



LUNDS UNIVERSITET  
Ekonomihögskolan

# Bostadspolitikens effekt på flyttkedjan

-En teoretisk analys

## The effect of housing policy on the moving chain

-A theoretical analysis

Linda Jonsson

Nationalekonomi

Kandidatnivå

15 hp

VT 2015

Handledare: Andreas Bergh och Margareta Dackehag

## Sammanfattning

Syftet med uppsatsen är att visa vilka effekter som bostadspolitik har på flyttkedjan och därmed också på bostadsmarknaden. Vidare är syftet att applicera kunskapen på den svenska bostadsmarknaden för att kunna analysera hur den svenska bostadspolitiken påverkar den inhemska marknaden. Uppsatsen bygger på teorier kring effekterna av bostadspolitiken i form av hyresreglering samt transaktionskostnader och hur de påverkar bostadsmarknaden. En egen teoretisk modell visar vilken effekt hyresreglering, högre hyror för nyproduktion och transaktionskostnader har på individers flyttmönster och vilka effektivitetsförluster de bostadspolitiska åtgärderna kan leda till.

Effekterna av en hyresreglering är positiv då vakansgraden sjunker, dock kan de negativa effekterna väga över om regleringen är för hård och bostadsbristen som uppstår leder till att bostadsbeståndet används ineffektivt. Då det råder brist på hyresrätter i 85 % av Sveriges kommuner kan vår hyresreglering antas vara för hård och ge negativa konsekvenser. Presumtionshyrorna som infördes 2006 är verkningslösa om standarden inte väger upp för den högre boendekostnaden och/eller om betalningsviljan är för låg. Transaktionskostnaderna påverkar mobiliteten negativt och därmed också utnyttjandet av bostadsbeståndet på ett negativt sett. En annan studie visar att i Nederländerna leder en ökning av transaktionskostnaderna med 1 % till en minskad mobilitet med 8 %. Att effekterna av transaktionskostnader är negativa bekräftas dels av min egen modell men också av det faktum att mobiliteten i Sverige till skillnad från andra nordiska länder minskat sedan 2008 då reglerna för uppskov förändrades. Hyresregleringen behöver inte avskaffas men definitivt luckras upp och transaktionskostnaderna behöver ses över, ett alternativ är att sprida ut kostnaderna över boendetiden. Det är förslag på två åtgärder av många som behövs för att få en marknad i balans och därmed minska de årliga samhällskostnaderna som uppstår i och med den minskade tillväxten som bostadsbristen ger upphov till.

**Nyckelord:** hyresreglering, transaktionskostnader, bostadsmarknad, bostadspolitik, flyttmönster, flyttkedjor

## **Abstract**

The purpose of the thesis is to show the effects of housing policies, how it affects people's moving behaviour and the housing market. The purpose is also to use this knowledge and apply it to the Swedish housing market. The thesis is based on already existing theories about rent regulation and transaction costs but also on its own theoretical model. The model shows how an individual chooses to move during certain conditions and how the different types of housing policies affect the efficiency of the market.

The effects of rent regulation are positive in the sense that the vacancy decreases, although the positive effects just last as long as the rent regulation is adjustable enough. If the rent regulation gets too strict, then the negative effect will overcome the positive ones. The strict regulation will create a lack of housing which leads to an inefficient use of the housing stock, which is combined with social costs. Eighty-five per cent of Swedish communities are suffering housing shortages, which proves that the Swedish rent regulation is too strict. Differences in rent for existing stock and newly produced housing that are aimed to stimulate the production of new rental apartments are of no use if the differences in cost are bigger than the perceived utility of higher standards in the new apartments. The costs of transaction are affecting the mobility on the market negatively and therefore also decrease the efficiency in use of the housing stock. Another study shows that a one per cent increase in transaction cost causes an eight per cent decrease in mobility in the Netherlands. The negative effects are proved by my model but also by the fact that the mobility has increased in Sweden compared to the other Scandinavian countries since the possibilities to postpone the tax in conjunction to selling houses changed 2008. The rent regulation might not need to be removed completely, but we do definitely need to overhaul it and lighten it up, also the transaction costs need changes, it might be possible to split the costs during a longer period and so on. These are just two examples of many changes that need to be done to get the Swedish housing market in balance and to be able to lower the social costs that are a result of the housing shortages.

**Keyword:** rent regulation, housing market, politics, moving chains

## Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b> .....	<b>6</b>
1.1 Bostadspolitiken, flyttkedjorna och samhällskostnaderna .....	6
1.2 Syfte .....	8
1.3 Frågeställning.....	8
1.4 Avgränsningar.....	8
1.5 Disposition .....	8
<b>2. Metod</b> .....	<b>9</b>
2.1 Val av metod .....	9
2.2 Validitet och reliabilitet.....	10
<b>3. Flyttmönstret och flyttkedjan</b> .....	<b>11</b>
3.1 Flyttmönster .....	11
3.2 Flyttkedjan .....	11
<b>4. De svenska flyttskatterna och systemet för hyresreglering</b> .....	<b>12</b>
4.1 De svenska flyttskatterna.....	12
4.1.1 Reavinstskatt .....	12
4.1.2 Stämpelskatt.....	12
4.2 Systemet för hyresreglering.....	12
4.2.1 Bruksvärdessystemet.....	12
4.2.2 Presumtionshyror.....	13
<b>5. Teori</b> .....	<b>14</b>
5.1 Hyresreglering .....	14
5.1.1 Olika typer av hyresreglering .....	14
5.1.1 Hyresreglering och nyproduktion .....	15
5.1.2 Hyresreglering och bostadsmarknadens effektivitet.....	17
5.2 Transaktionskostnader i samband med flytt .....	18
<b>6. Flyttmönster, en teoretisk modell</b> .....	<b>21</b>
6.1 Grundmodellen .....	21
<b>7. Analys av bostadspolitiken med grundmodellen som utgångspunkt</b> .....	<b>22</b>
7.1 Flyttmönster och hyresreglering.....	22
7.2 Flyttmönster och högre hyror för nyproducerade hyresrätter .....	23
7.3 Flyttmönster och transaktionskostnader.....	24
<b>8. Analys</b> .....	<b>25</b>

8.1 Hyresreglering .....	25
8.2 Transaktionskostnader .....	26
8.3 Den svenska bostadsmarknaden.....	27
9. Slutsats.....	30
10. Källförteckning .....	31
10.1 Tryckta källor .....	31
10.2 Elektroniska källor .....	33

## 1. Inledning

### 1.1 Bostadspolitiken, flyttkedjorna och samhällskostnaderna

Villaägarnas domän [flyttskatter.se](http://flyttskatter.se) där flyttskatter definieras som ett samlingsbegrepp för stämpelskatt, reavinstskatt och uppskovsskatt har förutom 3704 stycken underskrifter för skrotandet av flyttskatter, möjlighet att räkna ut sin egen flyttskatt också information om flyttskattens effekt på flyttkedjan ([www.flyttskatter.se](http://www.flyttskatter.se)). En flyttkedja uppstår då någon flyttar till ett nytt boende och på så sätt frigör sitt ursprungliga boende. Det gamla boendet blir då tillgängligt för någon annan att flytta in i som i sin tur skapar möjlighet för en tredje part att flytta in i deras ursprungliga boende osv. (SVT Nyheter 2007). Villaägarna presenterar ett exempel där ett äldre par i 70-årsåldern inte vill flytta då flyttskatten för deras fastighet som stigit så mycket i värde sedan inköpet på slutet av 60-talet ligger på över 1,2 miljoner kronor. Att de inte flyttar påverkar sedan en hel rad med människor. Den stora barnfamiljen som vill flytta in, vars mindre hus paret som väntar sitt första barn vill ha, vars lägenhet det unga paret som vill bo i city vill komma åt, vars lilla hyresrätt i studentstaden är en dröm för många nyblivna studenter. Totalt skulle individerna i flyttkedjan betala 1,8 miljoner varav det äldre paret alltså hela 1,2 miljoner. Att köpa en ny bostadsrätt med dagens priser och samtidigt betala 1,2 miljoner i skatt gör att det äldre paret väljer att bo kvar i villan och därmed stannar den så nödvändiga flyttkedjan ([www.flyttskatter.se](http://www.flyttskatter.se)).

Villaägarna uppger att Sverige har Europas högsta flyttskatter och sedan förändringen av uppskovet 2008 har flyttintensiteten i Sverige minskat. Andelen över 65 år som bor kvar i småhus har ökat från 42 % till 47 %. En förklaring tros vara finanskrisen, men framförallt är det den svenska bostadspolitiken som beskylls då flyttandet sedan 2009 ökat i de andra nordiska länderna men inte i Sverige (Villaägarna 2013: 4). Villaägarna som intresseorganisation driver frågan om flyttskatter hårt vilket är givet då det ligger i deras medlemmars intresse. Att flyttskatten hämmar bostadsmarknaden är dock något som också debatteras flitigt i övrigt i den svenska bostadsdebatten. Bland annat skriver Hans Arbman (2014) efter att Boverket släppt en rapport om flyttskattens inlåsnings effekter att flyttskatten är en stor anledning till bostadsbristen. Rapportens författare, Bengt Hansson, uppger att ”det är upp till politikerna att bestämma vad man vill göra. Vi tar bara fram underlaget och visar på att det finns betydande problem för bostadsmarknaden med nuvarande regelverk”.

