

# Lönsam kötid i Stockholms Internetbaserade bostadsförmedling

**RICKARD WALL**

*Stockholms kommunala bostadsförmedling har lagts ut på Internet och de hyresrättslägenheter man förfogar över fördelas numera uteslutande efter kötid. I denna artikel presenteras en modell som tämligen väl förmår prediktera vilken kötid som krävs för att erhålla en lägenhet med önskvärda karaktäristika. Utifrån modellens resultat diskuteras marginal- och genomsnittsavkastning på kötid. Ämnet är intressant bl a därför att de kommunalt förmedlade, ”vita”, lägenheterna i Stockholm likväl betingar ett svartmarknadsvärde som de facto förs över till vissa bostadssökande. Detta belopp beräknas grovt att uppgå till 85 miljoner kronor per år.*

För bara några år sedan drevs den kommunala bostadsförmedlingen i Stockholm enligt regleringsprinciper som känns igen från det gamla Sverige. Det var bl a enligt lag kostnadsfritt att stå i kön (bl a därför att man ville skydda de bostadssökande från oskäligen ”tillträdesavgifter”) och det var heller inte penningen som avgjorde vem som fick kontraktet när Stockholms kommunala bostadsförmedling fick en ledig hyresrätt att förmedla. Detta styrdes i stället av en uppsjö av bestämmelser. En grundregel var att den sökande skulle ha någon anknytning till Stockholmsområdet. De bostadssökande delades sedan in i grupper utifrån lättidentifierade karaktäristika som antogs avspegla olika grad av bostadsbehov. Förmedlingen anvisade inkommen lägenhet till viss utvald sökande där kötiden kom att fungera som ett sista utslagskriterium. En bostadssökande kunde som regel tacka nej till högst tre olika lägenhetserbjudande från förmedlingen varefter köplatsen förlorades vid ett fjärde nej-tack. En egenhet hos detta system var att barnlösa par så gott som helt saknade möjlighet att få lägenhet genom den kommunala bostadsförmedlingen. Dessa par anvisades nämligen aldrig enrumslägenheter, ty i en sådan bedömdes de bli trångbodda. Ettorna gick i stället till ensamstående utan barn. Lägenheter om två rum eller större var i praktiken inte heller aktuella för barnlösa par då dessa lägenheter förmedlades till ensamstående med barn eller till par med barn. Den traditionella kommunala bostadsförmedlingen av hyresrättslägenheter bör därför beskrivas som reglerad och imperfekt. Allt detta kom emellertid att ändras radikalt vid ingången till 2000-talet framförallt genom att dels förmedlingen numera sker över Internet med den bostadssökande som aktiv part, dels att det enda urvalsinstrumentet har blivit den sökandes kötid.

Huvudsyftet med denna artikel är att presentera beräkningar av avkastningen på kötid i Stockholm stads moderna internet- och kötidbaserade

*Rickard Wall har doktorerat i nationalekonomi, med inriktning mot transportekonomi, vid Linköpings universitet och är nu verksam som forskningshandläggare och rådgivare vid Vägverket i Borlänge. rickard.wall@vv.se*

förmedling av hyresrättslägenheter. Resultaten från en regressionsmodell, där data som huvudsakligen ställts till förfogande av Stockholms Stads Bostadsförmedling AB (SSBAB), redovisas i avsnitt 2 och diskuteras i avsnitt 3.<sup>1</sup> I det avslutande avsnittet 4 beräknas och kommenteras den totala kapitalöverföringen som *de facto* kommer till stånd genom SSBAB:s verksamhet. Först bör emellertid dagens system för kommunal bostadsförmedling i Stockholm beskrivas lite närmare. Det görs i avsnitt 1 härnäst.

## 1. Stockholms bostadsförmedling

Kring millenniumskiftet omorganiserades den kommunala bostadsförmedlingen i Stockholm till bolagsform genom att SSBAB bildades. I dag betalar de bostadssökande en avgift på 325 kronor per år plus en avgift om 2 000 kronor när lägenhet faktiskt förmedlats. När de sökande betalar för sin plats i kön är det svårt att motivera varför inte alla ska ha samma chans till lägenhet. Så har det också beslutats. Sedan slutet av år 2002 läggs förmedlingens alla lägenheter (med undantag av ett antal förturer av medicinska skäl m m) ut på Internet, och är alltså tillgängliga för samtliga sökande i bostadskön på lika villkor. Den sökande måste själv aktivt anmäla sitt intresse för viss lägenhet och det finns numera bara ett urvalsinstrument, nämligen den sökandes kötid. Kötiden behålls så länge den sökande betalar sin årsavgift.

