

Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm?

HANNA FRIDELL
OCH CECILIA BROGREN

INLÄGG

Under andra världskriget infördes en hyresreglering i Sverige som temporärt skydd mot de hyreshöjningar som förväntades i krigets spår. Enbart hyresstegringar som grundade sig på påvisbara kostnadshöjningar godtogs. Syftet med politiken var att ”*alla* skulle beredas möjlighet att bo i sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenliga bostäder av god kvalitet” (Bryntesson 2001, s 44).

Hyresregleringen blev inte temporär utan fortsatte efter kriget. I början av 1970-talet bytte hyresregleringen namn till bruksvärdessystemet, men den ekonomiska innebörden är fortfarande densamma, och vi kommer därför genomgående att använda oss av termen hyresreglering.

Hyrona i Sverige bestäms av två olika principer; bruksvärdesprincipen och det kollektiva förhandlingssystemet. Uppstår en tvist mellan hyresgästen och hyresvärderna ska bruksvärdesprincipen tillämpas och hyran bestämmas till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Bruksvärdessystemet leder enligt många till skevheter i hyresnivåerna (Meyerson m fl 1990; Lind 1996). Exempelvis baseras bruksvärdet till stor del på lägenhetens produktionskostnad vilket innebär att miljonprogramslägenheter i Stockholms ytterområden kan ha högre kvadratmeterhyra än äldre, men mer attraktiva, lägenheter i innerstaden.

Att utbudet av lägenheter i Stockholms innerstad är långt mindre än efterfrågan vid den rådande hyresnivån är uppenbart. Exempelvis är den genomsnittliga kötiden för en etta i Vasastan eller på Östermalm ca femton år medan den i mindre attraktiva områden såsom Rinkeby och Bredäng endast är två år, enligt Stockholms Stads bostadsförmedling. För att undgå de långa köerna har en omfattande illegal handel med förstahandskontrakt uppkommit. Ett attraktivt kontrakt kan säljas för hundratusentals kronor och många lägenheter förmedlas inte till bostadsförmedlingen. Den som kan skaffa fram dessa pengar eller den som har kontakter kan komma över hyreskontrakt medan mindre bemedlade och/eller kontaktlösa är hänvisade till långa köer. Detta kan ge upphov till flera typer av segregation.

Vidare är det rimligt att anta att långa bostadsköer, även i avsaknad av en svartmarknad, kan ge upphov till segregation. Människor som är födda i Stockholmsområdet har haft större möjligheter än människor från annan ort att förutse att de i framtiden kom-

Hanna Fridell är nyutexaminerad civilekonom från Nationalekonomiska institutionen på Handelshögskolan i Stockholm.
19550@student.hhs.se

Cecilia Brogren är nyutexaminerad civilekonom från Nationalekonomiska institutionen på Handelshögskolan i Stockholm.
20346@student.hhs.se

Denna artikel bygger på vår trebetygsuppsats i nationalekonomi (Fridell och Brogren 2006). Vi vill tacka vår handledare Martin Flodén för konstruktiv kritik och stöd samt Mats Persson och Peter Skogman Thoursie för ovärderlig hjälp.

mer att behöva en bostad i Stockholms innerstad och därför prioriterat att årligen betala för att stå i bostadskö. Vad gäller ungdomar gynnas de som haft förutseende föräldrar som kunnat avvara pengar årligen för att placera barnen i bostadskö.¹

Om hyresregleringen leder till att vissa hushåll som önskar bo i hyresrätt tvingas över till bostadsrätt eller äganderätt innebär detta effektivitetsförluster, genom att dessa hushåll tvingas bära den osäkerhet och de transaktionskostnader som är förknippade med att äga sin bostad i stället för att hyra den (Englund 1996). Vidare kan en omvandling till bostadsrätter ha negativa effekter på integrationen eftersom staden i avsaknad av hyresrätter endast kommer att bli en möjlig boendeplats för dem som kan skaffa fram tillräckligt med kapital för att köpa en lägenhet.

