

# TIMBRO

Sänkta priser!  
Sänkta priser!  
Sänkta priser!

Förklaringsföretagning och adress  
Rosenbad  
111 51, Stockholm  
Kontaktperson  
Per Holund  
Speciell adress  
645 232 Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen

23 095 884 832 kr

**SISTA PÅMINNELSEN**

Svenska samhället  
Rosenbad  
111 51, Stockholm

Telefon/E-post/Webadress  
0771-443 443  
www.hyresgastforeningen.se

Styrelsens säte  
Stockholm

Organisationsnummer  
802001-5106

Bankgiro  
5695-1114  
IBAN  
BANKSWEDEN/000 00  
0000 0000 0000 0000

**bankgirot**

INBETALNING/GIRERING AVI

Inbet avgift (fylls av banken)

**OCR**

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via bankgiro, privatgiro, sparbanksgiro eller personkonto.

OBS! Kontrollera att avi för rätt hyresperiod används.

Använder du Bankgirots Leverantörsbetalningar (LB) ange nedanstående referensnr.

Fakturanummer 221746923  
Förfallodatum 2018-12-31  
Objektnummer 291146723  
Hyresperiod 2018-01-01 - 2018-12-01

Betalningsavsändare  
Hyresgästerna  
Sverige, Jorden

Till bankgiro nr  
5695-1114

Betalningsmottagare  
Hyresgästföreningen

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR

MEDELANDEN KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN

DEN AVLÄSES MASKINELLT

Referensnr # 375244109867 Kronor # 23 095 884 832 >

78256#951864#

**HYRESREGLERINGENS PRISLAPP**

FREDRIK KOPSCH  
JANUARI 2021



## **OM FÖRFATTAREN**

Fredrik Kopsch är universitetslektor i fastighetsrätt och docent i fastighetsekonomi vid Lunds tekniska högskola, Lunds universitet, och specialist på hyresregleringar. Han är knuten till Timbro som senior fellow. Han har tidigare skrivit om den svenska hyresregleringen, dess historia och nutida konsekvenser i boken *En hyresmarknad i kris*.



Författaren vill rikta ett stort tack till Ingemar Bengtsson och Hans Lind, som båda läst, kommenterat och diskuterat tidigare versioner av manuset.

© Författaren och Timbro  
Januari 2021  
[www.timbro.se](http://www.timbro.se)  
[info@timbro.se](mailto:info@timbro.se)  
Sättning: Markus Konow  
Omslag: Anders Meisner

## **SAMMANFATTNING**

De kostnader som hyresregleringar ger upphov till tas ofta upp i debatten. Den kanske vanligaste kostnaden är att det byggs för få hyreslägenheter, vilket gör att beståndet av hyresbostäder blir mindre än annars. I kombination med att de som kommer över första-handskontrakt inte gärna lämnar lägenheter utan ersättning, skapar det stora problem för hushåll som vill in på hyresmarknaden att finna lämpliga hyresbostäder. De kvalitativt beskrivna kostnader som hyresregleringar ger upphov till bör inte förringas. De långa köerna gör att många, särskilt hushåll som inte haft möjlighet att vänta länge, får det allt svårare att hitta bostäder. Hyresregleringen minskar deras frihet att förverkliga sin potential. De kan inte flytta till jobb eller utbildning. Den tvingar vissa att leva i relationer de vill lämna. Den göder kriminalitet. Kort sagt, hyresregleringen skapar misär.

I den här rapporten ger jag en uppdaterad bild av den svenska hyresregleringens samhällskostnader, som i huvudsak beror på att för få bostäder byggs och att fördelning av befintliga bostäder är ineffektiv. Jag uppskattar den totala kostnaden till 20 miljarder per år – en dubbling jämfört med en tidigare beräkning av Boverket 2013. Utöver dessa samhällskostnader argumenterar jag i den här rapporten för att kostnader kopplade till privilegiejakt tidigare helt har förbisetts i diskussionen om hyresregleringars samhällskostnader. Då den totala överföringen från fastighetsägare till hyresgäster är mycket stor bör vi förvänta oss att den ger upphov till kostnader i andra delar av ekonomin. Utan försök till kvantifiering ger jag här en genomgång av de mest uppenbara kostnaderna: lobbyism, överrenoveringar, subventionspolitik, inflaterade bostadsrättspriser och andrahandshyror, ombildningar, svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning.

# **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

INLEDNING .....	5
HYRESREGLERINGENS KOSTNADER.....	7
HUR STORA ÄR KOSTNADERNA OCH OMFÖRDELNINGEN? .....	11
Utbudets och efterfrågans priselasticitet.....	11
Förväntade hyresförändringar med fri hyressättning.....	11
VAR UPPSTÅR KOSTNADERNA FÖR SVENSK HYRESREGLERING? .....	14
Lobbyisterna.....	14
Renoveringarna .....	15
Ombildningar .....	16
Svarthandel och olovlig andrahandsuthyrning.....	17
Bostadssubventioner för att lösa bostadsbrist.....	18
Högre priser på oreglerade marknader.....	19
SLUTSATSER.....	21
REFERENSER .....	22
APPENDIX A – HUR STORHETERNA BERÄKNAS .....	23
APPENDIX B – HUR PÅVERKAS RESULTATEN AV DE GJORDA ANTAGANDENA?.....	25

## INLEDNING

Sverige har sedan 1917 för det mesta haft lagstiftning som kraftigt påverkat hyressättningen på bostadsmarknaden. Detta har över tid fått en mängd konsekvenser som sökts lösas genom olika typer av lagstiftning.<sup>1</sup> Bland de stora problemen som uppmärksammats i samband med reglering av hyrorna hör långa köer, ombildningar och svarthandel,<sup>2</sup> höga hyror på andrahandsmarknaden,<sup>3</sup> och suboptimalt underhåll och renoveringar.<sup>4</sup> Alla dessa konsekvenser, och fler därtill, kan omsättas i kostnader för samhället, i välfärdsförluster. I den här rapporten kommer jag att söka kvantifiera dessa.

Boverket (2013) är ett av få exempel på en kvantifiering av välfärdsförlusten som den svenska hyresregleringen ger upphov till. Boverkets uppskattning pekade på att de totala välfärdsförlusterna låg i storleksordningen 10 miljarder kronor, per år. I den här rapporten kommer jag att uppdatera Boverkets beräkningar, något som motiveras av att bostadsmarknaden har förändrats sedan den senaste uppskattningen. Jag kommer i den här rapporten även att argumentera för att Boverkets uppskattningar inte fångar hela välfärdsförlusten. Förklaringen, som jag ska redogöra för mer i detalj i det följande, är att varken Boverket eller någon annan som försökt kvantifiera de välfärdsförluster som hyresreglering ger upphov till har tagit hänsyn till de kostnader som privilegiejakt (på engelska *rent seeking*) ger upphov till.

Eftersom att den här rapporten kommer att använda begreppet *hyresreglering* kan det vara passande att dels förtydliga vad som ligger i begreppet, dels ge en redogörelse för hur den svenska lagstiftningen kring hyressättningen har sett ut och hur den för närvarande ser ut.

Sverige är som land långtifrån ensamma om att ha infört hyresreglering. Under första världskriget

blev hyresreglering en relativt vanlig företeelse. En av de tidigaste hyresregleringarna i modern tid infördes i St. Petersburg 1915.<sup>5</sup> Båda världskrigen har inneburit massmobilisering av resurser som haft vida effekter på världsekonomin. En sådan effekt är att kapital undandragits bostadsinvesteringar, vilket i kombination med en stark urbaniseringstrend, riskerade att få till följd att hyrorna skulle skena. Hyresregleringar har därför varit ett vanligt svar.

Under andra världskriget var hyresreglering regel snarare än undantag. I alla länder där hyresreglering införts som tillfällig krigslagstiftning har det dock visat sig vara svårt att gå till en friare hyresmarknad. I dag har de allra flesta länder lyckats avskaffa de strikta regleringar som blev resultatet av kriget, så även Sverige. Vad som ersatt dem varierar dock kraftigt – och här sticker Sverige ut med en av de mest reglerade hyresmarknaderna jämfört med andra liknande länder.<sup>6</sup>

I slutet av 1960-talet beslöt Sveriges riksdag att hyresregleringslagen, införd mitt under andra världskriget 1942, skulle fasas ut. Den skulle i stället ersättas med, vad man menade var, ett marknadsanpassat system. Detta system känner vi i dag som bruksvärdessystemet. En grundtanke med bruksvärdessystemet var att säkerställa avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst. Samtidigt skulle hyreslagstiftningen ge hyresgäster ett skydd genom att hyran vid omförhandling prövades mot hyrorna för jämförbara lägenheter. Lägenheter med lika bruksvärde bör också ha ungefär samma hyra. Liknande bestämmelser kan vi se i andra länders lagstiftning i dag.<sup>7</sup>

Syftet med sådan lagstiftning är att en hyresvärd inte ska kunna utöva den monopolsituation han åtnjuter gentemot en sittande hyresgäst. Utan

1 Se Kopsch (2019a) för en utförlig redogörelse för den lagstiftning som införts till följd av att hyrorna reglerats.

2 Kopsch (2019a).

3 Herold (2019).

4 Lind (2015a, b).

5 Kholodilin m.fl. (2019).

6 Se till exempel Weber och Lee (2018) eller Kopsch (2019b) för genomgång av hyreslagstiftning i andra länder.

7 Kopsch (2019b).

begränsningar är det möjligt att en hyresvärd skulle kunna utkräva en hyra som överstiger hyran som någon annan än just den sittande hyresgästen är villig att betala. Orsaken är att en hyresgäst typiskt sett gör ganska stora sociala investeringar i sin bostad, som denne vill skydda.

Om intentionen med bruksvärdessystemet var att marknadsanpassa hyrorna är den enda slutsatsen man kan dra vid en utvärdering att det blivit ett totalt misslyckande. Reformen innehöll ett undantag som resulterade i att bruksvärdesprövningar gjordes mot hyror i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Eftersom dessa hyror var subventionerade och lägre än sin jämviktsnivå hölls

andra hyror också under jämviktsnivå. Hyressättningen har också kommit att läggas under intressegruppers kontroll, och då främst Hyresgästförbundet.

