

Timbros Briefing Paper är en serie kortrapporter som belyser komplexa frågor i ett kortare format. För att läsa detta eller andra av våra briefing papers, besök www.timbro.se/bp.

OM FÖRFATTARNA

Herman Donner är teknologie doktor i fastighetsekonomi och verksam som forskare vid Stanford university och Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Fredrik Kopsch är chefsekonom på Timbro och docent i fastighetsekonomi vid Lunds universitet.

BRIEFING PAPER #42

mars 2023

Hyresreglering för höginkomsttagare

Herman Donner
Fredrik Kopsch

SAMMANFATTNING

- I den här rapporten undersöker vi den subvention som hyresgäster får genom den svenska hyresregleringen. Vi är intresserade av vilka lägenheter som får störst subventioner, samt vilka hyresgäster som får flytta in i de lägenheterna. Studien baseras på lägenheter som förmedlats i Stockholms innerstad genom Stockholms Bostadsförmedling AB 2011–2016.
- Subventionen, det vill säga skillnaden mellan en fiktiv marknadsmässig hyra och den faktiska hyran som resulterar av den svenska hyresregleringen, skiljer sig markant mellan olika lägenheter. För de 25 procent av lägenheterna med lägst subventioner är den genomsnittliga hyressubventionen mellan 800 och 1 600 kronor per månad. För de 25 procent av lägenheterna med högst subventioner är den mellan 6 200 och 7 700 kronor per månad.
- Analysen visar att de hyresgäster som får flytta in i den fjärdedel av lägenheterna med högst hyressubventioner i genomsnitt har högre inkomster, är äldre och har stått längre i kön. I genomsnitt är de 50 år gamla, har stått i kön 21 år och tjänar 44 000 kronor i månaden. Den svenska hyresregleringen premierar alltså etablerade hushåll.
- Regressionsanalysen visar att det framför allt är hyresgästens inkomst och kötid som kan förklara hyressubventionen. Hyresgäster med högre inkomster får större subventioner än hyresgäster med lägre inkomster.
- De stora skillnaderna i subvention mellan hyresgäster med höga respektive låga inkomster förklaras av att de efterfrågar olika lägenheter. Subventionen är som störst för stora lägenheter med högre hyror, och sådana kan bara efterfrågas av hushåll med högre inkomster.
- Resultaten i den här rapporten pekar på att fördelningsprofilen av den svenska hyresregleringen inte ligger i linje med vad förespråkare ofta brukar hävda.

Inledning

I Sverige har vi en i internationell jämförelse strikt reglering av hyror för lägenheter. Det leder till en rad oönskade konsekvenser, vilket har belysts i flera tidigare rapporter.¹ När hyresgäster kan betala en hyra som är lägre än den marknadsmässiga hyran kommer de att överkonsumera. Det syns till exempel genom att hyresgäster flyttar i lägre utsträckning. Följden är att det blir svårare för de som inte har bostäder att få tag i en, vilket brukar kallas för bostadsbrist.

Hyresregleringen skapar även incitament för ombildningar, där hyreslägenheten säljs till en bostadsrättsförening. Priset kan då vara högre än vad det hade varit om lägenheten sålts som hyresrätt och investeringsobjekt. Hyresvärden kan också försöka bygga om bostäder till kontor, som inte omfattas av liknande hyresreglering. Den svenska hyresregleringen tillåter även hyreshöjningar vid renoveringar som höjer bruksvärdet. Det finns därför starka incitament att rikta in sig på vissa typer av renoveringar, såsom att sätta in handduktorkar eller kakel. Sätten att kringgå hyresregleringen är otaliga.

Genom bland annat de negativa konsekvenser som kort redogjorts för här, tillsammans med att incitament till nyproduktion försämrats och fördelningen av lägenheter inte varit effektiv, har den svenska hyresregleringen orsakat stora samhällsekonomiska kostnader. Dessa kostnader uppgår uppskattningsvis till åtminstone 20 miljarder kronor per år.² Dessutom omfördelas cirka 23 miljarder kronor varje år från fastighetsägarkollektivet till hyresgästkollektivet genom att de senare inte behöver betala marknadsmässiga hyror.