### *Kösystemet*

I dag finns det i SSBAB:s bostadskö några hundratal sökande med en kötid från första halvan av 1980-talet, några tusen med kötider från andra halva av 1980-talet samt ytterligare 10 000-tals sökande med kötider från år 1990 och senare.<sup>2</sup> Med kötiden som enda urvalsinstrument är det knappast förvånande att de attraktiva innerstadslägenheterna – SSBAB ges faktiskt tillfälle att förmedla sådana då och då – går till dem med lång kötid och de mindre attraktiva lägenheterna, framförallt då i förorterna, går till dem med kortare kötid. SSBAB började ganska omgående att tillhandahålla på sin hemsida på webben (<http://www.bostad.stockholm.se>) kötiden för den sökande som fick skriva kontrakt på viss lägenhet. Snart kom de bostadssökande att lära sig vad just deras kötid är ”värd”. Det har man gjort på SSBAB också. När en attraktiv lägenhet läggs ut på Internet läggs också en spärr i form av en lägenhetsspecifik kvalificeringskötid ut (för att inte SSBAB ska bli överösta med anmälningar från chanslösa bostadssökande med för kort kötid).

Huruvida en lägenhet är mer eller mindre attraktiv beror på ett mycket stort antal egenskaper hos lägenheten samt dess kringfaktorer utöver det geografiska läget. Lägenhet med balkong är i allmänhet mer eftertraktad än lägenhet utan. En pampig portingång med utsmyckat trapphus tilltalar

<sup>1</sup> Ett särskilt tack riktas till Per Berglund vid SSBAB som tagit fram relevanta uppgifter ur bolagets databas.

<sup>2</sup> Dvs från 1 januari 1983 och framåt. I skrivande stund kan man alltså inte ha en längre kötid än 22 år.

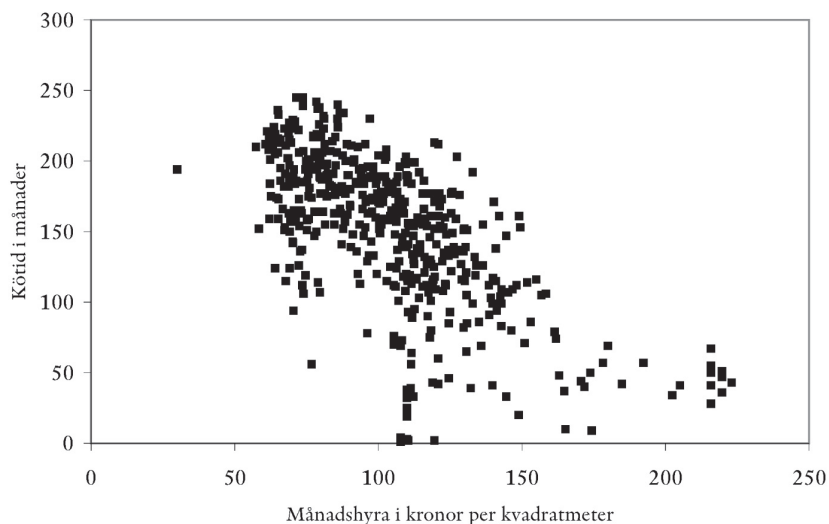
de flesta människor mer än en liten trång sådan. I Stockholms innerstad önskar få att i första hand bo på nedre botten. En ljus och öppen lägenhet föredras framför en mörk av de flesta, osv. Sammantaget kan därför varje enskild lägenhet sägas utgöra ett unikt objekt. På marknaden för bostadsrätter vägs hela bilden ihop av både säljare och köpare och överenskommelse om ett pris nås. Antalet omsatta lägenheter på marknaden för bostadsrätter i Stockholms innerstad är så pass stort att mäklare i branschen i allmänhet vid förhandsvärderingen förmår att ganska väl förutsäga detta pris. Motsvarande fenomen återfinns också på andra volymmässigt stora andrahandsmarknader, t ex den för begagnade bilar. På väl fungerande marknader etableras alltså trots varornas heterogenitet ett marknadspris och det finns då sällan möjligheter för vare sig säljare eller köpare att göra ”klipp”.

Det skulle emellertid vara att dra jämförelsen för långt att beskriva omsättningen av SSBAB:s hyresrätter som en marknad (i enlighet med nationalekonomiskt synsätt) där penningen ersatts av kötid. Däremot visar det sig vara möjligt att skatta en modell vilken hyggligt predikterar hur lång kötid som krävs för att erhålla en lägenhet med vissa önskvärda karaktäristiska. Kalla det ”marknadspris” den som vill.

