

Vad vet vi om hyresregleringens effekter?

nr 4 2005 årgång 33

Hyresreglering framställs ibland som ett säkert sätt att förstöra en bostadsmarknad och ibland som det som räddar oss från att centrala delar av storstäderna helt tas över av rika hushåll. I denna artikel sammanställs resultaten från ett antal empiriska studier om effekterna av den svenska hyresregleringen på t ex bostadsbyggande och segregation. Slutsatsen är att många föreställningar om hyresregleringens negativa såväl som positiva effekter är överdrivna. Det största problemet är att regleringen skapar en svart marknad som blir en grogrund för kriminell verksamhet och som medför att illegala transaktioner uppfattas som mer legitima när de framstår som enda sättet att få tag i bostäder i vissa områden.

Det svenska systemet för hyresreglering är ett aktuellt ämne, inte minst med tanke på utredningen ”Reformerad hyressättning” som presenterades hösten 2004 och nyligen kommenterades i denna tidskrift av Andersson och Söderberg (2005). Som bakgrund till diskussionen om vilka förändringar i hyreslagstiftningen som är motiverade är det viktigt att ha ett bra faktaunderlag om hyresregleringens olika effekter. Det är inte ovanligt att det finns överdrivna föreställningar om konsekvenserna av ändringar i ett regelsystem – både när det gäller sådana som uppfattas som positiva (t ex ökat bostadsbyggande) och de som uppfattas som negativa (t ex ökad segregation). Vi avser i denna artikel att sammanställa resultaten från ett antal empiriska studier om hyresregleringens effekter i Sverige och utifrån det diskutera vilka effekter som är mest allvarliga.

1. Intressanta dimensioner och alternativt system

Hyresreglering kan ha många olika typer av effekter (se t ex Arnott 1995 och Turner och Malpezzi 2003) och det kan alltid diskuteras vilka av dessa som är viktigast eller mest intressanta. Utan närmare motivering kommer vi i de följande avsnitten att fokusera på följande dimensioner.

- Bostadsbyggandets omfattning och inriktning
- Underhåll av det befintliga beståndet
- Utnyttjandet av det befintliga beståndet
- Fördelningen mellan olika upplåtelseformer
- Svarta marknader
- Segregation

KIMMO ERIKSSON OCH HANS LIND

Kimmo Eriksson är professor i tillämpad matematik vid Mälardalens högskola. Han forskar bland annat inom spelteori. kimmo.eriksson@mdh.se

Hans Lind är professor i fastighetsekonomi vid KTH, Stockholm. Han var expert i den utredning som ledde fram till betänkandet ”Reformerad hyressättning” (SOU 2004:91). hans.lind@infra.kth.se

När man diskuterar effekter av ett visst regelsystem så måste man göra ett antagande om hur systemet skulle ha sett ut annars. Frågan är vilka effekter som den existerande hyresregleringen har *jämfört med hur utvecklingen skulle sett ut med ett annat system*. Ofta tycks detta alternativ vara en inte närmare preciserad ”fri marknad”.

För att jämförelsen ska bli intressant är det dock viktigt att den rör ett tämligen realistiskt alternativt system. Ser man på länder som har en relativt stor hyressektor, men inte den svenska typen av hyresreglering, är det vanligt med någon form av regler som skyddar sittande hyresgäster mot större hyreshöjningar under en bestämd tid (se Lind 2000). Däremot är det fri hyressättning vid uthyrning till en ny hyresgäst, med undantag av att det ofta finns allmänna ockerpriserregler som syftar till att begränsa en säljares möjlighet att utnyttja en persons trångmål. Skyddet för sittande hyresgäster kan vara mer eller mindre omfattande och vara utformat på olika sätt, men för vår diskussion spelar det alternativa systemets exakta utformning mindre roll.

Diskussionen i fortsättningen handlar alltså om att med hjälp av olika indicier försöka jämföra den faktiska utvecklingen med en hypotetisk utveckling som skulle ha förelegat om den borgerliga regeringen i början på 1990-talet infört den typ av system som är vanlig i andra länder, dvs en i princip fri hyressättning när en lägenhet är ledig, men en spärr för större hyreshöjningar efter inflyttning under en förutbestämd tid, t ex 10 år.

Det är också viktigt att betona att jämförelsen handlar om hyresregleringen i Sverige såsom den faktiskt genomförts i främst Stockholm. I Sverige finns ju inga lagar som talar om hur hyrorna ska sättas utan grundpelarna i systemet är att det först sker en förhandling mellan det kommunala bostadsbolaget och hyresgästföreningen på orten om hur hyrorna ska vara. Den överenskommelsen styr sedan indirekt hyrorna i det privata beståndet genom att skäligheten hos den privata fastighetsägarens hyra ska bedömas genom främst en jämförelse med hyran i liknande kommunalägda bostäder. Inget hindrar alltså att hyresgästföreningen och det kommunala bolaget kommer överens om att ge utbud och efterfrågan en stor roll för hyrorna. Så har också delvis skett i t ex Malmö, medan så inte alls har skett i Stockholm. (En bra beskrivning av dagens system finns i de inledande kapitlen i SOU 2004:91.)