Det system vi i dag har för hyressättningen resulterar i hyresnivåer som ligger under sin jämviktsnivå. Det rör sig heller inte om tillfälliga avvikelser, som hade kunnat vara resultatet av exempelvis långa hyresavtal. Orsaken är i stället att lagstiftningen säkerställer detta utfall. Det kan mycket väl vara önskvärt, från politiskt håll, att behålla den nuvarande ordningen. Men det innebär kostnader för samhället. Jag kommer i denna rapport att kvantifiera dessa kostnader.

## HYRESREGLERINGENS KOSTNADER

Inom den nationalekonomiska forskarkåren diskuterades länge samhällskostnaderna med hyresreglering som synonyma med ett underutbud. Den traditionella efterfråge- och utbudsanalysen gör nämligen gällande att ett fastställande av priset för en vara (hyran i fallet hyreslägenheter) under jämviktspriset kommer att resultera i ett, allt annat lika, lägre utbud av varan. Detta illustreras av figur 1. Hyresregleringens kostnad i det här synsättet blir arean av trianglarna C och E. Triangeln C representerar konsumentöverskott som försvinner när de ekonomiska transaktioner som skulle ha varit resultatet av det högre utbudet uteblir. Det ska tolkas som skillnaden mellan vad hyresgästerna hade behövt betala för de nya lägenheterna och vad de hade varit beredda att betala. Triangeln E representerar på motsvarande vis det producentöverskott som försvinner av samma orsak – alltså fastighetsägarnas uteblivna vinster på grund av det lägre byggandet. I Boverkets marknadsrapport från 2013 beskrivs dessa två areor av kostnader som *utbudsrelaterade effektivitetsförluster*, och de beräknas uppgå till ungefär en miljard kronor per år.

En invändning mot den utbudsrelaterade effektivitetsförlusten är att hyror får sättas i en betydligt högre nivå i nyproduktion inom ramarna för dagens system. Detta möjliggörs genom exempelvis presumtionshyror, eller att fastighetsägare helt enkelt kan sätta sina hyror själva, i hopp och förväntan om att de inte kommer att prövas av hyresnämnd. Det stämmer förvisso att möjligheterna att sätta högre hyror, för att täcka kostnader, blivit större sedan systemet med presumtionshyror infördes. Men presumtionshyror, eller fritt satta hyror, är inte på något vis riskfria för fastighetsägare.<sup>8</sup> Presumtionshyror innebär att hyran får sättas i en nivå som täcker kostnader, inklusive skälig avkastning, men bara under en inledande period om 15 år.<sup>9</sup> Därefter är tanken att lägen-

heterna ska fasas in i bruksvärdessystemet, vilket skulle kunna resultera i lägre hyror.

Dessutom vore det naivt att förvänta sig att ett system som infördes 2006, som fortfarande innebär en viss osäkerhet kring framtida hyror för fastighetsägaren, helt vägt upp för den utbudsminskning som närmare 70 år av reglerade hyror torde haft dessförinnan. Därmed inte sagt att hyresreglering är det enda, eller ens det viktigaste, hindret för nyproduktion. Regleringar av markanvändning, bland annat det kommunala planmonopolet, kan sannolikt ges en stor del av skulden. Men det här är endast en del av hyresregleringens samhällskostnad. Dessutom ofta en relativt liten del. Denna traditionella analys antar nämligen implicit att det resterande, nu mindre, utbudet kommer att fördelas på ett effektivt sätt. Men eftersom prismekanismen, som säkerställer just en effektiv fördelning, har satts ur spel förefaller det inte särskilt sannolikt att detta kommer bli fallet. Fördelningen av lägenheter blir i stället ineffektiv. Den ineffektiva fördelningen kan förstås som att den som bor i en viss lägenhet är villig att acceptera en summa pengar för att flytta, samtidigt som någon annan är villig att betala denna summa pengar, eller mer, för att få flytta in. Den resulterande fördelningen skulle föredras av alla.

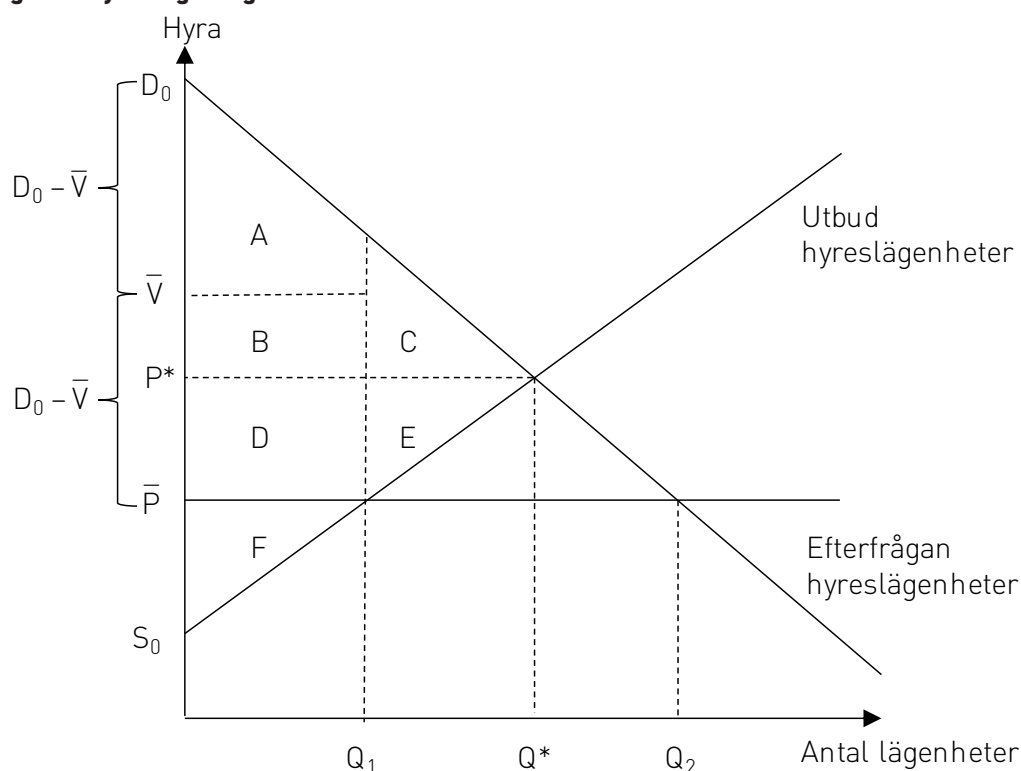
När prismekanismen satts ur spel behöver något annat system ersätta dess fördelande egenskaper.<sup>10</sup> På den svenska bostadshyresmarknaden är det officiellt vanligaste sättet fördelning genom centralt administrerade bostadsköer. I dessa fördelas, med vissa undantag, bostadslägenheter till den person som har väntat längst. Att den person som har längst kötid också är den person som högst värderar bostaden är inte särskilt sannolikt. Vi kommer därför att få ytterligare en effektivitetsförlust. Glaeser och Luttmer (2003) är först med att presentera argumenten för denna kostnad, som representeras av polygon A i figur 1.

8 Domen från 2019 som tvingade Uppsalahem att sänka hyror för ett antal nyproducerade lägenheter kan agera som ett talande exempel för att det förekommer vissa risker i hyressättningen i nyproduktion.

9 När presumtionshyressystemet infördes 2006 var den inledande perioden 10 år lång.

10 Se Kopsch (2020) för en diskussion av fördelningsmodeller för hyreslägenheter under hyresreglering.

**Figur 1. Hyresregleringens samhällskostnader.**



Boverket (2013) refererar till denna kostnad som en *allokeringsrelaterad effektivitetsförlust* och uppskattar dess storlek till nära tio miljarder kronor per år. Varför kostnaden uppstår kan utläsas från figur 1. Hade lägenheterna fördelats med hjälp av prismekanismen hade de boendes värderingar representerats av efterfrågekurvan. När lägenheter i stället fördelas på ett godtyckligt, och i relation till betalningsvilja slumpmässigt, sätt blir den genomsnittliga bostadskonsuments värdering av lägenheter hälften av detta (givet en jämn fördelning av hyresgästers betalningsvilja). Detta representeras av värdet  $\bar{V}$ .

Scocco, Andersson och Lindberg (2020) lyfter en intressant invändning mot en dylik kvantifiering av den allokeringsrelaterade effektivitetsförlusten. Beräkningsmässigt antas att hyresgäster som får lägenheter värderar lägenheten som en genomsnittlig hyresgäst. Antagandet kan enkelt illustreras med ett exempel. Om vi radar upp 50 personer efter betalningsvilja, från 50 till 100, och slumpmässigt drar hyresgäster, kan vi vänta oss att den genomsnittlige hyresgästen har en värdering

av lägenheten som är 75. Om den som har högst värdering i stället får lägenheten blir värdet 100. Den slumpmässiga fördelningen kostar därför, i genomsnitt, 25.

Scocco, Andersson och Lindberg invänder här att fördelningen av hyresbostäder inte är slumpmässig i relation till betalningsvilja. Som skäl anger de att den svenska hyresregleringen inte är ett hyrestak, utan hyror differentieras beroende på lägenhetens storlek, kvalitet, och till viss del läge. De menar att de som bor i attraktiva lägenheter också, i stor utsträckning, kommer att vara resursstarka, och att de hade bott i samma lägenheter även vid friare hyressättning. Invändningen har viss relevans, antagandet om att hyresgäster får lägenheter helt frikopplat från betalningsvilja är sannolikt väl starkt. Det är dock osannolikt att den faktiska fördelningen på hyresmarknaden till stor del överensstämmer med hur fördelningen skulle se ut på en fri marknad. Vore det så, är det dessutom oklart varför vi hjälper hushåll, som har både möjlighet och vilja att betala för attraktiva bostäder, med lägre hyror.



