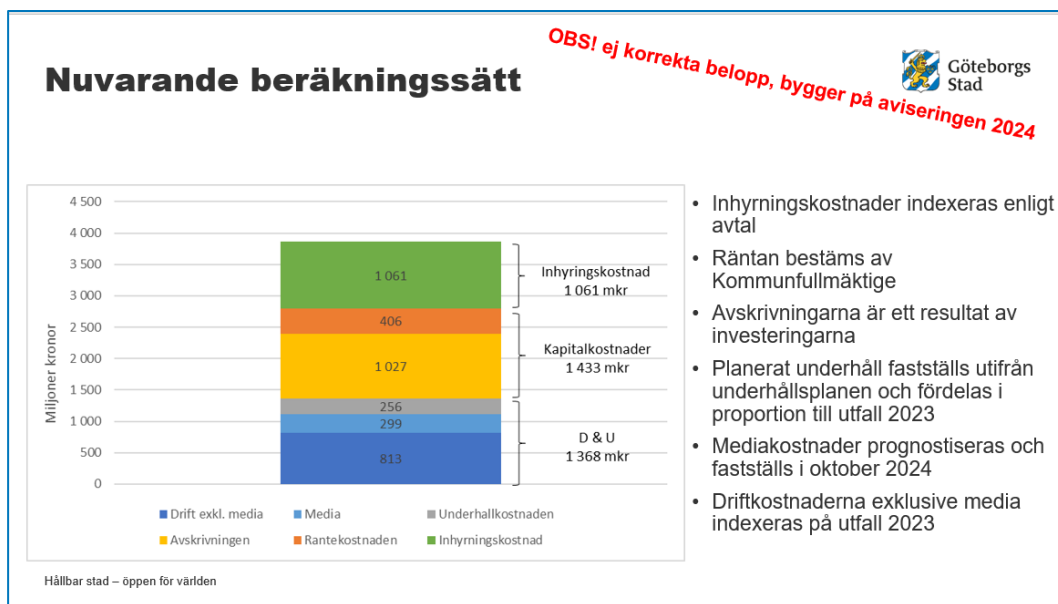
Ärendet har ingen direkt påverkan på dessa dimensioner, men beroende på hur mycket förvaltningen behöver effektivisera för att klara beslutat index så kan dessa dimensioner komma att påverkas. Det tas i så fall omhand i budgetarbetet inför nämndens budget 2025.

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen ska varje år indexera tidigare års utfall för att uppnå kommande års självkostnadshyra. Förvaltningen föreslår att nämnden fattar beslut om index.

Beskrivning av ärendet

Självkostnadshyran beräknas enligt nedan princip och föreliggande ärende behandlar den nedersta mörkblå delen i figuren.



Figur 1. Nuvarande beräkningssätt.

Det är svårt att ange ett index som helt speglar förvaltningens självkostnad och som också upplevs rimlig för våra hyresgäster. Prisindex kommunal verksamhet (PKV) är i normalfallet är lägre än förvaltningens självkostnad, eftersom vi i relativt hög grad köper tjänster och material på en marknad som har en annan kostnadsbild än en genomsnittlig kommun.

Prisindex kommunal verksamhet					
PKV					
	2023	2024	2025	2026	2027
Arbetskraftskostnad*	7,0	5,2	-0,2	2,2	3,6
vikt arbetskraftskostnad	68,6%	69,0%	69,1%	68,4%	68,4%
Övrig förbrukning**	4,0	2,9	2,5	2,5	2,5
vikt övrig förbrukning	31,4%	31,0%	30,9%	31,6%	31,6%
Prisindex kommunal verksamhet	6,1	4,5	0,6	2,3	3,3
* Lönekostnadsförändring inkl. förändring i arbetsgivaravgifter.					
** 40 % lönekostnadsförändring och 60% KPIF					

Figur 2. Indexering PKV.

PKV för 2025 är negativ för personalkostnaden, vilket inte bedöms rättvisande eller rimligt för stadsfastighetsförvaltningen. Vi har därför valt att titta på andra index, exempelvis inflationen:

Indexering Konjunkturinstitutet						
Nyckeltal	Konjunkturläget			KI-kommentar		
	Konjunkturbarometern			Övriga publikationer		
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
KPI	8,6	2,9	1,2	1,8	2,1	2,0
KPIF	6,0	1,7	1,7	2,0	2,0	2,0

Hållbar stad – öppen för världen

Figur 3. Indexering Konjunkturinstitutet.

För att försöka spegla såväl kommande lönerörelse som inflationen på de tjänster och material som förvaltningen köper på marknaden har vi valt att föreslå att riksbankens mål för inflationen på 2 procent används för att indexera avseende år 2025 och inte PKV.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens förslag att använda PKV för 2024 och 2 procent för 2025 är tänkt att vara ett index som speglar en rimlig nivå på självkostnad, men samtidigt innebär effektiviseringar. Förvaltningen kan dock konstatera att det är ett politiskt avvägande att balansera mellan stadens ekonomi och den egna nämndens finansiering eftersom skattekraften sannolikt kommer att växa i lägre omfattning är förvaltningens självkostnad.

Martin Blixt

Direktör

Lisa Daleborn

Avdelningschef ekonomi