2. Bostadsbyggandets omfattning och inriktning

En rad faktorer kan göra att en hyresreglering leder till minskat byggande av hyreslägenheter:

- Hyresregleringen håller ner inflyttningshyrorna under den nivå som skulle råda på en fri marknad och minskar därmed lönsamheten i investeringar i nya hyreshus.

- Hyresregleringen skapar ökad osäkerhet genom att fastighetsägaren inte vet vilken hyra som kommer att vara tillåten. Det kan handla om svårigheter att förutsäga utfallet av en juridisk prövning, men också om att regleringen kan komma att ändras i framtiden.
- Hyresregleringen leder till ett gap mellan hyrorna i nya och gamla lägenheter, vilket gör att en nedgång i efterfrågan i huvudsak påverkar det nyproducerade beståndet och på detta sätt ökar risken i en investering. Detta är särskilt relevant i mer perifera delar av en region där bostadsköerna är kortare.

Det är emellertid tveksamt om dessa förhållanden har spelat någon nämnvärd roll för det låga hyreshusbyggandet i Sverige under de senaste tio åren (se Lind 2003a, 2003b). Argumenten för detta påstående är främst följande.

- Hyrorna i nyproducerade lägenheter är i stort sett marknadsmässiga. Detta framgår t ex av att det inte är några nämnvärda köer till sådana lägenheter. Under 2004 förmedlades t ex en rad lägenheter i Stockholm med kötid på mindre än ett år, och på bostadsförmedlingens hemsida fanns när detta skrevs (mars 2005) flera nyproducerade lägenheter för omedelbar inflyttning. Detsamma gäller i t ex Göteborg.
- Hyresnämndens dom i det sk St Eriksmålet (Oxtorgsmålet) innebar att hyrorna i nyproducerade kommunala bostäder *inte* skulle tas med i jämförelsematerialet om hyrorna där inte var ”korrekt satta”, dvs om hyrorna inte speglade produktionskostnaderna i det aktuella området. Genom denna dom minskade osäkerheten för privata fastighetsägare om vilken hyra de får ta ut. Om hyrorna sänks i vissa delar av det kommunala beståndet för att nå politiska mål om t ex segregation ska det alltså inte påverka möjligheten för en privat fastighetsägare att ta ut en hyra som är rimlig givet kostnadsnivån på orten.
- Något stort byggande av bostadsrätter kunde inte observeras i de mer perifera delarna av regionerna. Detta pekar på att det helt enkelt var relationen mellan betalningsvilja och kostnader som förklarar det låga bostadsbyggandet i dessa områden, inte en särskilt stor osäkerhet vid byggande av hyreshus. Intervjumaterialet som presenteras i Bellinder (2003) pekar också i den riktningen.

En troligare förklaring till det låga byggandet av hyresrätter är istället att bostadsrätter var skattemässigt gynnade, att det fanns högre betalningsvilja för bostadsrätter (pga hushållens preferenser) och att högkonjunktur och börsbubbla gjorde det särskilt lönsamt att bygga bostadsrätter där ju investeraren omedelbart får igen sina pengar.

3. Underhållet av det befintliga beståndet

Enligt standardteorierna om en hyresreglerings effekter kommer fastighetsägaren att dra ner på underhållet och låta lägenheterna förfalla, eftersom det ändå går att hyra ut lägenheten till den låga reglerade hyran. Lite tillspetsat kan man säga att underhållsnivån sjunker tills hyresgästen får vad han eller hon betalar för.

Det finns åtminstone tre invändningar mot denna slutsats. För det första kan det finnas legala begränsningar för hur mycket standarden får sjunka. Enligt svensk lag har fastighetsägaren en underhållsskyldighet, och i extrema fall kan husen sättas under tvångsförvaltning om fastigheten inte sköts på ett acceptabelt sätt.

För det andra kan underhållet upprätthållas genom att det i praktiken överförs till hyresgästen. Den hyresgäst som vill ha högre kvalitet på sin lägenhet får själv vidta dessa åtgärder. Det finns fall i Sverige där hyresgästen och fastighetsägaren slutit ett avtal som innebär att hyresgästen bekostar en standardhöjning i utbyte mot rätten att i framtiden överlåta lägenheten till sina barn. System av denna typ har utvecklats i andra länder med hyresreglering. Malpezzi (1998) beskriver t ex hur ett sådant system uppstått i Kairo som följd av hyresregleringen.