I sin invändning blandar Scocco, Andersson och Lindberg ihop betalningsvilja med inkomster. Att en person har en högre inkomst än en annan person betyder inte att denne är beredd att betala mer för allt som finns. Vi måste även ta hänsyn till preferenser. Vid en övergång till fri hyressättning skulle det mycket väl kunna bli så att ett antal yngre personer går ihop med sina, var och en, små inkomster, för att kunna konkurrera med någon som har en stor inkomst. Det är inte ett särskilt starkt påstående att säga att yngre personer, utan barn, tenderar att ha relativt starka preferenser för att bo centralt, med närhet till nöjen och uteliv. När konkurrens om vakanta lägenheter i stället sker på basis av vem som kan vänta längst, eller vem som har bäst kontakter, kommer helt andra grupper att vinna. Det är förvisso så att fördelning av vakanta hyresbostäder genom kötid gynnar hushåll med högre inkomster (Kopsch, 2019a). Men det är inte samma sak som att säga att kötid gynnar hushåll med högst betalningsvilja. Fördelning via kötid gynnar även de med högre ålder (av självklar orsak), men det är inte alls säkert att de, trots ofta högre inkomster, skulle vara villiga att bjuda över yngre hushåll med större preferenser för centrala lägen.

Vidare gäller detta resonemang endast vid fördelningen av en vakant lägenhet, det säger väldigt lite om hur en hyresgästs värdering av en lägenhet utvecklas över tid, när både hyresgästens preferenser, inkomster och bostadens attribut, förändras. Och givet att hyresreglering minskar rörligheten, vilket är otvetydigt, kommer dessa kostnader att bli stora. Denna aspekt är något som Scocco, Andersson och Lindberg själva lyfter, utan att inse det. De diskuterar att nyttjandet av bostadsbeståndet alltid kommer att vara ineffektivt, eftersom transaktionskostnaderna är höga. Detta innebär att hushåll kommer att bo i bostäder som inte perfekt överensstämmer med vad de vill ha en tid. Exempelvis kan ett par som precis fått barn bo kvar i en mindre bostad för att de förutser att de kommer få ett barn till. När barnen flyttar ut, minskar inte föräldrarna sin bostadskonsumtion

omedelbart. Att förändringar i bostadskonsumtion sker med fördröjning sett till hushållens preferenser och upplevda behov är inte unikt för en marknad med fri hyressättning. Om något resulterar hyresreglering i att transaktionskostnaderna blir än högre. Sett till boende i hela beståndet, och inte bara till de som just fått sina bostäder, blir det ovan nämnda antagandet inte längre så verklighetsfrånvänt, även om svarthandel, som vi ska komma in på, till viss del reducerar förlusten.

De utbudsrelaterade och de allokeringsrelaterade effektivitetsförlusterna summerar vad som hittills i litteraturen beskrivits som de stora samhällskostnaderna för hyresreglering. För att få en bild av de totala kostnaderna behöver dock ytterligare en dimension läggas till: kostnaden för att upprätthålla privilegierna som hyresreglering skapar. Dessa, ska jag argumentera för, är betydande.

På en fri marknad, de vill säga där jämviktshyra sätts för lägenheter, kommer det totala konsumentöverskottet att bli ytan under efterfrågekurvan och över hyran som betalas, eller det som i figur 1 utgörs av ytorna A, B och C. Det vill säga, skillnaden mellan det upplevda värdet av bostäderna, och vad hyresgäster behöver betala för den. Som redan beskrivits minskar konsumentöverskottet till följd av de två effektivitetsförlusterna med just A och C. Kvar av det ursprungliga konsumentöverskottet blir ytan B.

På den fria marknaden kommer producentöverskottet att representeras av ytan mellan utbudskurvan (de långsiktiga kostnaderna) och hyran, eller i figur 1 av ytorna D, E och F. På en hyresmarknad där hyrorna tillåts sättas i jämvikt kommer vi också att få det största möjliga överskottet. Som redan beskrivits kommer detta överskott att minska om hyresreglering införs.

Ytan D i figur 1 är en överföring av producentöverskott till konsumentöverskott. Överföringen sker eftersom hyrorna genom reglering har blivit lägre. Kopplat till hyresreglering har denna aldrig närmare analyserats, åtminstone inte i kostnadstermer. Ytan D är vad som inom *rent seeking*-litteraturen har kommit att kallas för Tullock-rektang-

eln.<sup>11</sup> Tullocks ursprungliga argumentation rör monopolmarknader, där monopolisten tar delar av konsumentöverskottet. En monopolist behöver dock ständigt försvara sin monopolställning från andra som vill kunna ta del av det överskott monopolisten åtnjuter. På den svenska bostadshyresmarknaden bör vi förvänta oss att ytan D innebär kostnader i samhället. Dessa kostnader uppstår på en rad olika områden, som vi ska komma till senare. Det bör förtydligas att ytan D endast är en överföring från fastighetsägare till hyresgäster. Överföringen är i sig inte en kostnad, men den ger upphov till kostnader. Dessa kostnader, tillsammans med andra, kommer jag att redogöra för i den här rapporten.

Tullockrektangeln, och de kostnader som den ger upphov till, kan exemplifieras med lobbyism för varutullar. Här blir fördelningen av kostnader tydlig. Företag är inte sällan benägna att utöva politiskt påverkansarbete för att söka eliminera konkurrens. Ett sådant sätt är att söka införa tullar på utländska konkurrenters varor. Den minskade konkurrensen, om företaget är framgångsrikt i sitt påverkansarbete, är att produkten kan säljas till ett högre pris. Kostnaderna för detta är åtminstone två. Företaget i fråga måste lägga resurser på att påverka politiker. Någon måste anställas, rapporter kan behöva skrivas och eventuella mutor kan behöva utbetalas. Detta är dock sannolikt en mindre del av kostnaderna. Den större kostnaden kommer i stället att bäras av alla konsumenter, som på grund av det lyckade politiska påverkansarbetet nu kommer att möta högre priser för sin

konsumtion. Deras upplevda nytta kommer att bli lägre än vad den hade kunnat vara utan den minskade konkurrensen på marknaden. Detta är helt överförbart till den svenska hyresmarknaden. Resurser läggs ner på att försvara eller söka byta ut det nuvarande hyressättningsystemet. Samtidigt innebär hyressättningsystemet en rad kostnader på andra områden, delvis på bostadsmarknaden.

Förhållandet mellan storleken på ytan D och de kostnader som denna omfördelning ger upphov till är inte helt triviala. I ett förenklat fall, med säg tio aktörer som har möjlighet att genom påverkansarbete få ta del av hela ytan D med lika sannolikhet är det rationellt för alla tio aktörer att investera upp till en tiondel av D. I detta fall blir de samhällsekonomiska kostnaderna lika stora som D. I en mer komplex värld faller dock likhetstecknet mellan överföringen av överskott och kostnaderna. Det kan exempelvis i stället förhålla sig så att en väldigt liten, men organiserad grupp tillskansar sig ett överskott som innebär väldigt stora kostnader för en väldigt stor, men oorganiserad grupp. Då kan kostnaderna vara högre än överföringen. Motsatsen skulle också kunna gälla. Att beräkna ytan D för den svenska bostadsmarknaden kan dock vara intressant oavsett dess koppling till de samhällsekonomiska kostnaderna. Den visar nämligen på vilka värden som omfördelas genom den nuvarande hyreslagstiftningen. Detta kan ligga till grund för en diskussion om hur värden bör omfördelas på bostadsmarknaden, exempelvis vilka grupper som bör få ta del av omfördelningen.

11 Se Tullock (1967, 1997).

## HUR STORA ÄR KOSTNADERNA OCH OMFÖRDELNINGEN?

För att beräkna de samhällsekonomiska kostnaderna, det vill säga vad som i figur 1 representeras av polygonen A, trianglarna B och C samt överföringen från producenter till konsumenter, det vill säga rektangeln D, behövs ett antal uppgifter. I den här rapporten kommer jag att göra beräkningarna för samma urval av städer som Boverket gjorde 2013. Detta ger en möjlighet till jämförelse av vad som hänt med kostnaderna för de två effektivitetsförlusterna under det senaste decenniet.<sup>12</sup>

### Utbudets och efterfrågans priselasticitet

För att kunna genomföra beräkningarna av de ovan beskrivna ytornas storlek i kronor behöver vi för det första beräkna lutningen på efterfrågekurvan och utbudskurvan. Lutningen på efterfrågekurvan är typiskt sett negativ. Den negativa lutningen förklaras normalt sett av att vi som konsumenter tenderar att vilja köpa mer av en vara om dess pris är lägre. I kontexten bostad är det dock inte nödvändigtvis sant då *en* bostad säkerställer behovet hos de allra flesta hushåll. Den negativa lutningen kan då i stället ses som ett uttryck för att bostadskonsumenter skiljer sig från varandra i hur de värderar bostäder. Vi skulle kunna rada upp bostadskonsumenter efter hur högt de värderar en bostad, och skulle då få en efterfrågekurva med den typiska negativa lutningen. Den högsta värderingen ges av i figur 1. Vid ett pris högre än så skulle ingen vara villig att hyra.

Utbudskurvan har i stället typiskt sett en positiv lutning. Denna positiva lutning förklaras av att bostadsproducenter vill sälja fler bostäder om priset stiger. De kommer därför att bygga i större utsträckning om så är fallet. Blir priset lägre än en viss nivå kommer det på sikt inte att finnas något utbud kvar. I figur 1 ges denna nivå av . Lutningen på utbudskurvan beror dessutom till stor del på olika typer av regleringar av markanvändning och den byggda miljön. För att ta ett extremfall: Om

bebyggelse förbjuds i ett visst område spelar det ingen som helst roll hur höga priserna för bostäder skulle bli i detta område, det skulle oavsett inte byggas något där. Gärdet i Stockholm kan agera som ett ypperligt exempel.

För att beräkna lutningarna på de båda kurvorna behöver vi veta vilka kvantiteter och vilka priser som råder. Vi behöver dessutom veta de så kallade elasticiteterna för både efterfrågan och utbudet. De elasticiteter som vi är intresserade av här beskriver, i procentuella termer, hur efterfrågan och utbudet förändras givet en procentuell förändring i hyran. Boverket (2013) använder en utbudselasticitet om 0,2 och en efterfrågeelasticitet om 0,5 för sina beräkningar. Dessa elasticiteter innebär att om hyrorna höjs med 1 procent skulle utbudet öka med 0,2 procent, och efterfrågan falla med 0,5 procent. För att kunna ge en jämförande bild över hur samhällskostnaderna som Boverket uppskattade har utvecklats till i dag kommer jag att använda samma ingångsvärden. I appendix B presenteras dessutom en känslighetsanalys där jag tillåter dessa ingångsvärden att variera.