Flyttskatterna är bara ett av många exempel på hur bostadspolitik kan påverka vad som sker på bostadsmarknaden. Debatten går också hög kring hyresregleringens vara eller inte vara. TT (2013) skriver i en artikel som Svenska dagbladet publicerat att de lågt reglerade hyrorna i de centrala områdena är den direkta orsaken till bristen på inte mindre än 40,000 bostäder med en av boverkets rapporter som källa. Orsaken sägs även här vara minskad rörlighet som uppstår till följd av hyresregleringen men också det faktum att regleringen gör det mindre attraktivt att bygga hyresrätter. Dåvarande finansministern Ander Borg kommenterar till TT att det är ett komplext problem och att förutsättningarna för byggande måste bli bättre. Problematiken uppger han bland annat ligger i alla de regler som finns för byggande men också i den svenska överklagandeprocessen. Det svenska bruksvärdessystemet uppges gynna de som besitter en hyresrätt och missgynna de som inte har fått den möjligheten. Att hyresbeståndet utnyttjas ineffektivt uppges kosta hela 10 miljarder om året, en summa som motsvarar byggandet av 4,000 lägenheter. Avslutningsvis uppges i artikeln att debatten om hyresregleringen har pågått i 50 år och att en avreglering skulle leda till en höjning av hyrorna med 30-40 %.

I en makroekonomisk analys gjord av Swedbank uppskattas bostadsbristen leda till förluster årligen om 11 miljarder i direkta kostnader och nästan dubbelt så mycket, 21 miljarder om de indirekta kostnaderna också räknas in. Kostnaderna uppkommer då arbetskraftstillströmningen som krävs till Stockholm och de andra centrala orterna inte är så stor som den behöver vara till följd av bristen på bostäder. Den nya tjänstemarknaden behöver klusterliknande miljöer där innovation kan frodas. För varje universitetsutbildad som anställs beräknas tre nya jobb uppstå i tjänstesektorn men av fem rekryteringar lyckas bara en och det största hindret uppges vara bostadsbristen. Flaskhalsarna på bostadsmarknaden hindrar både byggande och rörlighet. Hindren är skapade av bostadspolitik och måste undanröjas för att minska de stora samhällskostnaderna som uppstår med den uteblivna tillväxten (Breman och Felländer 2013: 1-2).

## **1.2 Syfte**

Syftet med uppsatsen är att visa vilka effekter bostadspolitik har på flyttkedjan och därmed också på bostadsmarknaden. Vidare är syftet att applicera kunskapen på den svenska bostadsmarknaden för att kunna analysera hur den svenska bostadspolitik påverkar den inhemska marknaden.

## **1.3 Frågeställning**

- Hur påverkas flyttkedjorna av hyresreglering?
- Hur påverkas flyttkedjorna av transaktionskostnader i samband med flytt?
- Hur påverkas den Svenska bostadsmarknaden av transaktionskostnader och hyresreglering?

## **1.4 Avgränsningar**

Avgränsning görs i analysen till den svenska bostadsmarknaden. Bostadspolitik avgränsas till hyresreglering och transaktionskostnader i form av stämpelskatt och reavinstskatt.

Konsekvenserna av bostadspolitik kommer i första hand att ses ur privatpersonens och nationens perspektiv och inte ur ett företagsekonomiskt perspektiv.

## **1.5 Disposition**

Uppsatsen inleds med att dess metod beskrivs och kritiseras. Därefter definieras och presenteras flyttkedja och flyttmönster. Följt av bakgrundsinformation kring den svenska bostadspolitik som i uppsatsen avser hyresreglering (bruksvärdeshyra och presumtionshyror) samt transaktionskostnader (reavinstskatt och stämpelskatt). Efter följer ett teoriavsnitt där befintliga teorier för hyresreglering och transaktionskostnader läggs fram. Vilken effekt hyresreglering och transaktionskostnader har på individers flyttmönster visas genom en egen teoretisk grundmodell och analyseras sedan separat för respektive bostadspolitisk åtgärd.

I analysen används den egna teoretiska modellen för att analysera hur bostadspolitik påverkar flyttkedjorna och vilka samhällskonsekvenser det ger. Effekterna och konsekvenserna av den svenska politiken diskuteras sedan också utifrån de redan befintliga teorierna. Avslutningsvis mynnar det ut i en rad välgrundade slutsatser.



## 2. Metod

### 2.1 Val av metod

Teorier går att använda på olika sätt i en uppsats. De kan dels vara till grund för metoden, förklara resultatet, vara bakgrunden eller en del av diskussionen men också agera empiri och vara huvudobjektet för observering (Rienecker och Jørgensen 2008: 280). Min uppsats är huvudsakligen teoretisk och bygger på en egen modell för individers flyttmönster varvid deduktion används för att dra slutsatser. Min egen teori används alltså för att skapa en modell som sedan observeras och dras slutsatser ifrån. Den egna modellen kompletteras av ett deduktivt angreppssätt av hyresreglering och transaktionskostnader det vill säga bygger också på befintlig teori inom ämnena (Eriksson och Wiedershem-Paul 2014: 88). Den deduktiva ansatsen visar också att uppsatsen präglas av positivism som till skillnad från hermeneutik innebär att verkligheten är objektiv, att sanningen redan finns och att vi kan finna den med våra sinnen (Eriksson och Wiedershem-Paul 2014: 83).

Jag har skapat en egen modell för att den gör teorin mer hanterbar genom att illustrera, konkretisera, legitimera (Eriksson och Wiedershem-Paul 2014: 76). Modellen är matematisk, det innebär att faktorerna nämns som bokstäver vilket leder till en större precision. Matematiska modeller där bokstäver motsvarar faktorerna används ofta då det råder brist på data eller uträkningarna är svåra. Det kan leda till skenmatematiska modeller vilket innebär att modellen framstår som mer precist än den är (Eriksson och Wiedershem-Paul 2014: 78-79).

En bra modell ska enligt Eriksson och Wiedershem-Paul (2014: 75) uppfylla tre kriterier. För det första ska modellen vara robust, den ska fungera flera olika miljöer och situationer. För det andra ska den vara täckande och precis, den ska gå att använda för att analysera de frågor som ställs i uppsatsen. Avslutningsvis så ska modellen vara konsistent och komplementär, den ska inte gå emot andra modeller på området utan ska agera som ett komplement till de tidigare.

En modell kan uppstå genom slutsatser från tidigare modeller men kan också vara mer nyskapande och framkommen utan stark grund i andra teorier. Processen då en "helt ny" teori uppstår behöver inte alltid vara vetenskaplig men slutprodukten kan anses vara det om modellen har genomgått metodbestämd prövning (Eriksson och Wiedershem-Paul 2014: 85).

## **2.2 Validitet och reliabilitet**

En studies giltighet beror på olika parametrar. Dels dess reliabilitet dvs. hur tillförlitlig datainsamlingen varit. På dess validitet, om det som avsetts mätas har blivit uppmätt.

Avslutningsvis studiens representativitet, hur generaliserbara slutsatserna är (Höst, Regnell och Runesson 2006: 41).

Min studie bygger på befintliga teorier som framkommit genom ett gediget sökande och genomgång av teorier från flera olika forskare med olika infallsvinklar vilket höjer realiteten. Enligt de definitioner jag lägger fram för flyttmönster och flyttkedjan anses modellen för individers flyttmönster motsvara de krav som framställs genom frågeställningen, samtidigt som mina egna teorier också stöttas upp av befintlig teori vilket ger en hög validitet.

I analysen är en del av slutledningarna generaliserbara medan en del är mer specificerade på just den svenska bostadsmarknaden i enighet med syftet och frågeställning. Detta är en följd av att bostadspolitiken och dess hyresregleringar samt skatteförfarande skiljer sig åt mellan olika länder.

### **3. Flyttmönstret och flyttkedjan**

#### **3.1 Flyttmönster**

Flyttmönster definieras i denna uppsats som en individs beteende på bostadsmarknaden. Med avseende på vid vilken tid, till vilken lägenhetstyp samt om det flyttas till och från alternativt mellan hyresmarknaden eller marknaden för eget ägande.

#### **3.2 Flyttkedjan**

En flyttkedja uppstår som tidigare nämnts då någon flyttar till ett nytt boende och på så sätt frigör sitt ursprungliga boende dit någon annan flyttar som i sin tur skapar möjlighet för en tredje part att flytta in i deras ursprungliga boende osv. I Sverige omsätts vid en studie i snitt 12 % av bostadsbeståndet årligen. Flyttkedjorna frigör boende, ökar omsättningen av boende och förbättrar där med utnyttjandet av bostadsbeståndet (SVT Nyheter 2007). Flyttningar till nyproduktion står bara för 5 % av de totala flyttarna i Sverige men nyproduktionens effekter ska inte förminskas då dess positiva inverkan på flyttkedjan är oundgänglig (Kalbro, Lind och Lundström 2009: 59). I en rapport publicerad av mäklarsamfundet uppges att en nyproducerad 5a eller 6a i centrala Stockholm i en undersökning gav upphov till att inte mindre än åtta andra boenden frigjordes och att en nybyggd etta i förorten frigjorde två boenden i det befintliga beståndet. En flyttkedja slutar först då en person flyttar och inte lämnar något boende efter sig. Det uppstår till exempel om en individ flyttar ifrån någon som bor kvar i det gamla boendet eller om en individ inte haft boende i regionen innan (Mäklarsamfundet 2013: 8).

