

# HYRESMARKNAD I KRIS

Hur unga förlorar på hyresregleringen



**FREDRIK KOPSCH**

MAJ 2024

# TIMBRO STAD

Under 2024 har Timbro *staden* som tema. Syftet är att visa och beskriva ett marknadsliberalt urbant mandat. Vi kommer bland annat ge ut en rapportserie. Det här är den fjärde rapporten.



*Timbro är Nordens främsta marknadsliberala tanke- och debattmedel. Sedan starten 1978 är uppdraget att långsiktigt bilda opinion för marknadsekonomi, fri företagsamhet, individuell frihet och ett öppet samhälle.*

© Timbro

MAJ 2024

[www.timbro.se](http://www.timbro.se)

[info@timbro.se](mailto:info@timbro.se)

Sättning: Erik Johnsson

Omslag: Erik Johnsson





## OM FÖRFATTAREN

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

## SAMMANFATTNING

Hyresregleringen skapar bostadsbrist och köer. Antalet personer som står i Stockholms bostadskö slår ständiga rekord och idag står närmare 850 000 människor i kön. Eftersom fler människor hela tiden ställer sig i bostadskön kan vi förvänta oss att kötiderna stiger. Det missgynnar framför allt unga och andra som inte haft möjlighet att ställa sig i bostadskön för ett par decennier sedan. I den här rapporten visar vi med helt ny data från Bostadsförmedlingen i Stockholm AB vad som har hänt med de genomsnittliga kötiderna och den genomsnittliga åldern för inflyttande hyresgäster under de senaste 30 åren.

Den genomsnittliga kötiden har ökat från strax över tre år 1994, till nio år idag. I Stockholms innerstad är situationen betydligt värre. Där har den genomsnittliga kötiden ökat från

sju till 20 år. Det har konsekvenser för vilka som kan flytta in. Den genomsnittliga åldern på en inflyttande hyresgäst har ökat från 30 år 1994 till 40 år 2024 och i Stockholms innerstad hela 50 år.

Bostadsköerna har tappat sin legitimitet. Det finns ingen rättvisa i ett system där en stor del av befolkningen föddes för sent för att få tillgång till Stockholms bostadsmarknad och i decennier tvingas leva på andrahandskontrakt. Det är ett system som kraftigt försvårar för företag att rekrytera och där unga tvingas tacka nej till jobb för att det inte finns tillgång till hyreslägenheter. Den här rapporten går igenom varför hyresregleringen bidragit till att bostadsmarknaden i Stockholm kraschat och visar på möjliga reformer framåt.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	8
VAD BESTÄMMER KÖTIDER? .....	14
HUR HAR HAR KÖTIDERNÄ FÖRÄNDRATS? .....	18
HUR GAMMAL ÄR MAN I GENOMSNITT NÄR MAN FÄR EN LÄGENHET? .....	22
HUR KAN SPELPLANEN PÅ HYRESMARKNADEN JÄMNAS UT? .....	26
REFERENSER .....	30





# **INLEDNING**

För några år sedan höll jag ett föredrag om Stockholms hyresmarknad för representanter från Sverige, Island, Danmark, Norge, Finland och Tyskland. När jag visade en bild som beskrev hur länge man måste vänta för en lägenhet i Stockholms innerstad nickade de svenska deltagarna instämmande. De internationella deltagarna var i stället förskräckta. Någon utbrast: ”Hur kan politiker få sitta kvar när det ser ut så här!?”

I Sverige är vi helt enkelt vana vid att stå i bostadskö. Alla tar det för givet. Vi är institutionaliserade.

I diagram 1 visas antalet personer som stått i Stockholms bostadskö sedan 1947, året då Bostadsförmedlingen i Stockholm startade. Vi har sedan dess alltid haft en bostadskö, men antalet personer som står i den, och hur lång tid man måste stå där, har varierat. Det är alltså inte konstigt att vi svenskar är vana vid bostadsköer – ingen har någonsin upplevt en hyresmarknad med något annat än köer.

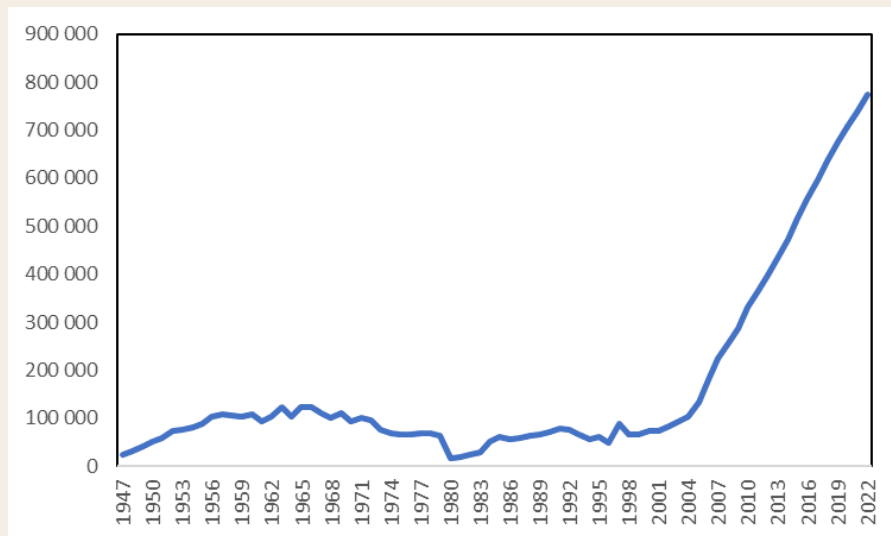
I diagram 1 visas dessutom att antalet personer i Stockholms bostadskö ökat dramatiskt, särskilt sedan början av 2000-talet. Ökningen kan ha flera naturliga förklaringar. Bland de mest sannolika är digitaliseringen av bostadskön från och med 2006. Sedan dess har det blivit betydligt enklare att ställa sig i kö. Man kan säga att det har