### Förväntade hyresförändringar med fri hyressättning

De senaste åren har ett antal rapporter sökt kvantifiera hur mycket hyrorna skulle öka om hyresregleringen avskaffades. Donner, Englund och Persson (2017) presenterar en metodologisk ansats som sedermera tillämpats av Ramböll för ett antal orter.<sup>13</sup> I den här rapporten kommer jag att använda beräkningarna som togs fram av Finanspolitiska rådet (2019). De utgör de mest aktuella skattningarna av förväntade hyresförändringar och de ger dessutom estimat för samtliga orter som innefattas av analysen. För Stockholm, Göteborg och Malmö ger Finanspolitiska rådet (2019) mer detaljerade uppskattningar på områdesnivå. I tabell 1 presenteras medianen av

<sup>12</sup> Den matematiska formuleringen av beräkningarna presenteras i Appendix A.

<sup>13</sup> Se Ramböll (2018) för ett exempel med tillämpning för Stockholm.

dessa. I tabell 1 ges även en översikt av nuvarande hyresnivåer, förväntade hyresnivåer samt hyresförändring för de analyserade orterna. Dessutom presenteras storleken på det nuvarande hyresbostadsbeståndet. Som framgår av tabell 1 varierar skillnaden mellan dagens hyresnivåer och de hyresnivåer som skulle vara att vänta vid en friare hyressättning. Det kan vara på sin plats att här påpeka att den metod som använts för att uppskatta hyresförändringar (först presenterad av Donner, Englund och Persson, 2017) utgår från boendekostnader från bostadsrättsmarknaden. Dessa boendekostnader beräknas med hjälp av bostadsrättspriser (och en kapitalkostnad) samt månadsavgifter till föreningar. Här uppstår dock ett potentiellt problem. För att de resulterande hyresnivåerna ska kunna ses som sannolika hyresnivåer vid en fri hyressättning behöver det förefalla så att bostadsrättspriserna är oberoende av reglering på hyresmarknaden. Om detta inte är uppfyllt, och bostadsrättspriserna exempelvis skulle vara lägre om hyressätt-

ningen vore friare, överskattas jämviktshyran. Detta är sannolikt fallet.<sup>14</sup>

Boverket (2013) kommer i sina beräkningar fram till att den totala effektivitetsförlusten för den svenska hyresregleringen (i de 14 orter som studeras) är i storleksordningen 10 miljarder kronor per år. I Boverkets beräkningar förklarades den till största delen av bostadsmarknaderna i de två största städerna, Stockholm och Göteborg. Den allokeringrelaterade välfärdsförlusten utgjorde cirka 90 procent av den totala förlusten.

I tabell 2 presenteras mina uppdaterade beräkningar för välfärdsförlusterna. De välfärdsförluster som Boverket (2013) uppskattade till ungefär 10 miljarder kronor per år uppgår nu i stället till ungefär det dubbla, 20 miljarder kronor per år. Detta drivs helt och hållet av att de beräkningar som presenteras här utgår från andra uppskattningar av förväntade hyresförändringar vid en övergång till jämviktshyror. Boverket (2013) antog för enkelhetens skull att hyresförändringarna i alla städer utom Stockholm, Göteborg och Malmö var 5 procent,

**Tabell 1. Reglerade hyror, oreglerade hyror, hyresdifferens samt totalt hyresbostadsbestånd.**

Kommun	Medianhyra reglerad (2019)	Medianhyra oreglerad	Hyresdifferens reglerad och oreglerad	Antal hyreslägenheter år 2018
Stockholm	91 874	159 861	74 %	177 481
Göteborg	80 514	129 628	61 %	130 813
Malmö	85 200	89 460	5 %	66 160
Lund	78 455	104 894	34 %	15 405
Uppsala	82 005	92 912	13 %	24 547
Linköping	79 591	109 199	37 %	31 769
Norrköping	77 390	77 777	0 %	28 228
Örebro	74 337	86 603	17 %	35 529
Helsingborg	81 011	93 649	16 %	28 784
Umeå	74 479	100 174	35 %	22 622
Gävle	69 580	82 661	19 %	18 243
Västerås	78 171	92 633	19 %	22 067
Jönköping	69 509	88 137	27 %	22 712
Borås	73 911	89 950	22 %	20 872

Not: Årshyran är beräknad under antagande om lägenhetsstorlek på 71 kvadratmeter.

Källa: SCB, Finanspolitiska rådet (2019) samt egna beräkningar.

<sup>14</sup> Se Donner, Englund och Persson för en djupare förklaring om relationen mellan hyressättning och bostadsrättspriser.



en bild som inte överensstämmer med exempelvis Finanspolitiska rådets. Precis som för Boverkets beräkningar drivs mina beräkningar här till stor del av de två städerna Stockholm och Göteborg.

Storleken på det överförda producentöverskottet är cirka 23 miljarder. Detta är alltså den summa som överförs från fastighetsägare till hyresgäster. Det rör sig alltså om en relativt stor subvention som kan jämföras med att regeringen i sin budgetproposition för 2021 anslår cirka fem miljarder till bostadsbidrag. Det ska även hållas i åtanke att bostadsbidraget som subvention, till skillnad från hyresregleringen, riktas åt hushåll med lägre inkomster. Som tidigare nämnts är det otänkbart att denna överföring sker kostnadsfritt. Det är snarare sannolikt att överföringen ger upphov till betydande kostnader i andra delar av ekono-

min. Det vill säga, resurserna överförs till en part, medan många andra parter bär konsekvenserna och kostnaderna. Detta är resurser som hade kunnat användas i produktivt syfte, om avkastningen för privilegiejakt inte funnits.

Vi kan också beräkna nuvärden för kostnaderna och överföringen av producentöverskott – alltså som en engångskostnad i stället för årlig kostnad. Om vi antar en kalkylränta på 5 procent blir nuvärdet av de två effektivitetsförlusterna som Boverket (2013) presenterar, 20 miljarder / 5 % = 400 miljarder kronor, eller ungefär en månads BNP. Med samma beräkning uppskattas överföringen av producentöverskott till 23 miljarder / 5 % = 460 miljarder kronor. Att detta är ett värde värt att försvara eller försöka ta del av bör vara uppenbart.

**Tabell 2. Beräknad välfärd förlust och omfördelning till följd av den svenska hyresregleringen.**

	Utvalsrelaterad välfärd förlust	Allokationsrelaterad välfärd förlust	Omfördelning från fastighetsägare till hyresgäst
Stockholm	1 434 256 941	9 690 925 275	12 066 358 152
Göteborg	616 850 358	5 056 150 477	6 424 689 508
Malmö	1 995 215	199 521 529	281 841 600
Lund	20 603 057	305 683 335	407 297 956
Uppsala	5 132 675	192 957 722	267 725 906
Linköping	52 863 927	710 536 651	940 611 850
Norrköping	7 655	7 654 707	10 922 825
Örebro	10 434 153	316 186 464	435 784 680
Helsingborg	8 219 317	263 439 651	363 764 017
Umeå	30 146 798	436 910 122	581 278 059
Gävle	6 541 057	173 964 282	238 637 413
Västerås	8 602 370	232 496 491	319 124 900
Jönköping	16 797 224	313 381 037	423 088 493
Borås	10 653 443	245 471 032	334 759 475
<b>Totalt</b>	<b>2 223 104 190</b>	<b>18 145 278 775</b>	<b>23 095 884 832</b>

## VAR UPPSTÅR KOSTNADERNA FÖR SVENSK HYRESREGLERING?

Ovan har jag kvantifierat de välfärdsförluster som uppkommer till följd av den svenska hyresregleringen. Jag har även kvantifierat överföringen från fastighetsägarkollektivet till hyresgästkollektivet. Dessa storheter är intressanta i sig själva. Exempelvis är kostnaden för reglering intressant när vi ska diskutera hur hyresmarknaden ska styras och regleras. Omfördelningen är intressant ur perspektivet vem som får resurserna, och vem som är i behov av dem. Men det är också intressant att lyfta var dessa olika kostnader uppstår, det kommer jag att göra här.

Jag argumenterar i den här rapporten för att hyresreglering ger upphov till kostnader på åtminstone tre olika sätt: 1. Genom att minska beståndet av lägenheter, 2. Genom en ineffektiv fördelning av de lägenheter som finns, och 3. Genom att striden om omfördelningen regleringen skapar i sig ger upphov till kostnader. Vad gäller den senare finns som sagt ingen anledning att förvänta sig att det värde som flyttats från producenter till konsumenter stannar hos konsumenterna alldeles gratis. Vi kan snarare förvänta oss att denna överföring ständigt måste försvaras. Det innebär att den här överföringen resulterar i kostnader för samhället. Dessa kostnader kan mycket väl bäras av andra parter som inte är på

hyresmarknaden. Det är inte trivialt att beräkna dessa kostnader, eller ens beskriva exakt var de uppstår. Jag kommer här att göra ett försök till en genomgång, utan att söka kvantifiera dem. Denna genomgång är säkerligen inte heltäckande, och jag kan mycket väl ha missat ett antal av de mindre uppenbara konsekvenserna och kostnaderna.

### Lobbyisterna

*Lobbyism är den mest klassiska förklaringen till kostnader för privilegiejakt. Lobbyism innebär en kostnad för samhället då resurser allokeras till verksamheter som söker främja en viss grups intressen genom påverkan av lagstiftning, snarare än genom produktivt arbete. Resurserna hade i stället kunnat användas på andra håll i ekonomin, där de, i stället för att söka omfördela den existerande kakan, bidragit till att kakan växer.*

Det första stället att börja leta efter kostnader för privilegiejakt är hos lobbyister och särintressen. De tre tydligaste särintressena på den svenska bostadshyresmarknaden är Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna. I tabell 3 redovisas alla dessa organisationers totala omsättning. Som vi kan se utgör denna endast en liten del, ungefär 7–8 procent, av det totala värdet som finns att tävla om. Då ska vi dessutom hålla i minnet att dessa organisationer tillhandahåller en

**Tabell 3. Årsomsättning för de tre stora intresseorganisationerna på den svenska hyresmarknaden.**

Organisation	Omsättning (mkr)
<b>Hyresgästföreningen</b>	<b>865,4</b>
<b>Sveriges Allmännyttan</b>	<b>117,5</b>
Koncernen	104,7
Moderföreningen	12,8
<b>Fastighetsägarna</b>	<b>476,4</b>
Fastighetsägarna GFR	79,2
Mittnord	66,6
Stockholm	35,0
Syd	33,1
Sverige	35,1
Service	223,7
Service Uppsala	3,6
<b>Summa</b>	<b>1 459,3</b>

rad andra tjänster än vad som kan kopplas till den svenska hyresregleringen.