Hyresrätten är en flexibel boendeform där det egna ansvaret och risken är väldigt låg vilket ger en ökad rörlighet. Dock uppger 85 % av landets kommuner att de har brist på hyresrätter. Bristen på hyresrätter gör också att de som fått ett hyreskontrakt i attraktiva områden inte lämnar ifrån sig det i första taget trots att det kanske inte längre är det mest optimala boendet. Det försämrar ytterligare rörligheten och utnyttjandet av bostadsbeståndet (Mäklarsamfundet 2013: 8). Totalt uppger vartannat hushåll att de bor fel men ändå väljer de inte att flytta (Mäklarsamfundet 2013: 3). Bostadsbristen kan hämma individer från att ta ett arbete eller att börja studera på platser där det är svårt att få boende. Den minskade rörligheten ger därmed upphov till sämre matchning på arbetsmarknaden och högre arbetslöshet vilket leder till minskad tillväxt (Mäklarsamfundet 2013: 8).

## **4. De svenska flyttskatterna och systemet för hyresreglering**

### **4.1 De svenska flyttskatterna**

#### **4.1.1 Reavinstskatt**

Vid privatbostadsrätt beskattas 22/30 delar av vinsten till 30 %. Vinsten beräknas som försäljningspriset minus inköpspris, förbättringsutgifter, kapitaltillskott, andel av inre reparationsfond vid försäljning (minus andel av inre reparationsfond vid köpet), plus återföring av uppskovsbelopp (Skatteverket a).

Vid försäljning av småhus gäller också att 22/30 delar av vinsten beskattas till 30 %. Dock beräknas vinsten annorlunda då det föreligger andra kostnader vid köp och försäljning av fastighet. Vinst beräknas därför som försäljningspris minus inköpspris inkl. lagfartskostnader m.m., förbättringsutgifter plus återföring av uppskov (Skatteverket b).

Uppskov innebär att du i vissa fall kan ansöka om att skjuta upp beskattningen av vinsten. Förutsättningarna för ansökan är att uppskovsbeloppet är minst 50,000 kr och att det är en privatbostad eller privatbostadsrätt som säljs. Det finns också restriktioner om vad som kan vara en ersättningsbostad och inom vilken tidsfrist en sådan måste köpas (Skatteverket c).

#### **4.1.2 Stämpelskatt**

Stämpelskatten är en omsättningsskatt som måste åläggas om du köper en fastighet men ej om du förvärvar den genom gåva eller arv. Stämpelskatten beräknas antingen på taxeringsvärdet eller köpesumman beroende på vilket av det som är högst. Det högsta beloppet beskattas med 1,5 %. Utöver det beloppet åläggs förvärvaren oavsett om det rör sig om gåva, arv eller köp en expeditionsavgift på 825 kr (Lantmäteriet).

Det som slarvigt uttryckt kallas pantbrevskatt är egentligen också en stämpelskatt som tas ut genom lantmäteriet. Kostnaden för att inteckna en fastighet är 2 % av inteckningsbeloppet + 375 kr i expeditionsavgift (Lantmäteriet).

### **4.2 Systemet för hyresreglering**

#### **4.2.1 Bruksvärdessystemet**

Det svenska bruksvärdessystemet bygger på att hyran baseras på det värde som lägenheten ger en boende. Värdet ska vara neutralt och oberoende av vem det är som bor i lägenheten.

Lägenhetens värde beror till exempel på hur modern den är, dess läge, närhet till kommunikationer men också på hur enkel den är att möblera. Hyran kan också bli högre om det till exempel finns hiss, tvättstuga, sopnedkast eller parkering. Hyran beror inte på efterfrågan och hyran sjunker inte heller om lägenheten är i ett normalt sämre skick mellan två upprustningar. Hyran är inte kopplad till de kostnader som föreligger hyresvärden (Hyresnämnden 2014a).

#### **4.2.2 Presumtionshyror**

Vid nyproduktion eller då befintliga hus byggs om till hyresrätter finns möjlighet att förhandla en högre hyra än bruksvärdeshyran under en femtonårsperiod. Förutsättningarna är då att den hyresnämnd därvid förhandlingarna sker och fastighetsägaren vid förhandlingen är aktiva på orten samt att hyran förhandlas för alla lägenheter och innan någon hyresgäst flyttar in (Hyresnämnden 2014b).

## 5. Teori

### 5.1 Hyresreglering

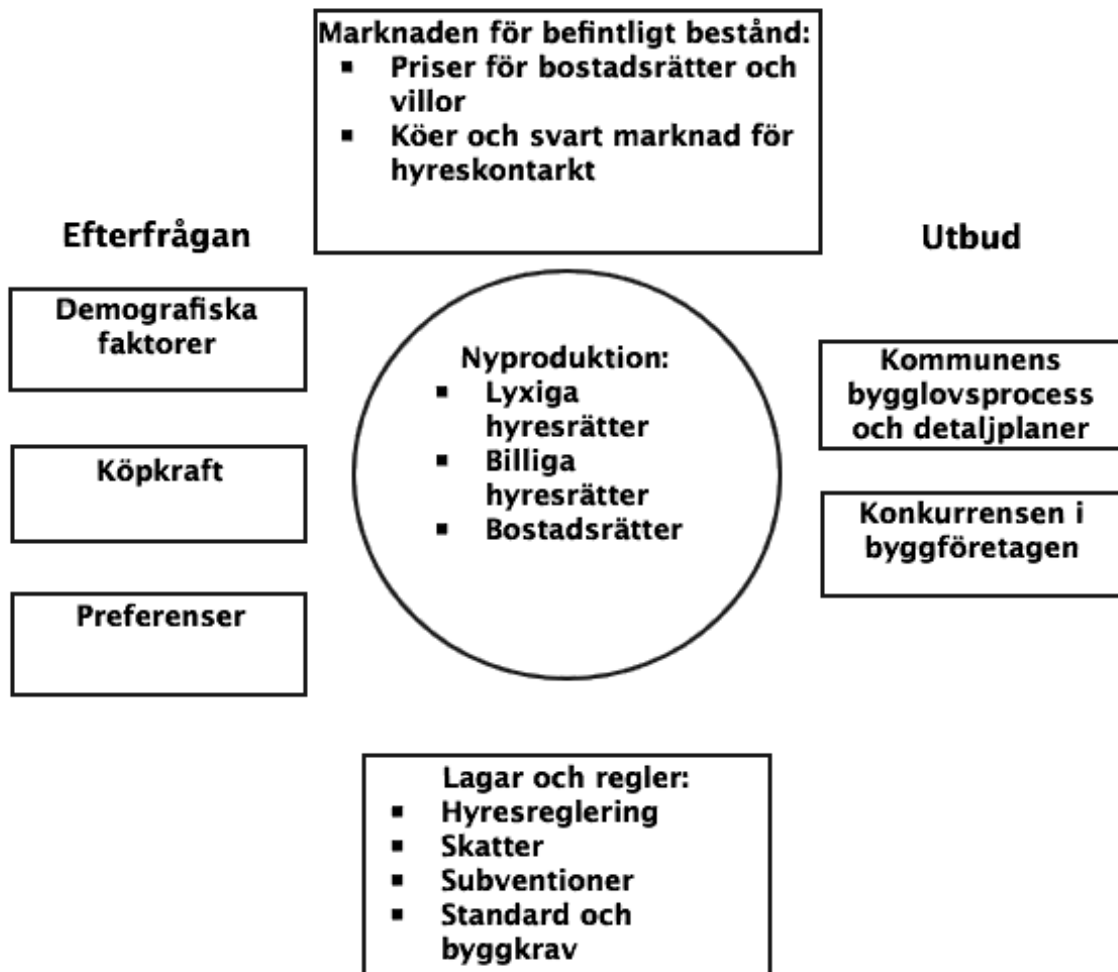
#### 5.1.1 Olika typer av hyresreglering

Hyresregleringen kom i samband med krigstider i USA och Europa. Den första generationens hyresreglering innebar att hyran frystes för att på så sätt sjunka i reella termer med tiden (Arnott 1995: 100). Under 70-talet kom den andra generationens hyresreglering. Den nya typen av reglering tillåter att hyran stiger med inflationen, hyran kan också i vissa fall stiga då kostnaderna för hyresvärden ökar. Utöver det kan den nya generationens reglering också reglera relationen mellan hyresgäst och hyresvärd (Arnott 1995: 101-102).

Arnott (1995: 116-117) skriver att hyresreglering av den andra generationen överlag inte har gett några märkbara effekter på bostadsmarknaden i Nordamerika. Detta på grund av att regleringen är så pass välanpassad. Effekterna som andra generationens hyresreglering medför kan liknas med de effekter som räntor, fastighetsskatter och andra förändringar på den nationella bostadsmarknaden ger. Arnott (1995: 118) menar istället att ekonomer borde tänka om angående hyresregleringen. Ställningstagandet mot hyresreglering kan inte motiveras enbart av grundläggande nationalekonomiska skäl utan inställningen till regleringen bör baseras på hur regleringen är utformad. Vid en väl utformad reglering är dess vara eller icke vara snarare en ideologisk fråga. Hyresreglering handlar då om en konflikt mellan de som tror på den fria marknaden och de som tror på statens ingripande.

