



Bara för de rika

*En kontrafaktisk analys
av marknadshyror i Stockholm*



LARS-FREDRIK ANDERSSON

BARA FÖR DE RIKA
*En kontrafaktisk analys
av marknadshyror i Stockholm*
Författare: Lars-Fredrik Andersson
Foto framsida: Pixabay
©Bostad2030

Ladda ner rapporten: www.bostad2030.se

Innehåll

Förord	6
1. Inledning	7
2. Tidigare studier av marknadshyror	8
3. Analytiskt ramverk	10
4. Boendekostnader	13
Hyresnivåer	13
Hyrans bestämningsfaktorer	14
Boendekostnader i bostadsrätter	14
Boendekostnadernas bestämningsfaktorer	15
Rumslig fördelning av boendekostnader efter upplåtelseform	17
5. Hushållens inkomstfördelning efter upplåtelseformer	19
6. Effekter av och anpassning till marknadshyror	21
Effekten på boendeutgifter	21
Marknadsanpassning via budget	22
Marknadsanpassning via boendeyta	24
Rumslig anpassning till marknadshyror	26
7. Slutsatser	30
Referenser	31

Förord

'Bara för de rika?' är en tillspetsad titel på en rapport som undersöker hur hushållens behov av bostad kan förväntas anpassa sig till en situation med marknadshyror. Eftersom vi inte har marknadshyror, utan förhandlade hyror enligt bruksvärdesprincipen idag, bygger analysen på en kontrafaktisk design; om det hade införts marknadshyror, hur skulle då hushållen anpassat sig? Med utgångspunkt i redan tidigare tillämpade metoder för skattning av marknadshyra, använder den här rapporten en uppskattad marknadshyra för Stor-Stockholm år 2016. Utifrån den uppskattade marknadshyran analyseras hushållens alternativ för anpassning. Till skillnad från tidigare studier baserade på stickprov och centralmått används hela populationen för att belysa hur anpassningen via budget och boende skulle kunna se ut för olika grupper. Givet hushållens preferenser för boende, pekar rapporten på att valfriheten är till förmån för de rika som har råd att utöka sin boendeyta och närhet till de centrala delarna av staden. Valfriheten är en chimär för mindre resursstarka grupper som av allt att döma bara kan hantera en högre hyra med anpassningar till en lägre upplevd nytta.

1. Inledning

Under senare år har allt fler röster höjs för marknadshyror. De som vill se marknadsanpassning av hyressättningssystemet brukar kritisera bruksvärdessystemet från två håll. De mer ivriga förespråkare av marknadshyror har å ena sidan hävdats att nuvarande system är grundorsaken till den bostadsbrist vi har idag, och å andra sidan hävdats att det befintliga bostadsbeståndet är ineffektivt utnyttjat, något som införandet av marknadshyror skulle åtgärda.

En annan sida av debatten är vad som kommer att hända med de bostadspolitiska målen om marknadshyror införs. Kritiker av marknadshyror menar att slopandet av bruksvärdessystemet kommer förvärra bostadsbristen för normal- och låginkomsttagare. Förespråkare för marknadshyror menar att fri prisbildning är enda sättet att nå de bostadspolitiska målen, och vissa menar till och med att det skulle innebära en jämlikhetsreform som alltså *förbättrar* situationen för låg- och normalinkomsttagare.

Till viss del är kanske oenigheten ett resultat av att olika frågor diskuteras, men även att effekten av systemen diskuteras utifrån mer teoretiska aspekter liksom från mer empiriska aspekter om vad som är det teoretiskt sett mest optimala, och vad som är problemen idag på bostadsmarknaden.

Den föreliggande rapporten har en empirisk ansats, där syftet är att undersöka hur hushållen i Stor-Stockholm skulle anpassa sig om det införs marknadshyror år 2016. Det är framförallt två anpassningsmekanismer som är föremål för intresse: (i) Vad betyder marknadshyror för plånboken? (ii) Vad betyder marknadshyror för boendeytan? Marknadsanpassning via budget och boendeyta står i fokus, men i rapporten diskuteras även hushållens möjlighet att flytta till annan ort.

Rapporten visar att marknadshyra leder till en ohållbar boendekonomi för stora grupper av hyresgäster i centrala Stockholm. För att klara sin ekonomi måste många hushåll flytta till något mindre, hyra ut själva eller flytta längre ut från centrum. Omfördelningen gynnar resursstarka grupper.

Rapporten inleds med en orientering i tidigare studier och analysmetoder. Sedan följer en genomgång av boendekostnader och hushållens inkomstfördelning i kapitel 4 och 5. Själva resultatet av analysen – *rapportens kärna* – presenteras i kapitel 6, då hushållens anpassning till marknadshyror via plånbok och val av boende på olika sätt illustreras. I kapitel 7 presenteras slutsatser.

2. Tidigare studier av marknadshyror

Det har länge funnits ett stort intresse av att studera effekter av olika allokeringmekanismer på bostadsmarknaden efter olika upplåtelseformer och system för prisbildning. I Sverige har det gjorts flera tidigare studier av hur olika system för prisbildning påverkar olika utfall på hyresmarknaden. Intresset har varit inriktat mot att studera möjliga effekter av att tillämpa ett system av marknadsprissättning av hyra i jämförelse med ett system av prissättning via institutionell reglering eller kollektiv förhandling.

I en utredning av institutionell reglering på hyresmarknaden genomfördes på uppdrag av *Industrins Utredningsinstitut* (IUI) en jämförelse mellan ett system av hyreskontroll och ett system utan hyreskontroll i början av 1970-talet (Lindbeck, 1972). Lindbeck pekade på att hyreskontrollen, utöver att pressa ner priser i det äldre beståndet, hade effekter i åtminstone fem andra avseenden; (i) fördelning av inkomster, (ii) bostadskonsumtionens fördelning och individens konsumtionsfrihet, (iii) den genomsnittliga bostadskonsumtionens (och produktionens) storlek, (iv) bostadsproduktionens storlek och sammansättning, (v) den ekonomiska stabiliteten på bostadsmarknaden och ekonomin i stort.

Vid den här tiden var systemet av hyresreglering en kvarleva från andra världskriget, och omfattade flertalet stora och medelstora städer med undantag för avveckling av vissa fastighetsårgångar (efter 1969). Regleringen omfattade totalt 560 tusen lägenheter år 1971. Lindbeck pekade på att en övergång till ett marknadssystem skulle medföra en effekt på inkomstfördelning till förmån fastighetsägare, och argumenterade för behoven att hantera övervinster. Samtidigt riktas en kritik mot regleringssystemet som ansågs vara till nackdel för individers konsumtionsfrihet, där behoven av att tilldela lägenheter via en administrativ princip begränsade val av bostad, område och i förlängningen rörlighet, matchning på arbetsmarknaden och därtill orsakade köer till bostäder.

Marknadshyra blev dock ingen realitet, trots Lindbecks försök att sätta den på dagordningen. Det är först under senare år som olika aktörer har försökt göra det till ett gångbart alternativ till dagens bruksvärdesystem. Ett flertal rapporter har skrivits om marknadshyror, varav tre har försökt att empiriskt utreda dess effekter.

I en scenarioanalys av dagens kollektivt förhandlade (bruksvärdes) system genomfördes på uppdrag av *Hyresgästföreningen* (HGF) en jämförelse mellan dagens bruksvärdesystem och ett hypotetiskt marknadssystem av konsultbolaget *Ramböll* (Mariell mfl. 2015). Analysen visade hur ett totalt avskaffande av dagens system i Stor-Stockholms, skulle orsaka en samhällsekonomisk kostnad på 2,138 mdr per år, med hyreshöjningar på i genomsnitt 40% i Stor-Stockholm (63% i Stockholms stad). Hyreshöjningarna skulle innebära övervinster till förmån för fastighetsägare medan hyresgästerna, framförallt de resurssvaga ensamhushållen, skulle bli förlorare och behoven av försörjningsstöd skulle öka. Problemet ansågs vara att bostadsmarknaden inte är någon perfekt marknad, utan tvärtom kännetecknas den av en rad marknadsmisslyck-

anden. En allokering via marknaden ansågs gynna resursstarka, medan behovet av fullgoda bostäder hos de resurssvaga hushållen skulle trängas undan.

I en scenarioanalys av avreglering av dagens bruksvärdesystem, genomfördes på uppdrag av *Finanspolitiska rådet* en skattning av hur mycket hyran skulle öka i Stockholm ifall ett marknadshyror infördes (Donner mfl. 2017). Även om författarna medger validitetsproblem i att göra skattningar av hyra på basis av bostadsrättsförsäljningar, så pekar deras resultat på att hyran skulle öka med mellan 30% och 70% i de mer välbeställda, centrala delarna av Stockholm stad. I förorterna skulle ökningen ligga på mellan 20% och 40%, men att det i vissa delar även skulle kunna bli fråga om hyressänkningar. I likhet med hur Lindbeck konstaterade 45 år tidigare, ansåg författarna att en övergång till ett marknadssystem skulle medföra en effekt på inkomstfördelning till förmån fastighetsägare; övervinster som Donner m.fl. tillika argumenterar för behoven av att hantera.

I en scenarioanalys av marknadshyra som genomfördes på uppdrag av *HGF* en jämförelse mellan dagens system och ett marknadssystem av konsultbolaget *Ramböll* (Ramböll, 2018). Rapporten visade att hyrorna skulle öka med i genomsnitt 46% i Stor-Stockholm, och med 50% i Stockholms stad. Med den hyreshöjningen skulle hushållens konsumtionsutrymme minska med i snitt 12%. De baserar skattningarna på samma metod som i Donner mfl (2017), men använder HGF:s databas för bruksvärdeshyror (istället för bostadsförmedlingens hyresdata), vilket delvis kan förklara skillnaden i skattningen av marknadshyra enligt Ramböll.

