

Hyressättning i blindo – vad händer när systemet inte fångar hyresgästernas preferenser?

Hyressättningen i Sverige bygger på bruksvärdessystemet, där hyror bestäms utifrån schabloner om vad en ”typisk hyresgäst” värderar. I denna artikel analyserar vi hyresgästernas betalningsvilja genom ett surveyexperiment bland Uppsalahems hyresgäster. Resultaten visar att läge, grönområden och trygghet värderas högre än vad dagens hyressättning avspeglar, och att hyresgäster i genomsnitt föredrar kulturellt och utbildningsmässigt homogena områden. Detta har betydelse för både hyressättningens legitimitet och diskussionen om segregation.

Den svenska hyresregleringen introducerades 1942 som en tillfällig krigsåtgärd, men har kommit att bli ett bestående inslag i bostadspolitiken. Systemet har länge varit föremål för en omfattande debatt, inte minst bland nationalekonomer som lyft fram risken för ineffektiv resursallokering och svaga rörelseincitament. Assar Lindbecks ofta citerade formulering om hyresregleringens konsekvenser illustrerar denna kritik: ”...hyresreglering framstår som den mest effektiva metod som för närvarande är känd för att förstöra en stad – bortsett från bombning” (Rydenfelt 1981, s 213, 230). Samtidigt har regleringen visat sig politiskt uthållig, vilket väcker frågan om hur väl systemet i dag speglar hyresgästernas faktiska värderingar, inte bara av läge och kvalitet, utan även av grannskapets sammansättning.

Denna artikel analyserar inte hyresregleringens effekter i allmänhet utan en mer grundläggande fråga: fångar dagens bruksvärdessystem de egenskaper som hyresgäster faktiskt värderar när de väljer bostad? Om inte riskerar hyrorna att spegla administrativa bedömningar snarare än hushållens preferenser.

Det finns en omfattande litteratur om varför hyresregleringen varit politiskt uthållig och vilka konsekvenser den haft för bostadsmarknaden. En återkommande förklaring är att systemet skapar tydliga *insider-outsider*-strukturer där sittande hyresgäster gynnas, medan kostnaderna bärs av en större och mer svårorganiserad grupp (Bentzel m fl 1963; Boverket 2013, 2018; Ösgård och Wallstam 2023). Samtidigt har tidigare forskning analyserat regleringens ekonomiska konsekvenser. Enström Öst och Johansson (2023) finner exempelvis negativa effekter på arbetsutbudet, medan flera studier baserade på simuleringar och bostadsrättspriser pekar på betydande effektivitetsförluster och omfördelningseffekter (Andersson och Söderberg 2012; Donner m fl 2017). Även fördelningskonsekvenserna har uppmärksamats, där regleringen ofta visats gynna hushåll med stark ställning på bostadsmarknaden (Kopsch 2019; Donner och Kopsch 2023).

CECILIA ENSTRÖM ÖST, PER JOHANSSON OCH MATTIAS TAJIK

Cecilia Enström Öst är doktor i nationalekonomi och verksam vid Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet. Hennes forskning rör bostadsmarknadens funktionsätt, hyresreglering och hushållens rörlighet. cecilia.enstrom_ost@ibf.uu.se

Per Johansson är professor i ekonometri vid Statistiska institutionen vid Uppsala universitet. Hans forskning berör kausal inferens; både metodutveckling och applikationer. per.johansson@statistik.uu.se

Mattias Tajik är doktorand i statistik vid Uppsala universitet med inriktning mot analys och design av experiment. mattias.tajik@statistik.uu.se

Trots detta saknas studier som analyserar om hyror i bruksvärdessystemet systematiskt avviker från hyresgästernas faktiska värderingar. Detta är anmärkningsvärt eftersom systemet i grunden bygger på antaganden om vad hyresgäster värderar, inte bara i fråga om läge och kvalitet, utan även i fråga om grannskapets sammansättning. Preferenser för kulturell och utbildningsmässig homogenitet har hittills inte studerats empiriskt inom ramen för bruksvärdessystemet, trots deras potentiella betydelse för både rörlighet och segregation.