En tredje invändning handlar om att hyreshöjningar kan vara tillåtna vid större upprustningar och ombyggnader av en lägenhet. Om den tillåtna hyreshöjningen är så hög så att den innebär att upprustningen går med vinst skapas ett incitament för relativt kraftiga upprustningar. Den mest lönsamma förvaltningsstrategin blir att först hålla låg underhållsnivå och sedan göra mer genomgripande förändringar, t ex i samband med stambyten i fastigheten. På så vis tas en del av gapet mellan den reglerade hyran och marknadshyran igen. Slutresultatet kan då faktiskt bli att den genomsnittliga lägenhetsstandard blir högre än på en friare marknad, eftersom fastighetsägaren på den friare marknaden kan få ut en relativt hög hyra utan att rusta upp lägenheten. Flera studier (se t ex Tingvall 2002 och Staffas och Svensson 2005) pekar på att de privata fastighetsägarna anpassar sina åtgärder efter vad som kan ge den högsta hyreshöjningen enligt de rådande reglerna. Nyttan av åtgärden för de befintliga hyresgästerna kan då bli lägre än den hyreshöjning som uppstår.¹ Därför blir det ofta konflikter med befintliga hyresgäster som hellre vill ha kvar den lägre standarden och den lägre hyran.

Vår bedömning är att den sista effekten dominerat, så att hyresregleringen lett till för hög standard på lägenheterna i centrala lägen. Givet att det finns människor med relativt låga inkomster som gärna vill bo centralt, så kunde det vara lönsamt på en friare marknad att bevara vissa lägenheter med relativt låg standard. Hyresnivån för dessa lägenheter skulle vara lägre än för andra lägenheter, men inte så mycket lägre att det vore lönsamt att rusta upp dem.

¹ En mer principiell diskussion om olika hyressättningsmodeller vid ombyggnad och vem som ska bestämma över ombyggnadsåtgärder finns i Bejrums m fl (2000).

4. Utnyttjandet av det befintliga beståndet

Det klassiska argumentet säger att låga hyror leder till överkonsumtion. Den som bor i en billig, attraktiv lägenhet flyttar inte därifrån, även om lägenheten är för stor, eftersom det är svårt att hitta ett bättre alternativ. Det enda som finns tillgängligt på marknaden är ju i regel dyr nyproduktion.

En självklar invändning mot denna tes är att vissa inläsnings effekter av denna typ uppstår även på en friare marknad så fort det finns någon spärr för hyreshöjningar för sittande hyresgäster. Men argumentet ovan försvagas även av de processer som vi kommer att diskutera i de båda följande avsnitten. För det första, om hyresregleringen leder till ombildning till bostadsrätter kommer lägenheterna ut på en fri marknad och kommer därmed per definition att få ”rätt” utnyttjande. För det andra, om det finns en omfattande svart eller grå marknad så leder det också till att vi får ungefär samma utnyttjande som vid en friare hyresmarknad.²

En ytterligare invändning säger att hyresregleringens inläsnings effekter även kan innebära ”underkonsumtion”, dvs att vissa hushåll bor på väsentligt färre kvadratmeter än vad de annars skulle ha gjort. Vi kan tänka oss det unga paret som flyttar ihop i den enes relativt lilla och billiga lägenhet i ett centralt läge. Hushållet vill inte ge sig in på den svarta marknaden (se nedan) och när familjen sedan får tillökning skulle de egentligen vilja ha en större lägenhet. En sådan kan de dock inte få tag i på den vita marknaden utan att flytta till en mycket dyr nyproducerad lägenhet eller en dyr bostadsrätt. Alltså väljer hushållet att bo kvar i den lilla lägenheten även om det blir trångt.

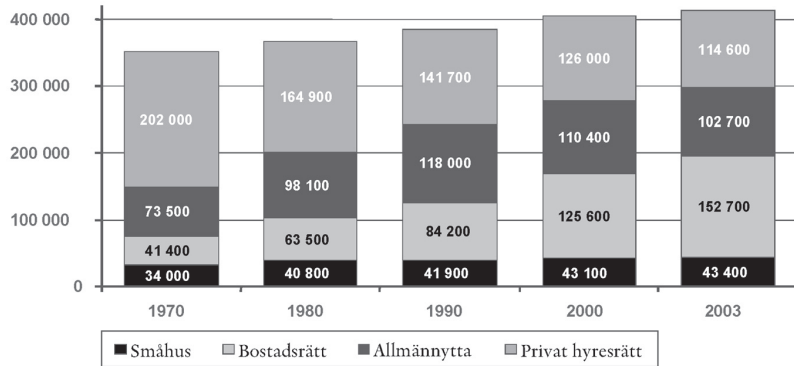
En intressant observation i detta sammanhang är att befolkningen i Stockholms innerstad växte från 325 000 till 339 500 mellan 1995 och 2004, och att det var den yngre befolkningen som växte. Denna befolkningsökning motsvaras inte tillnärmelsevis av nyproduktionen av bostäder. Att befolkningen ökar i beståndet kan tolkas som att tendensen till överkonsumtion kommit att överskuggas av tendenserna till underkonsumtion. Hushållen tenderar att bo trångt både pga att det reala priset är högt (på bostadsrättsmarknaden och på den svarta hyresmarknaden) och pga att det är svårt att få tag i större bostäder på villkor som gör detta alternativ bättre än att fortsätta att vara trångbodda. Slutsatsen skulle alltså bli att det genomsnittliga utnyttjandet av beståndet inte skiljer sig så mycket från det utnyttjande som skulle råda vid en friare marknad, och att de som har en hög betalningsvilja på ett eller annat sätt skaffar sig den lägenhet de vill ha.

5. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer

Hyresregleringen skapar incitament för både fastighetsägare och hyresgäster att ombilda fastigheter från hyreshus till bostadsrätter. Under de senaste

² Standardexemplet med den gamla änkan i den stora lägenheten på Östermalm är inte längre realistiskt; sannolikt har barnen eller andra släktingar nu sett till att änkan kommit iväg till ”hemmet” så att de själva kan lägga beslag på den stora billiga lägenheten – allt för ankans bästa.

Figur 1
 Upplåtelseformer i
 Stockholms kommun
 1970–2003



Källa: USK.

15 åren har omfattningen av denna ombildning varit mycket stor, särskilt i de centrala delarna av Stockholm. I en rapport från Boverket (2002) framkommer att under perioden 1990 till 2001 har 47 500 lägenheter ombildats från hyresrätt till bostadsrätt. 34 500 av dessa ombildningar har skett i Stockholm. Under senare år har ca 5 000 lägenheter per år ombildats i främst Stockholms innerstad. I Göteborg är motsvarande siffra ca 1 500 lägenheter per år.

Figur 1 beskriver utvecklingen när det gäller fördelningen mellan upplåtelseformer i Stockholms kommun. De största förändringarna under de senaste 15 åren har skett i Stockholms innerstad.

Sedan början på 1990-talet har priserna för bostadshyreshus i centrala Stockholm tredubblats. Det är svårt att finna någon annan förklaring till detta än att priserna stigit på grund av de möjliga vinster som bostadsrättsombildningen ger. Man kan betrakta det hela ur ett spelteoretiskt perspektiv: Det finns ett överskott att fördela om parterna kan komma överens om en ombildning, och eftersom båda parter i regel har vetorätt så borde resultatet bli att vinsten fördelas relativt lika.

Är då omfattande ombildning till bostadsrätt något positivt eller negativt? Här finns argument både för och emot ombildning. Ett argument för är att bostadsrättsfastigheter har lägre drift- och underhållskostnader som en konsekvens av att ägande på olika sätt skapar bättre incitament. Ett motargument är att ett flerfamiljshus förutsätter ett samordnat beslutsfattande kring gemensamma delar av fastigheten, och det är oklart om beslut som fattas genom majoritetsomröstningar leder till effektivare resurshushållning i ett längre perspektiv. Man skulle också kunna vända på resonemanget och säga att om det finns stora effektivitetsvinster med bostadsrätt så borde det finnas incitament till ombildning även på delmarknader där marknadshyran inte är så hög. Där kan vi emellertid observera att ombildning är betydligt ovanligare.

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är den vanligaste invändningen mot en minskande andel hyresrätter att hyreslägenheter underlättar flytt-

ning och därmed passar bättre ihop med en dynamisk ekonomi. Ägande kan bromsa ekonomiska förändringar och leda till högre arbetslöshet eftersom personer inte flyttar dit jobben finns. Denna fråga diskuteras bl a i Spånt (2004) där det också finns ytterligare referenser.

I Atterhög m fl (2003) argumenteras för att ägande har avsevärda fördelar för den som söker ett långsiktigt boende. Om centrala delar av städerna är attraktiva särskilt för yngre människor och höginkomsttagare med en global arbetsmarknad så borde det dock vara en relativt hög andel hyreslägenheter just där. I så fall kan man argumentera för att ombildningarna sker inte bara av ”fel” skäl utan också på ”fel” ställen.

Ska man försöka sig på en sammanfattande bedömning så blir det följande:

- Det finns fortfarande en stor andel hyresrätter i centrala Stockholm och den kanske är fullt tillräcklig utifrån de perspektiv som diskuterats ovan.
- En reglerad hyresmarknad gör att de hyreslägenheter som finns i attraktiva delar av en region blir lika svåråtkomliga som dyra bostadsrätter. Ur ett arbetsmarknads- och rörlighetsperspektiv kan dagens hyresreglering och en situation där marknaden domineras av bostadsrätter ses som ”pest eller kolera” – och valet mellan dem är inte särskilt viktigt.