3. Analytiskt ramverk

Liksom ovan nämnda scenarioanalyser av markhandshyra är utgångspunkten kontrafaktisk (KF) i den här rapporten. Utgångspunkten är enkelt uttryckt, ett försökt att jämföra ett något som varit med något som kunde varit. I det här fallet, vad som hänt ifall marknadshyror införts i Stockholm år 2016. Hur skulle hushållen valt att anpassa sig till marknadshyror?

För att kunna besvara den frågan behöver vi först skapa ett kontrafaktiskt scenario. Alltså något som kunde varit. Tidigare studier har byggt sina KF-scenarier på bostadsrättsmarknaden, (Donner mfl. 2017; Ramböll, 2018), medan Lindbeck (1972) använde hyresmarknaden före regleringen 1942. Det senare är dock inte realistiskt idag, utan bostadsrättsmarknaden får nog anses vara det mest näraliggande exemplet att bygga ett hypotetiskt scenario på.

Kring ett KF-scenario uppstår naturligtvis frågor om det är realistiskt. Donner mfl (2017) pekar på validitetsproblem. Mer konceptuellt så är frågan om ett rent marknadssystem kan bli aktuellt när det saknas renodlade marknadsbaserade hyressystem i vår omvärld. I andra länder finns en rad regleringar på hyresmarknaden i form av indexreglering av hyror, subventionerade bostäder mm, för att möta de marknadsmislyckandena som finns på bostadsmarknaden (Scocco, Andersson och Lindberg, 2020).

Å andra sidan kan man argumentera för att använda ett renodlat marknadsbaserat KF-scenario, som ett sätt att indikera vilka behov av regleringar som behövs om marknadshyror införts. En analytisk svårighet med att använda KF-analyser är att även om själva marknadshyran hamnar rätt, så vet vi inte riktigt hur anpassningen skulle se ut. Skulle hushållen betala mer, flytta till något billigare eller gör något annat?

En möjlighet skulle kunna vara att studera bostadsrättsmarknaden, men problemet blir då att anpassningen redan skett. En jämförelse mellan hyres- och bostadsrättsmarknaden är tänkbart, men det försvåras av att finansieringsmodellerna ser så olika ut. Det här gör att balansen mellan olika alternativ är svår att slå fast. Men därmed inte sagt att de olika sätten att anpassa sig inte går att beskriva.

Det finns åtminstone fyra olika sätt för hushållen att anpassa sig till marknadshyra; (i) *Betala mera i hyra* (hushållen anpassar sig via budgeteten på utgiftssidan); (ii) *Flytta till något mindre* (hushållen anpassar sig genom att ändra boendestorlek); (iii) *Flytta till annan ort* (hushållen väljer en annan plats att bo på); (vi) *Jobba mera* (hushållen anpassar sig via budgeteten på intäktssidan). Det senare är komplicerat genom att anpassningen kan ske via flera olika marknader, vilket ligger utanför ramen av föreliggande rapport. Det finns också andra mer långtgående effekter på ekonomin som kan förväntas, vilket gör det svårt att bedöma den fulla vidden av att införa marknadshyra. Men att reducera jämförelsen till hushållens utgiftsbudget ter sig inte heller som en speciellt realistisk analys. I den här rapporten kommer de två första alternativen att analyseras, och det tredje alternativet diskuteras.

Även om graden av anpassning efter de olika mekanismerna (budget och boendeyta) inte går att fastställa i en kontrafaktisk analys, ger utfallen oss fingervisningar om vad som är möjligt att klara av för olika grupper

av hushåll. Det går i viss utsträckning att peka på hur de olika mekanismerna balanseras från observationer på bostadsrättsmarknaden, om än, som nämnts ovan, parallellerna kan i vissa avseenden vara vanskliga. Tolkningarna får därmed bli försiktiga. Det som är möjligt att visa är hur stora effekterna skulle bli om det bara gick via budget eller boendeyta, och sedan får avvägningen diskuteras.

En av de centrala frågorna för KF-analysen är att skatta en marknads-hyra. I Donner (mfl) används data från bostadsrättsförsäljningar för att prediktera en hyra givet objektets egenskaper. Svårigheten i den metoden ligger i att sätta en rimlig avkastningsränta på kapitalet i bostadsrätten, dvs. hur mycket försäljningspriset motsvarar i form av en hyreskostnad. Sedan följer problem med att gruppen som köper bostadsrätter inte är den samma som hyr, samt att en bostadsrättsmarknad även påverkas av hur hyresrättsmarknaden fungerar. Det gör det i teorin – till synes enkla – att använda räntan (r) minus förväntad avkastning (a) multiplicerat med försäljningspris (p) plus avgiften (AG) för objekt i , för att fånga månadskostnaden, något komplicerat rent empiriskt.

$$BK_i = AG_i + \frac{(r-a) \cdot P_i}{12} \quad 1.$$

Men, om vi bortser från det, så kan man, givet att BK_i kan knytas till vissa egenskaper (X_i) i ett objekt, i enlighet med ekvation 2,

$$BK_i = f(X_i) + \varepsilon_i \quad 2.$$

använda formeln för att skatta hyran för ett objekt givet dess egenskaper i enlighet med ekvation 3.

$$\hat{h}_i = \hat{f}(X_i) \quad 3.$$

där sedan skillnaden mellan den observerbara h_i^{obs} och den hypotetiska marknadshyran \hat{h}_i , blir då; $\hat{h}_i - h_i^{obs}$ blir marknadseffekten. För att skatta kapital-kostnaderna använder Donner mfl (2017) nyproducerade lägenheter under presumtionshyressystemet för att kunna stämma av med en rimlig diskonteringsränta. Med olika skattningstekniker landar diskonteringsräntan på mellan 2.7% och 3.2%. I en uppföljning av Ramböll (2018) landar diskonteringsräntan något lägre (2.2%) när en längre period används för att definiera marknadseffekt på basis av presumtionshyra (hyresbostäder efter 2007) och något närmare (2.6%) när en senare period används (hyresbostäder efter 2013). Det senare kan förklaras av att presumtionssystemet får ett större genomslag i nybyggnation med tiden (SOU 2017:65).

Som resultaten ovan pekar på, så ger de en någorlunda samstämmig indikation på diskonteringsräntan, även om olika datakällor användes i de två studierna. I den föreliggande studien används de två diskonteringsräntorna som Ramböll landade på i sin studie i och med att samma hyresdata används. Det innebär alltså att diskonteringsräntorna (dr.) på 2.2% och 2.6% genomgående kommer att användas och redovisas var för sig, när resultat presenteras.

Liksom tidigare studierna används bostadsrättsdata för att prediktera marknadshyra. Men till skillnad från tidigare, analyseras boendekostnad i bostadsrätter utifrån redan fastställda diskonteringsräntor för att underlätta jämförelsen mot bruksvärdeshyran. Medan de tidigare stud-

ierna använder olika administrativa indelningar, så används här istället ett koordinatsystem (RT90) för att undvika att gränsdragningar i sig påverkar resultat. När varje objekt har en koordinat så kan även avstånd beräknas, något som de tidigare studierna bortsett ifrån. För att ta hänsyn till icke-observerbara rumsliga egenskaper, skattas modellerna med så kallad *fixed-effect* teknik, där varje ruta i RT90 får ett skattat värde. I lägenhetsregistret är rutnätet nere på 100x100 m ytor, men när försäljningsstatistiken är stickprov av den totala populationen har rutorna skalats upp till 1x1km för att kunna matchas mot hela populationen i lägenhetsregistret. Eftersom inte spridningen av bostäder är rumsligt oberoende, och inte observationerna är oberoende av varandra, används genomgående kluster-robusta standardfel vid modellestimering. Till de rumsliga *fixed-effekt* skattningarna predikteras för alla lägenheter i registret (flerbostäder) i Stor-Stockholm boendekostnaden (på årsbasis) givet de skattade parametrarna för lägenheternas egenskaper. På ett motsvarande sätt används hyresgästföreningens hyresdatabas (förhandlade hyror) för att skatta hyran givet lägenhetens egenskaper (och rumsliga *fixed-effects*) för att kunna prediktera hyran för alla lägenheter i registret (flerbostäder). Till skillnad från de tidigare studierna som nämnts ovan så kan alltså alla lägenheter (i flerbostäder) och hushåll (som bor där) observeras, inte bara stickprov eller centralmått från olika administrativa distrikt. I det följande kommer genomgående referensåret att vara 2016, för att utnyttja tillgängliga data mest effektivt. Värden från föregående/efterföljande år kommer att anpassas till detta referensår.

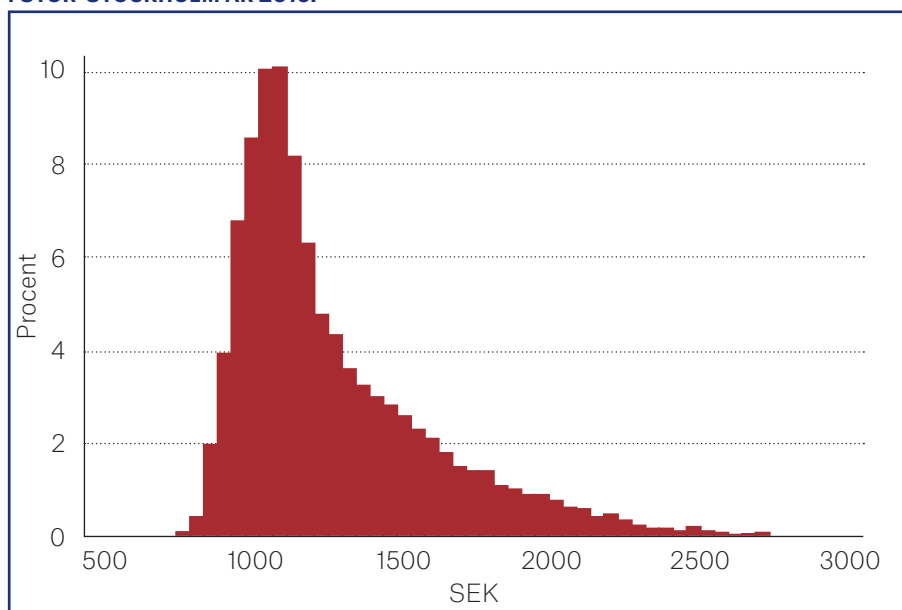
4. Boendekostnader

I det följande kapitlet kommer boendekostnader i det hyrda och ägda (bostadsrätts-) beståndet att illustreras för att ge en orientering i skillnader mellan nivåer och bestämningsfaktorer på de två olika marknaderna. Det blir sedan grunden för jämförelsen av hur en övergång från ett bruksvärdes- till ett marknadssystem skulle kunna påverka hushållens ekonomi och boende.