Hans Lind (2003: 138-139) skriver vidare på Arnotts teori om olika typer av hyresreglering. Han nämner dem vid bokstäver där A är minst reglerat och E är mest reglerat. A-B skyddar bara de som redan har ett hyreskontrakt medan C-E också skyddar potentiella hyresgäster. Hyresreglering av typen A skyddar sittande hyresgäster mot hyror över marknadshyra, dvs. ockerhyror. Typ B skyddar den sittande hyresgästen också mot hyreshöjningar som sker på grund av ökad efterfrågan. Typ C skyddar befintliga och potentiella hyresgäster mot hyror högre än marknadshyran för att förhindra att människor i trångmål ska utnyttjas. Typ D skyddar genom långsiktiga hyresökningar mot marknadshyror. Avslutningsvis skyddar typ E mot segregation genom att hyran i vissa områden hålls lägre än marknadshyran, det är den typ av hyresreglering som vi har i Sverige.

### 5.1.1 Hyresreglering och nyproduktion



Figur 1. (Anpassad från Lind 2003: 157)

Som Hans Lind (2003: 157) visar i sin figur påverkar många olika saker efterfrågan på och mängden nyproduktion. Däribland hyresreglering, köer till hyresrätter, svart marknad för hyresrätter och priset för bostadsrätter.

Hyresregleringen kan påverka mängden nyproduktion trots att hyran för nyproduktion är i linje med marknadshyra. Det är en följd av att det äldre bostadsbeståndets hyror kan vara så pass låga att den rådande marknadshyran på nyproduktion kontra hyran på det befintliga beståndet inte anses väga upp för standardförbättringen (Lind 2003: 146). Det kan också tänkas att de som flyttar till nyproduktion väljer att flytta till de äldre billigare lägenheterna ifall det ekonomiska läget försämras och det finns utbud av lägenheter i det äldre beståndet.

Detta gör att en avreglering av endast nyproduktion gör nyproduktionen till en mer riskfylld investering om marknaden för befintligt bestånd fortfarande är reglerad med hyror under marknadspris. I mindre attraktiva områden kan hyresregleringen också antas ha negativa konsekvenser på nyproduktionen genom att det är svårt att uppskatta konsumenternas betalningsvilja (Lind 2003: 147).

Det svenska systemet för hyresreglering är av den tidigare nämnda typen E. Hyresregleringen bygger på att hyresgästföreningen förhandlar med det lokala kommunala bostadsbolaget. Den hyra som förhandlats mellan parterna appliceras sedan också på det privata beståndet där en ökning om max 5 % mer än vad det kommunala bostadsbolaget avtalat med hyresgästföreningen är tillåtet. Hyrorna är i större utsträckning grundade på fastighetens ålder än på läget vilket leder till att mycket centrala lägen i gamla hus har väldigt låga hyror. Att hyressättningen sker lokalt leder också till att hyran skiljer sig åt i olika städer. I Malmö arbetas till exempel aktivt med att få upp hyrorna i de centrala delarna av staden medan hyressättningssystemet knappast förändrats alls i Stockholm (Lind 2003: 152-153). Att Malmö arbetat aktivt med sitt hyressättningssystem går att se till exempel på att hyresgästföreningen i Malmö bara känner till tre fall då presumtionshyror har använts sedan 2006<sup>1</sup> samtidigt som hyresgästföreningen på nationell nivå uppger att presumtionshyror använts vid 33 % av all nyproduktion under perioden 2007-2013. Traditionell förhandling är fortfarande vanligast och tillämpas vid 50 % av de nyproducerade lägenheterna. (Boverket 2014: 100). Samtidigt uppger SABO att presumtionshyra har använts vid 35 % och vanlig förhandling vid 40 % mellan den kortare tidsperioden 2011-2013 (Boverket 2014:101).

Hans Lind (2003: 145-146) skriver också att en hyresrätt på en reglerad marknad där hyran är under marknadspris i ett attraktivt område kan anses ha lägre risk än på en oreglerad marknad då avkastningen oavsett det ekonomiska läget nationellt sett kommer att vara stabilt, nästintill likt en obligation. Hyressättningssystemet leder till en väldigt låg risk för de privata fastighetsägarna som vanligtvis också har bättre avkastning än de kommunala bolagen då de kan välja ”bättre” hyresgäster (Lind 2003:153).

Effekterna av hyresreglering med avseende på nyproduktion på den Svenska marknaden skiljer sig åt beroende på vilken del av marknaden som studeras. På den centrala marknaden

---

<sup>1</sup> Ek, Petter; Tf. förhandlingschef, hyresgästföreningen i Malmö. Mail 7/5 2015.



leder regleringen till att de få projekt som planeras byggs för höginkomsttagare då det endast är de som har råd att betala för den dyra marken. Överlag kommer också bostadsrätten att vara en mer eftertraktad boendeform än hyresrätten då det är höginkomsttagare som lockas till de större städerna. Höginkomsttagare har i större utsträckning en önskan om att äga sitt boende då det är fördelaktigt ur skattesynpunkt men också då det kan förväntas vara en vinstgivande affär på sikt genom stigande bostadspriser (Lind 2003: 160-162).

I mindre centrala områden förklaras den låga nivån av nyproduktion av att det inte förväntas vara lönsamt att bygga. Produktionen av bostadsrätter blir också lägre på grund av låg efterfrågan. Ingen av dessa effekter kan härledas till hyresregleringen. Hyresregleringen kan dock anses påverka på två sätt. För det första så skulle det vara enklare att uppskatta betalningsviljan hos invånarna om inte marknaden vore reglerad. För det andra så vore det mindre riskfyllt att bygga nytt om hyrorna hade följt efterfrågan och lägenheterna där med inte riskerat att stå tomma vid sämre ekonomiska lägen. Alltså kan mängden nyproduktion förväntas bli högre i mindre centrala områden vid en avreglering (Lind 2003: 162-163).

### **5.1.2 Hyresreglering och bostadsmarknadens effektivitet**

Arnott och Igarashi (2000: 249-251) skriver om de snedvridande effekter som hyresregleringen kan antas ge på bostadsmarknaden. Vid en reglering där hyran pressas under marknadshyra ökar efterfrågan på hyresrätter vilket leder till att utbudet minskar. Antalet lediga lägenheter sjunker och kostnaden för att hitta en hyresrätt ökar vilket leder till att hyresgästerna blir mindre kräsna. Det leder i sin tur till att matchningen på bostadsmarknaden blir sämre och beståndet utnyttjas på ett mindre effektivt sätt. En positiv effekt som inte lyfts fram lika ofta är nivån av ”naturligt vakans”. Till den naturliga arbetslösheten på en arbetsmarknad med perfekt konkurrens finns en motsvarighet på bostadsmarknaden. Problemet med bostadsmarknaden är att den inte är i perfekt konkurrens varken med eller utan reglering då hyresgäster är en heterogen grupp som tilltalas av olika lägenheter och lägenheterna på marknaden är mer eller mindre unika. Detta ger fastighetsägarna på en oreglerad marknad en monopolistisk ställning där de kan ta ut högre hyror av de intresserade kunderna då de är beredda att betala mer för just en unik lägenhet som matchar deras preferenser. Hyran blir därför högre än om hyresgästen tagit första bästa lägenhet vilket i sin tur leder till en snedvridning. Slutsatsen blir att en mild hyresreglering är fördelaktig då vakansgraden sjunker, samtidigt som en allt för hård reglering leder till att de sociala kostnaderna av ineffektivt användande av bostadsbeståndet blir högre än fördelarna av den

låga vakansgraden. Problemet idag är att många länder har en reglering som är för hård. Studien behöver också utvecklas för att visa på effekten då en del av marknaden är reglerad och en del är oreglerad som vid den svenska bostadsrättsmarknaden kontra hyresrättsmarknaden (Arnott och Igarashi 2000: 277).

Om det finns två marknader, en bostadsmarknad med hyresreglering och en marknad för eget ägande som är oreglerad så som bostadsrättsmarknaden i Sverige så kan det ge konsekvenser på efterfrågan och flyttkedjorna. Hyresgäster tenderar att överkonsumera genom att de bor större än vad de annars hade gjort när de bor i en hyresrätt med reglerad hyra. Det kan också falla ut så att hyresgäster i hyresrätt väljer att inte flytta till en större lägenhet när de behöver det om det inte finns en större hyresrätt tillgänglig då boendekostnaden på en oreglerad marknad och för en bostadsrätt kan vara avsevärt högre. Konsekvensen är alltså en ökad efterfrågan på hyresrätter och en minskad efterfrågan på eget ägande samt att bostadsbeståndet används mindre effektivt (Lind 2003: 144). När samhällsnyttan av hyresreglering undersöks är det viktigt att ta i akt vilken av effekterna som är störst. En reglerad marknad där hyran är under marknadshyra ger en brist i utbud av hyresrätter då efterfrågan ökar. Det kan också leda till att priset på den oreglerade marknaden stiger då de som inte fått en reglerad hyresrätt måste söka sig dit. En undersökning visar att de sociala kostnaderna är större än fördelarna av hyresreglering om priset på den oreglerade marknaden kan antas stigit mer än 2-4 % över marknadspriset då hela bostadsmarknaden vore avreglerad (Early 2000: 202).