6. Svarta marknader

Hur marknaden fungerar

Enligt lag är det förbjudet att ta ersättning i samband med upplåtelse eller byte av lägenhet. Den svarta marknaden kan något förenklat sägas bestå av följande typer av transaktioner:

1. En hyreslägenhet byts mot en bostadsrätt/egnahem och leder till att den som lämnar lägenheten i byte får ett reducerat pris. Denna typ av transaktioner kartlades redan på 1980-talet av Brzeski (1988). I Lind och Hellström (2003) noteras att en ökad andel av dem som flyttat från kommunala bostäder i centrala Stockholm har flyttat till ”fina” förorts-kommuner med hög andel egnahem.
2. Pengar läggs emellan i samband med byte. Typexemplet är barnfamiljen som behöver en större bostad och som inser att deras nuvarande lägenhet inte har tillräckligt högt bytesvärde för att kunna bytas mot en större lägenhet i det område där familjen vill bo. Genom att lägga pengar emellan kan de emellertid byta till sig en större lägenhet. I Henriksson och Lindström (2005) ges exempel på hur erbjudanden om att lägga pengar emellan kan signaleras i bytesannonser. Formellt sker detta ofta som ett köp av inventarier till överpris i samband med flytten.
3. Genom ett så kallat skenbyte säljer en hyresgäst sin lägenhet utan att få någon ny bostad i utbyte. Eftersom detta inte är så lätt att arrangera

krävs i regel en sk svartmäklare med kontakt med oseriösa fastighetsägare som skriver det falska hyreskontrakt mot vilket bytet sker. Nyligen avslöjades också en tjänsteman på skatteverket som justerat mantals-skrivningsdatum så att det skulle se ut som att den som köpte lägenheten bott länge på den falska ”bytesadressen”.

4. Fastighetsägaren säljer lägenheten genom en bulvan. Detta kan också genomföras som ett skenbyte, men i detta fall är lägenheten egentligen tom och en bulvan låtsas ha lägenheten och genomför sedan en transaktion som den ovan.
5. Lägenheten hyrs ut olagligt i andra hand för en hyra som är högre än den tillåtna. Uthyraren kan vara en ”verklig” hyresgäst eller en bulvan till fastighetsägaren.

Marknadens omfattning

Flera studier har gjorts av den svarta marknadens omfattning, men det ligger i sakens natur att några exakta siffror inte går att presentera. Fastighetsägarna i Stockholm gjorde år 2001 en bedömning utifrån egenskaper hos de 6000 byten som gjordes i Stockholm (Tufvesson och Ljungkvist 2001). Deras slutsats var att svarta pengar var inblandade i ungefär hälften av alla byten, och att marknaden sannolikt omsatte ca en miljard kr per år. Prisnivån bedömdes i innerstaden till ca 6 000 kr/kvm (eller 150 000 kr per rum). Denna prisnivå stämmer tämligen väl med de fall som beskrivs i Henriksson och Lindström (2005). Där refereras också till studier som pekar på att den svarta hyresmarknaden växt snabbt under senare år i Göteborg och Malmö.

Även i medelstora städer har en svart hyresmarknad utvecklats. En studie från Fastighetsägarna i Mellansverige (Sjöberg 2005) pekar på att den svarta marknaden är etablerad i Uppsala och har börjat uppstå i Örebro. I båda dessa städer anger en tredjedel av fastighetsägarna att de har erbjudits pengar för att hyra ut till en viss person. En majoritet av fastighetsägarna uppger också att antalet förfrågningar om andrahandsuthyrning ökar och att antalet uppsägningar av hyreskontrakt minskar, vilket är två tecken på en ökande svart marknad. En studie från Fastighetsägarna i Jönköping pekar i samma riktning.

Attityder och normer

Eriksson och Lind (2004) gjorde en enkätundersökning bland studenter på KTH. 278 svar samlades in i samband med föreläsningar på några olika sektioner. Tabellen nedan sammanfattar några av resultaten. För vissa av dessa är svaren sannolikt inte särskilt tillförlitliga, t ex om man själv handlar svart, men taktiksvaret torde inte vara ett stort problem för de flesta av dessa frågor.

Eriksson och Lind (2004) fann också att andelen som anser det vara oetiskt att köpa och sälja svart är högre bland kvinnor än bland män. Hen-

	Andel (procent)
Har själv handlat	3
Känner någon som handlat	48
Är beredd att köpa svart till marknadspris ³	30 ⁴
Är beredd att sälja svart till marknadspris	49 ⁵
Anser det oetiskt att köpa svart	55 ⁶
Anser det oetiskt att sälja svart	63 ⁷

Tabell 1
Attityder till
svarthandel bland
studenter på KTH

Källa: Eriksson och Lind (2004).

riksson och Lindström (2005) genomförde en liknande enkät bland boende i kommunala lägenheter i Stockholms innerstad och fick liknande resultat. Där framkom också att 69 procent trodde att svarthandeln skulle öka, att 18 procent kunde tänka sig att sälja lägenheten svart om de flyttade från Stockholm, och att 23 procent var beredda att lägga pengar emellan vid ett lägenhetsbyte. Ett intressant resultat från den studien är också att andelen som anser det oetiskt med svarta affärer är klart lägre bland yngre: 75 procent i åldern över 40 år ansåg att det var oetiskt att köpa en hyreslägenhet, men endast 30 procent av dem som var under 25 år ansåg detta.

Lindbeck, Nyberg och Weibull (1999) diskuterar betydelsen av sociala normer för den ekonomiska utvecklingen. Resultaten ovan, särskilt skillnaden mellan yngre och äldre, skulle kunna tolkas som att hyresregleringen och den svarta marknaden bidrar till en ökad villighet att ge sig in i illegala affärer. Yngre som vill bo i vissa områden och som inte har råd med en bostadsrätt ser den svarta marknaden som det enda alternativet. Detta kan rimligen ha negativa konsekvenser på andra områden, t ex när det gäller skattemoral eller svartarbete.