blivit billigare att ställa sig i kö. Men fler människor i bostadskön gör dessutom köandet ännu billigare. Eftersom Bostadsförmedlingen i Stockholm AB finansieras av avgiften för att stå i kön innebär ett ökat antal köande större intäkter, men då Bostadsförmedlingen inte är en vinstdrivande verksamhet sänks avgifterna i takt med att bostadskön växer. När det blir billigare att ställa sig i kö kommer fler också att ställa sig i kö.

En annan rimlig förklaring till det kraftigt ökande antalet bostadsköande är att Stockholms bostadskö från och med slutet av 1990-talet öppnats upp för personer bosatta utanför Stockholms län. Att fler människor har möjlighet att ställa sig i kö innebär naturligtvis också att fler människor kommer att ställa sig i kö. I början av april 2024 står 838 000 personer i bostadskön och bostadskön ökar med tusentals personer varje månad.

En alternativ hypotes som tycks vanligt förekommande är att Stockholms bostadskö vuxit explosionsartat på grund av de ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter som förekommit i Stockholm, framför allt under slutet av 1990-talet och slutet av 2000-talet. Förklaringen skulle då innebära att fler ombildningar innebär färre hyresätter som förmedlas genom bostadskön, vilket gör att färre männ-

**Diagram 1. Antal personer i Stockholms bostadskö, 1947 till 2022**



Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

iskor lämnar bostadskön, och därmed växer den. Tidsmässigt sammanfaller både ombildningar och bostadsköns markanta tillväxt. Men är den hypotesen verkligen rimlig?

I diagram 2 visas antalet förmedlade hyresrätter relaterat till befolkningens storlek i Stockholm mellan åren 1994 och 2023. Här visas tydligt att antalet förmedlade lägenheter aldrig någonsin varit så högt som idag. Att färre hyreslägenheter skulle vara förklaringen till att hundratusentals fler människor står i bostadskö är alltså osannolikt.

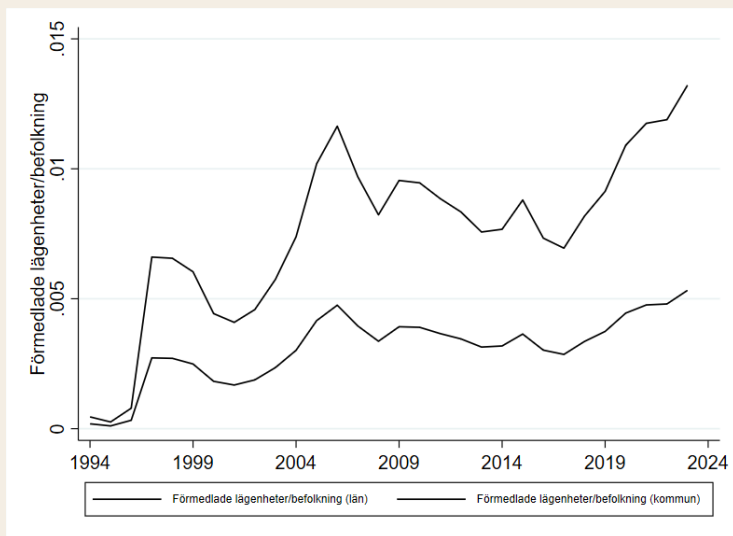
Men varför uppstår då bostadsköer? Kö för en vara är ett symptom

på en underliggande brist av den varan till det rådande prisläget. Bostadsmarknaden är inget undantag.

Hur hyresreglering skapar brist kan illustreras med hjälp av ett efterfråge- och utbudsvarddiagram, som i diagram 3. Utbudskurvan på hyresmarknaden är, på kort sikt, helt vertikal. Vid varje given tidpunkt finns ett visst antal hyresbostäder. Endast på längre sikt kan antalet hyresrätter öka (eller minska till följd av exempelvis ombildningar).

Efterfrågekurvan har en negativ lutning. Det innebär att om priset på bostäder, det vill säga hyran, är lägre, kommer fler människor att vilja hyra

**Diagram 2. Antal förmedlade hyresrätter per person (bostadskön generellt och i innerstaden) per år, 1994 till 2023**



mer bostad och människor kommer att vilja hyra större bostäder än annars.

På en fri marknad avgörs hyran dels av hur många lägenheter som finns, dels av hur många människor som vill hyra lägenheter och vilka inkomster och preferenser som de har. Om det exempelvis skulle byggas fler bostäder, utan att efterfrågan förändras, sjunker hyran. Om människor i stället får högre inkomster, eller om antalet människor blir fler, skulle hyran stiga, vid konstant utbud.

