



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Kandidatuppsats 15 hp
Lunds universitet

Leder pristaket till att det byggs färre tak?

*- Effekterna av det svenska
hyressättningsystemet*

Nationalekonomiska institutionen

Författare:

Dennis Dracke 960320-2533

Denise Livijn 960911-8683

Handledare:

Fredrik N G Andersson

Abstract

In this essay an econometric analysis has been made to examine how the Swedish dwelling stock is affected by the rent regulation in Sweden as well as investigate if the regulation affects the rent level. The study observes Sweden, Norway, Belgium and The United Kingdom between the years of 1995 - 2015. Parts of the focus in this study has been on the effectiveness in allocation and if it can increase with deregulation. The econometric model includes several variables that is believed to affect the dwelling stock and the rent level. According to the findings, our first regression shows that the population and the rent regulation have a significant effect on the dwelling stock. The results are similar to previous research of Glaeser och Latters "*The misallocation of housing under rent control*". Their working paper claims that there is a relationship between rent control and misallocation of resources. In our second regression, it is shown that BNP per capita, population and rent regulation have a significant effect on the rent level. Our results for the rent level indicates that the regulation has a negative effect on the rent level. This paper furthermore discuss other potential consequences of the Swedish rent control.

Keywords: *Rent regulation, dwelling stock, rent level, misallocation*

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Empiri	4
2.1 Den svenska regleringen av hyresmarknaden	4
2.1.1 Bruksvärdesprincipen	5
2.2 Hyresreglering i andra länder	7
2.3 Tidigare forskning av effekterna av hyresreglering	8
3. Teori	11
3.1 Utbud och efterfrågan - Marknadsjämvikt	11
3.2 Pristak på hyresmarknaden	11
4. Metod	14
4.1 Beroende- och förklarande variabler	16
4.1.1 Hyresreglering	16
4.1.2 Kontrollvariabler	16
5. Resultat	17
5.1 Regressionsmodeller	18
6. Diskussion och slutsatser	20
7. Avslutning	24
Källförteckning	25

1. Inledning

Hyresrätter har en särskild ställning på marknaden, anledningen är bostaden som produkt och hur den värderas av andra. En del anser att en bostad är en social rättighet, till exempel är “Right to adequate housing” en del av FN:s mänskliga rättigheter (2014). I Sverige skyddas hyresgästerna av lagstiftning som kan jämföras vid en hyresreglering, bruksvärdessystemet. Syftet med rådande system är att “efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsrätten” (Boverket, 2014, s.21). Ett välfungerande bruksvärdessystem skyddar därmed hyresgästen utan att utgöra ett hinder för marknaden. Det råder dock oenighet angående påståendet att bruksvärdessystemet inte påverkar produktionen på marknaden. I dagsläget råder bostadsbrist i 243 av 290 kommuner i Sverige. En samhällsekonomisk effektivitetsförlust till grund för detta uppgår enligt beräkningarna till cirka 1 miljard kronor per år. Bruksvärdessystemet förklaras som en av anledningarna till minskad lönsamhet för fastighetsägare och därmed även minskad produktion (Boverket, 2018). Hyresgästföreningen fastslår i en utredning att den begränsade hyressättningen inte är anledningen till att det byggs mindre hyresrätter, utan det förklaras istället av en ojämn fördelad skattesats. Följaktligen är bristen på bostäder ett samhällsekonomiskt problem som bör analyseras. Därmed är syftet med denna uppsats att undersöka vilka effekter den svenska hyresregleringen har på antal byggstarter samt urskilja hur en hyresreglering kan komma att påverka hyreshöjningarna. Frågeställningarna lyder enligt följande:

- *Utgör det svenska bruksvärdessystemet ett hinder för marknaden och därmed bostadsbyggandet?*
- *Har bruksvärdessystemet en påverkan på hyreshöjningar?*

Målet med uppsatsen är att studera om hyresregleringen har påverkat bostadsbyggandet och prissättningen av bostäder i Sverige. Analysen genomförs genom att jämföra Sverige med

Norge, Storbritannien och Belgien för att undersöka om det råder samband mellan effekten av hyresreglering.