Vår utgångspunkt i denna artikel är, liksom i Lind (1995), att den klassiska ekonomiska kritiken mot hyresregleringar – dvs ineffektivt utnyttjande av lägenhetsbeståndet, inlåsnings effekter, svarta marknader osv – är befogad. Vi avser dock inte utreda huruvida eller till vilken grad dessa negativa effekter uppkommit som en följd av hyresregleringen. I stället väljer vi att analysera det vanligaste argumentet för hyresregleringar, dvs att reglerade hyror bidrar till minskad segregation, genom att *alla* har möjlighet att bo i attraktiva områden oavsett om de har förmågan/viljan att betala marknadsvärdet för sitt boende. Bostadsutskottet menade i sitt betänkande (2005/06, s 13) exempelvis att marknadshyror skulle ”undergräva många människors möjligheter att hyra en lägenhet”.

Vår hypotes är att den reglerade bostadsmarknaden torde ge upphov till segregation och undergräva många människors möjligheter att hyra en lägenhet genom att endast de som har möjlighet att få fram flera hundra tusen kronor till ett ”svartkontrakt” och/eller har kontakter kan få ett attraktivt hyreskontrakt utan att behöva stå i bostadskö i många år.

I denna artikel diskuterar vi inledningsvis teoretiska förklaringar till förekomsten av hyresregleringar. Därefter görs en genomgång av tidigare studier av hyresregleringars effekt på segregation. Slutligen presenteras resultaten i vår undersökning av segregation på Stockholms bostadsmarknad. Vi finner inga belägg för att hyresregleringen lyckas motverka segregation i Stockholm.

Varför finns hyresregleringar?

Om minskad segregation ger upphov till positiva externaliteter² och lägre hyror möjliggör för människor med låg inkomst att bo i attraktiva områden med många höginkomsttagare så kan det finnas skäl att reglera hyran.

Problemet är att den reglerade hyran, i motsats till riktade subventioner, gynnar alla som kommer över en lägenhet och inte bara de som är låginkomsttagare. Detta gör hyresreglering till ett trubbigt instrument för att förbättra boendesituationen för låginkomsttagare.

Om A hyr en lägenhet som B värderar högre skulle en paretoeffektiv lösning kunna uppnås genom att B betalar A för att få tillgång till förstahandskontraktet. På Stockholms bostadsmarknad är denna typ av svarthandel mycket vanlig, vilket minskar utrymmet för

¹ Reglerna för att stå i bostadskö varierar. Vissa förmedlingar har en åldersgräns på 18 år medan andra förmedlingar tillåter att barn står i kö. Generellt sett saknas restriktioner vad gäller nuvarande bostadsort.

² Minskad segregation kan leda till positiva samhällsekonomiska effekter, såsom minskad brottslighet, lägre motsättningar mellan olika grupper, högre generell utbildningsnivå etc.

hyresregleringen att verka för minskad segregation.³

Eftersom efterfrågan är större än utbudet vid reglerade hyror fördelas lägenheterna genom någon icke marknadsmässig mekanism (eller på en svart marknad som i fallet med A och B ovan). Hyresregleringens inverkan på segregationen beror på hur lägenheterna fördelas. Om lägenheterna fördelas slumpmässigt skulle detta kunna leda till minskad segregation om de som får hyreskontrakt exempelvis är fattigare eller av annan härkomst än den genomsnittliga stadsbon. Om lägenheterna å andra sidan allokeras baserat på hyresgästens karakteristika eller hyresgästens villighet att muta så kommer hyresreglering sannolikt att leda till ökad segregation.

En ytterligare anledning att reglera hyran kan vara att bostadsmarknaden kännetecknas av monopolistisk konkurrens. Eftersom varje fastighetsägare besitter viss monopolmakt kan det finnas skäl att reglera hyran för att säkra hyresgästernas besittningsskydd och skydda dem mot ockerhyror. Englund (1996) påpekar dock att fastighetsägarnas möjlighet att exploatera sin monopolmakt skulle kunna begränsas genom en allmän konsumentlagstiftning.

Tidigare studier

Hyresregleringar är ett hett debatterat ämne både i Sverige och utomlands och ett antal studier över hyresregleringens generella effekter har genomförts. Glaeser (2003) genomförde en studie av flera amerikanska städer med hyresreglering.

Han visar att hyresreglering generellt sett inte har någon långsiktig inverkan på integrationen i en stad.