## **5.2 Transaktionskostnader i samband med flytt**

Transaktionskostnader är mer tvärvetenskapligt och inbjuder till empiriska tester i en större utsträckning än dess huvudområde "economics of organization". Tvärvetenskapligheten gör att det är många olika forskare med olika bakgrund som studerar ämnet. Det finns idag ingen generell teori men genom de olika forskarnas bidrag kommer det slutligen gå att dra slutsatser som kan ses och användas som en vedertagen teori. En fördel med forskningen kring transaktionskostnader är dock också just dess tvärvetenskaplighet då rivaliteten mellan forskarna kommer att leda till en mer välarbetad teori (Williamson 2007: 18-19).

Bengt Hansson (2014: 10-11) skriver i en rapport för boverket om hur dagens bostadsbestånd används på ett ineffektivt sätt då många bor "fel". Det handlar om individer som bor i för små eller för stora lägenheter, på fel ort eller i en annan upplåtelseform än vad de hade önskat. Det

är en följd av att individer låses in i sina bostäder till följd av transaktionskostnaderna. Transaktionskostnaden består enligt Hansson (2014: 10-11) av sökkostnaden, mäklararvodet, lagfartskostnader och pantbrevskostnader. Om ett köp helt finansieras utav lån motsvarar transaktionskostnaden 5,5 % av försäljningspriset om mäklararvodet är 2 % och fastigheten inte tidigare är inlåst. Transaktionskostnaden är i det avseendet lägre än den är i andra OECD länder.

Till detta läggs en skatt vid försäljning. Reavinstskatten kan begränsas genom ansökan om uppskov. Reglerna för uppskov förändrades dock 2008 då möjligheten dels begränsades genom en övre och en undre gräns för det uppskovbara beloppet, men också genom att en uppskovsränta om 0,5 % på uppskovet tas ut årligen. Då räntan avser hela beloppet och den kapitalvinstskatt som betalas vid realisering av vinsten motsvarar 22/30 är uppskov nu mer endast fördelaktigt om räntan är högre än 3,3 % vid vanligt belåning hos banken (Hansson 2014:11).

Förändringarna i möjlighet till uppskov gjorde avsevärda skillnader på transaktionskostnaderna som för en fastighet steg från 5 % till 19 % och från 2 % till 13 % för en bostadsrätt. Efter att reavinstskatten adderats är flyttkostnaden i Sverige mycket hög och långt över medelvärdet på 6 % som råder bland OECD-länderna (Hansson 2014: 13).

Kapitalvinstskatt ger en inlåsnings effekt som blir allt tydligare ju högre skatten är. Effekten för kapitalvinstskatt över lag visar sig vara större för de som har en förmögenhet över 800,000 kr än för de som inte har någon förmögenhet alls. En ökad beskattning med 10 % leder till en minskning av antalet realiserade vinster med 11,8 % för de med förmögenhet medan motsvarande siffror för de utan förmögenhet är 8 %. För de som väljer att realisera vinst minskar också storleken på realisationen. För de med förmögenhet med 3,1 % och för de utan förmögenhet med 1,4 % (Daunfeldt, Praski-Ståhlgren och Rudbom 2010: 33-34).

Det har gjorts en studie av hur transaktionskostnader och förväntad boendetid påverkar om en individ väljer att köpa eller hyra sin bostad. Studien gjordes på militärer som på förhand visste hur lång tid de skulle vara förlagda vid en viss bas. På de sättet påverkas inte studien av eventuella korrelationer mellan vistelsetid och kön, ålder, etnicitet, civil status eller inkomst. Studien visar att ju längre boendetiden förväntas vara desto större efterfrågan på eget ägande. Det faller sig naturligt då transaktionskostnaden i så fall kan spridas ut under en längre tid.

När den förväntade boendetiden stiger från 1 till 10 år ger det samma effekt som att bolåneräntan sjunker från 21,3 % till 5,3 % eller som att inkomstskatten sjunker från 53 % till 0 % (Haurin och Gill 2002: 581).

Transaktionskostnaderna påverkar en konsuments portföljval. En konsument står inför valet av hur mycket av den totala förmögenheten som ska konsumeras på boende och hur stor del som ska placeras i till exempel fonder och aktier. Konsumentens portföljval beror på substitutionselasticiteten mellan boende och andra placeringar, risktolerans samt transaktionskostnader (Stokey 2009: 2437-2438). En annan effekt av höga transaktionskostnader är att bostadspriserna blir lägre då konsumenten är tvungen att lägga en större del av kapitalet på just omkostnaderna (Hardman och Ioannides 1995: 37). En likande studie visar också att om "lock-in"-effekten är tillräckligt stor stiger istället priserna då utbudet minskar (Dai, Maydew, Shackelford och Zhang 2008: 737).

En studie av Nederländerna visar att en ökning av transaktionskostnaderna i samband med flytt om 1 % sänker mobiliteten på bostadsmarknaden med 8 %. Effekten på hyresmarknaden väntas vara mindre då de som hyr lägenhet antas grunda sitt val på andra anledningar än just transaktionskostnaden på marknaden för eget ägande (Ommeren och Leuvensteijn 2005: 699).

I en undersökning av bostadsmarknaden i USA under 70-talet visas effekterna av subventioner för egnahemsägande. Inflationen i USA under årtiondet fick den genomsnittliga skattesatsen för inkomst bland invånarna att stiga drastiskt vilket med dåtidens system påverkade skattereduktionen positivt för hemägande. Att skattelättnaderna blev större då marginalskatten ökade för individen uppges ha ökat byggandet under perioden med 4,19 %. Undersökningen visar också att priselasticiteten låg på 1,5 %, det innebar att steg huspriserna 2 % så sjönk viljan att bygga nytt med 3 %. Köparnas förväntningar på att inflationen och där med subventionerna skulle betala en del av deras lån var stor och att byta till ett system där subventionerna är oberoende av marginalskatten skulle därför troligen ha minskat efterfrågan på hemägande drastiskt (Lynch 1985: 72-74).

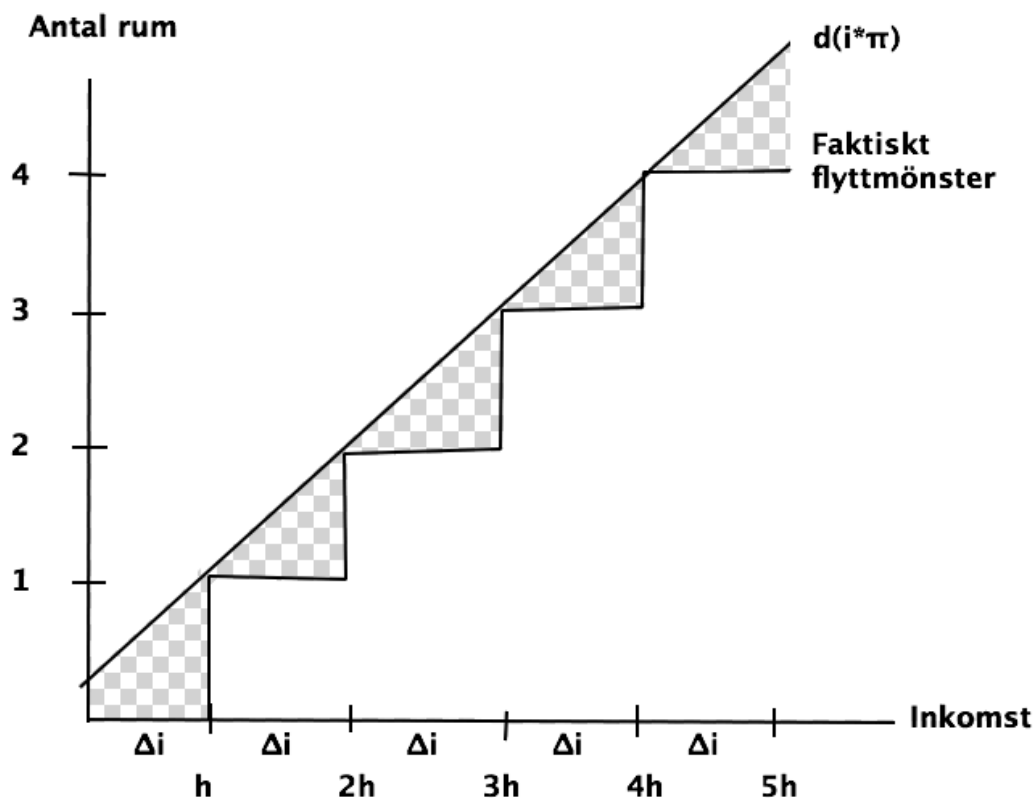
## 6. Flyttmönster, en teoretisk modell

### 6.1 Grundmodellen

I grundmodellen görs följande antagande:

- Alla individer på bostadsmarknaden är homogena
- Kostnaden för boende motsvaras av  $h$  i månaden för 1 ROK,  $2h$  för 2 ROK osv.
- Individer önskar att lägga en fast andel( $\pi$ ) av sin inkomst( $i$ ) på boende
- Individerna flyttar då  $\Delta i * \pi = h$ , där  $\Delta i$  står för inkomstförändringen under en tidsperiod ( $T$ )
- Lägenhetstyperna har heltal rum
- Utbud följer efterfrågan för varje lägenhetstyp

Modellen är en Engelkurva som visar hur efterfrågan( $d$ ) på boende förändras i samband med inkomstförändring som i sin tur påverkas av bostadspolitik då politiken påverkar den disponibla inkomsten samt kostnaden för boende. Genom att studera en individs flyttmönster kan slutsatser dras om hur deras agerande påverkar flyttkedjan. Det markerade området motsvarar DWL(effektivitetsförlusten) =  $\frac{\Delta i}{2}$  som uppstår till följd av att lägenhetstyperna bara produceras i diskret antal rum vilket också ger upphov till det faktiska flyttmönstrets trapplika Utseende. Antal rum som efterfrågas följer funktionen  $d = \frac{i * \pi}{h}$  avrundat nedåt.