Men om hyran regleras till en nivå som understiger den marknads-mässiga jämviktshyran kommer den efterfrågade kvantiteten bostäder att

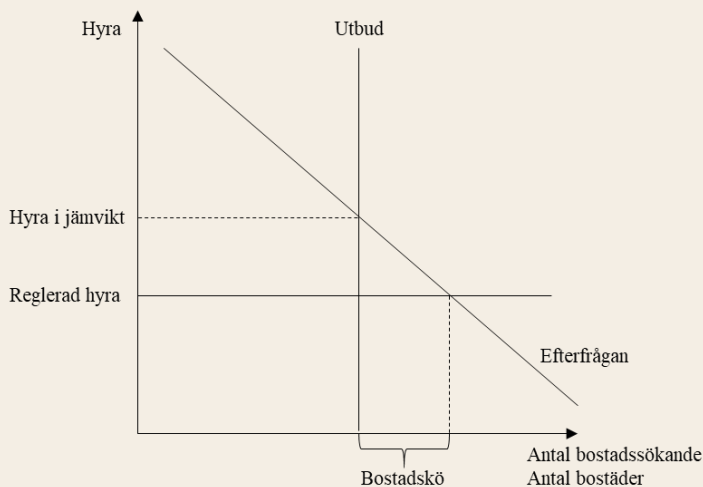
öka på marknaden. Med lägre hyror blir fler människor intresserade av att hyra en bostad. Men eftersom utbudet inte förändras på kort sikt kommer ett efterfrågeöverskott att uppstå. Ju lägre hyrorna blir i förhållande till den marknadsmässiga hyran, desto fler kommer att vara intresserade av att hyra. Det är vad som uppfattas som brist: Alla som vill ha en hyreslägenhet till den nu lägre rådande hyran kommer inte att få tag i en. I dag kan det handla om äldre personer som säljer bostadsrätter och hus för att på ålderns höst bo i en subventionerad lägenhet i Stockholms innerstad.

Men hyresreglering leder inte i sig självt till bostadsköer. Bostadskö är endast ett sätt att fördela lägenheter när hyran inte tillåts justeras för att säkerställa en balans mellan efterfrågan och utbudet. På en fri marknad kommer hyran att säkerställa fördelningen. En fastighetsägare kommer att annonsera om en ledig lägenhet till en hyra som anses ligga i marknadsmässig nivå. Hyresgäster kan antingen välja att acceptera den annonserade hyran, eller leta efter andra lägenheter som bättre passar plånbok, tycke och smak. Om en fastighetsägare sätter en alldeles för hög hyra kommer inga hyresgäster att höra av sig, och fastighetsägaren tvingas sänka hyran för att

kunna hyra ut. Marknaden är alltså självreglerande.

Den som är villig att betala den utannonserade hyran för en lägenhet kommer alltså att få flytta in. Men när hyran är reglerad är den här mekanismen satt ur spel. Hyran har inte längre en fördelande effekt. Då behövs en annan fördelningsmodell. Bostadsköer är en vanlig sådan, men även andra fördelningsmetoder förekommer. I Sverige tillämpas exempelvis bostadslotterier hos flera privata fastighetsägare, och har också använts av Solnas kommunala bostadsbolag Signalisten. Intresserade hyresgäster får anmäla intresse och fastighetsägaren lottar mellan de som vill flytta in.

### Diagram 3. Varför uppstår bostadsköer?





Andra fastighetsägare kan också ge lägenheter till den första som hör av sig eller förmedla lägenheter till vänner och vänner barn.

Att reglera hyror får en rad oönskade konsekvenser. Det pressar upp priser på oreglerade delmarknader, som priset för bostadsrätter eller andrahandshyror (Herold, 2019; Stockholms handelskammare, 2022; Herold och Kopsch, 2023a, 2023b). Det driver på utbildningar (Kopsch, 2019). Det skapar stora samhällsekonomiska kostnader när det byggs färre hyresrätter och de existerande hyresrätterna används på ett ineffektivt sätt (Boverket, 2013; Kopsch, 2021). Det är därtill belagt i forskningen att det gynnar höginkomsttagare på bekostnad av låginkomsttagare (Tach och Grenne, 2014; Donner och Kopsch, 2023a, 2023b).

Men en av de tydligaste konsekvenserna, som förmodligen påverkar människors liv mest, är att hyresreglering leder till en upplevd brist på bostäder i form av långa bostadsköer. Men även om antalet personer i bostadskö är talande för hur dysfunktionell en hyresmarknad är, ger det inte hela bilden. För den enskilde individen är det mer intressant att veta hur länge man kan behöva vänta för att få en lägenhet just där man vill bo.

I den här rapporten kommer därför kötiderna, alltså hur länge människor måste vänta för att få en hyresbostad i Stockholm, att belysas närmare. Rapporten kommer att svara på tre frågor:

1. Vad bestämmer kötider?
2. Hur har kötiderna förändrats de senaste 30 åren?
3. Hur har den genomsnittliga åldern hos de som får lägenheter förändrats de senaste 30 åren?