## 2. Modell för förmedling av hyresrätter

Under 2003 och första halvåret 2004 förmedlade SSBAB sammanlagt 476 stycken lägenheter i Stockholms innerstad över Internet (varav ca en tredjedel, 154 stycken, var ettor på Södermalm). Den kortaste kötiden som en lägenhet ”gick för” var 1 månad, den längsta 245 månader, dvs över 20 år, och den genomsnittliga kötiden låg runt 150 månader, dvs drygt 12 år. Vilka mätbara faktorer styr vilken kötid en lägenhet förmedlas till? Läget har nämnts ovan, och i SSBAB:s databas anges i vilken stadsdel lägenheten är belägen. Stockholms innerstad definieras här som området mellan tullarna och detta område har delats upp i sex stadsdelar: Gamla stan, Kungsholmen, Norrmalm, Södermalm, Vasastaden och Östermalm. Vidare anses det väl känt att den arkitekturstil som rådde kring tiden för byggandet av det s k miljonprogrammet under 1960- och 1970-talen resulterade i relativt impopulära lägenheter, samt att äldre hus med högt i tak är populära. Jag använder helt grovt fem kategorier av hus: Sekelskifteshus (– ca 1919), Tjugotalshus (ca 1920–29), Funkishus (ca 1930–59), Miljonprogramshus (ca 1960–79) och Nya hus (ca 1980–).<sup>3</sup> Uppgifter om hustyp/byggår saknades i den databas som SSBAB tillhandhöll och jag har tagit fram dessa uppgifter genom eget fältarbete; visuell inspektion av aktuella fastigheter. Ett ytterligare antagande som görs här är att en lägenhet med fler rum är mer attraktiv än en lägenhet med färre. Detta antas i alla fall gälla för lägenheter upp till fyra rum och kök (under den aktuella perioden förmedlade SSBAB endast två stycken innerstadslägenheter om fem rum eller större). Uppgift om rumsstorlek och lägenhetens boyta finns i SSBAB:s databas.

<sup>3</sup> För en introduktion i arkitekturstilar, se t ex Björk m fl (2003).



Figur 1  
Kötider för 476  
lägenheter i Stock-  
holms innerstad och  
månadshyra per m<sup>2</sup>  
2003 och första halv-  
året 2004

Källa: Egen bearbetning av data från SSBAB.

Den senare uppgiften har använts till att dela upp enrumslägenheterna i två kategorier: enrummare mindre än 30 m<sup>2</sup> och enrummare lika med eller större än 30 m<sup>2</sup>. Det är också ett ganska okontroversiellt antagande att en lägenhet om, säg, 19 m<sup>2</sup> är mindre attraktiv än en enrumslägenhet om, säg, 45 m<sup>2</sup>. Tröskelvärdet på 30 m<sup>2</sup> har dock satts relativt godtyckligt. SSBAB:s data över hyresuppgifter och kötider för samtliga 476 observation visas i figur 1 och som framgår minskar intresset för en lägenhet snabbt med ökad kvadratmeterhyra. Redan av en ytlig betraktelse av figur 1 framskymtar att en ökning av månadshyran med 1 kronor per kvadratmeter sänker kötiden med omkring 1 månad.

Det går att utläsa ur figur 1 att månadshyran per kvadratmeter boyta i genomsnitt ligger på lite drygt 100 kronor för de 476 aktuella lägenheterna vilket innebär att t ex en månadshyra blir mer än 8 000 kronor för en trerummare om 80 m<sup>2</sup>. Detta kan uppfattas som ganska hög hyra men en viktig orsak till den relativt höga hyresnivån är att SSBAB många gånger förmedlar lägenheter just i samband med nybyggen och renoveringar.

## Resultat

I regressionsmodellen förklaras kötiden i månader av hyran per kvadratmeter boyta, stadsdel, hustyp och lägenhetsstorlek. De tre sistnämnda variablerna är specificerade som dummyvariabler och basen för dessa dummyvariabler sätts till det minst attraktiva alternativet som är Norrmalm; miljonprogramshus respektive enrumslägenhet som är mindre än 30 m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Resultaten presenteras i tabell 1.

<sup>4</sup> Regressionsresultatet indikerar att Norrmalm hade den kortaste kötiden. Dock är hela 36 av totalt 39 lägenheter förmedlade för Norrmalm nybyggen, vilket förmodligen snedvrider resultatet.