Den stora kostnad som hyresregleringen ger upphov till skulle möjligen kunna motiveras ur ett omfördelningsperspektiv. Att omfördela resurser från det utfall som den fria marknaden har resulterat i kommer att innebära samhällsekonomiska kostnader. Men om utfallet uppfattas som rättvist kan det ändå finnas acceptans för ett sådant omfördelningssystem.

Hyresreglering motiveras inte sällan att den innebär en omfördelning. I och med att lägenheter i attraktiva områden får lägre hyror säkerställs möjligheter för hushåll med lägre inkomster att flytta in. På en fri marknad hade hyror varit för höga och hushållen med lägre inkomster hade varit begränsade till mindre attraktiva bostadsområden, där hyror är lägre.

Det saknas dock evidens för att den omfördelning som sker genom hyresreglering har en gynnsam fördelningsprofil i den bemärkelse att de med lägre inkomster får ta del av hjälp. En studie har exempelvis visat att den hyresreglering som infördes i St. Paul, Minnesota under 2021 inneburit framför allt inneburit fördelar för hyresgäster med högre inkomster och högre utbildning.³

I den här rapporten kommer vi att studera data från Stockholms Bostadsförmedling. Frågan vi ställer oss är hur omfördelningen som den svenska hyresregleringen innebär ser ut. Vilka hushåll får ta del av de största subventionerna?

1 Se exempelvis Kopsch, 2019 och Fritzon, 2020.

2 Kopsch, 2021.

3 Ahern & Giacoletti, 2022.

Hyresreglering innebär en subvention till hyresgäster

Den svenska hyresregleringen innebär att en hyresgäst inte behöver betala en hyra som motsvarar värdet av att bo i lägenheten. Subventionen (S_i) är alltså skillnaden mellan vad hyran skulle ha varit utan hyresreglering, det vill säga jämviktshyran ($h_i^{\text{jämvikt}}$), och vad hyran är under hyresreglering (h_i^{reglerad}). Det kan uttryckas som:

$$S_i = h_i^{\text{jämvikt}} - h_i^{\text{reglerad}} \quad (1)$$

Reglerade hyror är möjliga att observera. Vad hyrorna hade varit i jämvikt, om hyresregleringen avskaffades, är däremot svårare att veta eftersom det inte finns några sådana lägenheter. Det går alltså inte att beräkna subventionen utifrån observerbara variabler, i stället behöver den skattas. Det kräver en skattning av jämviktshyran ($h_i^{\text{jämvikt}}$).

För att beräkna jämviktshyror använder vi oss av samma metod som i artikeln "Distributional Effects of Deregulating the Stockholm Rental Housing Market".⁴ Vi beräknar månadskostnaden (c_i) för bostadsrätter. Månadskostnaden består av dels månadsavgiften som betalas till bostadsrättsföreningen, dels av en viktad kapitalkostnad för eget och lånat kapital ($r - g$). Kapitalkostnaden,

som är okänd, kalibreras så att månadskostnaden för en bostadsrätt överensstämmer med nyproduktionshyror, som åtminstone initialt kan sättas i en marknadsmässig nivå genom så kallade presumtionshyror. För beräkningarna används två kapitalkostnader, 2.65 respektive 3 procent. Boendekostnaden för en bostadsrätt kan uttryckas som:

$$c_i = M_i \frac{(r-g) \times P_i}{12} \quad (2)$$

Genom att skatta en modell där boendekostnader för bostadsrätter förklaras av lägenhetsattribut, som storlek och geografiskt läge, får vi implicita boendekostnader för attributen. De implicita boendekostnaderna kan användas för att beräkna motsvarande boendekostnad för hyreslägenheter som förmedlats genom Stockholms bostadsförmedling. Vi får då en uppskattning om vad de marknadsmässiga hyrorna hade varit. Det låter oss beräkna subventionen till hyresgästen:

$$\widehat{S}_i = \widehat{h}_i^{\text{jämvikt}} - h_i^{\text{reglerad}} \quad (3)$$

⁴ Donner mfl., 2017.