Svaren på de här tre frågorna beskriver hur tillgänglig, eller otillgänglig, Stockholms hyresmarknad är idag, och hur det har sett ut tidigare. Men svaren ger oss också en möjlighet att bilda förväntningar om framtiden. Kan vi förvänta oss att Stockholms hyresmarknad kommer bli mer eller mindre tillgänglig framöver?

Hyresmarknaden är särskilt viktig för unga människor, som inte haft tid nog att spara ihop ett eget kapital för att köpa sitt boende. Det är viktigt att hyresmarknaden är tillgänglig för dem, men frågan är om det verkligen är så idag.



**VAD BESTÄMMER  
KÖTIDER?**

I den här rapporten används material från Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. Rapporten bygger på alla förmedlade hyresrätter i Stockholm från januari 1994 till och med februari 2024. Sammanlagt har 276 214 lägenheter förmedlats under perioden, men inte alla används i den här rapporten. Bland lägenheterna är den största kategorin, och de som används, vanliga hyresrätter. Totalt har 198 761 sådana förmedlats. Utöver vanliga hyresrätter finns även exempelvis seniorbostäder (cirka 5 000 sedan 1994), studentbostäder (cirka 30 000 sedan 1994) och ungdomsbostäder (cirka 20 000 sedan 1994).

Den första frågan som ska besvaras gäller vad människor väljer att köa till. De flesta är medvetna om att kötider kan variera mycket för olika lägenheter. Exempelvis finns en stor variation i kötider beroende på vilket bostadsområde lägenheten ligger i. I tabell 1 presenteras de tio stadsdelar med kortast respektive längst kötider i Stockholms bostadskö. Områden med korta kötider ligger typiskt sett långt ifrån Stockholms innerstad, medan områden med långa kötider ligger i centrala Stockholm.

Som tabell 1 visar är kötiderna mycket långa för de mest populära bostadsområdena. För att få en lägenhet på Östermalm måste man exem-

**Tabell 1. Kötider och ålder på inflyttande hyresgäst i stadsdelar med kortast respektive längst kötid, 2020 till 2024**

Kortaste kötider			Längsta kötider		
Stadsdel	Kötid	Ålder	Stadsdel	Kötid	Ålder
Mariefred	1,2	32,9	Skeppsholmen	36,5	59,1
Brunnsäng	1,7	31,8	Långholmen	27,1	58,0
Härad	1,8	27,2	Östermalm	26,4	55,4
Östertälje	2,7	35,5	Djurgården	26,2	63,5
Hägerneholm	2,7	31,8	Gamla Stan	25,5	54,7
Lindö	2,9	31,4	Rosersberg	22,9	58,3
Märsta Centrum	3,1	34,4	Norrmalm	18,9	49,4
Östra Steninge	3,2	34,1	Ladugårdsgärdet	18,4	50,4
Slagsta strand	3,3	31,0	Södermalm	17,9	50,3
Nykvarn	3,3	33,3	Kungsholmen	17,9	50,2

pelvis vara beredd att vänta i 26 år i genomsnitt. Skillnaderna i kötider ger naturligtvis också en skillnad i ålder hos de som flyttar in. Om det krävs 20 år i kö för att få en bostad, och nuvarande regler gör gällande att man måste ha fyllt 18 för att alls få ställa sig i kö, måste man, i de flesta fall, vara åtminstone 38 år för att ens ha levt tillräckligt länge för att komma på fråga för en central lägenhet.

Men analysen av kötider kan också göras mer systematisk med hjälp av regressionsanalys. På marknaden för bostadsrätter och egna hem är kapital det som bestämmer en persons köpkraft. På hyresmarknaden är det i stället antal dagar i kö. Kötid kan alltså

betraktas som en valuta som man kan handla hyresrätter för.

Kötider kan variera av många olika skäl. Modellen, vars resultat presenteras i tabell 1, förklarar logaritmerad kötid med storlek på lägenhet (både mätt i antal kvadratmeter och antal rum), hyran (mätt i kronor), huruvida lägenheten är nyproducerad eller inte samt åldern som hyresgästen har vid tillfället då hen flyttar in. Utöver de variablerna har även förmedlingsår och stadsdel använts. Modellen förklarar 50% av variationen i kötid. Att kötiden i modellen är logaritmerad innebär att koefficienterna kan tolkas i procentuella termer, som elasticiteter.

Alla koefficienter är statistiskt signifikant skilda från noll och tecknen

**Tabell 2. Vad bestämmer kötider?**

Variabel	Koefficient	P-värde
Antal kvadratmeter	0.0052	0.000
Antal rum	0.1202	0.000
Hyra	-0.0001	0.000
Nyproduktion	-0.2961	0.000
Ålder för hyresgäst	0.0067	0.000
Bostadsområde	Ja	
Kontroll för år	Ja	
R2	0,4960	
Antal observationer	166 813	

för koefficienterna går i linje med vad som kan förväntas. Större lägenheter kräver allt annat lika längre kötid. För varje ytterligare rum en lägenhet har krävs ungefär 12 procent längre kötid. Lägenheter med högre hyror har också lägre kötider. Det innebär att det finns en hyresnivå för varje lägenhet där kötiden hade blivit noll. Nyproducerade lägenheter betingar också betydligt lägre kötider. En förklaring till det kan vara att nyproducerade lägenheter ofta har högre hyror och ligger i mindre centrala lägen. Både hyra och geografiskt läge kontrolleras för i modellen, men det kan vara svårt att separera effekterna från varandra. Till sist är det också så att äldre hyresgäster har längre kötider, vilket kan uppfattas som en självklarhet.