Uppsatsen inleds med att förklara den svenska tillsammans med de andra ländernas hyresregleringar. Avsnittet fortsätter sedan med tidigare forskning som genomförts inom området. Vidare fortsätter texten med teoriavsnittet där vi redogör för mikroekonomisk teori utifrån modeller angående marknadssjämvikt och prisreglering på marknaden. Fortsättningsvis, kartlägger metodavsnittet mer djupgående den ekonometriska specifikationen som har valt att utföras, var datamaterialet är hämtat samt syftet för de valda variablerna i ekvationen. I det femte avsnittet kommer resultaten att redogöras och undersökas utifrån de tabeller som tagits fram med hjälp av STATA 13. Följande leds en diskussion om resultaten och dess applicering på teorin. Sammanfattningsvis kommer det sista avsnittet koppla de resultat som framtagits till syftet med denna studie.

2. Empiri

2.1 Den svenska regleringen av hyresmarknaden

Det nuvarande hyressättningssystemet ersatte ett tidigare kritiserat system som kom till stånd under extrema förhållanden. Under andra världskriget påverkades den svenska ekonomin på många olika sätt, de förvärvade omständigheterna resulterade i att Sverige utvecklade en bostadskris. För att undvika en situationen med skenande hyror och många hemlösa införde staten en reglering av hyresmarknaden med baspriser och ett index för hyreshöjningar. Regleringen medförde även ett besittningsskydd som innebar att den som hyr i andrahand inte kan bli ogrundat uppsagd från bostaden av förstahandshyresgästen. Det är denna hyresreglering som har fått skulden för bostadskrisen som uppstod under 1950-och 60-talen, som i sin tur var anledningen till genomförandet av det omtalade miljonprogrammet från 1965 (Nationalencyklopedin, 2019).

Dagens hyressättningssystem upprättades 1979 när de kvarvarande reglerna från andra världskriget slutade att gälla. Lagstiftningen kännetecknas av bruksvärdesprincipen samt dess samspel med de kollektiva förhandlingssystemet. De kollektiva förhandlingarna utgör de normerande hyrorna och bruksvärdet används för att representera hur bostaden värderas. De kollektiva förhandlingarna görs av lokala hyregästföreningar, varav de flesta är medlemmar i Hyresgästföreningens Riksförbund. En viss avtalsfrihet råder men domstolen har befogenhet att jämka ett hyresavtal där hyran anses vara oskäligen hög, alltså högre än den kollektivt förhandlade hyran på bostad med samma bruksvärde (Statens offentliga utredningar, 1981:77). Lagen justerades senast år 2013 när möjligheten för hyresvärderna att ta ut så kallade presumtionshyror förlängdes från 10 år till totalt 15 år. Presumtionshyror är hyresvärdens rätt att ta ut en högre hyra än bruksvärdet under ett bestämt antal år efter inflyttning (Civilutskottets betänkande, 2012).

2.1.1 Bruksvärdesprincipen

“Om hyresvärderna och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga” (12 kap. 55§ JB). De ovan citerade stycket från paragraf 55 i jordabalken är det som formar grunden för bruksvärdesprincipen. Den centrala funktionen är att upprätthålla besittningsskyddet genom att fastställa hyran när de olika parterna inte kan komma överens om ett avtal. För att genomföra en bedömning om skälig hyra används bruksvärdet för att hitta en likvärdig bostadslägenhet på samma ort. Innan 2011 fanns det ett krav att den bostadslägenhet som skulle användas för att avgöra skälig hyra i första hand skulle tillhöra ett allmännyttigt fastighetsbolag, det var anledningen till att hyror kunde skilja sig kommuner emellan. Idag är kravet endast att den skäliga hyran är kollektivt förhandlad med en lokal hyresgästförening, det innebär att de normerande hyrorna utgörs av både kommunala fastighetsbolag och privata hyresvärdar. Hyror kan dock fortfarande variera mellan olika kommuner eftersom de lokala hyresgästföreningarna har olika ambitioner.

Hyrona för lägenheterna med samma bruksvärde jämförs sedan för att avgöra ifall hyran är påtagligt högre eller kan anses vara skälig. Vad som bedöms vara en "påtagligt högre" hyra redogör inte lagen om utan individuella bedömningar görs av hyresnämnden. Hyran bedöms vanligtvis som oskälig ifall den är cirka 5 % högre än den kollektivt förhandlade hyran med samma bruksvärdet. Bruksvärdessystemet ger alltså hyresgästen ett skydd mot både hyresnivån samt hyreshöjningar. (Statens offentliga utredningar, 1981:77). Bruksvärdet tar hänsyn till ett flertal aspekter såsom de allmänna läget, läget i huset, storlek, planlösning samt tillgång till förvaring, garage och fastighetsservice. En viktig begränsning är att bruksvärdet inte får ta hänsyn till byggnadsår. Syftet med bruksvärdessystemet är att hyressättningen ska efterlikna ett marknadsmässigt system, hyror ska därmed reflektera hur marknaden värderar bostaden (Boverket, 2014).