Hyresgästföreningen tar ut en förhandlingsavgift om 12 kronor per lägenhet och månad för alla hyreslägenheter där de förhandlar om hyran. Enligt föreningen själv rör det sig om cirka 90 procent av alla hyreslägenheter. Detta skulle innebära att föreningens totala intäkter för hyresförhandling är i storleksordningen 200 miljoner kronor per år. Denna kostnad, och motsvarande kostnader hos de andra två intressegrupperna, kan helt tillskrivas hyresregleringen. Vi bör dock komma ihåg att vissa kostnader för förhandling skulle finnas även i ett system med fri hyressättning, förhandlingarna och dess kostnader skulle då i stället uppstå decentraliserat.

Intresseorganisationer ger oss inte en förklaring till en särskilt stor del av kostnaderna för den svenska hyresregleringen, ens om vi skulle utgå från att hela deras verksamheter kan räknas hit. Vi måste därför söka i andra delar av ekonomin efter dessa kostnader.

### Renoveringarna

*Hyresregleringar beskylls ofta att bidra till uteblivet underhåll och sämre standard i bostadsbeståndet. Den svenska regleringen, med sitt bruksvärde, har i stället en motsatt effekt. Löpande underhåll utgör inte ett skäl att höja hyran. En fastighetsägare som byter ut en utsliten plastmatta mot en ny får därför inte höja hyran. Men en fastighetsägare som byter ut en utsliten plastmatta mot tillräcklig mängd kakel kan åberopa ett högre bruksvärde, som tillåter en högre hyra. Det finns dock inga garantier för att marknaden gör en värdering av renoveringen som motiverar den nya, högre hyran, dessa bestäms i stället i förhandlingar. Resultatet är att resurser används för renoveringar som inte alltid efterfrågas. Dessa resurser hade i stället kunnat användas i mer produktiva syften.*

Uteblivet underhåll och renoveringar brukar ofta målas upp som en av de tydliga konsekvenserna, vid sidan av underproduktion som nämnts

ovan, av hyresreglering. I den svenska debatten har vi i stället fått se en diskussion om överdrivet underhåll,<sup>15</sup> något som kommit att kallas för *renovräkning*.

Polanska m. fl. (2019) menar att fenomenet som de kallar renovräkning har uppstått genom ”en rad politiska förändringar som sedan 1990-talet urholkat hyresgästers rättigheter, och gjort det möjligt för fastighetsägare att renovera, höja hyran, och i praktiken alltså vräka sina hyresgäster”.<sup>16</sup> Att författarna har fel i sak inses med lätthet om man antingen förstår de ekonomiska incitament som bruksvärdesreformen skapade, eller om man studerar det motstånd som förekom mot standardhöjande renoveringar, exempelvis i Stockholm, under tidigt 1970-tal. I *Birkabladet* kan man i ett antal nummer läsa om de boende i Birkastans motstånd mot renoveringar med efterföljande hyreshöjningar.<sup>17</sup> I det andra numret av *Birkabladet* finns en artikel med rubriken ”Vad blir hyran efter saneringen?”.<sup>18</sup> Före renoveringarna var kvadratmeterhyrorna kring 50 kronor per år.<sup>19</sup> Efter renoveringarna steg kvadratmeterhyrorna till 140 kronor per år. Dessutom, beskrivs i artikeln, innebär saneringarna och renoveringarna inte endast upprustning av befintliga lägenheter. Små lägenheter slås ihop för att bilda större.<sup>20</sup>

Grundorsaken till dessa standardhöjande renoveringar enkom i syfte att höja hyrorna är således det svenska hyressättningsystemet. Bruksvärdessystemet och hyresförhandlingslagen möjliggör och resulterar i en inkorrekt prissättning av vissa kvalitetsaspekter. Lägesfaktorn är ofta underprissatt, vilket innebär att hyrorna i attraktiva lägen är lägre än vad betalningsviljan för läge motiverar. Samtidigt är de implicita priserna för kaklade badrum och kök, handdukstorkar eller värmeslingor högre än vad som vore motiverat av betalningsvilja. Kombinationen av felprissättningar innebär att onödiga resurser kan läggas på renoveringar, för att höja hyrorna och utnyttja

15 Se Lind (2015a).

16 Polanska m. fl. (2019), s. 8.

17 *Birkabladet* var en tidning som utkom i ett fåtal nummer 1975 och 1977. Tidningen ger uttryck för ett motstånd mot standardhöjande renoveringar och följande tvångsflyttningar.

18 *Birkabladet* nr 2, 1975, s. 10.

19 Notera att hyrorna här uttrycks i 1975 års penningvärde.

20 Om planer och möjligheter för sammanslagningar av små lägenheter går att läsa i Thunström och Johansson (1955).

lägets, och andra aspekters, felprissättning. I relation till figur 1 kan dessa renoveringar beskrivas, åtminstone delvis, som ett sätt för fastighetsägare att ta tillbaka en del av ytan D.<sup>21</sup>

Detta är förknippat med ett antal kostnader för samhället. Till en viss del kan vi förvänta oss att dessa renoveringar är motiverade i bemärkelsen att det finns betalningsvilja som överstiger, eller åtminstone är lika med kostnaden för renoveringen. Detta behöver dock inte alltid vara fallet. Lind (2015a, s. 24) uttrycker det som:

Regelverket innebär också att samhällsekonomiskt lönsamma investeringar kan vara olönsamma för fastighetsägaren. Hyresgästerna är sannolikt villiga att betala en högre hyra om de får ett renoverat badrum utan standardhöjning, men i ett sådant fall får inte fastighetsägaren höja hyran alls.

För att höja hyrorna måste hyresvärden genomföra en renovering som höjer standarden, att bara fräscha upp och återställa till nytt anses vara sedvanligt underhåll, och tillåter inga hyreshöjningar. På detta vis resulterar regleringen i att hyresrättsbeståndet på sikt kommer att renoveras upp till en standardnivå som inte går att motivera av efterfrågan, den drivs i stället av arbitragemöjligheten som regleringen skapar.

### Ombildningar

*Att lägenheter ombildas från hyresrätter till bostadsrätter är till stor del att betrakta som en värdeomfördelning. Det överskott som genom hyresreglering har fördelats från fastighetsägare till hyresgäst kommer endast hyresgästen till del så länge hon bor kvar. Vid en ombildning kan hyresgästen göra avkall på en del av detta överskott, som återgår till fastighetsägaren. I gengäld kan hyresgästen sälja sin lägenhet med bostadsrätt. För en hyresgäst som vill byta boende är ombildning ett attraktivt alternativ. Givet att det finns ett värde av en fungerande hyresmarknad, och att en sådan kräver hyresbostäder, går detta värde förlorat när hyresmarknaden försvinner.*

*Givet hyresreglering leder dock ombildningar till en mer effektiv marknad.*

Det värde som byter ägare från fastighetsägare till hyresgäst under hyresreglering förutsätter naturligtvis att hyresgästen bor kvar i lägenheten. Låt exempelvis säga att det överflyttade värdet för en specifik lägenhet är 100 000 kronor på årsbasis. Med en kalkylränta om 5 procent innebär det ett kapitaliserat värde om två miljoner kronor som tillfaller hyresgästen, förutsatt att hyresgästen bor kvar länge. Ett sätt att göra detta är genom ombildning. I exemplet ovan finns ett kapitaliserat värde om två miljoner som hyresgästen, i det fall hen inte vill bo kvar för alltid, kan dela med fastighetsägaren. Detta innebär ett det finns ett ombildningspris som gör att värdet blir större för fastighetsägaren, samtidigt som hyresgästen kan omsätta en del av det överförda producentöverskottet i likvida medel vid en följande försäljning av bostadsrätten.

Huruvida ombildningar ska tas upp på kostnadssidan av hyresreglering eller inte kan tvistas om. Å ena sidan överförs lägenheterna från en marknad som kännetecknas av allokeringsrelaterade effektivitetsförluster, som beskrivits ovan. Å andra sidan finns ett värde av en hyresmarknad, exempelvis för hushåll med kortare boendeperspektiv, eller för hushåll med för litet eget kapital för att ta sig in på ägarmarknaden.<sup>22</sup>

I figur 2 presenteras utvecklingen av antalet hyreslägenheter och bostadsrätter i Sverige och Stor-Stockholm. I riket som stort har båda upplåtelseformerna utvecklats i positiv riktning sedan 1990. För Stor-Stockholm ser det dock annorlunda ut. Här har antalet bostadsrätter ökat snabbare än för riket i stort, medan antalet hyresrätter minskat, med cirka 50 000 till antalet. En kombination av ombildningar och starkare incitament att bygga bostadsrätter är förklaringen (på grund av hyresreglering men också på grund av skevheter i beskattning<sup>23</sup>).