Det som tydligast framgår av det här kapitlets analys är att bostadsområde styr kötid mest. Centralt belägna bostäder kräver mycket långa kötider, medan lägenheter som ligger långt ifrån Stockholm betingar betydligt kortare kötider. I de två efterföljande kapitlen ska vi analysera dels hur kötiden förändrats de senaste 30 åren, för alla bostäder som förmedlas och för de bostäder som förmedlas i Stockholms innerstad, dels hur åldern för inflyttande hyresgäster förändrats för samma områden.



**HUR HAR HAR  
KÖTIDERNA  
FÖRÄNDRATS?**



Att antalet personer som står i Stockholms bostadskö ökat så kraftigt under lång tid bör rimligen också innebära att kötiderna för att få en bostad har förändrats, även om antalet förmedlade lägenheter idag är högre än någonsin tidigare.

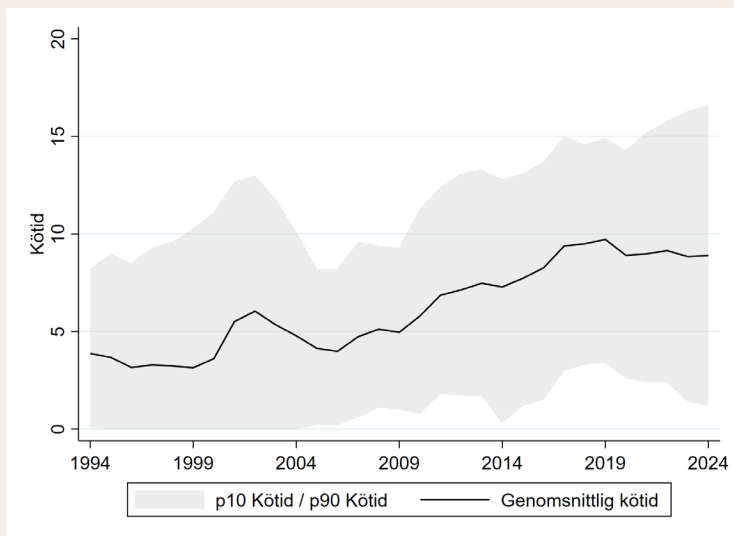
I diagram 4 illustreras förändringen i kötid för alla lägenheter som förmedlats via Bostadsförmedlingen i Stockholm mellan januari 1994 och februari 2024.

Diagrammet illustrerar dels en stor förändring, dels en uppåtgående trend. Det krävs allt längre tid i bostadskön för att få tag i en lägenhet någonstans

i Stockholm. 1994 behövde man vänta i genomsnitt strax under fyra år för att få en hyreslägenhet, idag får man vara beredd att vänta i nio år. På 1990-talet var det inte ovanligt att få en lägenhet utan någon kötid alls. De 10 procent lägsta kötiderna var noll år, det var alltså möjligt att få en lägenhet relativt omgående. Idag är de lägsta 10 procent av kötiderna runt ett och halvt år.

För den som vill ha en lägenhet i Stockholms innerstad ser situationen ännu dystrare ut, som illustreras i diagram 5. Här är trenden, precis som för lägenheter i allmänhet, uppåtgående. Men förändringen är dessutom större.

**Diagram 4. Genomsnittlig kötid för alla förmedlade hyresrätter, 1994 till 2024.**

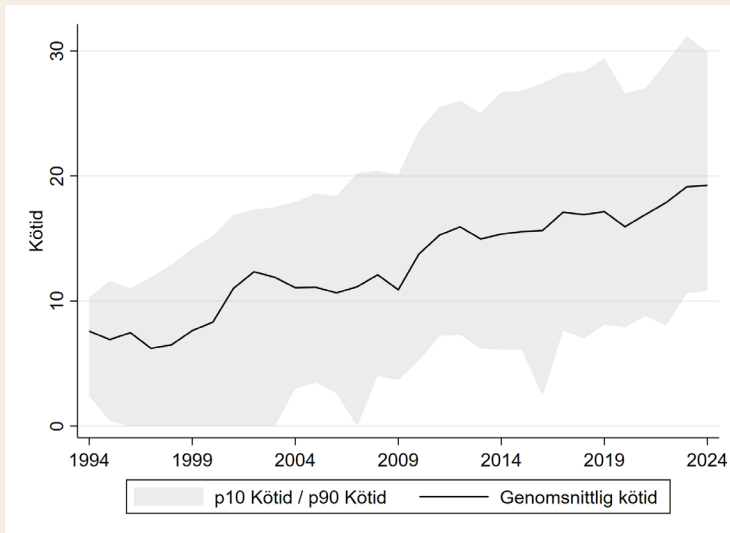


1994 fick man i genomsnitt vänta strax över sju år för att få flytta in i en lägenhet i Stockholms innerstad. Idag får man vara beredd att vänta 20 år i genomsnitt.