Eftersom bruksvärdet inte tar hänsyn till byggnadsår uppstår därmed ett gap mellan hur marknaden värderar lägenheten och dess bruksvärde. Presumtionshyror är som tidigare nämnt när en hyresvärd och hyresgästorganisation förhandlar fram en avtalad hyra som är högre än hyran på bostäder med samma bruksvärde. När byggnadsår tas i beaktning blir hyran mer anpassad efter hur marknaden värderar bostaden. Presumtionshyror infördes 2006 och dessförinnan var nyproducerade hyresrätter lika lönsamma som hyresrätter i det befintliga beståndet. Syftet med presumtionshyror är att under en begränsad tidsperiod på 15 år öka lönsamheten för produktionen av hyresrätter. Detta sker genom att tillåta högre hyror och därmed stimulera byggandet av hyresrätter (Hyresnämnden, 2019).

Den huvudsakliga anledningen bakom bruksvärdessystemet är dock inte att ta efter marknaden utan det är att trygga besittningsskyddet. Alltså att skydda hyresgästens ställning gentemot hyresvärden. I Sverige anses besittningsskyddet vara starkt. Anledningen är att bruksvärdessystemet ger hyresgästen ett bra skydd mot en hög hyresnivå men framförallt mot hyreshöjningar. Det gör att hyresvärden inte kan använda hyran som ett verktyg för att få hyresgästen att flytta. Ytterligare en anledning till att besittningsskyddet anses vara starkt är att en förstahandshyresgäst i regel har rätt till förlängning av hyreskontraktet när hyresvärden

säger upp avtalet. Samma gäller även andrahandsuthyrning när avtalet varat i över två år och besittningsskyddet inte har avtalats bort (Hyresnämnden, 2017).

2.2 Hyresreglering i andra länder

I merparten av de länder som är med i OECD:s rapport (2016) förekommer det någon typ av hyresreglering. Nivån på regleringen skiljer sig emellertid åt och Sverige sticker ut som det enda land där nivån på hyran är reglerad, dock är det är många länder som har en reglering av hyreshöjningar.

I Norge råder i praktiken avtalsfrihet när parterna bestämmer hyran. Hyresmarknaden beskrivs i en rapport från Boverket (2011, s.34) som helt avreglerad. Norsk bostadsmarknad karaktäriseras av "Eierlinja", en politik som syftar till att så många som möjligt ska kunna etablera sig i egenägd bostad och således fortsätter ägarbostäder dominera bostadsmarknaden i Norge. Vid år 2010 bodde till och med åtta av tio i egen bostadsrätt (Sørvoll, 2011, s.21). Hyresmarknaden ska främst vara till nytta för svaga grupper i samhället som inte klarar sig själva på bostadsmarknaden. De som efterfrågar hyresrätter är därmed ofta den yngre befolkningen och låginkomsttagare (Sørvoll, 2011, s.32). Hyresmarknaden i Norge kännetecknas främst av privat och skattefri bostadsuthyrning där 75 % av hyresbostäderna är privata. Genom den statliga ägda Husbanken i Norge ökar möjligheten för invånarna att köpa egen bostadsrätt genom fördelaktiga lån, lång avbetalningstid samt ett subventionerat bosparande för ungdomar. En hög efterfrågan på bostadsbeståndet förekommer då fler har råd att köpa lägenhet (Husbanken, 2019).

I Belgien sker sedan 1984 fri hyressättning på bostäder där båda parterna kan avtala fritt angående hyran. Hyreshöjningarna i Belgien är kopplade till KPI inflationen och förändras därefter. Dock kan hyreshöjningar ej överskrida inflationstakten, så en reglering för hyreshöjningar existerar men den initiala hyran är fri att avtala om. Den vanligaste hyressättningen anpassas efter ett årligt index (Belgium Federal Government, 2019). Belgien har två typer av hyreskontrakt försedda av belgisk lag. Ett kortsiktigt hyreskontrakt för

maximum av tre år och ett långsiktigt nioårskontrakt som introducerades år 1991 för att skydda hyresgästen. Hyresgästen har efter nio år rätt till att förfråga om förnyelse av hyreskontraktet tre gånger och enbart hyresgästen kan begära ett nytt hyreskontrakt. Hyran följer ett 3-6-9 kontrakt där marknadshyran kan öka var tredje år och anpassas automatiskt en gång per år (Loyens & Loeff, 2017, s.21). Då fri hyressättning råder i Belgien finns ”Social housing”, ett statligt alternativ, som är menat för mindre kapitalstarka invånare där svårigheter föreligger att betala marknadspriset på hyresrätter (Belgium Federal Government, 2019).