Tabell 1  
Bestämningsfaktorer till SSBAB:s kötid-baserade förmedling av hyresrätter i Stockholms innerstad 2003 och första halvåret 2004. Kötid i månader är beroende variabel

	Koefficient	t-värde
Konstant	193,42	13,12
Hyra per kvadratmeter boyta	-0,91	-12,66
Gamla stan	54,54	2,96
Östermalm	40,84	4,02
Kungsholmen	17,21	1,85
Södermalm	16,42	2,01
Vasastaden	16,00	1,72
Sekelskifteshus	22,59	3,54
Tjugotalshus	15,46	2,71
Funkishus	9,74	1,73
Nya hus	2,45	0,40
Etta	19,85	3,95
Tvåa	43,26	7,60
Trea	40,96	5,73
Fyra	21,84	2,55

Förklaringsgrad  $R^2(\text{adj}) = 0,55$

En första blick på resultaten i tabell 1 ger vid handen att de gjorda antagandena till stor del får stöd av resultaten. Samtliga tecken är de förväntade, de allra flesta koefficienter är av betydande storlek (tvåsiffriga) och i allmänhet statistiskt signifikanta på 5 procents nivå. Förklaringsgraden är 55 procent, vilket bör betraktas som tillfredsställande med tanke på den mängd faktorer och individuella preferenser vilka kan antas påverka en lägenhets attraktionskraft men som måste utelämnas i min enkla modell.

Modellen är estimerad med en hypotetisk enrumslägenhet med en boyta om mindre än 30 m<sup>2</sup> belägen i ett miljonprogramshus på Norrmalm som bas (s k benchmark). En kötid om 193 månader för denna lägenhet ger en hypotetisk månadshyra per m<sup>2</sup> på 0 (noll) kronor. Som också kan utläsas i figur 1 faller kötiden för faktisk förmedlad lägenhet med ca 1 månad för en ökning av månadshyran per kvadratmeter boyta med 1 kronor. Det har också betydelse för kötidens längd var någonstans i Stockholms innerstad en lägenhet finns. Var lägenheten belägen i Gamla stan eller på Östermalm i stället för på Norrmalm blev kötiden ca 4 år (55 respektive 41 månader) längre. Resultaten tyder också på att kötiden för denna hypotetiska Norrmalmslägenhet blev ca 1,5 år längre om den i stället var belägen på Kungsholmen, Södermalm eller Vasastaden. Observera dock att för dessa tre stadsdelar var endast koefficienten för Södermalm statistiskt sett signifikant skild från noll på 5-procentsnivån. Äldre hus med högt i tak var, som förmodat, mer populära än andra. Här kommer det till uttryck i knappt 2 års längre kötid för sekelskifteshus och drygt 1 år för 1920-talshus. Kötiderna för Funkishus och Nya hus skiljde sig inte statistiskt åt på 5 procentnivån. Antalet rum var en relevant faktor för kötiderna. Större lägenheter hade en markant längre kötid än en liten etta (dvs om mindre än 30 m<sup>2</sup> boyta). I fråga om tvåor och treor handlar det om ca 3-4 år (43 respektive 41 måna-

der). Något oväntat var kanske att fyrarumslägenheter inte resulterade i mer än knappt 2 års längre kötid (alltså kortare än för tvåor och treor) än en liten etta. Förklaringen till detta är förmodligen hyran, vilken för en relativt sliten typisk fyrarummare om drygt 100 m<sup>2</sup> ligger runt 7 000 kronor och fortsätter sedan uppåt. Kanske tillhör de flesta köande hos SSBAB inte de högre inkomstskikten och även om så är fallet kanske månadsbelopp av den här storlekordningen gör att alternativa boendeformer oftare övervägs när lite större bostäder är aktuella?

### 3. Avkastningen på kötid

Parameterskattningarna i tabell 1 kan tolkas som om marginalavkastningen på kötid. Allt annat lika kan man t ex flytta in i ett sekelskifteshus i stället för en nybyggnation med ca 2 års ytterligare kötid. Detta är dock inte detsamma som att en bostadssökande kan gradera upp sig på detta sätt blott genom att stå kvar i kön 2 år till. Det finns 1000-tals sökande kvar med kötider från 1980-talet och per år erhåller mindre än 10 procent av dessa lägenhet genom SSBAB. För varje år som går ökar därför samtidigt kötidskravet för de attraktiva lägenheterna (osäkert med hur mycket bl a eftersom tidsserie-data saknas). Den som däremot råkade ställa sig i kö, säg, 40–45 månader före en jämförelseperson kan tillgodogöra sig, t ex, en trerummare i stället för en etta. En tumregel för svartmarknadspriset på attraktiva hyresrätter i Stockholms innerstad är 150 000 kronor per rum (Tufvesson och Ljungkvist 2001, s 9). I det här kötidssiktet, bland ”1980-talisterna”, kan vi alltså finna exempel på mycket hög marginalavkastning, uppemot 6 000 – 7 000 kronor per månad.