Som vi redan har belyst är långa kötider förknippade med högre ålder hos den som flyttar in i lägenheten. Eftersom trenden varit stigande kötider för dels lägenheter i allmänhet, dels lägenheter i Stockholms innerstad, bör vi alltså kunna förvänta oss att de som flyttar in i bostäder förmedlade genom bostadsförmedlingen också blivit äldre. I nästkommande kapitel


ska åldern hos inflyttande hyresgäster, och hur den förändrats sedan 1994, beskrivas.

**Diagram 5. Genomsnittlig kötid för alla förmedlade hyresrätter i Stockholms innerstad, 1994 till 2024.**









**HUR GAMMAL ÄR MAN I  
GENOMSnitt NÄR MAN  
FÅR EN LÄGENHET?**

I diagram 6 illustreras förändringen i genomsnittlig ålder för den som får flytta in i en hyreslägenhet förmedlad av Bostadsförmedlingen i Stockholm mellan åren 1994 och 2024. Precis som för den föregående analysen av genomsnittliga kötider finns även här en positiv trend. De som får flytta in i en en hyreslägenhet blir allt äldre. 1994 var den genomsnittliga åldern 30 år för en person som flyttade in i en hyreslägenhet i Stockholm. Idag är en genomsnittlig hyresgäst 40 år gammal.

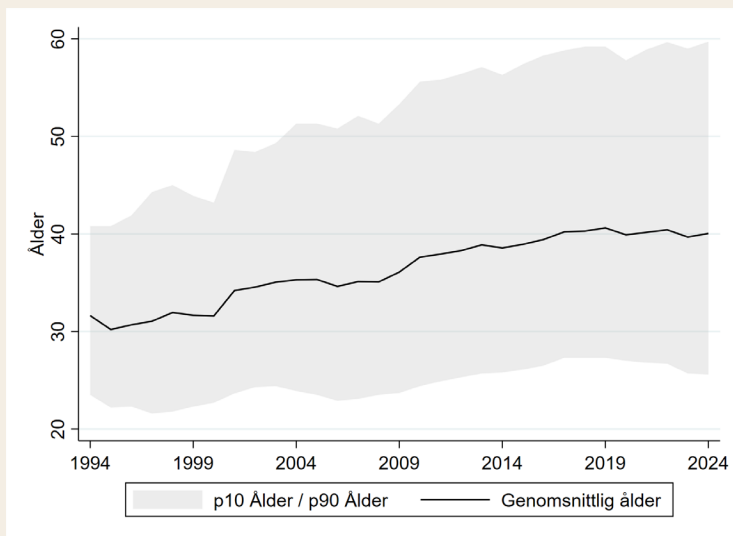
Som redan nämnts är hyresmarknaden särskilt viktig för unga människor, som inte haft möjlighet att spara ihop ett eget kapital för att köpa sitt

boende. Diagram 6 visar däremot att det blir allt svårare för unga människor att få tag i hyreslägenheter. De har helt enkelt inte levt tillräckligt länge för att kunna konkurrera med människor som ställde sig i kö för 20 år sedan.

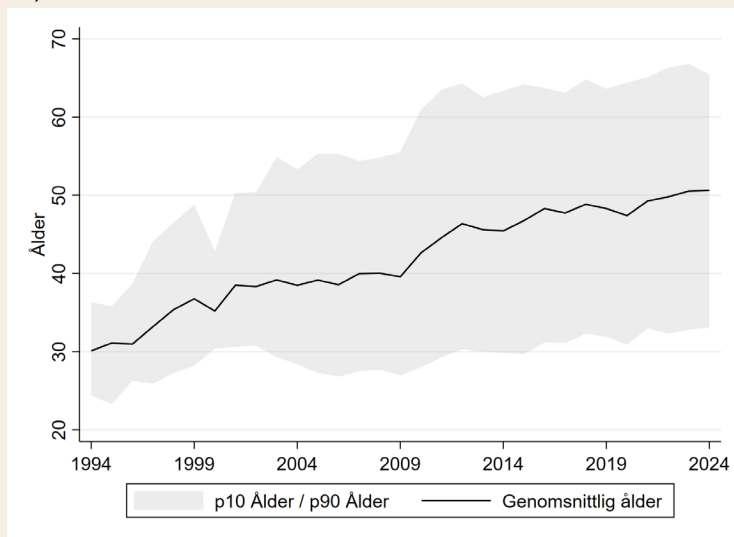
I diagram 7 visas den genomsnittliga åldern för inflyttande hyresgäster i lägenheter i Stockholms innerstad. Trenden är densamma, den genomsnittliga hyresgästen blir allt äldre. Men i innerstaden ser det ännu värre ut för unga än vad det gör på Stockholms hyresmarknad i allmänhet.