HYRESNIVÅER

I figur 1 redovisas hyran per kvadratmeter i det HGF- förhandlade beståndet i Stor-Stockholm i 2016-års hyresnivå. I genomsnitt uppgick hyran till 1,268 kr per kvadratmeter och medianhyran var 1,155 kr. Hyran var alltså något skevt (höger) fördelad, där hälften av alla lägenheter ligger på en nivå mellan 1,031 kr och 1,429 kr per kvadratmeter mellan den 25:e och 75:e percentilen. Av alla lägenheter, har 10% en lägre hyra än 948 kr per kvadratmeter och år, och 10% har en hyra över 1,762 kr per kvadratmeter och år.

FIGUR 1. HYRA PER KVADRATMETER INOM FÖRHANDLAT BESTÅND I STOR-STOCKHOLM ÅR 2016.



Källa: Hyresgästföreningen, hyresdatabasen 2013-2018.

Anm: Urval av alla förhandlade lägenheter från år 2016 i hyresgästföreningens hyresdatabas (n= 24,8397). Extremvärden (>3,000 | <600) har ej tagit med i undersökningen. När hyran från HGF-stickprov viktas mot lägenhetsregistret som innehåller populationen av hyreslägenheter i flerbostadshus (via en regressionsmodell utefter ekvation 1-3 i analytiska utgångspunkter) hamnar medianhyran på 1,147 kr per kvadrat för år 2016.

Enligt data från SCB var medelhyran per kvadrat i Stor-Stockholm 1,193 kr och medianhyran 1,150 kr. De uppgifterna kommer från en årlig insamling av hyresnivåer baserad på ett urval av cirka 15,500 lägenheter, som samlas in via webbenkäter besvarade av fastighetsägarna (SCB, 2016). I jämförelse med hyresgästföreningens register är SCB:s urval mer begränsat, där förmodligen de högsta hyrorna inte har kommit med, men att typlägenheten är ungefär den samma. Med tanke på att fördelningen

är så skev som HGF:s data visar, så kommer ett slumpmässigt urval att underskatta spridningen, vilket likheten mellan medel- och medianvärde i SCB:s data tyder på.

HYRANS BESTÄMNINGSFAKTORER

I tabell 1 redovisas hyrans bestämningsfaktorer i Stor-Stockholm. Den visar att hyran per kvadratmeter sjunker när avståndet mot centrum ökar och när lägenhetens boyta ökar. Vi kan se att effekten av presumtionshyra är positiv, med en effekt på 423 kr per kvadrat (utöver ålderseffekten). Hyran sjunker med ålder, men sambandet är inte rakt linjärt, vilket den kvadrerade variabeln indikerar. Precisionen i modellen ökar något om även värdeår tas med, medan skattningarna i övrigt blir likartade. Av jämförelseskäl (mot tabell 2) har det valts bort från undersökningen. För prediktionen har det ingen större betydelse på gruppnivå, eftersom de effekterna tillsammans med de icke-observerbara effekterna kopplade till rumsliga variationer fångas upp av så kallade *fixed-effect* estimat, där ett grupp-specifikt medelvärde skattas för varje geografisk enhet (1x1km ruta).

TABELL 1. REGRESSIONSSKATTNING AV HYRANS BESTÄMNINGSFAKTORER (HYRA PER KVADRATMETER)

Variabler	Mod 1	Mod 2	Mod 3	Mod 4
Boyta	-353.8*** (8.090)	-353.8*** (8.157)	-362.4*** (7.998)	-362.4*** (7.999)
Centrumavstånd	-94.57*** (13.84)	-94.68*** (14.09)	-119.2*** (16.51)	-119.4*** (16.61)
Presumtion*	644.2*** (30.87)	644.2*** (30.87)	423.3*** (35.45)	423.2*** (35.49)
Byggålder			-1.348*** (0.339)	-1.350*** (0.339)
Byggålder^2			0.000757*** (0.000170)	0.000758*** (0.000170)
Konstant	2.911*** (48.95)	2.888*** (41.21)	3.233*** (67.86)	3.216*** (57.85)
Årsvisa-effekter**	JA	JA	JA	JA
Rumsliga-effekter***		JA		JA
R-kvadrat (overall)	0.43	0.43	0.46	0.46
Observationer	1,421,881	1,421,881	1,415,460	1,415,460

Anm: Cluster-Robust Standard Errors in parentheses, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Centrum avståndet mäts i KM, logaritmisk skala. Boyta mäts i kvadratmeter, logaritmisk skala. *Presumtionseffekt för hyresbostäder uppförda efter 2013. **Årseffekterna har 2016 som referensår. ***Rumsliga effekter skattas på RT90 1x1km rutor, med fixed-effect modell.

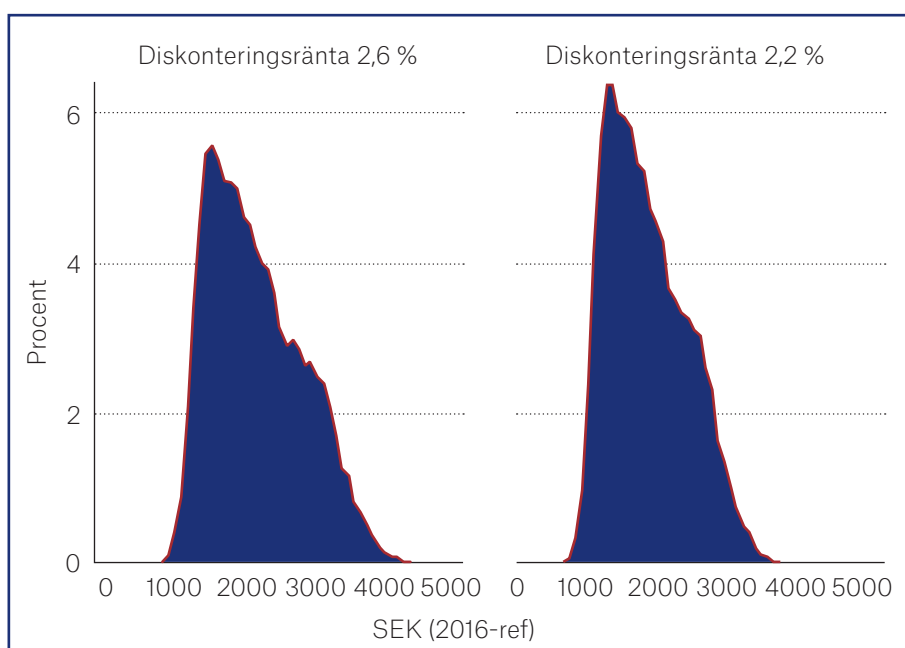
BOENDEKOSTNADER I BOSTADSRÄTTER

I figur 2 illustreras boendekostnaden per kvadratmeter beräknat efter ett slumpmässigt urval av bostadsrättsförsäljningar åren 2015-2017, med de diskonteringsräntor som Ramböll (2018) skattat. Med en diskonteringsränta på 2.6% landar boendekostnaden i snitt på 2,173 kr per kvadrat,

och medianen på 2,062 kr per kvadratmeter för år 2016. Med den senare diskonteringen, skulle boendekostnaderna helt oviktat stiga med uppemot 70%. Med den lägre diskonteringsräntan landar boendekostnaden i medeltal på 1,940 och medianen på 1,850, en ökning mellan 40% och 60% i jämförelse bruksvärdessystemet.

Dock bör det iakttas en viss försiktighet med att bara jämföra rakt av, eftersom det finns en stor känslighet för hur viktningen mellan de yttre och inre delarna av staden får på boendekostnaderna i medeltal över Stor-Stockholm. För att kunna jämföra på ett mer meningsfullt sätt mellan hyresrätter och en boendekostnad skattad från bostadsrätter, behövs en viktning som är jämförbar, dvs. med samma bestånds fördelning; något som tas upp mer utförligt senare.

FIGUR 2. BOENDEKOSTNAD PER KVADRATMETER INOM FÖRSÅLT BOSTADSRÄTTS BESTÅND I STOR-STOCKHOLM ÅR 2016



Källa: SCB; Ramböll.

Anm: Boendekostnaden inkluderar avgift (till föreningen) och kapitalkostnad för köpeskilling med skattad diskonteringsränta från Ramböll (2018). Årgångar före och efter referensår har prisjusterats med SCB:s deflator för bostadsrätter i Stockholm (medianpris). Stickprovet innehåller 33,240 observerade försäljningar. När boendekostnaden från försäljningsstickprovet viktas mot lägenhetsregistret som innehåller populationen av bostadsrätter i flerbostadshus (via en regressionsmodell utefter ekvation 1-3 i analytiska utgångspunkter) hamnar median på 1748 kr per kvadrat med 2.2% diskonteringsränta och på 1949 kr med 2.6% diskonteringsränta för år 2016.

