

Skapar bruksvärdessystemet en inkomsteffekt?

Det svenska systemet för hyressättning, det s k bruksvärdessystemet, är sedan länge omdebatterat och kritiserat. Kritiken bygger emellertid nästan alltid på teoretiska analyser. I artikeln nyttjar vi ett bostadslotteri som genomfördes i Stockholm under en tioårsperiod för att empiriskt analysera effekterna av bruksvärdessystemet, primärt på arbetsinkomsten men också på utbildning och barnafödande. Resultatet från studien visar att bruksvärdessystemet genererar en negativ effekt på arbetsinkomsten under tider av bostadsbrist.

Under de senaste 60 åren har det svenska systemet för hyressättning frekvent diskuterats. Professor Assar Lindbeck har varit engagerad i frågan sedan 1960-talet och fram till i dag (se t ex Bentzel m fl 1963; Lindbeck 1967; Lindbeck 2016). Kritiken mot det s k bruksvärdessystemet har bl a varit att det anses hämma bostadsbyggandet samt bidra till en dålig rörlighet på bostadsmarknaden, vilket ger ett ineffektivt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Syftet med bruksvärdessystemet är att det ska efterlikna ett marknadssystem men samtidigt ge hyresgäster ett besittningsskydd så att hyran inte kan höjas över en nivå som gör att hyresgästerna tvingas flytta (SOU 1981:77, s 161). Detta besittningsskydd skapas genom att systemet ska efterlikna en marknad i balans men också ha en inbyggd spärr mot vad som kallas oskäliga hyresförändringar och som kan uppkomma vid just bostadsbrist.

Enligt bruksvärdessystemet är hyran inte att anse som skäligen, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga med hänsyn till bruksvärdet. En lägenhets bruksvärde bestäms bl a av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Exempel på faktorer som däremot inte ska ha betydelse för bruksvärdet är byggnadsår samt produktions-, drift- och förvaltningskostnader.¹ Lägenhetens geografiska läge spelar en viss roll för bruksvärdeshyran, men inte i samma utsträckning som det skulle göra i attraktiva lägen med marknadshyra (Modig 2017). Det är inte heller hyresgästens individuella värdering och behov som ska beaktas i bruksvärdeshyran, utan det är hyresgästers allmänna värdering som ska vara avgörande för bruksvärdet (SOU 1966:14, s 239).

Att bruksvärdeshyran tenderar att ligga långt under en potentiell marknadshyra vid tider av bostadsbrist och i attraktiva lägen har alltså länge kriti-

CECILIA ENSTRÖM ÖST OCH PER JOHANSSON

Cecilia Enström Öst är forskare i nationalekonomi vid Institutet för bostads- och urbanforskning på Uppsala universitet. Hennes forskning är inriktad mot bostadspolitik och socialförsäkringen. cecilia.enstrom_ost@ibf.uu.se

Per Johansson är professor i statistik vid Statistiska institutionen på Uppsala universitet samt forskare vid IFAU. Hans forskning behandlar registerbaserad analys av mikrodata generellt, samt arbetsmarknadsekonomi med fokus på socialförsäkringssystem, programutvärdering och utbildning. per.johansson@statistik.uu.se

¹ Undantagsregler finns sedan 2006 för hyror för nybyggda hus och delar av befintliga hus som byggs om till bostadslägenheter.

serats och ansetts leda till en dålig rörlighet på bostadsmarknaden. Boverket (2013) har uppskattat att bruksvärdessystemet genererar välfärdsförluster på närmare 10 miljarder kr per år. Cirka 90 procent av dessa anses härröra från ett ineffektivt användande av det befintliga beståndet. Hyresgäster som har hyresrätter där bruksvärdet är lägre än vad marknadshyran skulle ha varit kan därför anses tillgodogöra sig en ekonomisk förmån varje månad som hyresförhållandet består, eftersom deras individuella värderingar inte fullt ut kapitaliseras i hyran. Den här ekonomiska förmånen kan utnyttjas genom att individen bor större än vad behovet är; alternativt kan den användas för att minska arbetsutbudet (Glaeser och Luttmer 2003; Lind och Lundström 2007; Lindbeck 2012; Modig 2017). Många som vill och även skulle kunna hyra en bostad till en högre hyra stängs därmed ute från hyresmarknaden eller tvingas betala en ännu högre hyra på andrahandsmarknaden på grund av den sämre rörlighet som systemet därmed skapar (se t ex Lindbeck 2016).