Lind och Hellström (2003) undersöker hur graden av segregation utvecklats över tiden (1992-2001) i Malmö respektive i Stockholm. I Malmö anpassades hyrorna under perioden stegvis mot marknadsmässiga nivåer medan hyrorna i Stockholm höjdes lika mycket i alla områden. De visar att gapet i inkomst mellan attraktiva och mindre attraktiva områden ökade såväl i Malmö som i Stockholm. Gapet ökade dock proportionellt lika mycket i båda städerna, vilket talar för att en marknadsanpassning av hyrorna relativt sett inte leder till ökad inkomstsegregation.

Analys av bostadssegregationen i Stockholm⁴

Vi använder data för Stockholms kommun och undersöker hur segregerat boendet är i hyres- respektive bostadsrättsbeståndet. Vi definierar tre typer av segregation, inkomst-, härkomst- respektive ålderssegregation. Data för de boende är på individnivå (*Levnadsnivåundersökningen 2000*) och data för bostadsområdets attraktivitet är på församlingsnivå (kvadratmeterpriset för bostadsrätter i församlingen; se Forsell och Engman 2000).⁵ Det finns ett starkt positivt samband mellan kvadratmeterpris och avstånd till Stockholms centrum. Skillnaden i kvadratmeterpris mellan det mest attraktiva området och det minst attraktiva är ca 15 000 kr.

Som inkomstvariabel använder vi i analysen summerad inkomst vilket inbe-

³ Värdet av svarthandeln med hyreskontrakt i Stockholm uppgår, enligt Fastighetsägarna (2006), årligen till ca 1,2 miljarder kr.

⁴ För en närmare diskussion om metod, definitioner och resultat hänvisas till Fridell och Brogren (2006).

⁵ Eftersom vi endast är intresserade av att avgöra områdets, inte den enskilda lägenhetens, attraktivitet har vi valt att använda oss av församlingens genomsnittliga kvadratmeterpris. Om hyresrätter genomgående är belägna i mindre attraktiva områden inom församlingar kan detta leda till skevheter vid jämförelser med bostadsrätter.

Stadsdel	Hyresrätter		Bostadsrätter	
	Medel- inkomst	Antal hushåll	Medel- inkomst	Antal hushåll
Alla stadsdelar	276	191	385	101
Östermalm	425	13	793	17
Vasastan-Kungsholmen	310	35	319	20
Södermalm	239	23	297	12
Västerort	208	88	296	38
Söder om Söder	197	32	297	14

Tabell.1
Medelinkomst
(tusental kr) och
antal hushåll i urvalet,
år 2000

Källa: Fridell och Brogren (2006).

griper sammanräknad förvärvsinkomst, kapitalinkomst samt, i förekommande fall, studiemedel.⁶

Av våra data framgår att bosatta i hyresrätter på Östermalm tjänar drygt dubbelt så mycket som bosatta i hyresrätter Söder om Söder (se tabell 1). För bostadsrätter är skillnaden ännu större; boende på Östermalm har en årsinkomst som är nästan tre gånger högre än boende Söder om Söder. Inkomstskillnaderna mellan olika upplåtelseformer är stora; boende i bostadsrätt har en årsinkomst som är 30 procent högre än boende i hyresrätt.

I tabell 2 sammanfattas resultaten från regressioner där segregation med avseende på inkomst, härkomst och ålder studeras (se Fridell och Brogren 2006 för fullständiga resultat). Regressionerna har kvadratmeterpris (för bostadsrätter i församlingen) som beroende variabel och skattas separat för boende i hyres- respektive bostadsrätter. Skattningarna görs på linjär form för att underlätta jämförelser mellan upplåtelseformerna. Resultaten i de första regressionerna i översta raden visar att sambandet mellan boende i en attraktiv församling och hög inkomst är positivt och dessutom starkare för hyresrätter (0,007) än för bostadsrätter (0,002). Koefficienterna

ska tolkas så här: Om hyresgästen A tjänar 100 000 kr mer per år än hyresgästen B så förväntas A bo i en lägenhet i en församling där kvadratmeterpriset (för bostadsrätter) är 700 kr högre än motsvarande kvadratmeterpris för Bs lägenhet. För boende i bostadsrätter är skillnaden i kvadratmeterpris 200 kr vid en inkomstskillnad på 100 000 kr.