Vilka hyresgäster och lägenheter har störst subventioner?

Frågan om hur subventioner fördelar sig mellan olika typer av hushåll kan studeras både deskriptivt, och genom regressionsanalys. Här tillämpar vi båda tillvägagångssätten.

I tabell 1 presenteras deskriptiv statistik för både information om lägenheter och de hyresgäster som fått flytta in. Totalt inkluderar vi 1 642 hyreslägenheter som förmedlats mellan 2011 och 2016. Vi har delat upp data-materialet i fyra delar, efter storlek på subventionen. I den första kolumnen presenteras statistik för den fjärdedel av lägenheterna med lägst subvention, i kolumn två den nästföljande fjärdedelen, och så vidare.

Från den deskriptiva statistiken kan ett antal intressanta observationer göras. För det första finns stora skillnader i subventionens storlek. I fjärdedelen av lägenheter med lägst subvention är den genomsnittliga subventionen mellan 800 och 1 600 kronor per månad. För de mest subventionerade lägenheterna är subventionen i stället mellan 6 200 och 7 700 kronor per månad.

De mest och de minst subventionerade lägenheterna har ungefär samma faktiska hyresnivå. Men i övrigt skiljer de sig åt. De mest subventionerade lägenheterna är betydligt större, med fler rum. Sannolikt drivs skillna-

derna av när lägenheterna är byggda. Nya lägenheter har högre hyror och innebär därför lägre subvention än äldre lägenheter.

Det är tydligt att hyresgäster som får högt subventionerade hyreslägenheter skiljer sig från andra. Framför allt är skillnaderna mellan hyresgäster stora vad gäller hyresgästens inkomst, ålder, samt hur länge hyresgästen stått i kö för att få lägenheten. Hyresgästen som får de största subventionerna, mellan 6 200 och 7 700 kronor per månad, har en genomsnittlig årsinkomst på 550 000 kronor. Jämförelsevis har hyresgäster som får de lägsta subventionerna, mellan 800 och 1 600 kronor per månad, i genomsnitt 490 000 kronor i årsinkomst.

Även vad gäller hyresgästens ålder skiljer sig grupperna som får höga subventioner från de som får låga. Ju högre subvention, desto högre är hyresgästens ålder. För de minst subventionerade lägenheterna är hyresgästens genomsnittliga ålder 37 år, medan de hyresgäster som får de största subventionerna i genomsnitt är 50 år gamla. Att mönstret ser likadant ut vad gäller kötid bör därför inte förvåna. De lägsta subventionerna kräver en genomsnittlig kötid på 10 år, medan de högsta subventionerna kräver ytterligare ett decennium.

**Tabell 1. Hyresgäst- och lägenhetskaraktäristika sorterat för fyra kvartiler av subvention.
Genomsnitt (standardavvikelser inom parentes)**