Men en intressant iakttagelse man kan göra utifrån figur 1 och 2 är att det finns en liknande skevhet i fördelningen av boendekostnaderna. För att närmare studera vad som ligger bakom, följer en analys av bestämningsfaktorerna för boendekostnaderna.

BOENDEKOSTNADERNAS BESTÄMNINGSFAKTORER

I tabell 2 redovisas en skattning av boendekostnadens bestämningsfaktorer i bostadsrätter, efter de två olika diskonteringsräntorna (2.6% och 2.2%) som kapitalkostnaden är beräknad efter (se kapitel 3, analytiska utgångspunkter). Vi kan se att i likhet med hyrans bestämningsfaktorer har

boendeyta och centrumavstånd en negativ relation mot boendekostnaden per kvadratmeter. Det betyder alltså att kostnaden per kvadratmeter är lägre i en större än en mindre lägenhet. En lägenhet som ligger långt från centrum är billigare än en lägenhet i centrum.

TABELL 2. REGRESSIONSSKATTNING AV BOENDEKOSTNADENS BESTÄMNINGSFAKTORER (BOENDEKOSTNAD PER KVADRATMETER)

Variabler	Diskonterings-ränta 2.6%		Diskonterings-ränta 2.2%	
	Mod 1	Mod 2	Mod 3	Mod 4
Boyta	-466.4*** (14.10)	-457.6*** (15.39)	-412.2*** (11.96)	-405.1*** (18.27)
Centrumavstånd	-440.3*** (42.92)	-341.4*** (22.80)	-372.7*** (36.40)	-289.2*** (26.81)
Byggålder		-6.655*** (0.738)		-5.686*** (0.874)
Byggålder^2		0.087*** (0.00708)		0.074*** (0.00837)
Konstant	498.7*** (48.16)	482.3*** (82.65)	439.6*** (40.99)	426.0*** (98.67)
Årsvisa-effekter	JA	JA	JA	JA
Rumsliga-effekter	JA	JA	JA	JA
R-squared (overall)	0.67	0.78	0.67	0.77
Observationer	30,086	30,086	30,086	30,086

Anm: Cluster-Robust Standard Errors in parentheses, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Centrum avståndet mäts i KM, logaritmisk skala från Stockholms centrum (latitud 59.3194903, longitud 18.075060000000007). Boyta mäts i kvadratmeter, logaritmisk skala. *Presumtionseffekt för hyresbostäder uppförda efter 2013. **Årseffekterna har 2016 som referensår. ***Rumsliga effekter skattas på RT90 1x1km rutor, med fixed-effect modell. Kluster-robusta standardfel inom parateser.

Om man jämför betydelsen av boyta och centrumavstånd mellan hyres- och bostadsrätt, blir det tydligt att kostnaden per kvadratmeter boyta faller mer i takt med att bostadsrättslägenheter blir större. Om en bostadsrätt ökar med 10% i yta, faller boendekostnaden per kvadrat med 46.64 kr (enligt modell 1, tabell 2), medan den faller med motsvarande 35.38 kr i en hyreslägenhet (enligt modell 1, tabell 1). Det blir alltså, relativt sett, å ena sidan billigare att bo större i ett system med marknadsprissättning, men å andra sidan svårare att få råd med en liten lägenhet. Med marknadshyror skulle alltså prisökningen för små lägenheter bli kraftigare än för stora lägenheter.

Den verkligt stora skillnaden mellan boendekostnadernas bestämmelsefaktorer efter upplåtelseform, mellan det beräknat från bostadsrätter och det som gäller i hyresrätter, är avstånd till centrum. För en bostadsrättslägenhet faller priset kraftigt (log-linjär funktion) när avståndet från centrum ökar. Om centrumavståndet ökar från 1 till 10 km faller priset per kvadratmeter med 1,014 kr. För en motsvarande hyreslägenhet

sjunker hyran med 217 kr om man gör samma rumsliga omlokalisering (modell 1, tabell 1) Den rumsliga dimensionen av prissättningen på bostadsmarknaden får alltså en stor betydelse för effekten av marknadshyror, något som därför fördjupas mera i nästföljande avsnitt.

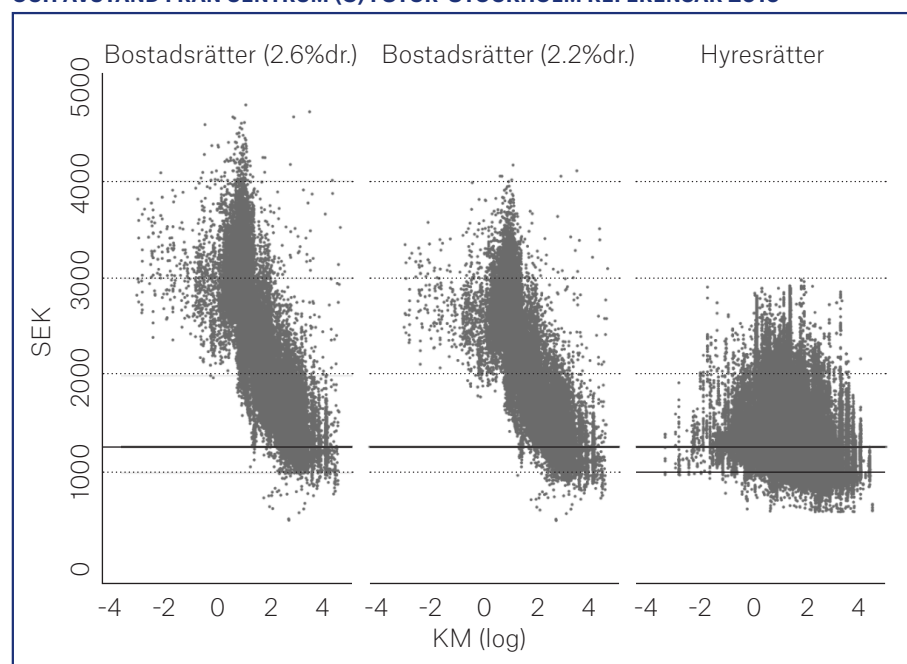
RUMSLIG FÖRDELNING AV BOENDEKOSTNADER EFTER UPPLÅTELSEFORM

I figur 3 illustreras sambandet mellan boendekostnaderna efter upplåtelseform och centrumavstånd i Stor-Stockholm för år 2016. Den visar att inte bara lutningen mellan avståndet och bokostnaden är brantare vid marknadsprissättning än vid bruksvärdesförhandling, men även att styrkan i sambandet förefaller långt mer betydelsefullt i det förra. Sambandet (kvadratmeter kostnad - avstånd) uppgår till hela -77.5% för bostadsrätter (där +/-100 är ett exakt/perfekt samband och 0 är inget samband), och bara -37.9% för hyresrätter. Avståndet får av allt att döma ett stort genomslag för boendekostnaden vid marknadsprissättning.

En uppenbar iakttagelse från figur 3 är den stora skillnaden i boendekostnader som uppstår nära centrum. Där blir boendekostnaden beräknade på bostadsrätter betydligt högre än för hyresrätter. Man kan se att i jämförelse med de högsta förhandlade hyrorna (nybyggda under systemet för presumtionshyra), ligger boendekostnader beräknade från bostadsrätter i princip alltid högre vid ett centrumavstånd kortare än 10 km. Vid ett längre centrumavstånd minskar skillnaderna mellan upplåtelseformer. Däremot blir det inte billigare. De uppnår ungefär samma lägsta nivå när centrumavståndet blir högst betydande (ca 60-70 km från centrum).

När man tolkar figuren ska man vara medveten om att figuren visar stickprov, med olika tyngdpunkter i fördelningen i förhållande till hela lägenhetspopulationen, varför man bör vara försiktig med att peka på agglomerationer av punkter, när det exempelvis kan handla om att fler bostadsrätter nära centrum omsätts på marknaden. Det är alltså bara förhållandet mellan avstånd och boendekostnad som ska tolkas av figurerna, inte var flest punkter är samlade.

FIGUR 3. BOENDEKOSTNADER PER KVADRATMETER EFTER UPPLÅTELSEFORM OCH AVSTÅND FRÅN CENTRUM (C) I STOR-STOCKHOLM REFERENSÅR 2016



Källa: Se figur 1 och 2.

Anm: Se figur 1 och 2. Förkortningen dr. avser diskonteringsränta. Referenslinjen anger medelvärdet (1268 kr) för hyresrätter år 2016 enligt HGF hyresdatabas över förhandlade hyror.

Sammantaget visar genomgången att marknadshyra kommer att öka boendekostnader. För de allra flesta som bor i de centrala delarna av Stockholm (inom 20 km radie) är det en avsevärd hyreshöjning att vänta. Längre ut från centrum kommer effekterna av allt att döma bli små, kanske till och med obefintliga vid ett avstånd från centrum omkring 60 km och därutöver. Men för att få en heltäckande bild och kunna bedöma effekterna är det nödvändigt att koppla samman boendekostnaderna med lägenhetsregistret. Och därtill, är det naturligtvis viktigt att kunna jämföra boendekostnaderna med hushållens ekonomi. I nästa kapitel kommer vi därför att titta närmare på hushållens inkomstfördelning efter olika upplåtelseformer, för att sedan koppla samman det med boendekostnaderna i kapitel 6.