Indikationer på sådan felprissättning finns dock sedan tidigare, bl a i form av långa köer, låg rörlighet och systematiska skillnader i hyresnivåer mellan centrala och perifera lägen, vilket bl a lyfts fram i SOU 2021:58. I denna genomförs även surveyexperiment riktat till allmänheten med syfte att bedöma hur läge och kvalitet bör viktas i hyressättningen, men utan att analysera preferenser för grannskapets sammansättning.

Artikeln utgångspunkt är att bruksvärdessystemet bygger på antaganden om vilka bostadsattribut som hyresgäster värderar. För att undersöka hur väl dessa antaganden stämmer analyserar vi hur hyresgäster i Uppsala värderar centrala bostadsegenskaper, med särskilt fokus på grannskapets sammansättning. Genom ett omfattande surveyexperiment kan vi kvantifiera betalningsviljan för kulturell och utbildningsmässig homogenitet – något som tidigare inte studerats inom bruksvärdessystemet. Vår ansats kringgår identifieringsproblem i tidigare litteratur genom att direkt mäta hyresgästernas preferenser och pröva om denna heterogenitet kan internaliseras i ett reglerat system. En liknande metodologisk idé används av Eriksson m fl (2017), som visar hur individdata kan användas för att identifiera heterogena effekter i ett reglerat system, om än i ett annat policyområde.

Resultaten visar att hyresgäster har en hög betalningsvilja för närhet till både stadskärnan och grönområden. Vi finner också tydliga och statistiskt signifikanta preferenser för kulturell och utbildningsmässig homogenitet. Samtidigt indikerar resultaten att trygghetsrelaterade faktorer delvis kan motverka dessa preferenser i mer heterogena områden, vilket belyser en komplex relation mellan homofili och upplevd trygghet. Våra resultat indikerar tydligt att bruksvärdessystemet genom sitt fokus på genomsnittliga värderingar inte fångar den betydande heterogenitet som präglar hyresgästernas preferenser. Detta gäller inte bara läge och kvalitet, utan även preferenser för grannskapets sammansättning. När sådana variationer inte beaktas uppstår systematiska avvikelser mellan faktiska värderingar och de attribut som ges störst vikt i hyressättningen, och därmed till ineffektiv resursallokering.

Sammantaget belyser dessa resultat varför de negativa arbetsmarknadseffekter som identifieras av Enström Öst och Johansson (2023) kan uppstå, samt varför de stora fördelningsvinster i attraktiva lägen som simuleras i Andersson och Söderberg (2002, 2012) och Donner m fl (2017) framstår som högst sannolika.

Inför valet 2026 pågår en bred diskussion om hyressättningens framtid,

inte minst mot bakgrund av Regeringskansliets översyner av bruksvärdesprövningen, transparensen i hyresförhandlingarna och hyressättningen i nyproduktion. Våra resultat ger ett empiriskt underlag för denna diskussion genom att visa hur ett moderniserat bruksvärdessystem kan stärka både legitimitet och effektivitet. Eftersom vi finner preferenser för homogena områden, dvs *homofili*, är resultaten även relevanta för dagsaktuella diskussioner om segregation och skilda blandade områden.

1. Den svenska bostadsmarknadens funktionssätt

För att förstå varför dagens hyressättning inte fångar variationen i hyresgästernas värderingar, inklusive preferenser för grannskapets sammansättning, krävs en genomgång av hur systemet är konstruerat.

Hyressättningen i Sverige är organiserad inom en korporativ förhandlingsmodell, där hyror bestäms genom strukturerade överenskommelser mellan hyresvärdar och Hyresgästföreningen. Modellen liknar andra kollektivt förhandlade system i den nordiska välfärdsstaten och syftar till att skapa stabilitet och förutsägbarhet i hyressättningen.