1994 var den genomsnittlige hyresgästen som flyttade till Stockholms innerstad 30 år gammal, alltså ingen

**Diagram 6. Genomsnittlig ålder för hyresgäster som fått lägenhet, 1994 till 2024**



**Diagram 7. Genomsnittlig ålder för hyresgäster som fått lägenhet i Stockholms innerstad, 1994 till 2024.**



skillnad från de som flyttade in i hyreslägenheter i övriga Stockholm. Idag är den genomsnittlige inflyttande hyresgästen i Stockholms innerstad i stället 50 år gammal. På 30 år har den genomsnittliga åldern på inflyttande hyresgäster ökat med 20 år. Det gör det alltså i stort sett omöjligt för unga människor att få tag i hyreslägenheter genom Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Inflyttande hyresgäster blir alltså ständigt äldre till följd av att det krävs allt längre kötider för att få tag i en hyreslägenhet. Att hitta en bostad för en ung person blir allt svårare. I stället tvingas unga människor, och andra som inte ställt sig i kö tidigt, in på

andrahandsmarknaden med korta kontrakt och betydligt högre hyror.

Spelplanen behöver jämnas ut. I det avslutande kapitlet beskrivs några möjliga vägar för att göra just det.

HUR GAMMAL ÄR MAN I GENOMSNITT NÄR MAN FÅR EN LÄGENHET?





**HUR KAN SPELPLANEN  
PÅ HYRESMARKNADEN  
JÄMNAS UT?**

Den här rapporten har visat att kötiderna för att få en hyreslägenhet i Stockholm stadigt har ökat de senaste 30 åren. 1994 behövde man i genomsnitt vänta strax under fyra år, idag behöver man vänta i nio år. Variationen i kötider har dessutom ökat. För 30 år sedan behövde man i genomsnitt vänta i sju år för en lägenhet i Stockholms innerstad, idag behöver man i stället vänta i närmare 20 år. Längre kötider innebär också att de som får flytta in i lägenheter blivit äldre. 1994 var en genomsnittlig inflyttande hyresgäst 30 år gammal. Idag är hon 40 år gammal, och de som får flytta in i lägenheter i Stockholms innerstad är 50 år gamla.

Stockholms hyresmarknad har alltså stängts allt mer för unga människor. Hur kan den här spelplanen jämnas ut? Den enda slutsatsen som kan dras är att köerna måste bort. Med kötider som sträcker sig över flera decennier finns inte längre något rimligt försvar för att hyreslägenheter ska fördelas efter kötid. Det är ett system som kraftigt straffar unga människor som i många fall inte ens var födda när man var tvungen att ställa sig i bostadskön.

Bostadskön i Stockholm kan tas bort på fler sätt än ett. I stället för förmedling efter kötid kan hyreslägenheter exempelvis lottas ut bland de som

är intresserade. Det har exempelvis testats av Solnas kommunala bostadsbolag Signalisten. Under de senare åren som bostadslotteriet pågick anmälde i snitt 1300 personer intresse för lägenheter som lottades ut (Riksrevisionen, 2017). Att så många människor är villiga att betala rådande reglerade hyror är talande för hur långt ifrån den marknadsmässiga hyran vi faktiskt befinner oss på vissa platser. Det går också att förmedla bostäder efter någon sorts behovsprövning. Exempelvis kan krav ställas om att den som söker bostad inte får ha en bostad på orten sen tidigare. Det skulle underlätta situationen för många som idag saknar kötid, och alltså stängs ute från hyresmarknaden. Det är dock viktigt att komma ihåg att bostadsbristen, och alla andra problem som skapas av hyresregleringen, inte försvinner om bostadskön reformeras.

Att vinna ett bostadslotteri är osannolikt (bara i Solna var det alltså 1300 personer i genomsnitt som anmälde intresse), och alla typer av behovsprövningar innebär med nödvändighet att de som inte tillhör den premierade gruppen kommer att få det allt svårare att få tag i bostad.

Det bästa sättet att lösa problemet med ständigt växande köer och kötider är att avskaffa hyresregleringen. Att avskaffa hyresregleringen innebär inte bara att en mängd problem försvinner.

Det skulle också betydligt underlätta för exempelvis unga och andra som idag saknar kötid att komma in på bostadsmarknaden.

## HUR SKA HYRESREGLERINGEN AVSKAFFAS?

I och med den svenska hyresregleringen uppstår en bristsituation där många personer är villiga att hyra lediga lägenheter till de hyror som gäller. Det har resulterat i bostadsköer och i ständigt växande kötider. Det bästa sättet att bli av med bostadsköerna är att avskaffa hyresregleringen.

Med hyror som anpassas efter förändringar i efterfrågan kommer bristsituationen att upphöra. Det kommer inte längre att finnas några bostadsköer. Men att avskaffa hyresregleringen har också många andra positiva effekter. Som beskrivits tidigare leder hyresreglering inte bara till bostadsbrist, den skapar också starka incitament för ombildningar, driver upp priser på andra marknader och leder i det svenska exemplet till onödigt stora renoveringar. Att avskaffa hyresregleringen skulle även reducera de problemen.

Att avskaffa hyresregleringen innebär dock att den nuvarande hyreslagstiftningen måste ersättas med något annat. Det finns flera tänkbara förslag, och våra grannländer skulle kunna

ge goda exempel på hur en alternativ lagstiftning kan se ut. Det som ligger närmast till hand är att implementera förslagen som utredningen Fri hyressättning vid nyproduktion (SOU 2021:50) presenterade. Förslagen där gällde endast nyproducerade lägenheter, men det finns inget som talar emot att förslagen även skulle kunna gälla för alla befintliga lägenheter. Precis som i Finland kan förändringen också genomföras i flera steg över en begränsad period.