Effektivitetsaspekter

Ur ett effektivitetsperspektiv kan den svarta marknaden ses som något positivt. Kontrakten säljs ju av personer som värderar lägenheten relativt lågt till personer som värderar lägenheterna relativt högt. Denna positiva effekt på resursutnyttjandet begränsas dock av åtminstone två saker. För det första har svartmarknaden betydande transaktionskostnader, då svartmäklarens arvode kan ligga i storleksordningen 25 procent av det pris som betalas (Henriksson och Lindström 2005). För det andra begränsas effektivitetsvinsterna av att det, som framgår ovan, finns en stor grupp människor som av etiska skäl inte är beredda att agera på den svarta marknaden.

³ Ett konkret fall som enligt insatta personer var realistiskt angavs i frågan.

⁴ Ytterligare 18 procent var beredda att köpa till halva marknadspriset och ytterligare 24 procent till ett tänkt vänskapspris på 15 procent av marknadspriset.

⁵ Ytterligare 10 procent var beredda att sälja svart om de fick 50 procent högre än marknadspris.

⁶ Av dessa var 63 procent ändå beredda att köpa svart (till något av de angivna priserna).

⁷ Av dessa var 45 procent ändå beredda att sälja svart (till något av de angivna priserna).

Att uppskatta effektivitetsförlusten som hyresregleringen ger upphov till, givet den svarta marknaden, torde vara mycket svårt. Eriksson och Sjöstrand (2004) har i en spelteoretisk modell analyserat en marknad av denna typ, där det dels finns en ren bytesmarknad utan pengar, dels en marknad med byten och pengar emellan. För att ta hänsyn till att vissa deltar på den svarta marknaden trots att de egentligen tycker att det är fel så delas aktörerna in i tre grupper: en grupp agerar utan tvekan på den svarta marknaden, en annan förknippar en olaglig transaktion med en nyttominskning, och en tredje kan absolut inte tänka sig att agera på svarta marknaden. För att med denna ansats uppskatta effektivitetsförlusterna krävs dock även data om hushållens samlade bostadspreferenser, vilket inte finns tillgängligt.

Den omfattande svarshandeln, i kombination med bostadsrättsombildningarna, är dock, som nämndes ovan, faktorer som begränsar effektivitetsförlusternas storlek.

7. Segregation

När segregation diskuteras i samband med hyresreglering är det huvudsakligen två aspekter som tas upp: inkomstmässig respektive etnisk segregation. När hyresreglering diskuteras är det emellertid främst den inkomstmässiga segregationen som diskuteras och vi ska följa den traditionen här. Några kommentarer om den etniska segregationen kan dock vara på plats.

Den etniska segregationen är mycket långt gången i de svenska storstäderna. Det är därmed tämligen uppenbart att hyresregleringen inte har lyckats stävja den etniska segregationen. Det har till och med argumenterats för att hyresregleringen kan leda till ökad etnisk segregation. Ett sådant argument, som vi dock finner ganska svagt, är att det är plånboken som styr på en fri marknad. Oavsett etnisk bakgrund är det den som är beredd att betala mest för lägenheten som får den eftersom den fastighetsägare som diskriminerar på en fri marknad förlorar pengar på det. På en reglerad marknad "kostar" inte diskriminering på samma sätt.

Svagheten i detta argument är att fastighetsägaren måste ta hänsyn till att andra hyresgäster kan ha åsikter om olika folkgrupper. En parallell är restaurangägare som inte släpper in färgade med motiveringen att om det blir för många färgade i lokalen så vänder svenskarna i dörren – och då förlorar restaurangägaren pengar. Samma tendens har noterats på den friare amerikanska bostadsmarknaden. Där talas det om "neighborhood tipping", med vilket avses att när andelen färgade når upp till en viss nivå så "tippar området över" och vita söker sig därifrån.

Ett kanske starkare argument för att hyresreglering kan bidra till etnisk segregering handlar om hyresgästernas incitament. Om hyrorna är ungefär desamma, oberoende av läge, så finns inga ekonomiska incitament för hushåll som har valmöjligheter att flytta till områden som uppfattas som mindre attraktiva och som ofta är invandrartäta.