5. Hushållens inkomstfördelning efter upplåtelseformer

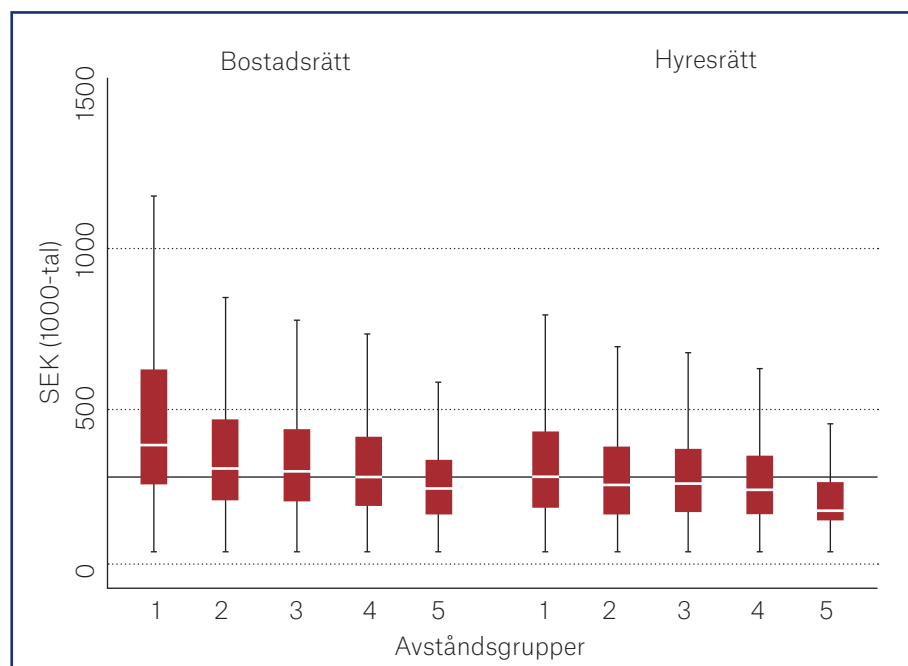
Boendekostnaderna utgör en stor del av hushållens budget. För boende i hyresrätter i Stockholm uppgick knappt 30 % av medianhushållens disponibelinkomst till boende år 2016 (SCB, 2020). För att finansiera boendet är därmed en tillräcklig inkomst en grundläggande förutsättning. Särskilt som boendekostnaderna av allt att döma kan förväntas öka för stora grupper, blir frågan om inkomstfördelning viktig. I det följande ska därför inkomstfördelningen närmare beskrivas efter hushåll som bor i bostadsrätt och hyresrätt.

Då boendekostnaderna väntas öka med närhet till centrum, är inkomsterna efter avstånd också viktigt att beakta. För att fånga upp skillnader i avstånd har hushållen delats in efter fem avståndsgrupper, hushåll som bor; (1) Inom en radie av 10 km från centrum; (2) Mellan 10-20 km från centrum; (3) Mellan 20-40 km från centrum; (4) Mellan 40-70 km från centrum; (5) över 70 km från centrum (se figur 4 not för exakta gränser). Bostadsbeståndet efter avstånd illustreras i figur 8.

I figur 4 illustreras fördelningen av hushållens disponibla inkomst efter upplåtelseformer och avståndsgrupper för år 2016. Den visar att inkomsterna är högre närmare centrum och att de som bor i en bostadsrätt har högre inkomst än de som bor i hyresrätt. Högst inkomst har alltså hushåll som har en bostadsrätt och bor inom en radie av 10 km från centrum. De har en betydligt starkare ekonomi än de som på motsvarande avstånd bor i en hyresrätt. Det har även en ganska stor grupp hushåll som bor i bostadsrätt längre från centrum.

I jämförelse med de hushåll som bor i hyresrätt närmast centrum (<10km) har medianhushållet som bor i bostadsrätt en högre medianinkomst ända upp till 40 km från centrum (296,800 kr >282,000 kr). För de hyresgäster som bor utanför de mest centrala delarna, mellan 10 och 40 km från centrum, uppgår medianinkomsten till 250,000 kr. De som bor på ett större avstånd från centrum har lägre inkomster. Hushåll som bor i hyreslägenheter mellan 40 och 70 km från centrum har en medianinkomst på 235,000 kr, vilket är på ungefär samma nivå som hushåll som bor bostadsrätter längst (70+km) från centrum (inom Stor-Stockholm). Allra lägsta inkomster har de som bor i hyreslägenheter långt från centrum. För hyresgäster som bor minst 70 km från centrum i Stockholm är medianinkomsten 170,000 kr per år.

FIGUR 4. FÖRDELNING AV HUSHÅLLENS* DISPONIBLA INKOMST I STOR-STOCKHOLM EFTER UPPLÅTELSEFORMER OCH AVSTÅNDSGRUPPER (1-5) FRÅN CENTRALA STOCKHOLM ÅR 2016**



Källa: SCB.

Anm; *Omfattar totalpopulationen av hushåll, exklusive hushåll med en disponibelinkomst mindre än ett prisbasbelopp. **Avståndsgrupperna är definierade enligt; (1) <10km; (2) ≥10km & <20km; (3) ≥20km & <40km; (4) ≥40km & <70; (5) ≥70km.

Det är en stor spridning av hushållens disponibla inkomster inom varje avståndsgrupp. Störst spridning är det närmast centrum bland de som bor i bostadsrätt, där de 25% av hushållen som har högst inkomst (75:e percentilen) har 241,440 kr högre inkomster än medianhushållet (i samma avståndsgrupp). Spridningen nedåt är mindre, där de 25% med lägst inkomst (25:e percentilen) i relativa tal har en förhållandevis jämn spridning i alla avståndsgrupper. I absoluta tal är spridningen större i grupperna med högre medianinkomst. De hushåll som bor i hyreslägenhet närmast centrum har en spridning på 242,500 kr mellan den 25:e och 75:e percentilen, där fjärdedelen med lägst inkomst har en årsinkomst per hushåll på 180,200 kr och fjärdedelen med högst inkomster 422,700 kr i årsinkomst (år 2016). För de hushåll som bor i lägenhet mellan 10-20 km från centrum varierar inkomsten mellan 162,600 kr och 373,300 kr mellan den 25:e och 75:e percentilen. För gruppen som bor 20-40 km från centrum är fördelningen ganska likartad, men däremot är inkomsterna betydligt lägre och mer sammanpressad längre ut från centrum. För hushåll som bor i hyreslägenhet mellan 40-70 km från centrum varierar inkomsterna inom motsvarande spann (p25-p75) mellan 157,500 kr och 343,550 kr per år (2016).

6. Effekter av och anpassning till marknadshyror

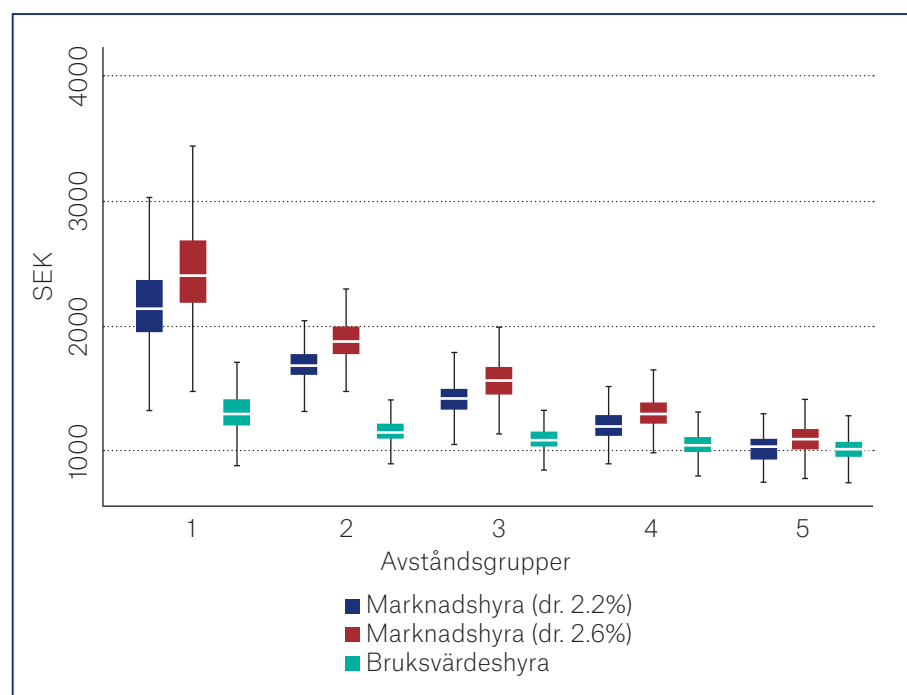
Hushållens inkomster får en stor betydelse för hur anpassningen till marknadshyror skulle kunna se ut. Hushåll som har höga inkomster kan enklare bo kvar och ta en högre boendekostnad utan att en undanträngning av konsumtionsutrymmet går utöver andra nödvändighetsvaror/tjänster. Det finns ingen absolut gräns för hur mycket ett hushåll bör lägga på boende, men en utgiftsandel på över 40% av disponibelinkomsten får nog anses som en pressad budgetsituation. Det gör exempelvis Eurostat, som i sin boendestatistik definierar en budgetandel på över 40% av disponibelinkomsten, som *'housing cost overburden rate'* (Eurostat, 2019), dvs en för hushållet betungande kostnad för boende. Men före vi studerar budgeteffekterna, kommer först effekten på boendeutgifter i sig att redovisas.