Förslaget säkerställer trygghet för hyresgäster, samtidigt som det tillåter hyror att anpassas efter marknadsmässiga villkor. När en lägenhet är ledig har hyresvärden möjlighet att sätta vilken hyra som helst. En hyresgäst accepterar hyran genom att teckna avtal.

När det väl bor en hyresgäst i lägenheten är däremot möjligheten för hyresvärden att sätta vilken hyra som helst begränsad. För en sittande hyresgäst bestäms förändringar av hyran på årsbasis baserat på konsumentprisindex. Utöver det finns en möjlighet för hyresvärden att höja hyran ytterligare, ifall den avtalade hyran väsentligen (med vilket menas 10 procent eller mer) understiger den marknadsmässiga hyran. Den nya marknadsmässiga hyran ska då fasas in över tid, vil-



ket skyddar hyresgästen mot kraftiga hyreshöjningar från år till år.

Med sådan lagstiftning skulle vi få en hyresmarknad som liknar den man har i exempelvis Finland. Det skulle vara möjligt att få tag i en hyreslägenhet snabbt, och man skulle veta att man kan bo kvar i den så länge som man vill. Men även om vi inte avskaffar hyresregleringen i det befintliga beståndet går det att förbättra fördelningen av bostäder för att säkerställa att det blir enklare för de som har behov av att få tag i en hyreslägenhet faktiskt också få en.

## FOKUS PÅ TRÄFFSÄKER OMFÖRDELNING

Det finns en rädsla att fria hyror, genom högre hyresnivåer i vissa attraktiva lägen, skulle öka boendesegregationen. Rädslan är sannolikt obefogad. Redan idag ser vi en boendesegregation där hushåll med lägre inkomster bor i mindre attraktiva lägen. Även om hyrorna hålls ner av hyresregleringen finns inga garantier, som den här rapporten visat, att någon med låg inkomst får tillgång till bostäder i attraktiva lägen. Det är snarare så att de som har möjlighet att vänta länge i bostadskö också är de som har bättre möjligheter att lösa ett attraktivt boende på exempelvis marknaden för bostadsrätter.

Att vissa hushåll inte har råd att betala sin hyra är också en sanning även med hyresreglering. Men det är ett inkomstproblem, och inte ett problem som löses genom att hålla hyror på en låg nivå. Att avskaffa hyresregleringen bör därför kombineras med en översyn av dagens bostadsbidrag. Bostadsbidrag är, till skillnad från reglerade hyror, träffsäker omfördelningspolitik. För att få bostadsbidrag krävs en inkomst som understiger en viss nivå. I stället för att omfördela tiotals miljarder genom hyresreglering bör omfördelningen alltså göras träffsäker genom att bostadsbidragen höjs. Det är också möjligt, att precis som i Finland, avsätta en del av bostadsbeståndet åt hushåll med lägre inkomster. Här kan de stora bostadsbestånd som idag ägs av kommunala bostadsbolag komma till stor användning.



# REFERENSER

- Boverket, 2013. Bostadsbristen och hyressättningsystemet - ett kunskapsunderlag, Marknadsrapport, november 2013.
- Donner, Herman, & Kopsch, Fredrik, 2023a. Hyresreglering för höginkomsttagare. Tankesmedjan Timbro, Briefing Paper #42.
- Donner, Herman & Kopsch, Fredrik, 2023b. An income-distributional analysis of the rent control subsidy. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(4), 2729-2749.
- Herold, Theo, 2019. Att komma i andra hand – om hyresregleringens förlorare. Tankesmedjan Timbro.
- Herold, Theo, & Kopsch, Fredrik, 2023a. Hyresregleringens förlorare: Studenterna. Tankesmedjan Timbro, Briefing Paper #42.
- Herold, Theo, & Kopsch, Fredrik, 2023b. The dynamics of long-term subletting: Evidence from apartment-seeking university students in Sweden. *Helsinki GSE Discussion Papers*, (17).
- Knight, F. H. (1949). Truth and Relevance at Bay. *The American Economic Review*, 39(6), 1273-1276.
- Kopsch, Fredrik, 2019. En hyresmarknad i kris. SNS Förlag
- Kopsch, Fredrik, 2020. Hur ska lägenheter fördelas? Fores
- Kopsch, Fredrik, 2021. Hyresregleringens prislapp. Tankesmedjan Timbro.
- Pelling, L. (2019). Wienmodellen. Inspiration till en ny social bostadspolitik. Arena Idé, Stockholm
- Riksrevisionen (2017). Inkomsteffekter av bruksvärdessystemet. RIR 2017:24
- Stockholms Handelskammare, 2022. Den låsta dörren till hyresmarknaden. Rapport: Stockholm.
- Tach, L. M., & Greene, S. S. (2014). "Robbing Peter to pay Paul": Economic and cultural explanations for how lower-income families manage debt. *Social Problems*, 61(1), 1-21.

*Timbro är Nordens främsta marknadsliberala tankesmedja. Sedan starten 1978 är uppdraget att långsiktigt bilda opinion för marknadsekonomi, fri företagsamhet, individuell frihet och ett öppet samhälle.*