Hyressubvention:	Hyressubvention: Kvartil 1	Hyressubvention: Kvartil 2	Hyressubvention: Kvartil 3	Hyressubvention: Kvartil 4
r – g: 2.65%				
Hyressubvention (i kronor)	804,5 (664,0)	2 157,5 (343,4)	3 448,6 (389,4)	6 212 (2 124,6)
Hyressubvention (%)	0,104 (0,092)	0,258 (0,071)	0,350 (0,090)	0,430 (0,087)
Hyressubvention/ Inkomst (%)	0,025 (0,025)	0,073 (0,034)	0,109 (0,050)	0,174 (0,113)
Kötid (i år)	10,14 (3,44)	12,8 (4,08)	15,17 (5,15)	21,04 (5,66)
Årsinkomst (i kronor)	519064,6 (272913,3)	434571 (225072,2)	466126,3 (233369,2)	531258 (275661,5)
Hyresgästens ålder	37,30 (10,18)	41,54 (11,51)	45,22 (12,34)	49,67 (10,23)
Bor i Stockholm	0,447 (0,497)	0,439 (0,496)	0,459 (0,498)	0,500 (0,500)
Hyra (i kronor)	8 352,2 (3 119,0)	6 802,1 (2 664,8)	7 044,7 (2 859,9)	8 471,2 (3 262,4)
Jämviktshyra (i kronor)	9 156,8 (2 891,7)	8 959,7 (2 693,8)	10 493,4 (2 894,0)	14 683,3 (4 467,9)
Lägenhetens storlek (m ²)	51,28 (20,01)	46,48 (17,22)	52,40 (18,05)	74,57 (24,11)
Antal rum	1,75 (0,805)	1,54 (0,717)	1,76 (0,792)	2,56 (0,918)
Antal observationer	411	410	411	410
r – g: 3.0%				
Hyressubvention (i kronor)	1 634,5 (612,3)	3 032,4 (378,9)	4 484,2 (447,4)	7 706,0 (2 505,2)
Hyressubvention (%)	0,195 (0,097)	0,322 (0,083)	0,404 (0,089)	0,473 (0,087)
Hyressubvention/ Inkomst (%)	0,051 (0,033)	0,102 (0,050)	0,138 (0,059)	0,209 (0,136)
Kötid (i år)	10,23 (3,47)	12,73 (4,05)	15,48 (5,25)	20,72 (5,94)
Årsinkomst (i kronor)	492048,5 (270448,3)	435848,5 (220030)	469498,6 (224144,6)	553544,9 (287310,9)
Hyresgästens ålder	37,19 (10,07)	41,73 (11,78)	45,30 (12,09)	49,51 (10,38)
Bor i Stockholm	0,446 (0,497)	0,437 (0,496)	0,450 (0,498)	0,512 (0,500)
Hyra (i kronor)	7 724,5 (3 091,9)	6 960,4 (2 714,2)	7 165,5 (2 807,8)	8 819,3 (3 318,2)
Jämviktshyra (i kronor)	9 359,0 (2 959,1)	9 992,9 (2 731,2)	11 649,7 (2 900,5)	16 525,3 (4 827,3)
Lägenhetens storlek (m ²)	47,39 (19,39)	47,83 (17,01)	53,39 (17,64)	76,12 (23,35)
Antal rum	1,61 (0,759)	1,58 (0,717)	1,79 (0,777)	2,63 (0,899)
Antal observationer	412	409	411	410

Den deskriptiva analysen som presenterats i tabell 1 ger en bild av att vissa lägenheter har högre subventioner. Den visar även att vissa typer av hyresgäster, äldre och med högre inkomster, får lägenheter med högre subventioner.

I tabell 2 presenteras koefficientskattningar för två olika modeller. I modell 1 (a och b) förklaras hyressubventionen av hyresgästattribut, geografiskt läge samt vilket år lägenheten förmedlats. Det mönster som den deskriptiva analysen visade återkommer även här. De 25 procent av hyresgästerna som har högst inkomster får i genomsnitt en subvention som är 500 till 1 000 kronor högre per månad än de 25 procent av hyresgästerna med lägst inkomster. Ålder har däremot ingen statistiskt

signifikant effekt, som den deskriptiva analysen visade. Orsaken är att ålder korrelerar med kötid, och att kötid är vad som används för att komma över de mest subventionerade hyreslägenheterna.