Bruksvärdesprincipen utgör en grundpelare i det svenska hyressystemet. Dess huvudsakliga syfte är att säkerställa att hyrorna bestäms utifrån en standardiserad och transparent grund, där hyran ska återspegla bostadens inneboende egenskaper snarare än hyresgästens identitet eller marknadsefterfrågan. Det rättsliga ramverket för denna princip återfinns i hyreslagen, som stadgar att en hyra anses oskäligen om den påtagligt överstiger hyran för jämförbara lägenheter på samma ort. Lagen ger dock ingen exakt definition av vad som avses med ”jämförbara” lägenheter, utan denna tolkning har i stället utvecklats genom rättspraxis.

I praktiken bygger bruksvärdessystemet på schabloner (Lind 2001; Regeringens proposition 1968:91, SOU 2017:86). Innebörden är att hyressättningen baseras på standardiserade och kollektiva bedömningar av vad en ”typisk hyresgäst” anses värdera, snarare än på individuella preferenser. Egenskaper som storlek, planlösning, standard, våningsplan, ljudisolering och tillgång till gemensamma utrymmen vägs in, liksom närhet till kollektivtrafik och grönområden. Hyressättningen är avsedd att vara objektiv och oberoende av den enskilda hyresgästens situation, exempelvis höjer närhet till lekplats bruksvärdet även för hushåll utan barn.

Regleringen innebär, för det första, att hyror bara i begränsad utsträckning kan anpassas efter faktisk efterfrågan. För det andra kan hyresvärdar inte differentiera hyror mellan lägenheter som bedöms som ”jämförbara”, även om betalningsviljan skiljer sig åt. Detta innebär att hyressättningen bygger på begränsad information om vad hyresgäster faktiskt efterfrågar, inte bara i fråga om läge och kvalitet, utan även i fråga om grannskapets sammansättning.

I avsaknad av systematiska data om hyresgästernas preferenser är det sannolikt att bruksvärdessystemet reproducerar historiska bedömningar

av läges- och kvalitetsfaktorer, snarare än att spegla variationen i dagens värderingar. Informationsbristen kan dock ha mer subtila konsekvenser. Om hyresgäster värderar kulturell och utbildningsmässig homogenitet, homofili, riskerar en schablonbaserad hyressättning att förstärka snarare än motverka bostadssegregation, eftersom systemet inte kan internalisera variationen i dessa preferenser.

2. Surveyexperiment och metod

Studien bygger på ett omfattande surveyexperiment (*stated choice*-experiment) genomfört bland 3 023 hyresgäster i Uppsalahem, ett kommunalt bostadsbolag i Uppsala. I experimentet fick deltagarna upprepade gånger välja mellan två hypotetiska lägenheter som varierade i ett antal centrala attribut: hyra, läge, standard, bullernivå, balkong, närhet till grönområden samt grannskapets kulturella och utbildningsmässiga sammansättning. I och med att hyran inkluderas som ett av attributen kan hyresgästernas genomsnittliga betalningsvilja för varje egenskap identifieras. För att exemplifiera, en respondent kunde få välja mellan en trerumslägenhet med balkong och tio minuters gångavstånd till ett grönområde med en hyra om 8 000 kr i månaden och en i övrigt likvärdig lägenhet utan balkong men med två minuters gångavstånd till grönområde och med en hyra om 8 800 kr. Genom den avvägning som respondenten gör i valet kan man sedan indirekt beräkna betalningsvilja för ett boende nära ett grönområde.