I Storbritannien skedde en total avreglering av hyressättningen efter år 1989. Den privata hyresmarknaden började växa och är idag den näst största bostadsmarknaden i Storbritannien efter bostadsrätterna. Cirka 4.5 miljoner är hyresbostäder vilket representerar 20 % av hela bostadsbeståndet (UK Government, 2018, s.6). Hyran i Storbritannien bestäms helt fritt mellan parterna likaså finns inga regleringar över hyreshöjningar utan de bestäms inom hyreskontraktet. I Storbritannien har hyreskontrakten en fast löptid för att någorlunda skydda hyresgästen (OECD, 2016). Storbritannien har som Belgien social housing samt ett så kallat “Housing benefit”. Det är ett bidrag för de som inte kan betala sin hyra på grund av låg inkomst eller om en person är arbetslös (Government UK, 2019). En studie av Ministry of Housing, Communities & Local Government (2017) visade att 69 % av hyresgäster inte hade problem att betala deras hyra baserad på marknadshyra och endast 9 % behövde betala deras hyra i efterskott.

2.3 Tidigare forskning av effekterna av hyresreglering

Många studier har tidigare genomförts där syftet har varit att undersöka effekterna av hyresregleringen, såväl i Sverige som i andra länder. En av de mest välkända studierna som gjorts av den svenska hyresregleringen är skriven av Bentzel, Lindbeck och Ståhl (1963). Författarna diskuterar olika konsekvenser av den dåvarande hyresregleringen som tillämpades efter andra världskriget. Bland annat resonerar de kring effekterna vid avveckling och hur hyresregleringen påverkade inkomst- och bostadsfördelning, bostadsbyggandet samt

övriga samhällsekonomiska effekter. Ett direkt samband mellan hyreskontroll och ett minskat bostadsbyggande konstateras. Likaså påpekar författarna att staten, i mån av hur stora resurser som kan avsättas, helt kan bestämma bostadsbyggandets omfattning samt inriktning. Lindbeck har på senare tid publicerat ytterligare material som berör ämnet. I en publikation i Ekonomisk Debatt skriver han om hur man bör gå tillväga för att avveckla nuvarande hyresregleringen. I denna artikel slår författaren fast att de huvudsakliga negativa effekter som uppstår på grund av hyresreglering är dels minskad bostadsproduktion, ett sämre nyttjande av nuvarande bestånd samt en sämre matchning på arbetsmarknaden när kompetent personal har svårt att få bostad (Lindbeck, 2016).

En uppmärksammas rapport som har fått mer genomslag internationellt berör missallokeringen på bostadsmarknaden i New York och är skriven av Glaeser och Lutter (1997). I deras slutsats poängteras vikten av fri prissättning för en effektiv allokering. När hyran regleras och man istället har en bostadskö som mekanism för att lösa efterfrågan så kommer missallokeringar och därmed samhällsförluster att uppstå. De bedömde att underskottet av utbud bidrog till årliga samhällsförluster på över 500 miljoner dollar, i 1997 års penningvärde, enbart i New York (Glaeser och Lutter, 1997).

I Sverige släppte Boverket en marknadsrapport 2013 med syftet att undersöka i vilken mån nuvarande hyressättningssystem ger upphov till bostadsbrist. Rapporten utgår ifrån en marknadsanalys med utbud- och efterfrågekurvan. Man konstaterar att det i många fall inte är betalningsviljan som är avgörande för vem som får en viss lägenhet, i och med det uppstår ytterligare en samhällsförlust. Rapportens slutsats är att bruksvärdessystemet idag leder till samhällsförluster på cirka 10 miljarder kronor om året. Av dessa samhällsförluster härrör 90 % från ett ineffektivt nyttjande av nuvarande bestånd, resterande uppstår från förlorad nyproduktion. Hyressättningssystemet får som följd att det saknas 40 000 lägenheter i nuvarande bestånd (Boverket, 2013). De samhällsekonomiska konsekvenserna blir som störst där den kollektivt förhandlade hyra skiljer sig som mest ifrån den faktiska marknadshyra. I vissa orter kan en avreglering leda till en sänkt eller oförändrad hyra, där är marknadshyran

lägre eller detsamma som hyran som sätts av bruksvärdessystemet. Den största samhällsförlusten, hela 90 %, har sitt ursprung i Stockholm och Göteborg. I dessa områden råder en stor efterfråga vilket leder till att bruksvärdet är mycket underskattat och hyran hamnar långt under marknadshyran. Prisregleringen blir som störst i äldre lägenheter i centrala delar av storstäderna där prisnivån på ägda bostäder är hög (Boverket, 2013).