I modell 2 (a och b) lägger vi till lägenhetsattribut. Syftet är att se om resultatet i modell 1 drivs av att olika typer av hyresgäster (exempelvis med avseende på inkomst) efterfrågar olika typer av lägenheter. Resultatet är tydligt, när vi kontrollerar för storlek på lägenhet försvinner den positiva kopplingen till hyresgästens inkomst. Det är alltså så att hyresgäster med högre inkomster, som får högre subventioner, får det genom att de efterfrågar större lägenheter än hyresgäster med lägre inkomster.

Tabell 2. Resultat från regressionsanalys. Beroende variabler är hyra och hyressubvention. Koefficientskattning med t-värden inom parentes.

	Modell 1a: Hyressubvention (2.65%)	Modell 1b: Hyressubvention (3%)	Modell 2a: Hyressubvention (2.65%)	Modell 2b: Hyressubvention (3%)
Kvinna	140,32 (1,86)	174,29 (2,02)	24,80 (0,42)	21,61 (0,35)
Inkomst (Kvartil 2)	1,71 (0,02)	124,64 (1,25)	-489,32 (-6,60)	-517,19 (-6,73)
Inkomst (Kvartil 3)	272,40 (2,77)	535,11 (4,82)	-689,75 (-7,80)	-725,44 (-7,75)
Inkomst (Kvartil 4)	488,45 (3,95)	1033,5 (7,25)	-1355,60 (-12,68)	-1384,60 (-12,41)
Yngre än 30 år	182,25 (0,95)	146,34 (0,67)	401,41 (2,63)	433,10 (2,75)
31-45 år	237,55 (1,30)	266,87 (1,27)	205,79 (1,49)	221,46 (1,56)
46-65 år	215,39 (1,16)	228,01 (1,07)	238,16 (1,72)	255,65 (1,79)
Kötid	89,06 (1,90)	59,19 (1,12)	153,09 (4,00)	145,22 (3,67)
Kötid ²	4,08 (2,76)	5,61 (3,36)	0,208 (0,18)	0,457 (0,38)
Från Stockholm	78,15 (1,06)	117,80 (1,39)	-66,25 (-1,12)	-69,12 (-1,13)
Geografiskt fixa effekter	Ja	Ja	Ja	Ja
Tidsfixa effekter	Ja	Ja	Ja	Ja
Storlek (m ²)			58,98 (13,08)	74,66 (14,84)
Antal rum			-107,97 (-1,07)	-68,49 (-0,64)
R ²	0,5866	0,5822	0,7395	0,7838
Antal observationer	1 642	1 642	1 642	1 642

Resultaten i den här rapporten pekar på att fördelningsprofilen av den svenska hyresregleringen inte ligger i linje med vad förespråkare ofta brukar hävda. Resultaten pekar på att hyressubventionerna som resulterar av den svenska hyresreglering i vissa fall, särskilt för större hyreslägenheter, är betydande. Men de hyresgäster som får de största subventionerna har också högre

inkomster, och har stått längre i kö, än hyresgäster som får mindre subventioner. Fördelningsprofilen är alltså den motsatta mot vad som brukar hävdas. Det drivs sannolikt av att hyresgäster med högre inkomster har möjlighet att flytta in i de större hyreslägenheterna, där hyressubventionerna också är större.

Referenser

- Ahern, K. R., & Giacoletti, M. (2022). *Robbing Peter to pay Paul? The redistribution of wealth caused by rent control* (No. w30083). National Bureau of Economic Research.
- Donner, Herman, Englund, Peter, & Persson, Mats (2017). *Distributional Effects of Deregulating the Stockholm Rental Housing Market*. Swedish Fiscal Policy Council.
- Fritzon, Gustav, 2020. "Nio problem med hyresregleringen". Timbro.
- Kopsch, Fredrik, 2019. "En hyresmarknad i kris. Fortsätt lindra symptomen eller bota sjukdomen". SNS.
- Kopsch, Fredrik, 2021. "Hyresregleringens prislapp". Timbro.

TIMBRO

Kungsgatan 60, Box 3037,
103 61 Stockholm, Sweden
Telefon: +46 8 587 898 00
E-mail: info@timbro.se