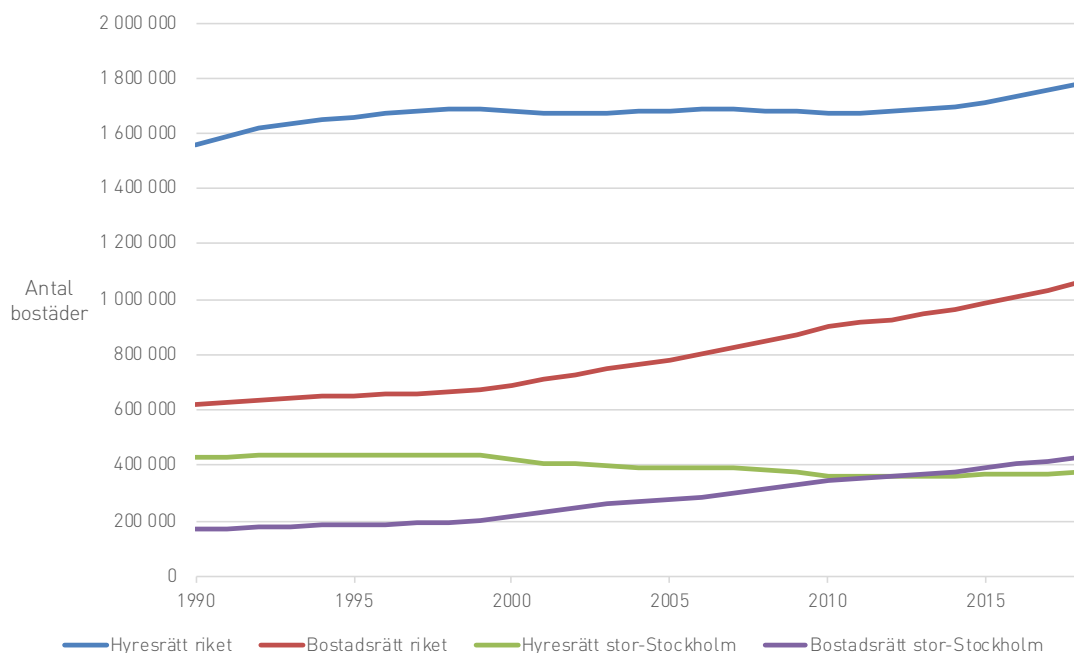
21 Lind (2015a).

22 Se Kopsch (2019b) för utförligare diskussion om vilka grupper hyresmarknaden är viktig för.

23 Bengtsson och Kopsch (2019).



**Figur 2. Utvecklingen av hyreslägenheter och bostadsrätter i Sverige och stor-Stockholm.**



Källa: SCB.

### Svarthandel och olovlig andrahandsuthyrning

*Till viss del leder både svarthandel och andrahandsuthyrning till mer effektiva utfall på bostadshyresmarknaden. Båda är transaktioner som resulterar i att den som flyttar in i bostaden värderar den högre än den som flyttar ut. Men givet att dessa företeelser är oönskade, dels från lagstiftarens håll, dels från fastighetsägarens håll, läggs resurser på att förhindra och försvåra. Lagstiftningen ger möjlighet att döma till fängelsestraff och polisiära resurser läggs ned för att upptäcka och lagföra. Fastighetsägare lägger ibland ned resurser på att upptäcka och driva ärenden om uppsägning av avtal. Det innebär att svarthandel och olovlig andrahandsuthyrning tar resurser i anspråk som hade kunnat användas till annat. De utgör således en kostnad.*

Ett annat sätt att söka kapitalisera det värde som överförs till hyresgäster genom hyresreglering är genom den svarta marknaden. Här finns möjlighet för både hyresgäster med förstahandskontrakt, och hyresvärdar med vakanta lägenheter att söka ta en större del av det värde som finns att slåss om.

En hyresgäst med förstahandskontrakt kan antingen söka sälja hyreskontraktet vid flytt,

eller hyra ut hela eller delar av lägenheter till en hyra som överstiger förstahandshyran. Inget av dessa alternativ är lagligt. En försäljning av förstahandsavtalet kan ske på ett antal olika sätt. Det vanligaste torde vara att bytesrätten tillämpas. En hyresgäst har rätt, att under vissa omständigheter, byta sin hyresrätt mot en annan bostad. Detta har öppnat upp för möjligheten att den bytespart som har ett mindre värdefullt alternativ kan kompensera för detta genom kontant ersättning emellan. Som ett exempel, om den ena parten har en liten lägenhet i en förort och den andra parten en stor lägenhet i innerstan, kan den bytespart med den mindre lägenheten i förorten betala den avflyttande hyresgästen en summa för att bytesalternativen ska bli mer likvärdiga.

För en hyresvärd med en vakant lägenhet finns också ett antal sätt att tillgodogöra sig det högre värdet som motiveras av en betalningsvilja som överstiger den tillåtna hyran. Ett sätt att göra detta på är genom att begära ersättning av den inflyttande hyresgästen. I samband med en intervju med en svartmäklare som jag genomförde för

en tid sedan framkom exempel på priser kring 100 000 kronor för en etta.<sup>24</sup>

Den här marknaden ger upphov till en hel del kostnader. Lagstiftning anpassas för att söka eliminera, förhindra eller försvåra och polisiärt arbete behöver läggas för att se till att reglerna efterföljs. Detta är resurser som annars kunde ha lagts på annat håll. Samtidigt får vi en effektivitetsförbättring genom att den ovan beskrivna allokeringsrelaterade effektivitetsförlusten minskar. Den som flyttar in i lägenheten kommer att värdera lägenheten högre än den ursprungliga hyresgästen. Om så inte skulle vara fallet hade transaktionen inte genomförts. Den allokeringsrelaterade effektivitetsförlusten kommer dock sannolikt inte att helt elimineras. Svarta marknaden har, eftersom köpare och säljare måste hitta varandra i det dolda, högre sökkostnader än vita marknader. I jämförelse med en fri marknad kan vi därför förvänta oss vissa effektivitetsförluster på den svarta marknaden.

### **Bostadssubventioner för att lösa bostadsbrist**

*När hyrorna regleras minskar på sikt utbudet. Att hushåll som fått tag i bostäder också slutar flytta bidrar ytterligare till problemen för de som inte kommer in på bostadsmarknaden. För att söka komma till rätta med dessa problem har bostadssubventioner i olika former tvingats fram. Att subventionera fram bostäder kostar dock. Subventionen ska betalas av någon, i den svenska kontexten har det varit pensionsfonder som tvingats in i sämre avkastning än alternativet. Det som har subventionerats fram har heller inte alltid varit efterfrågat, utan stått vakant för att sedan rivras.*

Den utbudsrelaterade välfärdsförlusten som diskuterats tidigare beror som sagt på att hyresreglering över tid har minskat incitamenten att bygga nytt. I kombination med att hushåll som kommit över förstahandskontrakt också slutade flytta, relativt snart efter införandet av hyresreglering 1942, skapade detta ett stort problem för de hushåll som inte hunnit komma in på bostadsmarknaden. William-Olsson (1965) beskriver

genom en enkätstudie situationen för par som tvingats skjuta upp giftermål för att de inte kunde skaffa gemensam bostad.

Den 8 september 1966 intervjuas dåvarande statsminister Tage Erlander av Gustaf Olivecrona, Åke Ortmark och Lars Orup i SVT. Han får där frågan: ”[A]nta att ni träffar ett ungt par, som ber er om råd [...], och de vill gifta sig, men de har ingen bostad och de är heller inte rika – vilket råd ger ni dem då?”<sup>25</sup> På detta svarar Erlander: ”Ja, de får ju ställa sig i bostadskön givetvis.” Svaret bedömdes, av både Erlander själv och av andra, som katastrofalt.

Redan några år tidigare hade den dåvarande socialdemokratiska regeringen tagit initiativ till det som i dag kallas för miljonprogrammet, kort beskrivet ett projekt att subventionera fram en miljon nya bostäder. Att hyresregleringen skapat en obalans på bostadsmarknad var naturligtvis en bidragande orsak, men man ska inte glömma bort att subventionsprogrammet även inriktades på att skynda på Sveriges utveckling från vad som bedömdes vara ovärdiga boendeförhållanden, i omoderna bostäder i städernas centrala delar.

Att subventionera fram bostäder i stor skala är riskfyllt. När bostäder byggs på marknadens principer kommer företag att testa sig fram i mindre skala. Exempelvis kan ett mindre antal, säg 30, bostäder byggas i ett visst område, går det att sälja eller hyra ut dessa kan företaget bygga ytterligare några. Det marknadsmässiga tillvägagångssättet baseras på att aktörer prövar sig fram. Visar det sig att det inte går att sälja eller hyra ut de byggda bostäderna blir kostnaden sannolikt stor för den enskilda aktören, men för samhället är kostnaderna försumbara.<sup>26</sup>

När vi i stället centralt planerar fram bostäder, och särskilt när vi vill planera fram storskalighet, kommer fallet vid fel naturligt bli mycket större. Om vi i stället prövar oss fram med 3 000 bostäder i ett visst område och det visar sig att vi endast kan hyra ut 1 500 av dessa är kostnaderna inte längre försumbara. Ett stort problem med subventioner

24 Se Kopsch (2019a) och kapitel 7 som behandlar den svarta marknaden.

25 Erlander (1982), s. 308.

26 Se Bengtsson (2018) för ett intressant inlägg i den här frågan.

**Tabell 4. Rivningar på grund av uthyrningssvårigheter på årsbasis efter byggnadsperiod, mellan 1995 och 2019.**

	Byggnadsperiod			
	-1940	1941-1960	1961-1980	1981-
1995	0	0	0	0
1996	0	0	0	0
1997	0	0	0	0
1998	52	716	2 035	24
1999	44	291	3 082	44
2000	44	1 242	3 055	46
2001	15	809	2 591	161
2002	17	358	1 502	130
2003	4	312	969	144
2004	48	263	778	11
2005	8	240	1 349	16
2006	29	195	892	0
2007	4	372	490	0
2008	168	115	483	18
2009	5	255	122	0
2010	24	117	248	0
2011	4	190	324	14
2012	1	79	171	0
2013	18	252	167	0
2014	2	63	76	0
2015	0	73	124	0
2016	4	4	175	0
2017	0	14	0	0
2018	0	14	0	0
2019	0	23	25	200

Tabellen är en återgivning och uppdatering av tabell 4.1, s. 115, i Kopsch (2019a).

Källa: SCB

för att eliminera bostadsköer, vilket miljonprogrammet till viss del var, är att ingen hänsyn tas till bostäders heterogenitet, att ingen bostad är en annan precis lik.<sup>27</sup> De långa köerna kan gälla centralt belägna sekelskifteslägenheter, subventionerar man då fram perifert belägen 70-talsbebyggelse kan det mycket väl bli så att det man bygger saknar efterfrågan.

