

# Hyres- förhandlings- processen i handeln



– Skillnader i synsätt mellan fastighetsägare och hyresgäster

Hyresbildningsprocessen ser ut att vara en objektiv process, men hyresförhandlaren påverkas av en rad subjektiva förväntningar som kan härledas bakåt och framåt i tiden. Detta forskningsprojekt syftar till att öka kunskaperna om vad som påverkar hyresbildningsprocessen för fastighetsbolag och handel. Otillräckliga insikter om vilka faktorer som påverkar hyresförhandlingen kan försämra utvecklingen för båda parter om förhandlingar av hyror resulterar i lägre lönsamhet i handeln och fler vakanser eller mindre förhyrd lokalyta bland fastighetsbolagen.

Fokus för det här forskningsprojektet är kunskap om faktorer som har betydelse i hyresförhandlingsprocessen. Mer specifikt handlar det om vilka subjektiva uppfattningar som påverkar de två parterna fastighetsägare och hyresgäster när hyror förhandlas. Målet med projektet är således att bredda våra kunskaper om vad som påverkar hyra vid hyresförhandlingar.

Forskningen utförs både med hjälp av logistisk regression och med faktoranalys för att fånga upp olika perspektiv på samma data från en enkät utskickad våren 2021. Enkätsvaren kommer från cirka 420 fastighetsägare (hyresvärdar) och handlare (hyresgäster).

## **Framåtblickande versus bakåtblickande**

Den logistiska regressionen visar tydligt att fastighetsägarna är mer framåtblickande i termer av hur branschen ska utvecklas, samtidigt som hyresgästerna är mer bakåtblickande och fäster större vikt i hur branschen har utvecklats samt de nuvarande hyresnivåerna. Detta resultat gäller utifrån förväntningar om att konjunkturen stärks, och resultatet skulle kunna vara annorlunda i ett läge när konjunkturen förväntas försvagas.

Hyresgästerna i handeln har valt att fästa större vikt i hyresförhandlingen på fastighetsvärden och lokalvakanser än fastighetsägarna, vilket skulle kunna



förklaras av att de uppfattar att strukturella förändringar utifrån digitalisering och pandemi pressar fastighetsvärden och att detta dämpar hyresnivåerna. Fastighetsägarna, däremot, fäster större vikt vid att det finns ankarhyresgäster i omgivningen, något som skulle kunna gynna dem utifrån att det skapar ett uppåttryck på hyresnivåerna.

Den logistiska regressionen visar också att det finns signifikanta skillnader mellan fastighetsägarna och hyresgästerna när det gäller förtroendet för motparten som individ. Förtroende för lagar och regelverk synes vara lika stort, och förtroende för motparten som organisation. Den partiella analysen och den logistiska regressionen visar att hyresgästerna inte har samma förtroende för motparten som individ som tvärtom.

### En gemensam syn

Forskarna ser flera implikationer för parterna i hyresbildningen inom handeln. Resultaten kring om aktörerna är framåtblickande eller bakåtblickande talar för att parterna kan dra nytta av att enas kring en gemensam konjunkturbild innan hyresförhandlingar inleds. Parterna delar redan idag en gemensam syn om att modellerna för hyresbildningen ständigt behöver utvecklas i takt med att strukturella utmaningar tilltar. Faktorer som fastighetsägare och hyresgäster värderar olika leder troligen till svårigheter att komma överens vid en hyresförhandling. Av den anledningen kan kommunikation inför hyresförhandlingen förbättras. Avsikten är att göra förhandlingen mer transparent och förutsägbar. Att dela information mellan parterna kring den strukturella utvecklingen skulle då kunna gynna förhandlingarna. ■

**Projektnamn:** Hyresförhandlingsprocessen i handeln – skillnader i synsätt mellan fastighetsägare och hyresgäster.

**Projektledare:** Berndt Lundgren, institutionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Övriga projektdeltagare:** Cecilia Hermansson, institutionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Beviljat anslag:** 451 730 kronor.

**Projektid:** september 2020–mars 2022.



Handelsrådet | 103 29 Stockholm  
Besöksadress: Regeringsgatan 60  
Telefon växel 010-471 85 80  
[www.handelsradet.se](http://www.handelsradet.se)