EFFEKTEN PÅ BOENDEUTGIFTER

I figur 5 redovisas boendeutgifter per kvadratmeter efter nuvarande bruksvärdessystem och ett (hypotetiskt) marknadssystem med två olika antaganden om diskonteringsränta (dr. 2.2% & dr. 2.6%) för kapitalkostnaden (se kapitel 3 analytiska utgångspunkter). För hela hyresmarknaden i Stor-Stockholm skulle hyreshöjningen uppgå till 54% med en diskonteringsränta på 2.2% och 72% med en diskonteringsränta på 2.6%. Ökningen skulle inte vara jämt fördelad över staden, utan framförallt påverka de inre delarna. Inom en radie av 10 km från centrum skulle hyrorna stiga med 65% respektive 85%, motsvarande en hyreshöjning på 838 kr respektive 1,103 kr per kvadratmeter för den lägre (2.2%) och högre (2.6%) diskonteringsräntan. Eftersom en stor andel av lägenheterna i flerbostadsbeståndet ligger inom en radie av 10 km från centrum (se figur 8), får det ett stort genomslag för Stor-Stockholm i genomsnitt. Effekten av marknadshyror avtar med avståndet (log-linjärt) och är marginellt vid ett centrumavstånd på omkring 70 km.

På ett avstånd mellan 10 och 20 km från centrum (grupp 2) stiger hyror med 46% och 62% efter respektive diskonteringsränta, motsvarande en hyreshöjning på 532 kr och 720 kr per kvadratmeter. Längre ut från centrum av Stockholm, på ett avstånd mellan 20-40 km (grupp 3) ökar hyran med 30% och 43%, motsvarande en hyreshöjning på 330 kr och 470 kr från de förhandlade nivåerna. Ytterligare längre ut från centrum så blir effekterna mindre kännbara. Vi kan se att hyran höjs med mellan 145 och 243 kr per kvadrat i avståndsgrupp 4 och mellan 7 kr och 74 kr per kvadrat i avståndsgrupp 5.

FIGUR 5. BOENDEUTGIFTER PER KVADRATMETER MED BRUKSVÄRDES- OCH MARKNADSHYRA EFTER AVSTÅNDSGRUPPER I STOR-STOCKHOLM ÅR 2016



Källa: Se figur 1, 2 och 4.

Anm: Se figur 3 och 4. Avståndsgrupperna är definierade enligt; (1) <10km; (2) ≥10km & <20km; (3) ≥20km & <40km; (4) ≥40km & <70; (5) ≥70km.

För hushållen innebär ett marknadsystem högst kännbara hyreshöjningar. I de centrala delarna av Stockholm blir det allra mest kännbart. Men även längre ut, uppemot 70 km från centrum, är effekten påtaglig om än avtagande med avstånd. För att se hur marknadshyrorna skapar behov av anpassning, följer ett avsnitt om budgeteffekter.

MARKNADSANPASSNING VIA BUDGET

Även om marknadshyror kan få flera olika effekter, är det mest uppenbara att en hyreshöjning åtminstone på kort sikt leder till en anpassning via hushållens utgiftsbudget. Det innebär alltså att om hyran höjs, så ökar hyran som andel av budgeten. Om mer pengar går till att betala hyran, finns mindre kvar att spendera på annat. När man pratar om vad som blir kvar efter att hyran är betald används ibland begreppet *konsumtionsutrymme* (SCB, 2020). Med det menas hur mycket hushållet har kvar att konsumera för när hyran är betald. Om konsumtionsutrymmet minskar får hushållet välja bort annan konsumtion av varor och tjänster. Hushåll kan så klart anpassa sig för svängningar i konsumtionsutrymmet, men om andra typer av nödvändighetsvaror och tjänster trängs, kan andra anpassningar bli nödvändiga. Exempelvis genom att byta bostad, eller genom att fler delar på hyran.

I det föreliggande avsnittet ska vi undersöka hur hushållets kan anpassa sig till en hyresförändring genom att ändra i sin utgiftsbudget. Utgångspunkten är att hyran förändras som beskrivs i föregående avsnitt när en marknadsreform genomförs, och att hushållen väljer att bara försöka ändra sin utgiftsbudget för att anpassa sig till den nya hyresnivån. En hyreshöjning innebär alltså att hushållen anpassar sig genom att öka sin

boendeutgiftsandel, och en hyresminskning skulle innebära att hushållen anpassar sig genom att minska sin boendeutgiftsandel. I den följande redovisningen kommer boendeutgiftsandelen uttryckas som kvoten mellan hushållets hyra och disponibel inkomst i procent.

I figur 6 redovisas hushållens boendeutgiftsandel med bruksvärdes- och marknadshyra efter avståndsgrupper i Stor-Stockholm år 2016. Om vi börjar med bruksvärdeshyran visar figuren att medianhyran uppgår till 27.4% för hushållen totalt år 2016. I SCB:S hushållsbudgetundersökning från 2015 var boendeutgiftsprocenten (uttryckt som andel av disponibel inkomsten) 27.6% för samtliga hushåll i Stor-Stockholm (27.8% år 2017) dvs. inom felmarginalen (2.1) för stickprovet (SCB, 2020).

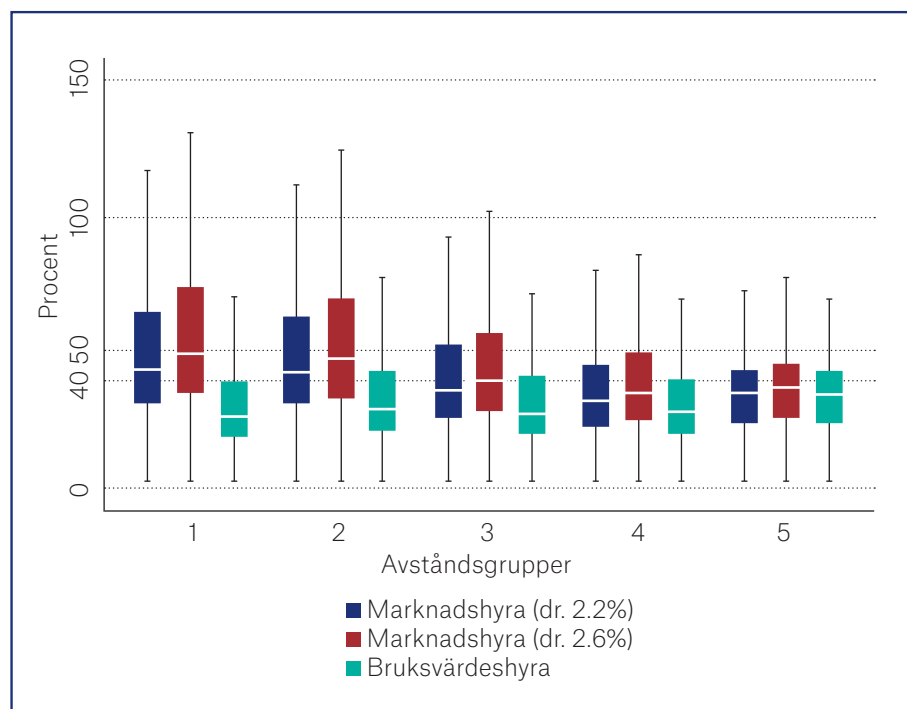
Om marknadshyror hade införts (2016) skulle boendeutgiftsandelen öka med 14% i Stor-Stockholm med antagandet om en kapitalkostnad motsvarande 2.2% diskonteringsränta, och 19 % med en diskonteringsränta på 2.6% (Se kapitel 3, Analytiskt ramverk). Det är dock inte så rättvisande att prata om genomsnitt när effekterna ser så olika ut.

Inom en radie av 10 km från centrum kommer boendeutgiftsandel med marknadshyror att hamna på en nivå nära 43 procent med den lägre, och 49 procent med den högre diskonteringsräntan (2.2% och 2.6%) för medianhushållet. Allt annat lika, skulle endast ungefär 25% till 30% hushållen kunna bo kvar och samtidigt bibehålla en rimlig budgetsituation (<40% i boendeutgiftsandel) om marknadshyra hade införts. För de allra flesta hushåll som inte på annat sätt skulle kunna förbättra sin budget, skulle budgetsituationen bli svår att anpassa sig till utan att andra åtgärder vidtas, exempelvis genom att minska boendeyta eller genom att byta boendeort.

Man kan förvänta sig att budgetsituationen även blir pressad för många hushåll som bor något längre ut från centrum. För hushåll som bor mellan 10 och 20 km från centrum väntas boendeutgiftsandel öka till en nivå omkring 42% med den lägre diskonteringsräntan och 47% med den högre diskonteringsräntan för medianhushållet om marknadshyror införts. Mellan 35% och 40% av hushållen kommer att kunna bo kvar med en rimlig boendebudget (<40% i boendeutgiftsandel). Men för de flesta kommer det inte vara möjligt, utan en anpassning behöver ske på andra sätt om inte hushållets ekonomi ska bli för pressad.

För de hushåll som bor längre ut från Stockholms centrum blir anpassningen något enklare att uppnå via minskat konsumtionsutrymme. På ett avstånd mellan 20 km och 40 km från centrum (grupp 3) kommer inte medianhushållet att hamna över 40% i boendeutgiftsandel. Men hyrans andel av inkomsten kommer likafullt att stiga med mellan 8% och 11%, vilket kan bli kännbart även för medianhushållet. För de som tidigare hade en budgetsituation på gränsen av vad hushållens ekonomi klarade av, skulle marknadshyror göra situationen allt för pressad för att kunna bo kvar. Det skulle drabba uppskattningsvis mellan 20% och 25% av hushållen, som får försöka hitta på andra lösningar när inte ekonomin går ihop.

FIGUR 6. HUSHÅLLENS ANPASSNING TILL MARKNADSHYRA VIA BOENDEUTGIFTSANDEL EFTER AVSTÅNDSGRUPPER I STOR-STOCKHOLM ÅR 2016



Källa: Se figur 1, 2 och 4.

Anm: Se figur 3 och 4. Hushåll med en årsinkomst mindre än 2 prisbasbelopp är exkluderade. Boendeutgiftsandel är kvoten mellan boendeutgift och disponibelinkomst. Avståndsgrupperna är definierade enligt; (1) <10km; (2) ≥10km & <20km; (3) ≥20km & <40km; (4) ≥40km& <70; (5)≥70km.