I tabell 4 återfinns det årliga antalet rivna bostäder, från 1995 till och med 2019, uppdelat efter när bostäderna byggdes. När rivningar börjar ta fart under andra halvan av 1990-talet är det främst inom det bestånd som subventionerats fram det sker. En

stor andel av det rivna byggdes under miljonprogrammets tid. Givet den relativt långa livslängden för bostäder, 50 till 100 år, bör man inte ha kunnat vänta sig en sådan utveckling där 20 till 30 år gamla bostäder rivs. Att de revs innebär en kostnad i form av resursslöseri, som hade undvikits om bostäderna från en början tillåtits tillkomma på mer marknadsmässiga principer. Här är som sagt även andra regleringar än hyresreglering medskyldiga.

#### **Högre priser på oreglerade marknader**

*När hyror regleras påverkas möjligheten att ta sig in på hyresmarknaden. Som ovan beskrivet kan vi räkna med*

27 Se Bengtsson (2017) för en fördjupad diskussion.

*att utbudet av hyresrätter minskar, vilket i sig gör inträdet på bostadsmarknaden svårare. Dessutom minskar rörligheten, vilket ytterligare försvårar. Den som gärna skulle vilja hyra en lägenhet på den ordinarie hyresmarknaden, men som saknar kötid, kontakter eller andra möjligheter att göra så behöver i stället se sig om efter andra alternativ. Det innebär att efterfrågan på alternativen mycket väl kan bli högre än den annars vore, vilket i sin tur resulterar i att priserna stiger. I den svenska kontexten kommer vi att se detta i högre bostadsrättspriser och högre andrahandshyror. Det tvingar således de hushåll som hänvisas till dessa marknader att lägga en större del av sina inkomster på boende, vilket ger mindre över till annan konsumtion.*

Jag har tidigare beskrivit att hyresreglering troligen har en viss effekt på priserna på bostadsrätter. Vi kan sannolikt förvänta oss att denna effekt är positiv. Vissa studier, som intresserat sig för hur förekomsten av hyresreglering påverkar prisbildningen på icke-reglerade delmarknader, har funnit att de pekar i positiv riktning. Fallis och Smith (1984) är en av de tidigaste analyserna. De visar att en effekt av hyresreglering är att priserna/hyror för undantagna bostäder pressas uppåt. Orsaken till detta är att det efterfrågeöverskott (synligt exempelvis i bostadsköer) som skapas av hyresreglering trycks ut till de tillgängliga oreglerade bostäderna, och pressar därmed upp priserna på dessa. Mense m.fl. (2019) visar att fria hyror i Tyskland pressades upp i samband med införandet av restriktioner och regleringar av hyror som infördes där 2015. Kort sagt, hyresreglering skyddar vissa hushåll, på bekostnad av andra.

I den svenska kontexten kan vi alltså förvänta oss det faktum att vissa hushåll fått det bättre (ett ökat konsumentöverskott till följd av lägre hyror) sker på bekostnad av att många andra hushåll får högre kostnader för sina bostäder.

Ytterligare andra hushåll kommer inte in på den ordinarie hyresmarknaden genom att få ett förstahandskontrakt men har heller inte de ekonomiska förutsättningarna för att ta sig in på den ägda marknaden. Det kan bero på att de har för låga inkomster, för litet eget kapital eller en kombination av de båda. Dessa hushåll blir i stället

hänvisade till andrahandshyresmarknaden. På den här marknaden är besittningsskyddet svagt och hyror betydligt högre än de hyror som förstahandshyresgäster betalar.

Herold (2019) ger en jämförelse av andrahandshyror i Stockholm med de hyror man behöver betala i ett antal andra europeiska städer. Det visar sig att andrahandshyresgäster i Stockholm behöver betala mer än vad hyresgäster behöver betala i andra jämförbara städer. Precis som vi kan förvänta oss att priserna på bostadsrätter blir högre på grund av hyresreglering kan vi också förvänta oss att andrahandshyror, om de undantas reglering, också blir högre.

William-Olsson (1965) gör ett nedslag i hyresförhållandena i Stockholm. Redogörelsen ger oss en anekdotisk beskrivning av vad förstahandshyresgäster behövde betala för sina lägenheter, samt vad de kunde inbringa för hyresintäkter genom att hyra ut rum till studenter. Det visar sig att ett flertal hyresgäster som lyfts som exempel kunde hyra ut delar av sina våningar till hyresintäkter som överstiger deras egna hyreskostnader. Det vill säga, förstahandshyresgästerna 1965 kunde på grund av hyresreglering tjäna pengar, netto, på att andrahandshyror var höga medan hyran de betalade var låg.

Den överskottsfördelning som kommer befintliga hyresgäster tillgodo gör att de inte gärna kommer lämna hyreslägenheter till utomstående. Antingen väljer de att behålla lägenheten trots att deras behov har förändrats, eller så använder de sina lägenheter som bytesobjekt med andra hyresgäster i liknande situation. Vill de helt lämna marknaden kan de, som ovan beskrivet, söka sälja sitt kontrakt på den svarta marknaden. Utbudet av hyresbostäder är dessutom mindre till följd av regleringen, vilket i sin tur ger än färre alternativ åt de som vill och behöver komma in på bostadsmarknaden. Dessa hushåll hänvisas till dyrare bostäder än vad som annars vore fallet, vilket innebär att de behöver lägga en större del av sina inkomster på bostad än vad de behövt göra. Här återfinns alltså en del av hyresregleringens förlorare.



## **SLUTSATSER**

Hyresreglering ger upphov till ett antal kostnader i samhället. Dessa kostnader kan beskrivas både kvantitativt och kvalitativt i olika detaljeringsgrad. En kvalitativ beskrivning, som inte bör förringas, kan ta sin utgångspunkt i hur hyresregleringen påverkar individens liv. De långa köerna gör exempelvis att många får allt svårare att hitta bostäder, inte minst unga eller nyanlända eller den växande grupp som får allt svårare att köpa sitt boende. Hyresregleringen minskar deras frihet. Den reducerar deras möjligheter att förverkliga sin potential. De kan inte flytta till jobb eller utbildning när de inte kan hitta någonstans att bo. Den tvingar vissa att leva i relationer de vill lämna. Den göder kriminalitet på en svart marknad där riskerna är obefintliga. Man kan kort beskriva det som att hyresregleringen skapar misär.

Med den här rapporten har jag velat ge en uppdaterad bild av de samhällsekonomiska kostnader av hyresreglering som Boverket presenterade 2013. Det är en kvantifiering av misären, vad den kostar oss. Boverket bedömde att kostnaderna uppgår till ungefär 10 miljarder kronor per år. I dag har de fördubblats. Förklaringen härtill är att bostadsmarknaden utvecklats över tid – betalningsviljan för bostäder har ökat i snabbare takt än hyrorna.

Jag har också velat lägga till ett perspektiv av samhällskostnader, de som härrör ur den privilegiejakt som uppstår när stora värden genom lagstiftning kan omfördelas från vissa grupper till andra. När hyrorna sänks till följd av reglering

flyttas producentöverskott över till konsumenterna, det vill säga från fastighetsägare till hyresgäster. Det totala värdet för denna transferering uppskattar jag här till 23 miljarder kronor per år. Att en sådan omfördelning av resurser skulle ske helt kostnadsfritt är otänkbart. Dessa 23 miljarder kommer med all säkerhet att ge upphov till en resurskrävande privilegiejakt.

Slutligen har jag velat ge en kvalitativ beskrivning av kostnaderna, var de uppstår och vem som tvingas bära dem. Jag har inte sökt kvantifiera de kostnader som uppstår i samband med privilegiejakten, det skulle bli en alltför komplex uppgift för den här rapporten. I stället har jag nöjt mig med att diskutera var vi kan förvänta oss att kostnaderna uppstår, och var vi kan förvänta oss att andra kostnader uppstår. Lobbyarbete är det kanske mest uppenbara, men dessa kostnader är, även om man skulle tillskriva befintliga intresseorganisationers hela budget till privilegiejakt, små i relation till värdet som kan erövrats. I stället kan vi förvänta oss att kostnaderna dyker upp i form av samhällsekonomiskt olönsamma renoveringar, på svarta marknader som kräver övervakning och i ombildningar av hyreslägenheter. Utöver det kan vi finna hyresregleringens förlorare bland de som tvingas betala högre priser för bostadsrätter, och högre hyror på andrahandsmarknaden. De problem och kostnader som hyresreglering lett till har dessutom skapat ett tryck på politiska, olönsamma, bostadssubventioner, vilket inneburit ytterligare kostnader för samhället.