Inkomstmässig segregation

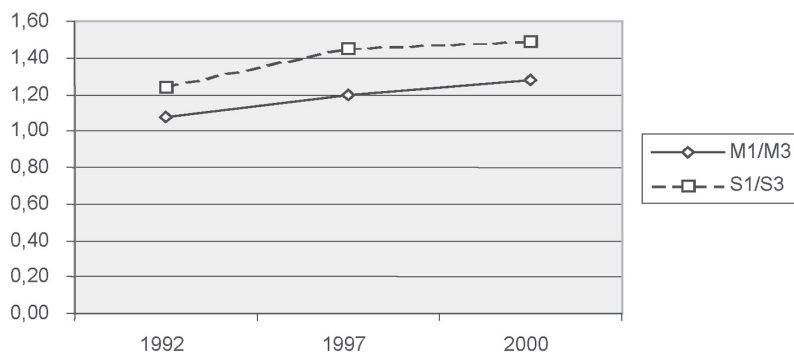
Om marknadshyror innebär högre hyror så är det vissa hushåll med relativt låga inkomster som inte har råd att bo kvar eller hyra lägenheter i centrala lägen. Marknadsanpassning av hyrorna skulle därmed leda till ökad inkomstmässig segregation. Att det finns ett visst samband av denna typ är tämligen uppenbart och styrks också av Glaeser (2003) som studerat hyresreglering och segregation i New York.

Sambandet är dock inte nödvändigtvis så starkt. Även om hyrorna inte marknadsanpassas kan segregationen komma att öka av bland annat följande anledningar:

- Hyresregleringen driver på en ombildning av hyreslägenheter till bostadsrätter. Gustafsson och Hellström (2001) jämförde fastigheter som ombildats med liknande fastigheter som inte ombildats och fann att inflyttarnas inkomster var väsentligt högre i de hus som ombildats till bostadsrätt.
- Hyresregleringen leder till svarta eller grå marknader som innebär att den som vill komma över en hyreslägenhet i attraktiva lägen måste ha tillgång till något värdefullt som kontraktssinnehavaren vill ha (t ex ett radhus) eller vara beredd att betala.
- Om fastighetsägaren har möjlighet att välja hyresgäst kan man förvänta sig att denne tenderar att välja mer etablerade hushåll. Fastighetsägaren väljer hushåll som med stor sannolikhet betalar hyran och som uppfattas positivt av andra hyresgäster.
- Om det finns en bostadsförmedling som förmedlar lägenheter efter kötid kan det förväntas vara så att mer etablerade hushåll som planerar långsiktigt och ställer sig i kö fastän de inte är i ett akut behov av bostad har störst chans att komma över en attraktiv lägenhet.

Att ovannämnda mekanismer gör att hyresregleringen inte är en särskilt effektiv broms på den inkomstmässiga segregationen finns det även empiriskt stöd för. På senare år har hyrorna i Malmö marknadsanpassats i så måtto att hyresskillnaderna mellan attraktiva och mindre attraktiva områden ökar, medan lägesfaktorn inte nämnvärt har påverkat hyrorna i Stockholm. Lind och Hellström (2003) jämförde utvecklingen av inkomstsegregationen i kommunala hyreslägenheter belägna i likartade områden i Malmö och Stockholm. I figur 2 jämförs utvecklingen när det gäller kvoten mellan disponibel inkomst hos hushåll med två vuxna i de mest attraktiva kommunala bostadsområden (S₁ respektive M₁) med de minst attraktiva (S₃ respektive M₃). Som framgår har detta gap växt i båda städerna - och ungefär lika mycket i det reglerade Stockholm som i det mer marknadsanpassade Malmö.

Figur 2
Förändringar i
inkomstgap mellan
hushåll i attraktiva
respektive mindre
attraktiva stadsdelar
i Malmö och
Stockholm.



(M= Malmö, S= Stockholm, 1=attraktiv stadsdel, 3=mindre attraktiv stadsdel)

I tabell 2 redovisas genomsnittligt socialbidrag för samma hushållsgrupp i olika delområden. Observera att det handlar om kommunalägda hyreslägenheter. Som framgår är t ex de genomsnittliga socialbidragen mycket låga i de attraktiva delarna av både Malmö och Stockholm.

Tabell 2
Genomsnittligt
socialbidrag för två-
personshushåll
i kommunala hyres-
lägenheter (1000-tals
kronor)

	1992	1997	2000
Malmö: "attraktiva stadsdelar"	2	2	1
Malmö: "genomsnittsstadsdel"	4	16	16
Malmö: "mindre attraktiva stadsdelar"	15	38	34
Stockholm: "attraktiva stadsdelar"	1	0	0
Stockholm: "genomsnittsstadsdel"	3	6	6
Stockholm: "mindre attraktiva stadsdelar"	10	20	17

8. Avslutande bedömning

Det är lätt att hitta överdrivna påståenden om en hyresreglerings skadliga effekter på bostadsmarknaden. På olika sätt hittar marknaden och politiken vägar att kringgå stora negativa konsekvenser av hyresregleringen. Bostäder fortsätter att byggas och underhållas och finns det ett potentiellt överskott att realisera så tenderar den som är villig att betala mest att på ett eller annat sätt komma över tillgången. Å andra sidan tycks även påståenden om hyresregleringens positiva effekter (för att bromsa segregation) vara överdrivna. Enligt vår bedömning är det dock två problem som är värda att ta på allvar.