För de som bor mer än 40 km från centrum så påverkas inte budget-situationen lika mycket. Inom den grupp av hushåll som bor mellan 40 km och 60 km från centrum, ökar boendeutgiftsandel med mellan 4% och 6% efter respektive lägre/högre diskonteringsränta. De som bor mer än 70 km från centrum påverkas i en begränsad omfattning om marknadshyror införs. Med det är å andra sidan en så liten del av alla hyresgäster som bor i Stor-Stockholm (se figur 8).

MARKNADSANPASSNING VIA BOENDEYTA

Hushållens anpassning via utgiftsbudgeten har sina gränser. Vi kan se att hushåll under bruksvärdessystem kan klara av höga hyror i förhållande till de löpande inkomster på kort sikt, förmodligen via eget sparande, överföringar från andra hushåll, eller uthyrning som inte fångas upp i inkomststoppgifterna. Men vi kan se att det som mest handlar om ungefär 25% av hushållen som ligger över 40% boendeutgiftsandel i det nuvarande systemet. Marknadshyror innebär en bestående effekt på hyrorna som utan andra former av anpassningar pressar en långt större grupp av hushåll över smärtgränsen för vad som är rimligt, och för de flesta acceptabelt, att leva på.

För att få en acceptabel ekonomisk situation är det troligt att anpassningen inte bara sker via utgiftsbudgeten, utan för många skulle anpassningen behöva ske via en förändring i själva boendet. Antingen genom att hushållet väljer att avstå boendeyta genom t.ex. uthyrning/inneboende,

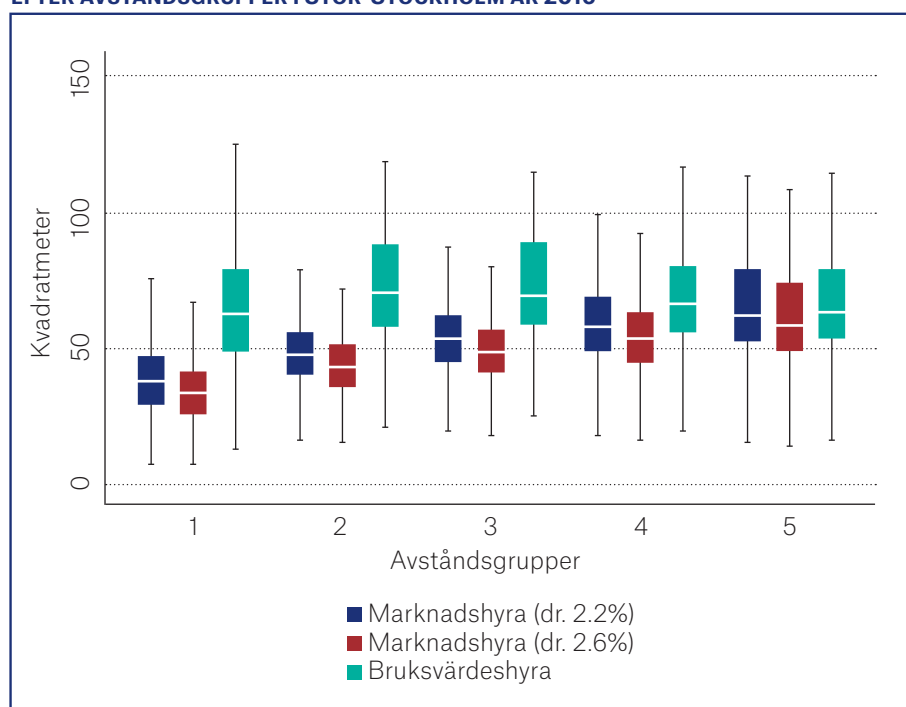
eller genom att flytta till en mindre lägenhet. Nedan följer en redovisning av hur en sådan typ av anpassning skulle kunna ske via bostadsytan, och längre fram i rapporten diskuteras andra alternativ.

I figur 7 illustreras hushållens anpassning till marknadshyra via boendeyta efter avståndsgrupper i Stor-Stockholm för år 2016. För att göra scenariot tydligt, så antas att anpassningen bara sker via boytan, allt annat lika, ifall marknadshyra ersatte förhandlade hyror. Det betyder alltså att hushållet bibehåller utgiftsbudgetandelen, men istället väljer att anpassa sin boendeyta (genom att avstå yta, eller genom att flytta inom samma område). Liksom i föregående figur 5 förväntas den stora anpassningen ske bland de hushåll som bor nära centrum. Speciellt inom en radie av 10 km från centrum. Där väntas boytan minska med ungefär 24 och 28 kvadratmeter efter respektive kapitalkostnad (diskontering 2.2%/2.6%). Detta gäller ifall medianhushållet bor kvar i området och bibehåller samma boendeutgiftsandel.

Hushåll som bor i en hyreslägenhet längre ut från centrum, på ett centrumavstånd mellan 10 och 20 km, kommer att behöva dra ner sin boyta med mellan 22 och 27 kvadratmeter för att bibehålla samma boendeutgiftsandel med marknadshyror. På ett avstånd mellan 20 och 40 km behöver hushållen göra en motsvarande minskning på mellan 17 och 21 kvadratmeter.

För hushåll som bor över 40 km från centrum blir anpassningen av bostadsytan något mindre kännbar. De skulle behöva minska sin boarea med mellan 9 och 13 kvadratmeter för att bibehålla konsumtionsutrymmet. Hyresgäster som bor mer än 70 km från centrum kommer endast behöva genomföra marginella anpassningsåtgärder. Med det handlar som sagt om en liten grupp (se figur 8).

FIGUR 7. HUSHÅLLENS ANPASSNING TILL MARKNADSHYRA VIA BOENDEYTA EFTER AVSTÅNDSGRUPPER I STOR-STOCKHOLM ÅR 2016



Källa: Se figur 1, 2 och 4.

Anm: Se figur 3 och 4. Hushåll med en årsinkomst mindre än 2 prisbasbelopp är exkluderade. Boendeyta beräknas som kvoten mellan hyresutgift och hyra per kvadrat efter bruksvärde, marknadshyra (2.2% dr.) och marknadshyra (2.6% dr.). Avståndsgrupperna är definierade enligt; (1) <10km; (2) ≥10km & <20km; (3) ≥20km & <40km; (4) ≥40km & <70; (5) ≥70km.

De som försvarar marknadssystemet pekar på anpassningen av boendet som ett sätt att öka nyttan och behovstillfredsställelsen för de som har en inkomst för att efterfråga de mest attraktiva lägenheterna som är 'inlåsta' i det rådande bruksvärdessystemet. För de som inte har ekonomin att bo kvar, är en möjlig anpassning att byta till en mindre lägenhet (eller på annat sätt avstå boyta) som illustreras ovan. Men att byta till en mindre lägenhet (eller avstå boyta) riskerar samtidigt att öka trångboddheten. För att undvika det problemet kan hushåll, via marknaden, efterfråga lägenheter som inte är lokaliserade lika centralt. Genom att flytta längre från centrum, skulle det alltså vara möjligt att anpassa sig utan att behöva lägga mer pengar på boendet, eller att bo på en mindre yta. För att se hur det platsmässiga anpassningsalternativet ser ut, följer ett avsnitt om rumslig anpassning till marknadshyror.

RUMSLIG ANPASSNING TILL MARKNADSHYROR

En av de svåra frågorna vid en kontrafaktisk analys är att få ett grepp om hur anpassningen till en hypotetisk förändring kommer att te sig. För hur väl en given förändringen än kan beskrivas i ett kontrafaktiskt scenario, så är det okänd terräng när det gäller anpassningarna. Helt enkelt för att vi inte empiriskt kan studera en anpassning till en hypotetisk situation. Vad som är möjligt att göra är att studera de beteenden som råder i en så nära en kontrafaktisk situation som möjligt och därifrån skissa på de mest troliga utfallen.

Det följande avsnittet är ett försök att peka på några av de beteenden

som hushållen uppvisar på hyresmarknaden i förhållande till beteenden på bostadsrättsmarknaden. Med det sagt, så ska en stor försiktighet vid tolkningarna iakttas, som annars riskerar att antingen underskatta eller överskatta betydelsen av olika anpassningsalternativ.

När det kontrafaktiska scenariot läggs fram, som i fallet med anpassningen via budget eller boyta som ovan, så blir det uppenbart att hushållen mest troligt kommer att göra en avvägning mellan olika nyttigheter. Hushåll kan avstå en större del av sin budget för att få bo kvar, som var det första scenariot, eller avstå en del av sin bostadsyta för att få bo kvar på platsen med samma budget, som i det andra scenariot. Men som kommer att bli tydligt snart, så finns det också en avvägning med avstånd från centrum, där ett hushåll kan efterfråga en större boyta om hyran är lägre. Frågan är bara hur de olika avvägningarna ser ut.

I tabell 3 presenteras en regressionskattning av boyta utifrån parametrarna hyra, inkomst, avstånd och hushållstorlek. Hyran är liksom tidigare beräknat efter avgift och kapitalkostnad i bostadsrättsbeståndet, vilket alltså blir en tillskriven hyra som hushållen möter, medan hyresbeståndet får en hyra som ligger så nära verkligheten som möjligt (se kapitel 3, analytiska utgångspunkter).

Även om boendekostnaden i bostadsrätten är tillskriven (marknads-hyran), så hamnar hushållens hypotetiska priskänslighet ungefär på samma nivå som den priskänslighet som dagens hyresgäster uppvisar. Av resultatet framgår att en högre hyra, i båda fallen, leder till en mindre boyta, allt annat lika.