## REFERENSER

- Bengtsson, I. (2017). Behovet av nya bostäder: Implikationer av bostäders och hushålls heterogenitet. *Plan*.
- Bengtsson, I. (2018). *Det kommer att gå fel, låt oss minimera konsekvenserna*. Bostadspolitik.se, 10 oktober 2018.
- Bengtsson, I., & Kopsch, F. (2019). Missgynnas hyresrätten av skattesystemet? *Ekonomisk Debatt*, 47 (4), 57-69.
- Boverket (2013). *Bostadsbristen och hyressättningsystemet – ett kunskapsunderlag*. Marknadsrapport. Boverket november 2013.
- Donner, H., Englund, P., & Persson, M. (2017). *Distributional effects of deregulating the Stockholm rental housing market*. Finanspolitiska rådet.
- Glaeser, E. L., & Luttmer, E. F. (2003). The misallocation of housing under rent control. *American Economic Review*, 93 (4), 1027-1046.
- Herold, T. (2019). I andra hand: Om hyresregleringens förlorare. Timbro, <https://timbro.se/ekonomi/bostader/i-andra-hand-om-hyresregleringens-forlorare/>
- Erlander, T. (1982). *1960-talet: samtal med Arvid Lagercrantz* (vol. 5). Tiden.
- Fallis, G., & Smith, L. B. (1984). Uncontrolled prices in a controlled market: the case of rent controls. *American Economic Review*, 74 (1), 193-200.
- Finanspolitiska rådet (2019). *Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning. Hur påverkas hushållen?* Särskilda studier från Finanspolitiska rådet, 2019.
- Kholodilin, K. A., Limonov, L., & Walzl, S. R. (2019). Housing Rent Dynamics and Rent Regulation in St. Petersburg (1880-1917). Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER) Working Paper Series, 3.
- Kopsch, F. (2019a). *En hyresmarknad i kris. Fortsätt lindra symptomen eller bota sjukdomen?* SNS Förlag, Stockholm.
- Kopsch, F. (2019b). *Reglering av hyresmarknader*. Finanspolitiska rådet, rapport 2019/1.
- Kopsch, F. (2020). Hur ska lägenheter fördelas? Fores.
- Lind, H. (2015a). Hyresreglering och renovering – en förbisedd dimension. *Ekonomisk Debatt*, 43 (5), 19-31.
- Lind, H. (2015b). The effect of rent regulations and contract structure on renovation: a theoretical analysis of the Swedish system. *Housing, Theory and Society*, 32 (4), 389-406.
- Mense, A., Michelsen, C., & Kholodilin, K. (2019). *Rent control, market segmentation, and misallocation: Causal evidence from a large-scale policy intervention*. Friedrich-Alexander University Erlangen-Nuremberg, Institute for Economics Discussion Paper in Economics No. 06/2019.
- Polanska, D. V., Degerhammar, S. L., & Richard, Å. (2019). *Renovräkt!: Hyresvärdars makt (spel) och hur du tar striden*. Verbal Förlag.
- Ramböll (2018). *Scenarioanalys. Marknadshyror för hyreslägenheter i Stockholms län*. Avsedd för Hyresgästföreningen. Juni 2018.
- Scocco, S., Andersson, L-F och Lindberg, P. (2020) *En granskning av direktiven till utredningen om fri hyressättning i nyproduktion*. Bostad2030.
- Thunström, O. och Johansson, I. (1955). *Ombyggnad – utredning om hyreshus egna hem och bruksbostäder 1880-1935*. Ehlns Folkbildningsförlaget, Stockholm.
- Tullock, G. (1967). The welfare costs of tariffs, monopolies, and theft. *Economic Inquiry*, 5 (3), 224-232.
- Tullock, G. (1997). Where is the Rectangle? *Public Choice*, 91 (2), 149-159.
- Weber, J. P., & Lee, G. (2018). *On the Measure of Private Rental Market Regulation Index and its Effect on Housing Rents: Cross Country Evidence*.
- William-Olsson, W. (1965). *1.000 brudpars hem: inneboende och lysningspar, hyresgäster och hyrestanter, hyreshajar och husvärdar på Stockholmsbostadsmarknad*. Gillinge, Stockholm.

## APPENDIX A - HUR STORHETERNA BERÄKNAS

Beräkningarna i den här rapporten följer Boverket (2013), som i sin tur följer Glaeser och Luttmer (2003). Vilka storheter som beräknats diskuteras ovan i relation till figur 1. Vi är intresserade av den utbudsrelaterade effektivitetsförlusten (som i figur 1 illustrerades av ytorna C och E). Vi är dessutom intresserade av den allokeringrelaterade effektivitetsförlusten (som i figur 1 illustrerades av rutan A). Båda dessa förluster diskuteras i Glaeser och Luttmer (2003) och beräknas i Boverket (2013). Beräkningarna i den här rapporten är utförda på samma sätt, men med uppdaterade ingångsvärden.<sup>28</sup>

I figur 1 framgår att de antagna sambanden mellan efterfrågad kvantitet (som vi kan beteckna  $Q_D$ ) och hyra (P) och utbudna kvantitet (som vi kan beteckna  $Q_S$ ) och hyra (P) är linjära. Vi kan skriva dessa matematiskt som:

$$Q_D = (D_0 - P) / D_1 \quad (A1)$$

$$Q_S = (P - S_0) / S_1 \quad (A2)$$

I ekvation A1 betecknar  $D_0$  den hyra som den hyresgäst som är villig att bjuda högst kan betala.  $D_0$  är således den maximala betalningsviljan.  $S_0$  i ekvation A2 representerar den hyra som krävs för att några bostäder över huvud taget ska bjudas ut. Det går att tänka på  $S_0$  som produktionskostnad, täcker inte hyran produktionskostnaden kommer det heller inte att finnas bostäder.  $D_1$  och  $S_1$  är lutningen på efterfråge- respektive utbudskurvorna. Lutningarna på de två kurvorna kan beräknas genom antaganden om elasticiteter, det vill säga hur efterfrågad eller utbudna kvantitet förändras procentuellt vid en procentuell förändring av hyra. Vet vi elasticiteten för en kurva, och rådande priser och kvantiteter, kan vi beräkna lutningen för samma kurva, i absoluta tal.

På en fri marknad kommer hyran att göra så att utbudna kvantitet och efterfrågad kvantitet överensstämmer. Men när hyrorna regleras kommer

vi att se en förändring i den utbudna kvantiteten, som blir mindre. Reduktionen i utbudna kvantitet beror på hur mycket lägre hyrorna är, samt på lutningen på utbudskurvan. Matematiskt kan förändringen i utbudna kvantitet uttryckas som  $\Delta/S_1$  där  $\Delta$  är skillnaden mellan den fria hyran och den reglerade hyran.

Utöver att det lägre priset påverkar den utbudna kvantiteten får vi även ett problem med allokeringen av bostäderna. På den fria marknaden får den med högst betalningsvilja bostaden, hyran kommer alltså att styra allokering. Vid en reglerat lägre hyra kommer det nu i stället att finnas fler än en som är villiga att hyra. Konkurrensen dem emellan kommer inte att kunna driva upp hyran så att endast en återstår. Det krävs således en annan urvalsmekanism. Ifall denna urvalsmekanism är slumpmässig sett till hyresgästers betalningsvilja uppstår den allokeringrelaterade effektivitetsförlusten, som enligt Glaeser och Luttmer kan uttryckas matematiskt såsom  $\Delta(D_1 + S_1) / 2S_1$ .

Givet uttrycken för efterfrågekurvan (ekvation A1) och utbudskurvan (ekvation A2) och effekten som hyresreglering har på bostadshyrorna i relation till utfallet på den fria marknaden kan den utbudsrelaterade och den allokeringrelaterade välfärdsförlusterna uttryckas som:

$$DWL = \frac{\Delta^2(D_1 + S_1)}{2S_1^2} + \frac{Q_1 \Delta(D_1 + S_1)}{2S_1} \quad (A3)$$

$DWL$  betecknar de samlade effektivitetsförlusterna (deadweight loss) såsom de uttrycks av Glaeser och Luttmer (2003).  $Q_1$ , som kan ses i figur 1, betecknar den kvantitet bostäder som bjuds ut till den reglerade hyran. Det första uttrycket i högerled i ekvation A3 är den samlade utbudsrelaterade effektivitetsförlusten, medan det andra uttrycket är den samlade allokeringrelaterade utbudsrelaterade förlusten.

Jag har i den här rapporten argumenterat för att dessa två förluster som tidigare beräknats av

<sup>28</sup> Se Glaeser och Luttmer (2003), s. 1030f eller bilaga 1 i Boverket (2013).

Boverket (2013) inte utgör hela kostnaden för den svenska hyresregleringen. Till detta kommer kostnader som kan kopplas till den privilegiejakt som uppstår till följd av omfördelningen från fastighetsägare till hyresgäst som hyresreglering innebär. I figur 1 representeras denna omfördelning av ytan D. Den är produkten av antalet hyresreg-

lerade bostäder, samt skillnaden mellan reglerad och marknadsmässig hyra, eller matematisk  $Q_1\Delta$ . Ekvation A4 summerar den här rapportens totala kvantifierade storheter.

$$DWL+omfördelning = \frac{\Delta^2(D_i+S_i)}{2S_i^2} + \frac{Q_1\Delta(D_i+S_i)}{2S_i} + Q_1\Delta \quad (A4)$$

## APPENDIX B - HUR PÅVERKAS RESULTATEN AV DE GJORDA ANTAGANDENA?

De beräkningar som presenteras i den här rapporten baseras på ett antal antaganden. Om dessa förändras kommer även resultaten att förändras. De tre antaganden som gjorts gäller både utbudets och efterfrågans elasticitet, som används för att beräkna lutningen på efterfråge- och utbudskurvan (från figur 1). Dessa är okända i en svensk kontext. Med största sannolikhet ligger de dock inom de intervall som presenteras i tabell A1.

Utöver elasticiteterna har det även varit nödvändigt att göra antaganden kring vilka hyreshöjningar som kan förväntas om ett annat system för hyressättningen hade tillämpats, det vill säga om den nuvarande hyresregleringen inte funnits. Ett sådan kon-

trafaktiskt utfall kan vi naturligtvis inte observera, men beräkningar och uppskattningar har gjorts. I den här rapporten lutar jag mig mot Finanspolitiska rådet (2019). Det är naturligtvis möjligt att de överskattat dessa hyresförändringar. En förklaring till en sådan överskattning kan vara att de uppskattade hyrorna i ett system med fri hyressättning baseras på observerade priser på bostadsrätter. I den här rapporten argumenterar jag för att priserna på bostadsrätter är högre än vad de vore om hyresreglering inte funnits. De uppskattade hyrorna kan då vara beräknade med inflaterade bostadspriser som grund. I känslighetsanalysen i tabell A1 presenteras därför beräkningar där lägre hyreshöjningar antagits.

**Tabell A1. Känslighetsanalys - välfärd förluster i miljontals kronor.**

Förändring i antagande	Utbudsrelaterad välfärd förlust	Allokeringsrelaterad välfärd förlust	Omfördelning från fastighetsägare till hyresgäst
<b>Utbudets elasticitet</b>			
0,05	407	13 347	23 096
0,1	919	15 039	23 096
0,2	2 223	18 145	23 096
0,3	3 848	20 930	23 096
0,5	7 870	25 729	23 096
1	21 006	34 644	23 096
<b>Efterfrågans elasticitet</b>			
-0,1	5 514	44 535	23 096
-0,3	2 772	22 544	23 096
-0,5	2 223	18 145	23 096
-0,8	1 915	15 671	23 096
-1	1 812	14 847	23 096
<b>Lägre skillnad mellan marknadshyra och reglerad hyra (som andel av Finanspolitiska rådets beräkningar)</b>			
30 procent	228	5 627	7 699
50 procent	525	8 609	11 548
80 procent	1 393	14 230	18 477
100 procent	2 223	18 145	23 096







Fria marknader  
personlig frihet  
öppna samhällen

**TIMBRO**