Även om det utifrån teoretiska antaganden går att förutse effekter av det svenska hyressättningssystemet på exempelvis arbetsinkomster, är frågan endast bristfälligt utredd empiriskt. Den teoretiska förutsägelsen kan tas på fullt allvar först om det går att visa att hyresgästerna i verkligheten reagerar på ovan nämnda värdeöverföring genom att t ex minska sitt arbetsutbud.

I den här studien analyseras hyresrättsmarknaden i Solna. Solna kan betecknas som en kommun där bruksvärdessystemet medför en lägre hyra än marknadshyran.² Analyserna baseras på ett unikt experiment i form av ett bostadslotteri som genomfördes av ett bostadsbolag i Solna. Vi studerar effekten av att vinna en hyresrätt med en till följd av bruksvärdessystemet lägre hyra än marknadshyran på i första hand arbetsinkomsten, men också på utbildning och barnafödande.

En hyresrätt som är underprissatt kan likställas med en kapitalintäkt.³ Innebörden blir att man utifrån grundläggande arbetsutbudsteori om en inkomsteffekt av lön kan tro att konsekvensen av att vinna en lägenhet i lotteriet kan leda till en minskning av arbetsutbudet. Det finns å andra sidan skäl att tro att tillgång till en hyresrätt skulle underlätta rörligheten på arbetsmarknaden och att det på så sätt skulle öka möjligheten att hitta ett jobb för en arbetslös individ. Detta skulle i sådana fall innebära att en vinst av ett hyreskontrakt skulle kunna leda till ett ökat arbetsutbud på den extensiva marginalen (se t ex Boverket 2014). Det finns också skäl att tro att en tillgång till en hyresrätt skulle kunna ha en positiv effekt på barnafödande och för högre utbildning (se t ex Ungdomsstyrelsen 2011 och Enström Öst 2012). I och med att det finns ett krav på inkomst för att få ett kontrakt har

² Enligt Stockholms Handelskammare (2014) saknas ca 122 000 lägenheter i Stockholms län.

³ Den som bor i en hyresrätt har inte något ägande och inte heller något inflytande mer än det som regleras i grundläggande författningar. Ett förstahandskontrakt till en hyresrätt kan dock betraktas som en kapitaltillintäkt eftersom hyran enligt bruksvärdet inte speglar marknadsvärdet. Att en hyresrätt har ett indirekt värde styrks av Skatteverket och Regeringsrätten, som anser att en hyresgäst som avstår från sin hyresrätt mot en ekonomisk ersättning från hyresvärden ska betala kapitalskatt på försäljningen (*Privata Affärer* 2009, se också 12 kap 32–38 §§ jordabalken samt SOU 2017:86, s 105).

alla deltagare en inkomst innan lotteriet. Därmed möjliggör detta experiment inte en analys av effekten på den extensiva marginalen. Å andra sidan kommer en potentiell effekt på barnafödande och utbildning av en vinst av ett hyreskontrakt att, i alla fall kortsiktigt, leda till lägre inkomster. Detta skulle således kunna tolkas felaktigt som en inkomsteffekt.

1. Bostadslotteriet

Bostadslotteriet genomfördes i Solna mellan 2003 och 2013.⁴ Drygt 600 hyreslägenheter lottades ut bland bostadssökande i stället för att lägenheterna tilldelades enligt det sedvanliga kösystemet. Antal lotterier varierade mellan 7 och 116 per år – se figur 1. Lotteriet medförde därför att en person utan kötid fick samma chans att tilldelas en lägenhet som en person med lång kötid.

De hyresobjekt som lottades ut annonserades på bostadsföretagets webbplats en måndag och låg kvar en vecka. På söndagen sju dagar senare tilldelades samtliga intressenter ett slumptal med hjälp av ett datorprogram. Den person som fick slumptal 1 erbjöds lägenheten. Om den personen valde att tacka nej gick erbjudandet till den personen som fått slumptal 2 osv, tills någon tackade ja. Bostadssökande från hela Sverige kunde anmäla intresse för en lägenhet. För att godkännas som hyresgäst krävdes emellertid att hushållet hade en stadigvarande inkomst.⁵ Med stadigvarande avsågs inkomst räknat sex månader från inflyttningsdatum och framåt i tiden.⁶ Bruttoinkomsten för hushållet behövde uppgå till minst tre årshyror.⁷