Resultaten beträffande inkomst håller även vid ett antal robusthetstest med alternativa inkomstbegrepp, vilka ej redovisas i tabell 2. Exempelvis har vi introducerat en dummyvariabel för om individen är samboende samt en variabel för hur många timmar per vecka sambon arbetar (för att bättre fånga upp hushållsinkomsten). Dessutom har vi adderat en dummy för om individen har en förmögenhet som överstiger 900 000 kr. Dessa resultat visar att sambandet mellan förmögenhet och attraktiv bostadsadress är starkare i hyresrättsbeståndet än bland bostadsrätterna.

Tabell 2 visar att det finns ett tydligt samband mellan härkomst och attraktiv bostadsadress i hyresrättsbeståndet, medan detta inte gäller för bostadsrätterna. (Regressionerna kontrollerar för inkomst.) Att endast inkomst och inte härkomst bestämmer vem som bor i de mest attraktiva områdena är vad

⁶ Sammanräknad inkomst inbegriper endast individens inkomst, inte hushållets.

Tabell 2
Minstakvadratskattningar av segregation i hyres- respektive bostadsrätter i Stockholms kommun.
Beroende variabel: Kvadratmeterpris (kr) för bostadsrätter i församlingen

Typ av segregation	Hyresrätter Koefficient	Bostadsrätter Koefficient
Inkomst (kr)	0,007 (0,002)	0,002 (0,001)
Härkomst		
Född i Stockholm	1 804 (743)	-200,6 (1 113)
Född i Sverige	4 099 (760)	987 (1 422)
Båda föräldrar födda i Sverige	5 882 (1 276)	902 (2 170)
Ålder		
Yngre än 30 år	2 091 (856)	2 083 (1 252)

Anm: Standardfel inom parentes. Skattningar som inte är signifikanta på 5-procentsnivån är kursiverade. Antalet observationer är 190 för hyresrätter och 100 för bostadsrätter (utom för variabeln "Båda föräldrar födda i Sverige", där antalet är 60 respektive 31). Samtliga regressioner som kontrollerar för härkomst och ålder kontrollerar även för inkomst.

Källa: Fridell och Brogren (2006).

som kan förväntas på en fri marknad. Svenskfödda hyresgäster bor i lägenheter i områden där bostadsrättspriserna är 4 100 kr högre per kvadratmeter än motsvarande priser för lägenheter som hyrs av utlandsfödda. I bostadsrättsbeståndet finns däremot inte något signifikant samband. Även föräldrarnas födelseland tycks vara av avgörande betydelse i hyresrättsbeståndet, men inte i bostadsrätterna. Det bör dock noteras att tillförlitligheten hos dessa resultat inte är lika hög som i resten av vår analys eftersom antalet respondenter är betydligt lägre.

För både hyres- och bostadsrätter finner vi att individer yngre än 30 år generellt sett bor i attraktivare områden, vid given inkomst.⁷ Vi finner inget samband mellan ett områdes attraktivitet och det genomsnittliga antalet rum i församlingen (ej redovisat i tabell 2). Resultaten kan därför inte hänföras till

det faktum att vissa stadsdelar karaktäriseras av en viss lägenhetstyp.

Att yngre givet sin inkomst bor mer attraktivt än äldre tror vi beror på två fenomen. För det första är det inte ovanligt att unga på olika sätt får hjälp av sina föräldrar att skaffa bostad. Detta kan ta sig uttryck i ekonomiska bidrag för att köpa bostadsrätt eller komma över hyresrätt via svartkontrakt eller genom att föräldrarna placerat barnen i bostadskö eller på annat sätt ordnar en lägenhet åt dem. För det andra kan resultaten bero på att unga med en låg inkomst väljer att ta stora lån för att bo på en attraktiv adress, eftersom de i framtiden antar att de kommer att ha en högre inkomst.⁸

På en fri marknad är det rimligt att anta att yngre, mindre etablerade, hushåll i huvudsak skulle välja att bo i hyresrätt medan äldre, mer kapitalstarka, hushåll i högre utsträckning skulle välja att investera i en bostadsrätt. Medelåldern

⁷ Detta resultat håller även om vi kontrollerar för födelseland (redovisas ej i tabell 2). Något samband mellan medelåldern och församlingens attraktivitet kan dock ej påvisas.