För en studie av en reglerad hyresmarknad har surveyexperiment flera fördelar. För det första gör de det möjligt att isolera värdet av enskilda attribut, något som inte kan observeras i faktiska hyror eftersom bruksvärdessystemet inte tillåter marknadsbaserad prissättning. För det andra kan vi studera preferenser för attribut som i dag inte beaktas systematiskt i hyressättningen, exempelvis trygghet eller grannskapets sammansättning. Detta är särskilt relevant eftersom preferenser för kulturell och utbildningsmässig homogenitet inte kan utläsas ur faktiska hyror. För det tredje ger metoden en direkt skattning av betalningsvilja, vilket gör det möjligt att jämföra hyresgästernas faktiska preferenser med de värderingar som bruksvärdessystemet i praktiken bygger på. Hyresgästernas genomsnittliga betalningsvilja för varje egenskap skattas med s k diskreta valmodeller. Resultaten som presenteras baseras på en multinomial logistisk regressionsmodell.¹ De 3 023 hyresgäster som deltog i experimentet motsvarade en svarsfrekvens på ca 20 procent. Urvalet speglar Uppsalahems bestånd väl vad gäller lägenhetsstorlek, hyresnivåer och geografisk spridning, vilket gör resultaten representativa för en stor del av det kommunala beståndet i Uppsala.

¹ Vi har även skattat betalningsviljan med flera alternativa specifikationer (bl a logistisk regression samt linjära regressioner med och utan fixa effekter) och resultaten är robusta över specifikationer. Således är de resultat som presenteras nedan kvalitativt robusta.

	Medelvärde	Under	Över
A: Trygghet (ref: Standardlägenhet)			
<i>Trygg lägenhet</i>	10,07	8,65	11,48
B: Grannskap (ref: Blandat)			
<i>Liknande utbildningsbakgrund</i>	4,49	3,14	5,85
<i>Liknande kulturell bakgrund</i>	3,54	2,20	4,88
C: Skick (ref: Helrenoverat)			
<i>Orenoverat kök</i>	-16,56	-18,10	-15,01
<i>Orenoverat badrum</i>	-15,72	-17,17	-14,26
D: Väningsplan (ref: Tredje)			
<i>Bottenvåning</i>	-7,61	-9,20	-6,01
<i>Översta våningen</i>	1,37	0,12	2,62
E: Ljudnivå (ref: Välisolerad)			
<i>Släpper in buller från väg</i>	-19,06	-20,59	-17,54
<i>Släpper in ljud från grannar</i>	-24,41	-26,13	-22,68
F: Läge: Centrum (ref: 10 min promenad)			
<i>2 min promenad</i>	4,50	3,33	5,68
<i>10 min med buss</i>	-6,95	-8,11	-5,80
G: Balkong (ref: Nej)			
<i>Ja</i>	18,31	16,81	19,82
H: Läge: Grönområden (ref: 10 min promenad)			
<i>2 min promenad</i>	6,07	4,86	7,28
<i>10 min med buss</i>	- 8,54	- 9,87	- 7,22
I: Rum			
<i>Ett extra rum</i>	11,81	10,82	12,80

Tabell 1
Betalningsviljan i
kronor per kvadrat-
meter och månad.
Medelvärde och 95%-
igt konfidensintervall
(under och över)

Anm: Betalningsviljan skattas som kvoten mellan den skattade koefficienten för ett attribut och den negativa skattade koefficienten för hyra. Konfidensintervallen (95 procent) har beräknats med deltametoden. Koefficienterna är skattade med en multinomial logitmodell och standardfel har klustrats på individnivå.
Källa: Egna beräkningar.

3. Resultat

Resultaten från skattningarna av betalningsvilja presenteras i tabell 1.
Tre resultat framstår som särskilt viktiga. För det första värderar hyresgäster lägesfaktorer, särskilt närhet till centrum och grönområden, mycket högt. För det andra har trygghet och ljudmiljö stor betydelse för betalningsviljan. För det tredje finner vi statistiskt säkerställda preferenser för utbildningsmässigt och kulturellt homogena grannskap. Samtliga skattningar är statistiskt säkerställt skilda från noll.
Från Panel A ser vi att trygghet värderas högt. En trygg lägenhet – med

säkerhetsdörr och stängd innergård – ökar betalningsviljan med ca tio kr per kvadratmeter och månad.