De sista åren som lotteriet pågick deltog i snitt 1 300 individer i varje lotteri. Underlaget till analysen i denna granskning består av personer som deltog i bostadslotteriet mellan 2003 och 2013 och som bodde i Sverige minst ett år innan och ett år efter att de deltog. Uppgifter finns om de individer som fick slumptal 1 till 15 i lotteriet – se figur 1. Totalt lottades 638 lägenheter ut och samtliga erhöles av individer som fick slumptal 1–15 i lotteriet. Totalt har vi uppgifter om 7 423 lotterideltagare, där 4 235 individer deltog en gång i lotteriet och resten deltog vid flera tillfällen. Individerna finns endast med i urvalet till dess de vunnit ett lotteri; därefter tas de bort ur analyserna.

Av de 7 423 individerna bodde 6 652 i Stockholms län vid lotteritillfället och resterande i övriga landet. Således kan konstateras att lotteriet inte ledde till någon större ökad regional rörlighet. En möjlig anledning till detta är att informationen om lotteriet inte nådde individer som bodde utanför Stockholms län i någon stor utsträckning.

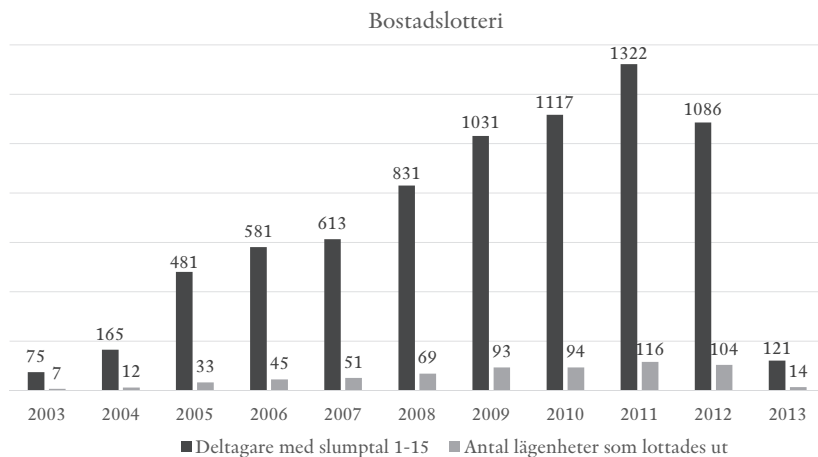
⁴ Data från lotteriet har samlats in från bostadsbolaget. Data över inkomst, utbildning, barnafödande ålder, födelseland etc kommer från Statistiska centralbyrån (SCB).

⁵ Detta inkluderade även make/makas eller sambos ekonomi.

⁶ Som inkomst accepterades förvärvsinkomst, föräldrapenning, a-kassa, studiebidrag och studielån bostadsbidrag, bostadstillägg, barnbidrag, underhållsstöd, sjuk och aktivitetsersättning och ålderspension – se *Signalisten* (2017).

⁷ Exempel: 5 500 kr/månad * 3 = 16 500 kr/månad eller 198 000 kr/år före skatt.

Figur 1
Antal deltagare i
lotteri med slumpetal
1–15 uppdelat på år



Källa: Egna bearbetningar av data över bostadslotteriet.

För att kunna följa individerna en tid efter att de deltog i lotteriet har vi använt information om individerna t o m 2015. Ett problem vid en långsiktig analys är att alla individer inte observeras lika länge. De som deltog 2013 kan följas maximalt två år efter lotteriet, medan de som deltog någon gång mellan 2003 och 2005 kan följas upp till tio år under förutsättning att de inte flyttat utomlands eller avlidit. Eventuella skillnader i effekter över tid skulle då kunna bero på populationsförändringar snarare än på skillnader i effekter över tid. Eftersom denna studie använder ett randomiserat experiment är emellertid detta sannolikt ett begränsat problem, men för att minska detta potentiella problem studeras individerna maximalt sex år efter genomfört lotteri. Det innebär att ca hälften av deltagarna kan följas hela analysperioden. Eftersom analyserna syftar till att studera effekter på förvärvsinkomst, utbildning och nativitet begränsar vi också analysen till en population av individer som är 59 år eller yngre. Det innebär att individerna följs tills att de uppnått den tidigare officiella åldern för tidigast uttag av allmän pension.