Figur 2.

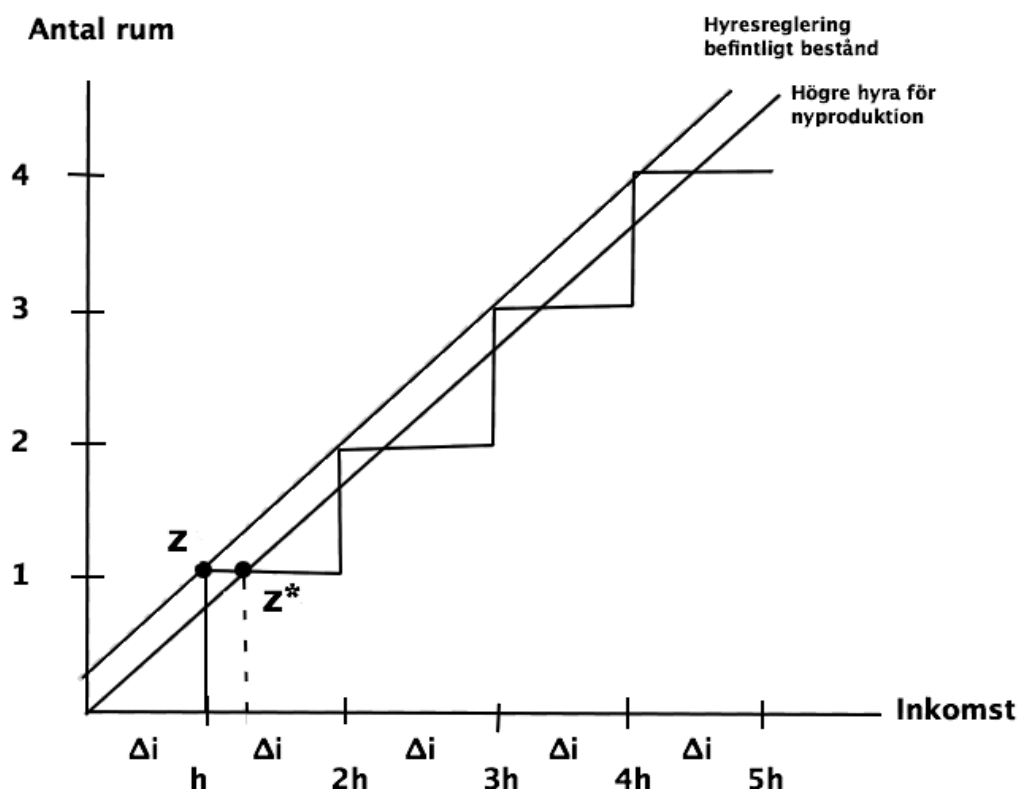
## 7. Analys av bostadspolitiken med grundmodellen som utgångspunkt

### 7.1 Flyttmönster och hyresreglering

Om en hyresreglering där hyran sätts under marknadspris introduceras i grundmodellen så kommer effekten att vara liten. DWL kommer att minska något då  $\Delta i$  kommer att vara något lägre vilket är en naturlig följd av att mindre pengar läggs på boende. För att kunna visa effekten av hyresreglering krävs att två olika individer introduceras i modellen. Individ A som lägger  $i*\pi_1$  på boende och individ B som lägger  $i*\pi_2$  på boende. Att preferenserna och efterfrågan skiljer sig åt skapar inga stora konsekvenser så länge lägenhetsutbudet följer efterfrågan, skillnaden blir då bara att priserna stiger på de lägenhetstyper som är mer attraktiva och sjunker på de som är mindre attraktiva.

Om bostadsbeståndet istället antas vara fixt vid introduceringen av två olika individer och en hyresreglering med hyror under marknadshyra så kommer modellen att få ett likartat utseende som grundmodellen trots de nya förutsättningarna. Den linjära linjen i grundmodellen motsvarar då istället för homogen efterfrågan den hyresreglering som nu föreligger. Dock förändras den trappliknande linjen som motsvarar flyttmönstret då hyresregleringen leder till att alla inte kan få det boende som de efterfrågar. Om individen inte får sitt förstahandsval så står den inför ett nytt val. Individen kan välja att bo i en lägenhet av annan storlek om utbudet är tillräckligt stort av den lägenhetstypen. Där med förändras effektivitetsförlusten som istället blir  $DWL = \frac{\Delta i}{2} + \frac{h}{2} * y$  där  $y$  står för antalet rum ifrån optimalt individen väljer. Individen kan också välja att söka sig till en oreglerad marknad om en sådan finns. Då efterfrågan på den oreglerade marknaden stiger kommer också bostadspriserna på den oreglerade marknaden att stiga. Effektivitetsförlusten motsvaras då av skillnaden i utgift för boendet på den oreglerade marknaden och hyran för förstahandsvalet av boende på den reglerade marknaden.

## 7.2 Flyttmönster och högre hyror för nyproducerade hyresrätter



Figur 3.

Modellen ovan har utvecklats från grundmodellen för att visa effekten av högre hyror på nyproducerade hyresrätter. Hyresregleringen för befintligt bestånd och en ny undre linje för högre hyror för nyproducerade lägenheter har adderats för att visa hur efterfrågan skiljer sig åt.

För att en individ ska välja att flytta till en nyproducerad hyresrätt krävs att  $u(z^*) > u(z)$  där ( $u$ ) står för nyttan. Kostnaden för individen är  $z = h \cdot x$  respektive  $z^* = (h+y) \cdot x$ , där  $x$  motsvarar antalet rum i bostaden och  $y$  motsvarar hyrestillägget för nyproducerade lägenheter. Det krävs alltså att  $u(z^* - z) > u(y)$  för att individen som har möjlighet att välja mellan de båda alternativen ska välja att flytta till en nyproducerad hyresrätt med högre hyra.

Om skillnaden i kostnad är större än den uppskattade nyttan av att bo i en nyproducerad lägenhet istället för i det gamla beståndet så kommer individen inte att flytta till den nyproducerade. De högre hyrorna för nyproduktion jämt emot befintligt bestånd kommer där med att påverka flyttmönstret och flyttkedjan. Individen kan drabbas av en effektivitetsförlust. Till exempel om det råder bostadsbrist och endast de lägenheterna med högre hyra är lediga

så kommer nyttan av den nyproducerade lägenheten att stiga relativt att inte ha något boende alls vilket tvingar individen att välja ett mindre efterfrågat boende. Förlusten motsvaras då av skillnaden mellan kostnaden för boende i den nyproducerade lägenheten och kostnaden för förstahandsvalet i det befintliga beståndet.

### 7.3 Flyttmönster och transaktionskostnader

Transaktionskostnader (som i denna uppsats bara består av flyttskatter) är i det direkta endast aktuellt då någon som har en hyresrätt väljer att flytta till en fastighet eller bostadsrätt alternativt då någon som redan bor i fastighet eller bostadsrätt flyttar till en ny sådan. Finns det en reglerad hyresmarknad med hyror under marknadspris kan antas att endast de som inte fått hyresrätt på grund av att utbudet är för litet söker sig till den oreglerade bostadsmarknaden för eget ägande.

När det finns en separat bostadsmarknad för eget ägande med transaktionskostnader krävs  $\Delta i = h_2 + t$ , där  $h_2$  står för kostnaden på den oreglerade marknaden för eget ägande och  $t$  står för transaktionskostnaden för att individen ska ha råd att flytta dit. Detta leder till en effektivitetsförlust  $t$  för en individ som har som förstahandsval att bo på den oreglerade marknaden för eget ägande och en förlust om  $h_2 - h + t$  där  $h$  motsvarar kostnaden på den reglerade hyresmarknaden för en individ som har som förstahandsval att bo på den reglerade marknaden.

Alla har inte ekonomiska möjligheter att köpa ett eget boende och nyttan av ett hyreskontrakt kontra eget ägande stiger då transaktionskostnader introduceras. Det gör individer villiga att bo större eller mindre än optimalt för att undkomma transaktionskostnaden. Det leder till att effektivitetsförlusten som tidigare presenterats till följd av bostadsbristen  $DWL = \frac{\Delta i}{2} + \frac{h}{2} * y$  stiger. Då den reglerade hyresmarknaden är sammankopplad med marknaden för eget ägande så drabbas också individerna på den reglerade marknaden av transaktionskostnadernas hämmande effekter. Att en individ väljer att inte flytta till eget ägande på grund av högre kostnader leder till att individens ursprungsbostad inte blir frigjord och därmed inte lämnar utrymme för någon ny att flytta in osv..



## 8. Analys

### 8.1 Hyresreglering

Hyresregleringen är ett problem på bostadsmarknaden under vissa förutsättningar. För att det inte ska bli problematiskt så krävs att regleringen är lagom hård. Den naturliga vakansen kan hållas nere genom en hyresreglering som gör att utbudet blir mindre, men fördelen av den låga vakansgraden kan enkelt försvinna om utbudet blir för litet. På så sätt kan stora effektivitetsförluster skapas då bostadsbeståndet används på ett ineffektivt sätt.