Även mer traditionella bostadsattribut såsom balkong, antal rum och lägenhetens skick värderas högt. Dessa resultat ligger väl i linje med tidigare kunskap om hushållens bostadsefterfrågan och stärker tilltron till att respondenterna tagit valuppgifterna på allvar.

Läget är kraftigt undervärderat i dagens system

Från panel F kan vi se att hyresgästerna i genomsnitt värderar närhet till stadskärnan mycket högt. Att gå från tio till två minuters promenad till centrum ökar betalningsviljan med ca 4,5 kr per kvadratmeter och månad, medan en tio minuters bussresa i stället för en tio minuters promenad minskar den med omkring sju kr. Betalningsviljan faller alltså brant med avstånd.

Tidigare analyser har visat att centrala lägen systematiskt undervärderas och perifera lägen övervärderas i bruksvärdessystemet, vilket resulterar i en flack hyresgradient där hyrorna endast i begränsad utsträckning speglar lägeskvaliteten (Enström Öst m fl 2014; SOU 2017:86).

Våra skattningar kompletterar denna litteratur genom att direkt mäta hyresgästernas betalningsvilja. Resultaten visar att betalningsviljan för centrala lägen är hög. Därmed ger vår studie ett mer direkt empiriskt stöd för att lägesfaktorn är kraftigt undervärderad i dagens system: medan tidigare studier visat att hyrorna är relativt lika i centrum och periferi, visar våra resultat att preferenserna inte är det.

Grönområden och buller spelar större roll än förväntat

Hyresgäster värderar närhet till grönområden ungefär lika högt som närhet till centrum (se Panel F och H). Två minuters promenad till ett grönområde ökar betalningsviljan med drygt sex kr per kvadratmeter och månad jämfört med tio minuters promenad, och en tio minuters bussresa minskar den med ca 8,5 kr. Detta är anmärkningsvärt eftersom grönområden i dag ges begränsad vikt i bruksvärdessystemet (Enström Öst m fl 2014; SOU 2017:86).

Buller är den faktor som hyresgästerna är villiga att betala mest för att undvika. En lägenhet som släpper in buller från väg minskar betalningsviljan med nära 20 kr per kvadratmeter och månad, och störningar från grannar minskar den med över 24 kr.

Sammantaget pekar resultaten på att miljörelaterade faktorer bör ges stor vikt i hyressättningen, särskilt i tät stadsbebyggelse där variationen i buller och tillgång till grönområden är stor.

Grannskapets sammansättning

Artikelns mest nydanande resultat gäller grannskapets sammansättning. Vi finner att hyresgäster i genomsnitt är beredda att betala extra för att bo i områden där grannarna har liknande utbildningsmässig eller kulturell bakgrund. Från panel B kan vi se att betalningsviljan är ca 4,5 kr per kvadratme-

ter och månad att bo i ett område med liknande utbildningsbakgrund som en själv. Betalningsviljan för ett boende med en liknande kulturell bakgrund är ca 3,5 kr. Dessa skattningar är statistiskt säkerställda och robusta över specifikationer.

Eftersom det i varje val av lägenhet finns fyra faktorer att ta ställning till är det svårt att agera strategiskt i surveyexperiment. Det är dock möjligt om en person endast baserar sitt val på en faktor, dvs valet görs lexikografiskt i stället för kompensatoriskt. Det är även möjligt att vissa respondenter ägnat sig åt självcensur just kring denna faktor. Om så är fallet innebär det att de skattade effekterna är en underskattning av de faktiska preferenserna för homofili. Resultatet om de ganska substantiella preferenserna för homofili är särskilt intressant i ljuset av att studien genomförts i Uppsala, en kommun med hög utbildningsnivå och relativt progressiva värderingar. Det är därför sannolikt att motsvarande preferenser är ännu starkare i kommuner med större socioekonomisk spridning.