2. Beskrivning av deltagarna

Eftersom det var möjligt att tacka nej till en lägenhet även om individen erhöll slumpetal 1 har en uppdelning gjorts mellan individer som fick låga (rangordning 1–5) respektive höga (rangordning 6–15) slumpetal. Denna uppdelning har gjorts primärt för en deskriptiv analys, men analyser baserade på lottnummer (rangordningen) ger kvalitativt och kvantitativt likartade resultat.

Om lotteriet fungerat så ska det inte finnas några större skillnader mellan individer med låga respektive höga slumpetal. Tabell 1 jämför de individer som fick höga respektive låga slumpetal. Från tabellen kan vi se stora

	1 Fick låga slumpstal (1-5) Genomsnitt (standardfel)	2 Fick höga slumpstal (6-15) Genomsnitt (standardfel)	3 t-värde
Antal som fick hyresrätt via lotteriet	525	112	
Ålder [år]	28,50 (0,20)	29,49 (0,12)	4,21
Kvinna [andel]	0,48 (0,01)	0,50 (0,01)	1,47
Född i Sverige [andel]	0,65 (0,01)	0,65 (0,01)	0,32
Högst förgymnasial utbildning [andel]	0,12 (0,008)	0,12 (0,004)	-0,08
Högst gymnasial utbildning [andel]	0,42 (0,01)	0,42 (0,01)	-0,19
Högre utbildning [andel]	0,46 (0,01)	0,47 (0,01)	0,23
Förvärvsinkomst [kr]	187 174,1 (2 972,67)	195 440,5 (1 813,38)	2,37
Föder sitt första barn [andel]	0,02 (0,003)	0,02 (0,002)	0,26
Antal	1 811	5 612	

Tabell 1
Beskrivning av deltagarna i lotteriet ett år innan de deltog

Anm: Ett t-värde större än absolutvärdet 1,96 innebär en statistiskt säkerställd skillnad på 5 procents risk eller mindre att så inte är fallet; ett t-värde större än absolutvärdet 1,64 innebär en statistiskt säkerställd skillnad på 10 procents risk eller mindre att så inte är fallet. Standardfel anges inom parentes.

Källa: Egna bearbetningar av data över bostadslotteriet.

likheter, vilket som sagt är att förvänta vid ett randomiserat experiment. Skillnader finns emellertid vad gäller ålder och inkomst, där de som fick låga slumpstal i genomsnitt var ett år yngre och hade en lägre förvärvsinkomst motsvarande ca 8 000 kr.

I detta fall är många av variablerna korrelerade. Innebörden av detta är att ett bättre test av om randomiseringen följts är att testa om alla variabler simultant är lika mellan de två grupperna. Ett sådant test görs via ett s k F-test. Utifrån detta test finner vi stöd för att randomiseringen följts.⁸ Även om det ser ut som att randomiseringen följts är det ett bekymmer att det primärt finns en statistiskt säkerställd skillnad i inkomst då detta är en utfallsvariabel. Eftersom inkomst ökar med ålder kan denna obalans komma från skillnaden i ålder. Detta undersöktes närmare genom en analys där vi skattat sambandet mellan förvärvsinkomst året innan lotteriet mot ålder

⁸ F-värde = 0,47; ett F-värde mindre än absolutvärdet 1,35 innebär ingen statistiskt säkerställd skillnad mellan de två grupperna.

på individerna och en indikator för lågt lotterinumner. Resultatet visar att förvärvsinkomst inte skiljer sig åt mellan dem med låga slumpstal jämfört med dem med höga slumpstal när vi tagit hänsyn till ålder. Innebörden av denna analys är att det bör vara tillräckligt att kontrollera för ålder vid analysen för att vi ska kunna dra korrekta slutsatser.⁹