För att hyresregleringen ska ge konsekvenser krävs enligt min modell också att det finns heterogena individer vilket är ett helt rimligt antagande. Människor har olika preferenser och befinner sig i olika stadier i livet vilket leder till skillnader i efterfrågan på boende. Som tydligt visas i min modell är det inte före också rekvisitet att utbud inte följer efterfrågan som hyresregleringen får någon större negativ effekt. Detta beror på att det är först då som bostadsbeståndet börjar användas ineffektivt och effektivitetsförluster skapas. Det tar lång tid från tanke till färdigställande av nya bostäder, därför kan antas att utbud inte följer efterfrågan och därmed att hyresregleringen vid strikt tillämpning ger negativa effekter genom dåligt användande av bostadsbeståndet. Intressant att notera här är också att hyresreglering alltså kan ge mindre negativa konsekvenser om bostadsbyggandet ökar och tiden från tanke till färdigställd bostad förkortas. Vidare studier skulle kunna vara just kring hur tiden för bostadsbyggandet kan förkortas.

Min modell för individens flyttmönster visar att hyresreglering kan påverka individen så att den väljer ett sämre anpassat boende utifrån sina behov. Väljer individen till exempel ett större boende än optimalt så upptar individen plats som någon annan hade behövt samtidigt som individen får en större kostnad än optimalt. Det är en effektivitetsförlust i sig men det föreligger också en större förlust. Om hyresregleringen leder till bostadsbrist är risken stor att den som väl fått ett hyreskontrakt inte vill släppa det ifrån sig. Det kan handla om att individen tillfälligt har dubbla boende för att den inte vill släppa det ifrån sig om den ska flytta för jobb eller provbo med någon. Om nyttan av hyresrätten är större än nyttan av en bostadsrätt eller annat eget ägande kan tänkas att individen inte flyttar trots att den har de ekonomiska förutsättningar för det, vilket under rekvisitet att utbud inte följer efterfrågan leder till att hyresrätterna inte går till de som behöver de bäst.

Inom ramen för hyresreglering ligger också min modell för högre hyra för nyproducerade hyresrätter. Generellt går att säga att om en hyra är högre för en bostad än för en annan så måste det nya boendet i sig väga upp för den extra kostnaden. Annars väljer inte individen att flytta vilket påverkar flyttkedjan negativt och den så välbehövliga mobiliteten uteblir.

Skillnaden mellan den första och den andra generationens hyresreglering är stor och en hyresreglering av den andra generationen behöver inte ge så stora konsekvenser beroende av hur den är utformad. Är regleringen tillräckligt "lös" så kommer den inte att påverka nyproduktionen märkbart och därmed minskar de snedvridande effekterna samtidigt som hyresregleringen kan anses tryggande för de på bostadsmarknaden i olika utsträckning beroende på hur den är utformad. Skillnaden i större och mindre städer är också stor. Problematiken med svarta hyreskontrakt är centrerad till de större städerna och effekten kan antas mindre i de mindre städerna. I mindre städer är problematiken främst att det är svårt att uppskatta efterfrågan och risken för ökad vakans vid sämre ekonomisk konjunktur.

Modellen hade gett utförligare information om vilka individer som gör större och mindre effektivitetsförluster om uppgifter kring individers preferenser funnits. I min modell antas utbudet vara fixt eller i balans, vilket är orealistiskt. Det verkliga utbudet av bostäder är rörligt men inte tillräckligt flexibelt för att snabbt kunna justeras till efterfrågan. En mer avancerad modell hade kunnat visa hyresregleringens effekter då utbudet inte är optimalt flexibelt men inte heller fixt vilket är en följd av den långa byggprocessen på en verklig bostadsmarknad.

## **8.2 Transaktionskostnader**

Transaktionskostnader som i denna studie representeras av stämpelskatt och reavinstskatt vid flytt påverkar de som köper eller säljer boende för eget ägande i första hand. Kostnaderna orsakar en Lock-in effekt där de som har ett boende väljer att bo kvar då kostnaden för att flytta är för stor. Detta orsakar stora problem på bostadsmarknaden, inte bara på marknaden för eget ägande utan också på marknaden för hyresrätter. Den låga mobiliteten på marknaden för eget ägande leder till att beståndet används sämre och därmed att bostadsbristen ökar. Att flyttkedjorna stannar på marknaden för eget ägande påverkar hyresrättsmarknaden genom att efterfrågan där ökar. Fler trängs på hyresrättsmarknaden vilket leder till ett allt sämre utnyttjande av bostadsbeståndet där också. Detta drabbar de som står längst från bostadsmarknaden hårdast då konkurrensen om hyresrätterna ökar ytterligare.

Det går tydligt att se transaktionskostnaders påverkan på bostadsmarknaden genom effekterna av förändringarna i möjligheten till uppskov som genomfördes 2008. Sedan dess är uppskov endast fördelaktigt om räntan för bostadslån är över 3,3 %. Det går att se att trots finanskrisen så har de andra nordiska länderna ökat sin mobilitet på bostadsmarknaden medan mobiliteten i Sverige har minskat. Att individer också är mer känsliga för transaktionskostnader vid större förmögenheter faller sig naturligt då det faktiska berörda beloppet blir större. Naturligt är också att den förväntade boendetiden påverkar efterfrågan på eget ägande, en längre förväntad boendetid ökar efterfrågan på eget ägande då transaktionskostnaderna kan spridas ut under en längre tid.

Effekten av transaktionskostnader har studerats på Nederländernas bostadsmarknad, där visas att 1 % ökning av transaktionskostnaderna leder till en minskning av mobiliteten om 8 %. Subventioner vid ägandet av bostad i USA visar att priselasticiteten för att bygga nytt är 1,5 % vilket innebär att stiger kostnaderna med 1 % så sjunker efterfrågan på att bygga med 3 %. Det tyder på mycket stora effekter av förändring i kostnaden för att flytta och äga boende vilket gör området väldigt intressant för vidare studier om effekten i Sverige. Överlag är forskningen kring effekterna i Sverige dålig och det är i första hand intresseorganisationer som tar fram rapporter och siffror på området.

Flyttskatterna visas i uppsatsen vara ett stort problem på bostadsmarknaden men hur kan det förändras? Självklart så ger skatterna intäkter till staten vilket ger två olika alternativ. Antingen skulle skatten kunna slopas och kvittas mot nedskärningarna i välfärden eller så skulle sättet som skatten tas in på att kunna förändras. Till exempel skulle skatten kunna spridas under en längre period och kanske under boendetiden för att undvika att konsekvenserna blir så stora just vid flyttillfället.

### **8.3 Den svenska bostadsmarknaden**

Hyresmarknaden i Sverige är nära kopplad till bostadsrättsmarknaden, de är inte perfekta substitut men definitivt substitut. Den som har de ekonomiska förutsättningarna kan välja att utesluta hyresmarknaden till förmån för bostadsrättsmarknaden antingen för att individen föredrar eget ägande eller för att individen indirekt tvingas för att det råder brist på hyresrätter i 85 % av landets kommuner. Detta leder till att priset på bostadsrätter stiger i takt med att efterfrågan på dem ökar, vilket kan antas göra dem ännu mer svårtillgängliga för de som har det sämre ekonomiskt ställt och därmed ökar trycket ytterligare på hyresrätterna. Effekten av

hyresreglering anses vara negativ om regleringen gör att priset på eget ägande stiger med mer än 2-4 %.

Presumtionshyrorna som infördes 2006 är ett direkt exempel på högre hyror för nyproduktion. Lagförändringen innebär att marknadshyror får användas för nyproducerade lägenheter under 15 år innan bruksvärdessystemet ska tillämpas. Bakgrunden till lagförändringen är det faktum att hyresregleringen kan antas minska intäkterna av att producera och förvalta hyresrätter vilket såklart också minskar efterfrågan på att bygga. För att göra det mer attraktivt erbjuds därför nu marknadshyror under en begränsad period. Som min modell visar är dock detta problematiskt då de nyproducerade hyresrätterna måste ha en så pass mycket bättre standard att individerna på hyresmarknaden tycker att det är värt att flytta dit, annars uteblir de positiva effekterna på flyttkedjan. En undersökning visar att en nyproducerad 5:a eller 6:a i centrala Stockholm frigör inte mindre än 8 andra boenden, vilket tyder på relevansen av en attraktiv nyproduktion. För att hyresrätter med presumtionshyror ska bli attraktiva krävs alltså att priset är just marknadspris och att individerna har råd att flytta dit. I Malmö har presumtionshyror endast använts vid tre objekt sedan 2006 vilket kan tyda på att betalningsviljan i Malmö inte är tillräckligt hög alternativt på Malmös tillämpning av bruksvärdessystemet. ”Malmömodellen” bygger på hyror mer anpassade till hur centralt boendet är till skillnad från den traditionella tolkningen av bruksvärdeshyran. Det låga antalet projekt med presumtionsvärdeshyror i Malmö skulle också kunna vara en följd av en kombination av de båda anledningarna men det är minst sagt anmärkningsvärt med Malmös låga andel presumtionshyror då det i Sverige nationellt sett i genomsnitt har använts presumtionshyror på 33-35 % av nyproduktionen.