Nuvarande hyressättningssystem beaktar troligtvis inte grannskapets sammansättning när hyror sätts. Detta innebär att hyror i homogena områden hamnar under den nivå som skulle följa av en mer marknadsnära prissättning. För den som har många köpoäng fungerar detta som en rabatt att välja homogena områden. En rimlig tolkning är således att bruksvärdessystemet förstärker sortering mellan grupper. Således i motsatt riktning till dess intentioner bidrar systemet till boendesegregation, som en konsekvens av att majoritetsbefolkningen ofta har större möjligheter att utnyttja köbaserad tilldelning.

4. Diskussion

Den svenska hyresregleringen har länge varit föremål för debatt, och i introduktionen lyfte vi fram att en central förklaring till systemets uthållighet är de tydliga *insider-outsider*strukturer som tidigare forskning identifierat. Hyresgäster i attraktiva lägen får betydande fördelar, medan kostnaderna sprids över en stor och heterogen grupp som har svårare att organisera sig. En annan möjlig förklaring är om bruksvärdessystemet, trots sin schablonbaserade konstruktion, ändå i praktiken lyckas spegla hyresgästernas värderingar efter reformen 1968.

Våra resultat visar tydligt att så inte är fallet: dagens bruksvärdessystem fångar inte de värderingar som hyresgäster faktiskt har. Dessa resultat stöder tidigare forskning som implicit har studerat dess konsekvenser i form av låg rörlighet och en ineffektiv användning av beståndet.

Våra resultat illustrerar en grundläggande mekanism i reglerade marknader. Priser som baseras på schabloner och genomsnittliga värderingar fungerar endast i en situation där preferenserna är relativt homogena. Ju mer heterogena preferenserna är, desto större blir avvikelserna mellan individers faktiska värderingar och de värderingar som systemet implicit antar.

För en reglerad bostadsmarknad kan man alternativt, med tanke på våra

resultat om homofili, se det så här. När preferenserna varierar systematiskt mellan grupper innebär schablonprissättning att minoriteter – i betydelsen grupper vars preferenser avviker från majoritetens – får en sämre matchning. Eftersom hyrorna inte avspeglar värdet i förhållande till läge (till centrum eller grönområde) uppstår köer till underprissatta lägenheter. Dessa attraktiva områden är ofta socioekonomiskt och kulturellt homogena. Områden med kortare köer är i regel mer heterogena. Eftersom preferenser för homofili inte prissätts i systemet innebär detta att hushåll som värderar homogena områden högt i praktiken får en dold premie, medan andra hushåll får en sämre matchning.

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kan resultaten ses som ytterligare ett argument för en mer marknadsnära hyressättning. Samtidigt är det politiskt svårt att genomföra en sådan reform, bl a på grund av de starka *insider*-intressen som tidigare forskning identifierat och eftersom en avreglering skulle skapa stora och delvis oförtjänta kapitalvinster (Donner m fl 2017).

Om en regering inte är villig att ta denna kostnad visar våra resultat att det är möjligt att systematiskt mäta preferenser och integrera det i hyressättningen. Detta öppnar för en alternativ väg: att modernisera systemet inifrån genom att gradvis anpassa hyressättningen till empiriskt observerade preferenser.

Våra resultat visar att det går att modernisera bruksvärdessystemet utan att överge dess grundprinciper. En reform kan utformas så att den:

1. Viktar lägenhetsattribut utifrån empiriskt observerade preferenser, dvs de värderingar som framkommer i systematiska datainsamlingar såsom *stated choice* studier, snarare än utifrån förhandlingshistorik.
2. Ger lägesfaktorer en mer proportionerlig vikt, särskilt närhet till centrum och grönområden, där våra skattningar visar att betalningsviljan är betydligt högre än vad dagens hyressättning avspeglar.
3. Fasar in hyreshöjningar gradvis, så att hushåll inte drabbas av plötsliga kostnadschocker när hyressättningen moderniseras.