3. Analys av effekterna av att få en hyresrätt i Solna

Huvudanalys

Det slumpstal individerna fick vid lotteriet påverkar sannolikheten att få en hyresrätt och därmed potentiellt (via hyreskontrakt) utfallet. Utifrån den godtyckliga uppdelningen i två grupper kan den analytiska ansatsen i kortlighet beskrivas som att utfallet för individer med hög sannolikhet att få en lägenhet jämförs med utfallet för individer med låg sannolikhet att få en lägenhet.¹⁰ Genom att sedan analysera hur mycket mer sannolikt det är för dem med låga slumpstal jämfört med dem med höga slumpstal att acceptera den hyresrätt de får vid lotteriet, kan effekten på arbetsinkomst, utbildning och barnafödande för dem som accepterade lägenheten beräknas i nästa steg. För att exemplifiera är det ungefär fem gånger så troligt att en individ med låga slumpstal accepterar en lägenhet som att en individ med höga slumpstal gör det.¹¹ För att få effekten av att acceptera en hyresrätt på de utfall som studeras måste skillnaderna i utfall (arbetsinkomst, utbildning och barnafödande) mellan de två grupperna därmed skalas om med en faktor motsvarande knappt fem.

I tabell 2, kolumn 1, redovisas effektskattningar från en tvåstegs minstakvadratestimater (2SLS) av att acceptera en hyresrätt på förvärvsinkomst vid olika tidpunkter efter att lotteriet genomförts.¹² I analyserna kontrolleras för individernas ålder vid lotteritillfället.¹³

Av tabell 2, kolumn 1, går det att utläsa negativa effekter på förvärvsinkomsten. Det finns en statistiskt säkerställd minskning av förvärvsinkoms-

⁹ För att ytterligare undersöka om grupperna ser likartade ut när man tar hänsyn till ålder har urvalet delats upp i åldersgrupper. En jämförelse mellan dem som erhöll låga slumpstal respektive höga slumpstal för olika åldersgrupper visar genomgående att grupperna är lika. Ett F-test bekräftar även detta.

¹⁰ I analyserna har även slumpstalen inkluderats som en kontinuerlig variabel, och dessutom genomförs analyserna med olika indelning av slumpstalen. Samtliga dessa resultat är kvalitativt desamma som de resultat som presenteras i artikeln.

¹¹ Totalt 638 lägenheter lottas ut. Av dessa vinnas 525 av individer med slumpstal 1–5. Detta innebär att 83 procent av lägenheterna gick till dem med slumpstal 1–5, medan 17 procent av lägenheterna gick till dem med slumpstal 6–15, vilket innebär en nästan fem gånger så hög sannolikhet ($83/17 = 4,8824$) för dem med låga slumpstal.

¹² Första steget (dvs lågt lotterinumner mot hyresrätt) skattas till 0,20, dvs de individer som får ett lågt lotterinumner (1–5) har 20 procent högre sannolikhet att få en lägenhet i lotteriet än de individer som får ett högt lotterinumner (högre än 5). Denna skattning är statistiskt säkerställd med ett p-värde lägre än 0,001. Instrumentet är således relevant.

¹³ Samtliga analyser har också genomförts med kontroll för det år individerna deltog i lotteriet samt i vilket län de bodde vid lotteritillfället. Resultaten från dessa analyser visar samma mönster som de som presenteras nedan.

	1 Förvärvsinkomst (kr/år) Individer med låga slumptal	2 Utbildning Individer med låga slumptal	3 Barnafödande, första barnet Individer med låga slumptal
År 1	6 028,0 (14 756,5)	0,010 (0,021)	-0,024 (0,017)
År 2	-2 747,7 (14 771,5)	0,016 (0,020)	-0,028 (0,019)
År 3	-33 655,9* (18 455,4)	0,048** (0,021)	-0,013 (0,020)
År 4	-56 061,4*** (19 494,4)	0,036* (0,021)	-0,017 (0,023)
År 5	-52 294,2** (24 288,9)	0,023 (0,019)	0,019 (0,028)
År 6	14 415,9 (28 919,8)	0,010 (0,021)	-0,016 (0,027)

Tabell 2
Effekter av att få
hyresrätt på förvärvs-
inkomst, utbildning
och barnafödande
(första barnet)

Amm: Resultat från instrumentvariabelskattning av effekten av att få en hyresrätt. Som instrument används slumptal 1–5 och slumptal 6–15. I skattningarna kontrolleras för individers ålder vid lotteritillfället. */**/** indikerar statistisk signifikans på 10/5/1 procentsnivå. Robusta standardfel inom parentes. F-värdet för första steget år 1 är 304 och F-värdet för första steget år 6 är 142.