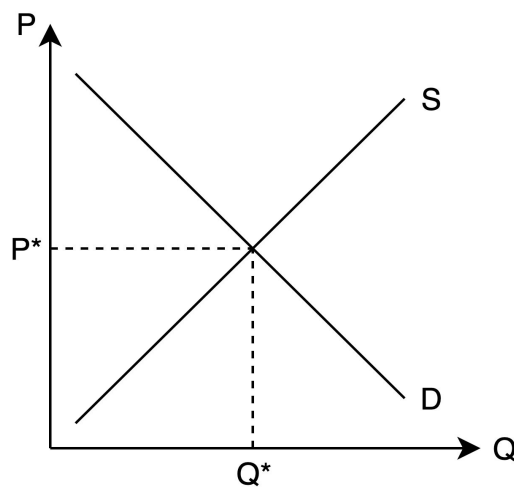
Tidigare forskning av Boverket (2011) indikerar också att hyresregleringen påverkar antalet hyresrätter som ombildas till bostadsrätter. När ett bruksvärdessystemet håller nere hyrorna påverkar det lönsamheten för fastighetsägarna. Eftersom det inte råder en reglering av marknaden för bostadsrätter finns det incitament till att ombilda till bostadsrätter då lönsamheten är större. I takt med långa bostadsköerna skapar den rådande bostadsbristen också en svart marknad. Hyresregleringens effekt i form av ökad bostadsbrist och minskad rörlighet på bostadsmarknaden orsakar därmed att den svarta bostadsmarknaden blir större (Boverket, 2011).

Hyresgästföreningen är en av många intresseorganisationer som är aktiva i den svenska debatten kring hyresregleringen och dess effekt på bostadsmarknaden. I en utvärdering av presumtionshyrorna utgiven av Hyresgästföreningen (2013) diskuteras effekterna av hyresvärdens möjlighet att ta ut en högre hyra. I slutsatsen konstateras att det inte är den begränsade hyressättningen som hämmar byggandet av hyresrätter. Istället anges de ojämna skattevillkor mellan ägande- och hyresbostäder som anledningen till att det byggs mindre hyresrätter. Lösningen enligt utvärderingen är en omfattande skattereform men mer kortsiktigt ser man även en investeringsstimulans på cirka 175 000 till 255 000 kr per lägenhet som en åtgärd som skulle förbättra förutsättningarna (Hyresgästföreningen, 2013). Som tidigare nämnt är Hyregästföreningen en intresseorganisation som bejakar hyresgästernas intressen. Att hålla nere hyresnivån och få skattebetalare att genom investeringsstimulans betala för nya hyresrätter ligger därmed i organisationens intresse.

3. Teori

3.1 Utbud och efterfrågan - Marknadsjämvikt

Effekten av hyresregleringen kan studeras med hjälp av en enkel modell. Modellen visar marknaden mellan priset på en vara och utbudens kvantitet som framgår av utbuds- och efterfrågekurvor. Figuren nedan illustrerar utbudskurvan S och efterfrågekurvan D. Där de två graferna skärs uppstår marknadsjämvikt som ger priset P^* och kvantiteten Q^* . Den självständiga justeringen av pris är den viktigaste delen i marknadsmekanism (Krugman, 2015, s.70). En marknadsjämvikt kommer leda till flera gynnsamma resultat eftersom efterfrågan och utbud är likställt med varandra (Pareto, Manual of Political Economy, 1906, s.108).