⁸ För att närmare utreda detta vore det intressant att för unga analysera sambandet mellan föräldrarnas inkomst och hur attraktivt deras barn bor.

är dock ungefär densamma för boende i hyresrätt respektive bostadsrätt i vårt urval (44 respektive 45 år). Detta kan vara ett resultat av att hyresregleringen gör det svårt för unga att komma över en hyresrätt och att de därför i stället köper en bostadsrätt, trots att detta för många unga innebär ett icke optimalt utfall i form av ökad risk och bundenhet, vilket givetvis är en välfärd förlust.

Avslutande kommentarer

Ett ofta framfört argument för hyresreglering är att den bidrar till minskad segregation på bostadsmarknaden. I denna artikel har vi analyserat segregationen i hyres- respektive bostadsrättsbeståndet i Stockholm. Vi har beaktat segregation med avseende på inkomst, härkomst och ålder. Resultaten visar att det finns ett tydligt positivt samband mellan inkomst och bostadsadressens attraktivitet för båda upplåtelseformerna, men sambandet är starkare för hyresrätterna. Det kanske mest uppseendeväckande i vår studie är resultaten beträffande härkomstsegregation, vid given inkomst. Medan hyresrättsmarknaden är klart segregerad i detta avseende – särskilt missgynnade är första och andra generationens invandrare – tycks härkomst däremot sakna betydelse för hur attraktivt en individ bor på bostadsrättsmarknaden. Det senare resultatet är vad som kan förväntas på en fri marknad. Vidare finner vi stöd för ålderssegregation på båda marknaderna; unga verkar generellt sett bo attraktivare än vad deras inkomst indikerar.

Tolkningen av våra resultat bör göras med viss försiktighet. Urvalet är litet och det återstår att se om resultaten står sig med ett större datamaterial. Det bör också betonas att vi inte observerar ut-

fallet *utan* en hyresreglering. Våra resultat visar dock tydligt att såväl inkomst- som härkomstsegregation är uttalad i hyresrättsbeståndet och att det därför allvarligt kan ifrågasättas i vilken grad hyresregleringen verkligen lyckas motverka segregation i Stockholm.

REFERENSER

- Bostadsutskottets betänkande (2005/06), Bou10, *Reformerad hyressättning*.
- Bryntesson, B (2001), *Bostadsmarknaden: allt utom marknad*, Timbro, Stockholm.
- Englund, P (1996), "Hyresregleringar och ekonomisk teori", i Antoni, N (red), *Hyra på marknaden – debattbok om hyror*, Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.
- Fastighetsägarna (2006), *Missbruket av bytesrätten – en rapport om svarthandeln med hyreslägenheter i Stockholm*, Stockholm.
- Forsell, M och J Engman (2000), "Prisbildningen på bostadsrätter i Stockholm: Sambandet mellan årsavgifter och försäljningspris", trebetygsuppsats, Handelshögskolan i Stockholm.
- Fridell, H och C Brogren (2006), "Lyckas hyresregleringen i Stockholm motverka segregation?", trebetygsuppsats, Handelshögskolan i Stockholm.
- Glaeser, E (2003), "Does Rent Control Reduce Segregation?", *Swedish Economic Policy Review*, vol 10, nr 1, s 181-202.
- Levnadsnivåundersökningen 2000*, Institutet för social forskning, Stockholms universitet.
- Lind, H (1995), "Vad skulle hända på en fri hyresmarknad?", *Ekonomisk Debatt*, årg 23, nr 4, s 317-327.
- Lind, H (1996), "Ja till regleringar, marknadshyra och social bostadspolitik!", i Antonio, N (red), *Hyra på marknaden – debattbok om hyror*, Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.
- Lind, H och A Hellström (2003), "Market Rents and Economic Segregation: Evidence from a Natural Experiment", Report 20, Bygg- och fastighetsekonomi, Kungl Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Meyerson, P-M, I Ståhl och K Wickman (1990), *Makten över bostaden*, SNS Förlag, Stockholm.