Källa: Egna bearbetningar av data över bostadslotteriet.

ten med mellan ca 33 000 och 56 000 kr år 3–5 efter lotteriet. År 6 är effekten positiv men inte statistiskt säkerställd. Att skillnaderna i förvärvsinkomst utjämnas är förväntat, eftersom de individer som inte får någon lägenhet via lotteriet vid senare tillfälle kan få en bostad via den vanliga bostadskön. De flesta lotterideltagare står också med i bostadsbolagets sedvanliga kösystem och har gjort så sedan länge. Utifrån dessa data kan vi se att ca hälften av dem som förlorade lotteriet har flyttat vidare till en hyresrätt två år efter att de deltog i lotteriet.

Sammantaget går det att dra slutsatsen att effekten av att acceptera en hyreslägenhet i Stockholms län är negativ på förvärvsinkomsten och därmed på arbetsutbudet. Varför en statistiskt säkerställd effekt ses först efter två år och inte tidigare kan dock inte förklaras utifrån de analyser som genomförts. En tänkbar förklaring är det faktum att bostadsbolaget ställer krav på stadigvarande inkomst från inflyttningsdatum och minst sex månader framåt i tid och att detta fördröjer inkomsteffekten.¹⁴

I tabell 2, kolumn 2, redovisas resultaten för effekten av att få en hyresrätt i Stockholms län på sannolikheten att öka sin utbildningsnivå. Utbild-

¹⁴ I detta fall har vi funnit två effekter som är statistiskt säkerställda på minst fem procents risknivå och en effekt på minst tio procents risknivå. Alla statistiskt säkerställda effekter är negativa, vilket (delvis) kan förväntas enligt ekonomisk teori. Vid ett s k Bonferonitest med fem procents risknivå, vilket är ett konservativt test om samtliga effekters statistiska signifikans, kan vi förkasta avsaknad av en negativ inkomsteffekt för år 4.

ningsnivån, mätt enligt svensk utbildningsnomenklatur (SUN 2000), anger högsta avslutade utbildning och består av åtta nivåer. En ökning i utbildning definieras som en ökning i utbildningsnivån enligt denna nomenklatur.

Av tabell 2, kolumn 2, går det att utläsa positiva effekter på utbildningsnivå. Dessa effekter är statistiskt säkerställda år 3 och år 4 efter lotteriet och motsvarar en ökad sannolikhet på drygt fyra procentenheter (motsvarande tio procent). Detta indikerar att de som får en hyresrätt via lotteriet börjar studera ganska snart efter att de flyttat in och har ökat sin utbildningsnivå tre till fyra år efter lotteriet. Att acceptera en hyresrätt i Stockholms län förefaller därmed ha en positiv effekt på utbildning. Även i detta fall skattas effekter under sex år. Eftersom variabeln mäter avslutad utbildning förväntas ingen effekt av att få en hyresrätt de första åren efter lotteriet. Individen måste hinna avsluta utbildningen innan den nya utbildningsnivån registreras i data. Det faktum att ingen effekt på utbildning hittas under år 1–2 efter lotteriet stärker därmed analysen snarare än det omvända.

I tabell 2, kolumn 3, presenteras resultaten för effekten av att acceptera en hyresrätt i Stockholms län på sannolikheten att föda sitt första barn. Från tabellen går det att se negativa effekter på sannolikheten att föda sitt första barn, förutom år 5 efter lotteriet, där effekten är positiv. Dessa effekter är emellertid inte statistiskt säkerställda. Det innebär att ingen effekt på sannolikheten att föda sitt första barn kan fastställas. Detta skulle kunna vara ett resultat av de positiva effekter på utbildning som tidigare visats.

För att också kunna studera effekten av att få ett *eget* boende i hyresrätt har analysen utförts på ett urval av unga utan egen bostad vid lotteritillfället. Resultaten från de analyserna är i linje med de resultat som presenteras i tabell 2 (se RiR 2017:24).