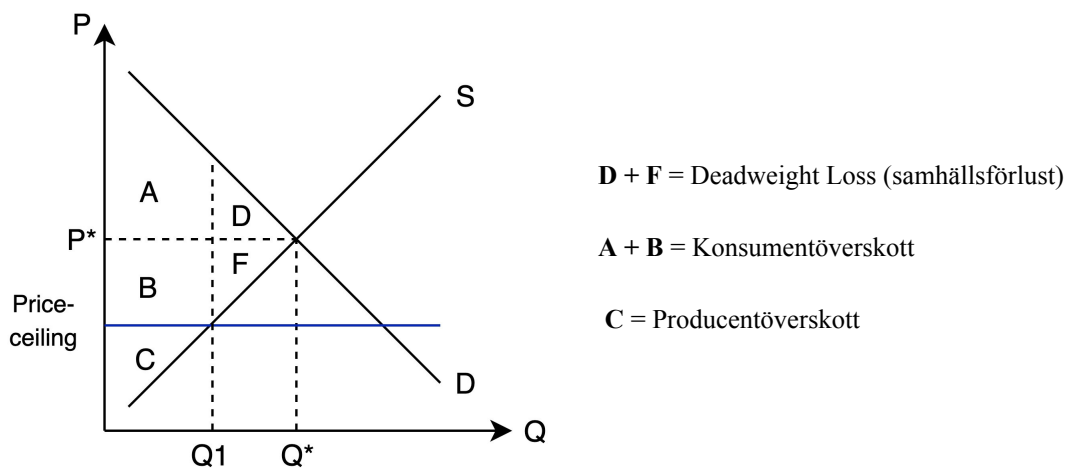


Figur 1: Figuren illustrerar utbuds-och efterfrågekurvorna i en marknadsjämvikt. (Egen bild efter Olney, Microeconomics, s.42)

3.2 Pristak på hyresmarknaden

En missallokering av produktionen kan enligt mikroekonomisk teori bero på statliga policys som exempelvis, skatter, regulationer i form av pristak och tullar etcetera. Det vill säga ett

pristak som förmår ett skäligt pris på varan (Krugman, 2015, s.84). I utbuds- och efterfrågekurvorna innebär detta att priset inte kommer kunna stiga till marknadsvikt. När pristaket är satt lägre än jämviktspriset kommer lönsamheten och därmed incitamentet för producenter att minska vilket leder till en lägre produktion eftersom perfekt konkurrens inte förekommer. Vid en minskad produktion kommer efterfrågan vara större än utbudet, alltså råder ett efterfrågeöverskott och utbudet räcker inte till. Den samhällsekonomiska förlusten är illustrerad som "Deadweight Loss" och representerar den allokativa ineffektiviteten som uppstår när kvantiteten minskar på grund av marknadsbegränsningar (Krugman, s.102).

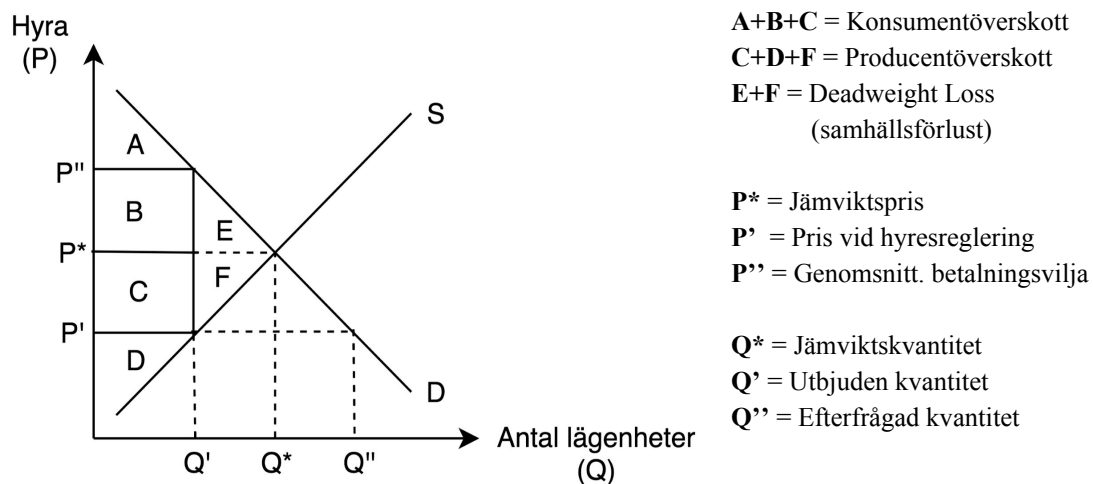


Figur 2: Effekterna av ett pristak. (Egen bild efter Krugman, 2005, s.86)

Effekterna av ett pristak illustreras genom figuren ovan. Vid marknadsvikt kommer priset och utbudet att mötas där $MC=MB$. Vid reglering på en vara i form av ett pristak kommer producenterna att minska produktionen eftersom de inte vill förlora pengar. Konsumentöverskottet kommer i stort sett öka men till följd av ett större efterfrågeöverskott om det minskade utbudet gör att man även kan notera en minskning som uttrycks med D. En ny jämvikt sker där utbudskurvan och Price-ceiling möts. Den totala samhällsekonomiska

förlusten (Deadweight loss) blir således $D+F$ i figuren på grund av ineffektiviteten i produktionen till följd av pristaket.