Ett något kontraintuitivt resultat är den negativa relationen mellan avstånd och yta. Avståndet ökar inte ytan *per se*, utan uppvägs av någon annan effekt, såsom lägre hyra med längre centrumavstånd. Inkomsten är som väntat positivt associerad med boyta, där en större inkomst leder till att hushållen bor större. Den kan antas vara starkare vid en lägre inkomst, vilket den högre koefficienten för hyresgästerna antyder. Hushållsstorleken bidrar till en ökning av boytan. Om man slår ihop den linjära med den kurv-linjära effekten, ökar boytan med strax över en kvadrat om man går från 2 till 4 i hushållsstorlek i hyresbeståndet. Under marknadssystemet behöver hushållens storlek bli större än 3 för att den kurv-linjära effekten ska uppväga den negativa linjära effekten. Hushållets storlek förefaller alltså ge en liten effekt på boytan under marknadssystemet.

TABELL 3. SKATTNING AV BOYTANS BESTÄMMELSEFAKTORER I FLERBOSTADSHUS I STOR-STOCKHOLM 2013-2016

	Marknadshyra*		Brukshyra**
Variabler	2.6% dr.	2.2% dr.	BV
Centrumavstånd (log)	-63.5*** (0.705)	-60.8*** (0.682)	-16.8*** (0.247)
Hyra per kvm	-0.141*** (0.001)	-0.159*** (0.001)	-0.168*** (0.001)
Inkomst (log)	0.828*** (0.033)	0.828*** (0.033)	1.156*** (0.050)
Hushållstorlek	-0.609*** (0.099)	-0.609*** (0.099)	0.297*** (0.050)
Hushållstorlek^2	0.154*** (0.014)	0.154*** (0.014)	0.043*** (0.006)
Konstant	490.4*** (4.275)	487.7*** (4.251)	294.6*** (1.892)
Årsvisa-effekter	JA	JA	JA
Rumsliga-effekter	JA	JA	JA
R-kvadrat (overall)	0.927	0.928	0.934
Observationer	1,335,715	1,335,715	1,120,078

Källa; Se figur 1, 2 och 4.

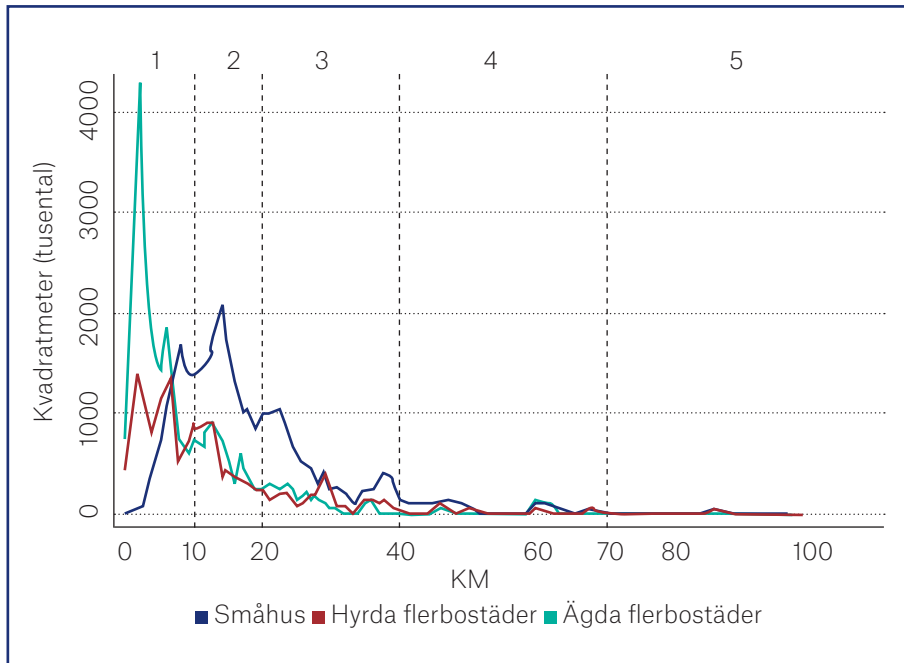
Anm: Cluster-Robust Standard Errors in parentheses, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1. Se figur 3 och 4. Marknadshyra tillskrivs efter avgift och kapitalkostnad (diskonteringsränta, 2.2 & 2.6%). Brukshyra och marknadshyra är skattad och predikterad efter bostadens egenskaper.

Men även om närhet i sig inte har någon *trade-off* mot yta, utan måste drivas av andra faktorer med särskilt pris/hyra i åtanke, så är en omflyttning av hushåll med lägre inkomst från centrum och en inflyttning av hushåll med högre inkomst ett troligt scenario. Om så skulle ske i en stor omfattning, är det möjligt att anpassningen av budget och boyta därmed kan ske över rummet. Men om det ska vara möjligt så behöver det samtidigt finnas en tillräckligt stor boendeyta utanför de centrala delarna som de hushåll som väljer att flytta ut från centrum kan efterfråga.

I figur 8 illustreras hur den totala boendeytan i Stor-Stockholm (exklusive specialbostäder och fritidshus) fördelas efter avstånd från centrum år 2016. Det är alltså den totala boytan (oavsett dess fördelning på antal rum eller lägenheter) som är summerad efter varje jämn kilometer. Av figuren framgår att en stor del av den totala boytan i Stor-Stockholm finns inom en radie av 10 km från centrum. Den överlägset största bostadsytan finns inom upplåtelseformen bostadsrätter, som är fler än både hyresrätter och småhus nära centrum. Mellan 10 och 20 km från centrum är det småhus som står för den största boendeytan, följt ganska jämnt av bostads- och hyresrätter i flerbostadshus. Mellan 20 och 30 km står småhus för den största boendeytan, medan bostads- och hyresrätter står för en mindre, men ungefär lika stor yta. På ett avstånd mellan 30 till 40 km från centrum har vi en jämnare fördelning mellan boendeformerna, men en totalt sett mycket mindre yta att bo på. Från 40 km och uppåt är boendeytan räknat per kilometer betydligt lägre, och utgörs mest av småhus. Visserligen ökar

arean i cirklar längre ut från centrum, men eftersom det inte är räknat i densitet utan endast en summering över kilometrar, så är det bara ett uttryck för en förhållandevis begränsad boyta i det existerande beståndet.

FIGUR 8. TOTALT ANTAL KVADRATMETER I BOENDEYTA PER KM FRÅN STOCKHOLMS CENTRUM, ÅR 2016



Källa: SCB.

Anm: Boytan är aggregerad (summerad) från samtliga lägenheter oavsett storlek efter jämna kilometrar från Stockholms centrum. Notera att eftersom avrundningen sker till jämt heltal, kommer 0 km innefatta en cirkel med en radie av <math>< 0.5</math> km från centrum. De vertikala referenslinjerna följer avståndsgrupperna i figur ; (1) <math>< 10</math> km; (2) ≥ 10 km & <math>< 20</math> km; (3) ≥ 20 km & <math>< 40</math> km; (4) ≥ 40 km & <math>< 70</math> km; (5) ≥ 70 km.

7. Slutsatser

Analysen av marknadshyror kan påvisa stora hyreshöjningar i Stor-Stockholm, framförallt i de bostäder som är lokaliserade inom en radie av 20 km från centrum. Marknadseffekten avgår tydlig med ökat avstånd, och vid ungefär 40 km från centrum är effekten liten och över 70 km knappast påtaglig.

Hushållen kan anpassa sig till en marknadssituation på kort sikt genom att öka boendets budgetandel. Men det kommer att bli högst kännbart. För stora grupper inom en radie av 20 km från centrum, som idag bor i en hyreslägenhet, är det knappast en uthållig strategi. Rapporten pekar på att anpassningen på sikt förmodligen innebär att hushållen behöver minska boendeytan att leva på för att balansera en i längden ohållbar försvagning av sin budget.

Fördelningen av boyta efter hyra och inkomst under ett marknadssystem kommer att skapa en skev fördelning mellan en allt mer trångbodd grupp hyresgäster med lägre inkomster och en grupp av köpstarka hyresgäster som har råd att efterfråga en stor boendeyta i centrala lägen.

Det kan ske en rumslig omfördelning av hushållen efter behov och inkomst, men bara inom den radie som är förhållandevis starkt påverkad av stora hyreshöjningar under ett marknadssystem. För de mer avlägsna områden där trycket uppåt på hyror är svagt även under ett marknadssystem, saknas i praktiken helt den boyta som en större omfördelning förutsätter inom Stockholms län. Flytten skulle behöva gå utanför länet om en större rumslig omfördelning utan budget- och boyteeffekter ska bli möjlig.

Referenser

Donner Herman, Englund Peter and Persson Mats (2017) Distributional Effects of Deregulating the Stockholm Rental Housing Market, Finanspolitiska rådet.

Eurostat, 2020 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing_cost_overburden_rate

Juhlin Mariell, Pistol Andreas, Karlsson Åsa och Strömgren Lars (2015) Den svenska hyresmarknaden scenarioanalys, Ramböl på uppdrag av Hyresgästföreningen maj 2015.

Lindbeck Assar (1972) Hyreskontroll och bostadsmarknad, Industrins utredningsinstitut.

Ramböll (2018) Scenarioanalys Marknadshyror för hyreslägenheter i Stockholms län, Ramböl på uppdrag av Hyresgästföreningen Juni, 2018.

SCB, 2016. Statistikens dokumentation, hyra.

SCB, 2020 Boendeutgift per hushåll och antal hushåll efter upplåtelseform, hushållstyp och lägenhetstyp. År 2015 – 2017

SCB. Mikrodata.

Scocco Sandro, Andersson Lars-Fredrik och Lindberg Per (2020) En granskning av direktiven till utredningen om fri hyressättning i nyproduktion, Bostad2030.

SOU 2017:65 Utvärdering av den nuvarande modellen med presumtionshyra.