Det första är att åtkomligheten för "outsiders" till marknaden i centrala lägen blir begränsad till dyra bostadsrätter och dyr nyproduktion. Paradoxalt nog kan det vara grupper som man särskilt vill gynna, t ex unga barnfamiljer, som tvingas lägga en stor del av sin budget på bostaden just

därför att de är hänvisade till dessa delmarknader. Glaeser (2003) påpekar just att hyresregleringen tenderar att gynna äldre och mer etablerade på orten.

Det andra problemet är att hyresregleringen skapar allt starkare incitament för särskilt unga människor att ge sig in på den svarta marknaden. Detta gynnar personer som har brottslig verksamhet som försörjning (som svartmäklare och oseriösa fastighetsägare), men det bidrar troligen också till att vanliga människor vänjer sig vid att befinna sig i lagens utmarker och därmed blir mer toleranta mot att man tummar på lagen i andra sammanhang. Problemet med hyresregleringen är kanske inte att den förstör bostadsmarknaden utan att den förstör moralen!

Andersson, R och B Söderberg (2005), "Vad tänker Mona Sahlin göra åt den orättvisa hyresregleringen?", *Ekonomisk Debatt*, årg 33, nr 2, s 44-46.

Arnott, R (1995), "Time for Revisionism on Rent Control", *Journal of Economic Perspectives*, vol 9, s 99-120.

Atterhög, M, A Hellström, H Lind och H-S Song (2003), "Är det motiverat att underlätta för hushåll med låga inkomster att äga sin bostad - och hur ska det i så fall göras?", rapport, Avd f bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

Bejrums, H, H Lind och A Victorin (2000), "Upprustning av bostadshyreshus: Några aktuella problem och tänkbara åtgärder", KTH och Byggentreprenörerna, Stockholm.

Bellinder, C (2003), "Bostadsbyggande i Stockholms kranskommuner - hinder och möjligheter för en produktion för alla samhällsgrupper", examensarbete, Avd f bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

Boverket (2002), *Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt 1990-2001*. Karlskrona.

Brzeski, J (1988), "Rental Apartment Trade-Ins in Resale-Home Transactions: A Market Response to Lock-in Problems in Stockholm During the mid-1980s", *Meddelande* 5:26, Avd f bygg- och fastighetsekonomi, KTH.

Eriksson K och H Lind, (2004) "Attityder till svarthandel med hyresrätter i Stockholm: Sammanställning av enkätresultat", stencil, KTH.

Eriksson K och J Sjöstrand (2004), "On two Theorems of Quinzii and Rent Controlled Housing Allocation in Sweden", rapport IMA, Mälardalens högskola, Västerås.

Glaeser, E (2003), "Does Rent Control Reduce Segregation?" *Swedish Economic Policy Review*, vol 10, nr 1, s 179-202.

Gustafsson, Y och A Hellström (2001), "Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter - konsekvenser för omflyttning och befolkningsammansättning", examensarbete, Avd f bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

Henriksson, J och L Lindström (2005), "Svarthandel med hyreskontrakt", examensarbete, Avd f bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

Lind, H (2000), "Rent Regulation - a Conceptual and Comparative Analysis", *European Journal of Housing Policy*, vol 1, nr 1, s 41-47.

Lind, H (2003a), "Rent Regulation and New Construction: With a Focus on Sweden 1995-2001", *Swedish Economic Policy Review*, vol 10, nr 1, s 135-169.

Lind H (2003b), *Bostadsbyggandets hinderbana*, Ds 2003: 6, ESO, Finansdepartementet, Stockholm.

Lind H och A Hellström (2003), "Market Rents and Economic Segregation. Evidence from a Natural Experiment", Working Paper, Avd f bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

Lindbeck, A, S Nyberg och J Weibull (1999), "Social Norms and Economic Incentives in the Welfare State", *Quarterly Journal of Economics*, vol 114, s 1-35.

Malpezzi, S (1998), "Welfare Analysis of Rent Control with Side Payments: A Natural Experiment in Cairo, Egypt", *Regional Science and Urban Economics*, vol 28, s 773-96.

Sjöberg, A (2005), "Svarthandel på hyresmarknaden: En jämförande studie av kommunerna Uppsala, Örebro och Västerås", Fastighetsägarna Mellansverige.

SOU 2004:91, *Reformerad Hyressättning. Betänkande av Hyressättningsutredningen*, Stockholm.

REFERENSER

Spånt, R (2004), "En flexibel arbetsmarknad för hög tillväxt kräver en flexibel bostadsmarknaden", Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.

Staffas I och J Svensson (2005), "Hyressättning vid ombyggnation", examensarbete, Avd f bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

Tingvall, J (2002), "Ombyggnad av bostadshyreshus i Stockholm", examensarbete, Avd

f bygg- och fastighetsekonomi. KTH, Stockholm.

Tufvesson, H och T Ljungkvist (2001), "Svarthandeln med hyreskontrakt", Stockholms Fastighetsägareförening.

Turner, B och S Malpezzi (2003), "A Review of Empirical Evidence on the Costs and Benefits of Rent Control", *Swedish Economic Policy Review*, vol 10, nr 1, s 11-57.