Även den genomsnittliga avkastningen på kötid har varit god för, framförallt, 1980-talisterna. Exempel på attraktiva lägenheter som förmedlats av SSBAB under den observerade tidsperioden är en fyra i Gamla stan med utsikt över Stortorget, en nyrenoverad fyra i ett tjugotalshus med utsikt över Jarlaplan och en nyrenoverad trea på dryga 100 m<sup>2</sup> i ett sekelskifteshus mitt emot gamla Skatteskrapan på Södermalm. Samtliga dessa lägenheter har krävt i stort sett maximal kötid, dvs omkring 250 månader (över 20 år). Detta är lägenheter som sannolikt betingar svartmarknadsvärden kring 500 000 kronor och mer. Genomsnittlig avkastning på kötid blir därför åtminstone 2 000 kronor per månad. Även de som har erhållit mindre attraktiva lägenheter har haft en god genomsnittlig avkastning. Under den observerade tidsperioden har 41 stycken funkis-ettor större än 29 m<sup>2</sup> på Södermalm med en månadshyra per kvadratmeter boyta om i genomsnitt 105 kronor, förmedlats av SSBAB. Modellen predikterar en kötid om 143 månader för en sådan lägenhet. Den genomsnittliga avkastningen på kötid torde därför närma sig 1 000 kronor per månad för dessa 41 stycken bostadssökanden.

## 4. Avslutande kommentarer

En utbredd uppfattning är att den kommunala bostadsförmedlingen i Stockholm inte åstadkommer så mycket. Mina resultat tyder på att det inte riktigt förhåller sig så. Hundratals innerstadslägenheter förmedlas varje år. Under 2003 förmedlades 565 rum. Med tumregeln 150 000 kronor svart per rum för ett förstahandskontrakt för en hyresrätt i Stockholms innerstad ger en överslagskalkyl att SSBAB under det året förmedlat lägenheter som omsatta på den svarta marknaden – vilket dock kanske aldrig sker – uppgår till ett totalt ”värde” om ca 85 miljoner kronor.<sup>5</sup> Och detta till ett synbarligen slumpmässigt urval av företagsamma individer. Frågan är vilken koppling det finns mellan ett bostadsbehov för 15 eller 20 år sedan och samma persons behov i dag? Det handlar om år att vissa individer har varit rationella och ställt sig tidigt i den kommunala bostadskön. Somliga av dessa har sett till att hålla kvar sina platser i kön och kan i dag alltså erhålla förstahandskontrakt på en hyresrätt som på den svarta marknaden skulle kosta dem 100 000-tals kronor. Här ska inte rättvisefrågan diskuteras, men det förefaller svårt att se hur den som stöder nuvarande system för kommunal bostadsförmedling i Stockholm skulle kunna uppröras över lotterivinster, börsklipp eller fallskärmar och bonusar till direktörer och andra höjdare.

### REFERENSER

Björk, C, P Kallstenius och L Reppen (2003), *Så byggdes husen 1880-2000*, Formas Förlag, Stockholm.

Stockholms Stads Kommunala Bostadsförmedling AB (2004), [www.bostad.stockholm.se](http://www.bostad.stockholm.se).

Svensk författningssamling (SFS 2000:1383), *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.

Tufvesson, H och T Ljungkvist (2001), *Svart-handeln med hyreskontrakt*, Stockholms fastighetsägarförening, Stockholm.

<sup>5</sup> Det kan resas invändningar mot en generell användning av 150 000 kronors regeln eftersom en jämförelsevis stor andel (ca 20 procent) av de lägenheter SSBAB förmedlar är mindre attraktiva nybyggen och miljonprogramslägenheter vilka betingar ett lägre svartmarknadspris än den genomsnittliga innerstadslägenheten. Samtidigt förmedlar SSBAB emellertid också ett stort antal lägenheter i närförorter och närområden som t ex Gärdet, Stadshagen och Fredhäll vilka även de betingar ett visst värde på den svarta marknaden. Här antas lite grovt att dessa plus- och minusposter tar ut varandra.