Effekterna av hyresreglering och transaktionskostnader stöds av uppsatsen att vara negativa. De samhällskostnader om 21 miljarder om året som Swedbank uppgivit kan därför antas vara realistiska. Snedvridningen och därmed bostadsbristen på bostadsmarknaden minskar tillväxten och därmed den svenska välfärden. Tydligt är också att de som står längst från bostadsmarknaden drabbas hårdast. Dessutom visar min egen modell tydligt att det är det faktum att utbud inte följer efterfrågan som är den stora boven i dramat. Bostadsbyggandet behöver öka, det befintliga beståndet behöver användas bättre och det behöver gå fortare att anpassa utbud till just efterfrågan.

Noterbart är också att det är de som står längst från bostadsmarknaden som drabbas hårdast. De som har pengar kan i större utsträckning köpa bostad på den oreglerade marknaden medan de som saknar kontantinsats eller annan säkerhet är förvisade till hyresmarknadens köer.

Anders Borg talade om att det är flera saker som påverkar bostadsmarknaden negativt och jag tror att det är en uppfattning som dagens regering delar. Min uppsats tar bara upp ett par faktorer av de många möjliga. Inom transaktionskostnader är till exempel också transparens på bostadsmarknaden och sökprocessen viktiga faktorer vilka vore intressanta att studera vidare. Det är uppenbart att det är flera saker som behöver förändras för att Sverige ska komma till bukt med bostadsbristen och minska de samhällskostnader som den årligen ger.

## 9. Slutsats

Tidigare forskning säger att hyresreglering påverkar marknaden negativt om bristen på hyresrätter pressar upp priset på eget ägande mer än 2-4 %. Forskningen uppger också att effekten kan vara positiv om den naturliga vakansen minskar till följd av att efterfrågan stiger. Är efterfrågan för stor och/eller utbudet för litet så blir dock effektivitetsförlusterna av ett dåligt utnyttjat bostadsbestånd större än fördelarna av den låga vakansgraden. Min egen modell visar att det krävs individer med olika preferenser samt att utbud inte följer efterfrågan för att hyresregleringen ska ge större konsekvenser vilket bekräftar det som forskningen tidigare sagt. Modellen visar också att den positiva effekt som förväntats av presumtionshyror i många fall kan utebli om betalningsviljan är för låg och/eller skillnaden i standard mellan en hyresrätt i det befintliga beståndet och en i det nya beståndet inte motsvarar kostnadsökningen.

Transaktionskostnader påverkar mobiliteten och därmed utnyttjandet av bostadsbeståndet negativt. Min modell visar att kostnaden är större för de som egentligen önskar bor i hyresrätt men tvingas till eget ägande på grund av brist på hyresrätter än för de som söker sig till eget ägande i första hand. Effekterna av förändring i transaktionskostnader kan ses bland annat genom en studie av Nederländerna där det uppges att en ökning av transaktionskostnader med 1 % leder till en minskad mobilitet med 8 %. Det faktum att mobiliteten i Sverige har minskat relativt de andra nordiska länderna sedan de skärpta kraven för uppskov infördes vittnar om transaktionskostnadernas negativa effekt på den svenska marknaden. Då transaktionskostnadernas effekt är tydligt sammankopplad med boendetiden skulle en spridning av kostnaderna under boendetiden troligen ge positiva konsekvenser på mobiliteten.

Sammanfattningsvis vittnar studien om att hyresregleringen och transaktionskostnaderna ger negativa konsekvenser på den svenska bostadsmarknaden. Då det råder brist på hyresrätter i 85 % av landets kommuner så lever marknaden upp till modellens grundläggande rekvisit om problem i matchning mellan efterfrågan och utbud. Hyresregleringen som den ser ut idag kan inte anses optimal, den behöver förändras och luckras upp för att få en bostadsmarknad i balans men studien säger oss också att den inte behöver tas bort helt. Avslutningsvis, transaktionskostnaderna behöver förändras och hyresregleringen luckras upp men det är bara två åtgärder av många som behövs för att få en väl fungerande bostadsmarknad och minska samhällskostnaderna i form av årlig förlust i tillväxten som är en följd av bostadsbristen.

## 10. Källförteckning

### 10.1 Tryckta källor

Arbman, H. (2014). "Flyttskatten hämmar bostadsmarknaden", Dagens nyheter. 7 juni 2014.

Arnott, R. (1995). "Time for revisionism on Rent Control?", *The journal of economic perspectives*, Vol. 1, No. 1, Pp. 99-120.

Arnott, R. Och Igarashi, M. (2000). "Rent control, mismatch cost and search efficiency", *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 30, Pp. 249-288.

Boverket (2014). "Det svenska hyressättningsystemet", Boverket, Rapport 2014:13, ISBN: 978-91-7563-133-2

Breman, A. Och Feländer, A. (2013). "Makrofokus Sverige", Swedbank, Makroanalys 11 november 2013.

Dai, Z., Maydew, E., Shackelford, D. och Zhang, H. (2008). "Capital gains taxes and asset prices: Capitalization or lock-in?", *The journal of finance*, Vol. 63, Pp. 709-742

Deunfeldt S-O., Praski-Ståhlgren U. Och Rudbom, N. (2010). "Do high taxes lock-in capital gains? Evidence from a dual income tax system", *Public choice*. Vol. 145, Pp. 25-38.

Early, D. (2000). "Rent control, rental housing suppl and the distrubution of tenants benefits", *Journal of Urban Economics*, Vol. 48, Pp. 185-204.

Eriksson, L. Och Wiederheim-Paul, F. (2014). *Att utreda, forska och rapportera*, Stockholm: Liber. 10:e uppl.

Hansson, B. (2014) *Låst läge på bostadsmarknaden, marknadsrapport maj 2014*. Boverket, ISBN: 978-91-7563-138-7

- Hardman, A. Och Ioanides, Y. (1995). "Moving behavior and the housing market", *Regional science and urban economics*. Vol. 25, Pp. 21-39.
- Haurin, D. och Gill, H. (2002). "The impact of transactions costs and the expected length of stay on homeownership", *Journal of urban economics*. Vol. 51, Pp. 563-584.
- Höst, M., Regnell, B. Och Runesson, P. (2006). *Att genomföra ett examensarbete*. Lund. Studentlitteratur.
- Kalbro, T., Lind, H. Och Lundström, S. (2009). "En flexibel och effektiv bostadsmarknad-problem och åtgärder", Institutionen för Fastigheter och Byggnad, KTH
- Lind, H. (2003). "Rent regulation and new construction: With a focus on Sweden 1995-2011", *Swedish economic policy review*, Vol. 10, Pp. 135-167.
- Mäklarsamfundet (2013). "Lägre flyttskatter -vägval för sundare bostadsmarknad", Mäklarsamfundet Analys, 2013: 4.
- Lynch, G. (1985). "The impact of tax indexing on housing demand", *Financial analysts journal*. Vol. 41, Pp. 72-72.
- Ommeren J. och Leuvensteijn M. (2005). "New evidence of the effect of transaction cost on residential mobility", *Journal of regional science*, Vol. 45, Pp. 681-702.
- Rienecker, L. och Jørgensen, P. (2008). *Att skriva en bra uppsats*. Malmö: Liber. 2:a uppl.
- Stokey, N. (2009). "Moving costs, nondurable consumption and portfolio choice", *Journal of economic theory*, Vol. 144, Pp. 2419-2439
- SVT (2007). "Dalmasar i bostadsrätt flyttar mest", SVT Nyheter, 12 februari 2007
- TT (2013). "Hyresregleringen orsakar bostadsbrist", Svenska dagbladet, 13 november 2013.
- Villaägarna (2013). "Svenska folket flyttar mindre, utveckling av svenska folkets flyttvanor"



Williamson, O. (2007). "Transaction cost economics: an introduction", University of California, Berkley, Discussion Paper 2007-3.

## 10.2 Elektroniska källor

Villaägarna, *Så påverkas du, flyttkedjan* [www.flyttskatter.se](http://www.flyttskatter.se)  
<http://www.flyttskatter.se/sa-paverkas-du/flyttkedjan/> (Hämtad 2015-07-22 17.50)

Hyresnämnden (a), (2014) *Skälig hyra* [www.Hyresnämnden.se](http://www.hyresnamnden.se)  
<http://www.hyresnamnden.se/Amnesomraden/Skalig-hyra/Bruksvarde/>  
(hämtad 2015-07-14, 17.40)

Hyresnämnden (b), (2014) *Skälig hyra* [www.Hyresnämnden.se](http://www.hyresnamnden.se)  
<http://www.hyresnamnden.se/Amnesomraden/Skalig-hyra/Undantag-vid-nyproduktion/>  
(hämtad 2015-07-14, 17.50)

Lantmäteriet, *Stämpelskatt och avgifter* [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)  
<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-agare/Stampelskatt-och-avgifter/> (Hämtad 2015-07-15, 11.20)

Skatteverket (a), *Försäljning av bostadsrätt* [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)  
<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterbostad/forsaljningavprivatbostad/beraknavinstellerforlust/forsaljningavbostadsratt.4.233f91f71260075abe8800033855.html> (Hämtad 2015-07, 10.30)

Skatteverket (b), *Försäljning av småhus* [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)  
<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterbostad/forsaljningavprivatbostad/beraknavinstellerforlust/forsaljningavsmahus.4.233f91f71260075abe8800033624.html> (Hämtad 2015-07-15, 10.45)

Skatteverket (c), *Förutsättningar för uppskov* [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)  
<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterbostad/forsaljningavprivatbostad/uppskov/forutsattningarforuppskov.4.233f91f71260075abe8800030623.html> (Hämtad 2015-07-15 11.00)