Känslighetsanalys

För att kunna fastställa hur stor del av de negativa effekterna på inkomst som eventuellt drivs av att individerna påbörjar en utbildning har vi genomfört analyser av sambandet mellan förvärvsinkomst och låga slumpetal i lottdragningen där vi kontrollerar för när individerna börjar studera. Eftersom det i data finns uppgifter om när individerna avslutar sin utbildning dateras påbörjad utbildning tre år innan utbildningen markeras som avslutad i data. Analyserna visar att effekten på förvärvsinkomst av att få ett lågt slumpetal i princip är oförändrad när det i analyserna kontrolleras för den tidpunkt när individerna påbörjar sin utbildning respektive inte gör detta.¹⁵ Trots att analyserna tar hänsyn till påbörjad utbildning kvarstår en statistiskt säkerställd negativ inkomsteffekt år 3–5 efter lotteriet. Utifrån dessa resultat finns det därför inte skäl att tro att den negativa effekt på förvärvsinkomst som påvisats drivs av att individer påbörjar studier.

15 Analyser har också genomförts där påbörjad utbildning antagits starta endast två år före ny utbildningsnivå. Resultaten från dessa analyser är kvalitativt likvärdiga.

4. Summering och diskussion

Resultaten från studien ger stöd för att bruksvärdessystemet medför att tillgången till en hyresrätt på en bristmarknad har effekt på både arbetsinkomst och utbildning. Analysen visar att arbetsinkomsten minskar med i genomsnitt ca 50 000 kr för de som accepterar lägenheten och under år 3, 4 och 5 efter att de tilldelats förstahandskontraktet. Samtidigt har tillgången till boende i hyresrätt en positiv effekt på utbildning; de individer som fick en hyresrätt ökade sin utbildningsnivå under år 3 och 4 efter att de flyttat in i hyresrätten, vilket är en ökning på motsvarande tio procent jämfört med de som inte fick någon hyresrätt. Den negativa effekten på arbetsinkomst kvarstod dock, även om hänsyn tas till att individerna påbörjar studier och minskar sin inkomst som en konsekvens av detta. Den uppmätta inkomsteffekten indikerar att tillgången till en hyresrätt med en hyra som är lägre än marknadshyran har en negativ effekt på arbetsinkomsten och därmed inte gynnar arbetsutbudet.

Inkomsteffekten kan verka stor, men storleken kan jämföras med resultat från Jacob och Ludwig (2012) som studerar effekten av att lotta ut bostadskuponger till låginkomsthushåll i Chicago i slutet på 1990-talet.¹⁶ Familjer som vann en kupong i ett lotteri kunde använda denna för att minska sin boendekostnad. Författarna tar ett stickprov av de som deltog i lotteriet och jämför anställning, löner och inkomster för familjer som vann en kupong, med de som inte vann. De fann ett minskat arbetsutbud på både den intensiva och extensiva marginalen. Inkomstelasticiteten beräknades till minus nio procent. Om detta appliceras på resultatet i denna granskning skulle det genomsnittliga värdet på en hyresrätt i Solna under ett år uppgå till drygt 500 000 kr. Detta stämmer relativt väl överens med den uppskattning av värdet på en hyresrätt som fastighetsägare- och förvaltare tidigare har gjort (Fastighetsägarna 2006). Då uppskattades värdet till ca 100 000–150 000 kr per rum i innerstaden och till ca 75 000–100 000 kr per rum i ytterstaden. Bostadspriserna, som är avgörande för uppskattningen av värdet på en hyresrätt, har emellertid ökat med ca 80 procent i Stockholms storstad sedan 2006 när enkätundersökningen genomfördes (Svensk Fastighetsförmedling 2017). Enligt tidningen *Hem & Hyra* (2011) finns också fall där fastighetsägare köper ut hyresgäster (ger evakueringsbidrag) för att sedan ombilda hyreslägenhet till bostadsrätter och sälja vidare. Ersättningen kan då ligga på allt mellan kostnaden för flytten till flera hundra tusen kronor, men det finns extremfall där hyresgäster har fått miljonbelopp i ersättning.

Studien avser en aspekt av bruksvärdessystemet som ofta belysts men som inte empiriskt har kunnat analyseras. Den är avgränsad till ett geografiskt område där brist på bostäder funnits under den aktuella perioden. Resultaten torde därför vara generaliserbara för andra bostadsmarknader och tidsperioder då motsvarande brist råder.