Figur 2 kan appliceras på hyresmarknaden och visas nedan i figur 3. De illustrerade effekterna kan visas på hyresmarknaden vid implementering av ett pristak i form av reglerad hyresnivå. I och med bruksvärdessystemet är priset på hyresmarknaden inte fritt att avtalas mellan de olika parterna, P' , ett pristak råder vilket kommer ge ett rådande efterfrågeöverskott, Q'' . Som följd av hyresregleringen kommer utbudet att minska till Q' och således skapa en utbudsrelaterad samhällsekonomisk förlust, DWL.



Figur 3: Analys av välfärd förlust vid hyresreglering/pristak (Egen bild efter Boverkets marknadsrapport, 2013)

Eftersom beståndet utnyttjas ineffektivt ökar konsumentöverskottet, $A+B+C$ och producentöverskottet, D minskar. Det vill säga en samhällsförlust uppstår, $E+F$. Enligt modellen blir således effekten av ett pristak att utbudet minskar och att efterfrågan kvarstår.

Skulle hyresregleringen tas bort och fri hyressättning införs kommer efterfrågan och utbudet gå mot marknadssjämvikt. I en fri marknad så kommer ökad efterfrågan leda till att priset stiger $P' \rightarrow P^*$. Med priset stiger även incitamentet att hyra ut sin bostad samt att bygga nya bostäder. Enligt mikroekonomisk teori kommer detta på lång sikt att innebära ett större utbud av antalet "lediga" bostäder till följd av det ökade bostadsbeståndet som ger ett skift utåt av utbudskurvan, $Q' \rightarrow Q^*$. I takt kommer efterfrågan och utbudet stimuleras vilket innebär en minskning av den samhällsekonomiska förlusten så DWL minskar vid en fri marknad.

4. Metod

Studien grundar sig på en ekonometrisk metod då den analyserar det ekonomiska förhållandet mellan variablerna; bostadsbeståndet och hyresregleringen samt hyrespriset och hyresregleringen. För att kunna estimeras samband mellan variablerna och undersöka en marknadssjämvikt är datan av observerande karaktär, det är mer lämpligt än kontrollerande data som istället skildrar preferenser.

Syftet med modellen är att kunna förklara konsekvenserna av en reglering på hyresmarknaden. Eftersom komplett data rörande antal nybyggda hyresrätter saknas används ett snarlikt substitut, antal byggstarter av bostäder, bostadsrätter inkluderat. Det index som mäter hyran framställer enbart de årliga hyreshöjningarna och inte prisnivån på hyran. Anledningen till detta är för att det inte finns tillgänglig statistik för alla länders hyresnivå utan endast ett gemensamt index som förklarar detta även om det skulle vara mer signifikant att se den generella hyrespriset för att kunna jämföra länder sinsemellan.

Huruvida hyresregleringen har påverkat bostadsmarknaden i Sverige studeras med hjälp av en panel data modell. I analysen inkluderas Sverige, Norge, Belgien och Storbritannien för åren 1995-2015. Vi modellerar både bostadsbyggandet samt prissättningen på marknaden. Urvalet av länder är baserat på skillnader i reglering av hyresmarknaden men även till följd av ett antal likheter, såsom geografisk närhet, ekonomisk välstånd, styrelseskick etcetera. (OECD, 2016). Datat är således balanserat eftersom det finns data för varje land och varje

årtal. Datan har behandlats i Excel och en regressionsanalys av materialet har gjorts i STATA 13. Anledningen till att en linjär regressionsanalys gjorts är för att begripa hur den beroende variabeln påverkas när någon av de kontrollerande variablerna ändras. Ökad kännedom om dessa variablerna leder till ökad kännedom om y , den beroende variabeln. Sålunda för att se om det existerar ett samband mellan hyresreglering och bostadsbyggande därtill även hyresreglering och hyresnivå.