Preferenser varierar mellan kommuner och bostadsbestånd. Därför bör ett preferensbaserat bruksvärde:

- implementeras lokalt,
- uppdateras regelbundet,
- baseras på återkommande datainsamling.

Vårt samarbete med Uppsalahem visar att kommunala bostadsbolag har både datakapacitet och institutionell stabilitet för att driva denna utveckling. De kan fungera som testbäddar för en moderniserad hyressättning som kombinerar regleringens sociala mål med en mer effektiv och rättvis fördelning av bostäder.

Det finns därför goda skäl att modernisera systemet utan att vi politiskt behöver överge dess grundprinciper. Genom att integrera hyresgästernas

faktiska värderingar – för läge, miljö, trygghet och grannskap – kan hyressättningen bli både mer rättvis och mer effektiv.

En sådan modell ligger i linje med internationella rekommendationer från OECD (2021) och EU-kommissionen (2025), som betonar behovet av att kombinera reglering med bättre matchning och ökad transparens. Det centrala är att reformen minskar informationsbristen i systemet.

Vår studie visar att det finns ett konkret underlag för en reform som minskar informationsbristen i systemet. Hyresgästerna vet vad de värderar. Frågan är om systemet är redo att ta tillvara den kunskapen för att potentiellt stärka både legitimitet och social hållbarhet i hyresregleringen.

Andersson, R och B Söderberg (2012), "Elimination of Rent Control in the Swedish Rental Housing Market: Why and How?", *Journal of Housing Research*, vol 21, s 159–181.

Bentzel, R, A Lindbeck och I Ståhl (1963), *Bostadsbristen – orsaker och botemedel*, SNS, Stockholm.

Boverket (2013), *Hyressättning – principer och tillämpning*, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2018), *Bostadsmarknaden 2018*, Boverket, Karlskrona.

Donner, H, P Englund och M Persson (2017), *Market Rents and Housing Policy: Evidence from Sweden*, Report to the Swedish Fiscal Policy Council 2017/1, Finanspolitiska rådet, Stockholm.

Donner, H och F Kopsch (2023), "Distributional Effects of Rent Control: Evidence from the Swedish Rental Market", *Journal of Housing and the Built Environment*, vol 38, s 1543–1566.

Enström Öst, C och P Johansson (2023), "The Consequences of the Swedish Rent Control System on Labor Income: Evidence from a Randomized Apartment Lottery", *Journal of Public Economics*, vol 221, article id 104860.

Enström Öst, C, B Söderberg och M Wilhelmsson (2014), "Household Allocation and Spatial Distribution on a Market under ('Soft') Rent Control", *Journal of Policy Modeling*, vol 36, s 46–66.

Eriksson, S, P Johansson och S Langenskiöld (2017), "What is the Right Profile to get a Job?", *Empirical Economics*, vol 53, s 803–826.

Europeiska kommissionen (2025), *Making Housing Affordable*, European Commission, Bryssel.

Kopsch, F (2019), *En hyresmarknad i kris*, SNS Förlag, Stockholm.

Lind, H (2001), "Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis", *European Journal of Housing Policy*, vol 1, s 41–57.

OECD (2021), *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris.

Regeringens proposition (1968:91) *med förslag till lag om ändring i jordabalken m.m.*, Justitiedepartementet, Stockholm.

Rydenfelt, S (1981), "The Rise, Fall and Revival of Swedish Rent Control", i Block, W och E Olsen (red), *Rent Control: Myths and Realities*, Fraser Institute, Vancouver B.C.

SOU 2017:86, *Hyresmarknad utan köer*, Finansdepartementet, Stockholm.

SOU 2021:58, *Läge och kvalitet i hyressättningen*, Finansdepartementet, Stockholm.

Ösgård, M och M Wallstam (2023), *Hyresregleringens institutionella logik*, SNS, Stockholm.

REFERENSER