En intressant aspekt som kan dras från denna studie är att det är tvek-

¹⁶ Det typiska värdet av en kupong var USD 12 000 per år och den genomsnittliga årliga hushållsinkomsten i stickprovet var USD 14 000 i 2007 års priser (en USD var värd ca 8 kr 2007).

samt om det primära målet med bruksvärdessystemet kring minskad ekonomisk segregation uppnås. För att utvärdera detta mål jämförs ofta de genomsnittliga inkomsterna för boende i hyreslägenheter mot boende i bostadsrätter. Om genomsnittsinkomsten är lägre för boende i hyresrätter än för de boende i bostadsrätter ses detta som ett argument för att bruksvärdessystemet är lyckosamt på så sätt att det minskar den ekonomiska segregationen (Bergenstråhle 2016). I dessa analyser beaktas emellertid inte att inkomster kan vara endogena i förhållande till boendeform. Vår analys visar att detta är fallet och att effekten storleksmässigt inte är försumbar. Således kan argumenten för att bruksvärdessystemet minskar den ekonomiska segregationen vara missvisande.

REFERENSER

- Bentzel, R, A Lindbeck och I Ståhl (1963), *Bostadsbristen – en studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*, IUI och Almqvist & Wiksell, Stockholm.
- Bergenstråhle, S (2016), ”Fel om boende i hyresrätt”, *Dagens Nyheter*, 12 augusti 2016.
- Boverket (2013), ”Bostadsbristen och hyressättningsystemet – ett kunskapsunderlag”, rapport, Boverket, Stockholm.
- Boverket (2014), ”Det svenska hyressättningsystemet”, rapport 2014:13, Boverket, Stockholm.
- Enström Öst, C (2012), ”Housing and Children: Simultaneous Decisions? – A Cohort Study of Young Adults’ Housing and Family Formation Decision”, *Journal of Population Economics*, vol 25, s 349–366.
- Fastighetsägarna (2006), ”Missbruket av bytesrätten – en rapport om svarthandeln med hyreslägenheter i Stockholm”, rapport, Fastighetsägarna, Stockholm.
- Glaeser E L och E F P Luttmer (2003), ”The Misallocation of Housing under Rent Control”, *American Economic Review*, vol 93, s 1027–1046.
- Hem & Hyra* (2011), ”Sälj din hyresrätt vitt”, www.hemhyra.se/nyheter/salj-din-hyresratt-vitt/.
- Jacob, B A och J Ludwig (2012), ”The Effects of Housing Assistance on Labor Supply: Evidence from a Voucher Lottery”, *American Economic Review*, vol 102, s 272–304.
- Lind, H och S Lundström (2007), *Bostäder på marknadens villkor*, SNS Förlag, Stockholm.
- Lindbeck, A (1967), ”Rent Control as an Instrument of Housing Policy”, i Nevitt, A A (red), *The Economic Problems of Housing*, Macmillan, London.
- Lindbeck, A (2012), *Ekonomi är att välja – memoar*, Albert Bonniers Förlag, Stockholm.
- Lindbeck, A (2016), ”Hur avveckla hyreskontrollen?”, *Ekonomisk Debatt*, årg 44, nr 7, s 17–28.
- Modig, S (2017), ”Friare hyressättning – ett nytt system för hyressättning löser bostadsbristen”, rapport, Sveriges byggindustrier, Forum för bostäder och infrastruktur, Stockholm.
- Privata Affärer* (2009), ”Såld hyresrätt ska beskattas”, www.privataaffarer.se/bostad/sald-hyresratt-ska-beskattas-92211.
- RiR 2017:24, *Inkomsteffekter av bruksvärdessystemet*.
- Signalisten* (2017), ”Inkomstkrav”, www.signalisten.se/artikel/inkomstkrav-1.
- SOU 1966:14, *Ny hyreslagstiftning*.
- SOU 1981:77, *Hyresrätt – betänkande 3, bruksvärde, hyresprocess m.m.*
- SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna*.
- SOU 2017:86, *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*.
- Stockholms Handelskammare (2014), ”Bostadsbrist – farlig flaskhals för jobben”, rapport 2014:1, Stockholms Handelskammare, Stockholm.
- Svensk Fastighetsförmedling (2017), ”Så mycket har Stockholms bostadsrättspriser ökat på 1, 5 och 10 år”, www.mynewsdesk.com/se/svensk_fastighetsformedling/pressreleases/saa-mycket-har-stockholms-bostadsraettspriser-oekat-paa-1-5-och-10-aar-2121975.
- Ungdomsstyrelsen (2011), *Fokus 11 – en analys av ungas bostadssituation*, Ungdomsstyrelsens skrifter 2011:4, Ungdomsstyrelsen, Stockholm.