Genom att utgå ifrån en linjär modell görs regressionsanalysen:

$$y_{it} = \alpha + \beta_1 x_{1it-1} + \beta_2 x_{2it-1} + \beta_3 x_{3it-1} + \beta_4 x_{4it-1} + \beta_5 x_{5it-1} + w_{it} + \varepsilon_{it}$$

Studien utgår ifrån två regressioner kopplade till hyresregleringen, den beroende variabeln, y , är således antal byggstarter i den ena regressionen och förändringen i hyresnivån i den andra regression. w_{it} står för random effects då fixed effects inte kan tillämpas eftersom flera av variablerna är samma för alla tidpunkter. Alltså, random effects används för att undvika multikolinjäritet eftersom det löser problemet med stark korrelation mellan de förklarande variablerna. För att ta reda på orsakssambanden till hyreshöjningar och antal byggstarter har två olika regressioner gjorts. I regression ett står y_{it} för antal byggstarter och för regression två står y_{it} hyreshöjningar. Dessa variabler förklaras av parametrarnas betavärde, β , samt de förklarande variablerna $x_{1it} \dots x_{kit}$ och residualen ε_{it} . Noteringen it indikerar att en panelregression gjorts eftersom i är index för vilket land och t är ett index som beskriver tidsperioden som observationen representerar. Då alla variabler inte är linjära, har de variabler som inte är elastiska logaritmerats och deriverats för att kunna få fram den genomsnittliga procentuella förändringen av y när x förändras med en procent, i hyrereglerings fall en enhet. Som nämnt tidigare görs regressionen i programmet STATA 13. För att undvika autokorrelation är regressionsanalyserna laggade med en period, nämligen för att inte försvaga resultaten från regressionen.

Ekvation 1.

$$bostadsbyggande_{it} = \alpha + \beta_1 \text{realränta}_{it-1} + \beta_2 \text{BNP per capita}_{it-1} + \beta_3 \text{befolkning}_{it-1} + \beta_4 \text{hyresreglering}_{it-1} + \beta_5 \text{inflation}_{it-1} + w_{it}$$

Ekvation 2.

$$\text{Hyreshöjningar}_{it} = \alpha + \beta_1 \text{realränta}_{it-1} + \beta_2 \text{BNP}_{it-1} + \beta_3 \text{befolkning}_{it-1} + \beta_4 \text{hyresreglering}_{it-1} + \beta_5 \text{inflation}_{it-1} + w_{it} + \varepsilon_{it}$$

4.1 Beroende- och förklarande variabler

4.1.1 Hyresreglering

Nivån på hyresreglering mäts med data insamlat från OECD samt de brittiska- och belgiska myndigheterna. Ett index har baserats utifrån om det är en första- eller andrags hyresreglering. Första gradens hyresreglering innebär en kontroll av hyresnivå, andra graden innebär en kontroll av hyreshöjningar. Indexet går från noll till två där vardera generation motsvarar en enhet högre hyresreglering. Ett land med en avreglerad marknad får därav noll och ett land med högsta nivån av reglering motsvarar en tvåa i indexet (Boverket, 2013). Enligt OECD:s tolkning råder fri initial hyressättning när hyran bestäms mellan parterna utan olika lagar eller regelverk som bestämmer hur hög hyran får vara. Hyreshöjningarna anses vara reglerade ifall lagen innehåller någon slags mekanism som bestämmer hur hyrorna höjs (OECD, 2016). Indexet utgår ifrån en förenklad definition och de regelverk som utformar ländernas hyresreglering är i de flesta fall mer omfattande.

4.1.2 Kontrollvariabler

Realräntan, representerar avkastningen på kapital och är en kontrollvariabel. Den får alltså effekt på de räntor som hushåll och företag möter likaså den totala efterfrågan och produktionen i ekonomin. Data för räntan är hämtad från OECD (2019) och är uppskattad som den årliga procentuella nominella räntan per år. Den reala räntan som ingår i regressionsanalysen är justerad efter inflation och togs fram genom att ta nominell ränta minus KPI-inflation. I regressionen används BNP per capita som kontrollvariabel och är mätt i köpkraftsjusterade amerikanska dollar under de aktuella priserna vid år 2016 för de fyra länderna som undersöks i denna studie (OECD, 2019). Ytterligare en kontrollvariabel är

befolkningsmängden. Datan för befolkning hämtad från OECD (2019) för de givna länder under perioden 1995-2015 och är i miljontal. Varje lands data för inflation är hämtad från OECD (2019) för den givna perioden och är mätt i den årliga procentuella tillväxttakten. Inflationen är en kontrollvariabel som representerar förändringen i den allmänna prisnivån vilket kan påverka utfallet av de beroende variablerna.

För att få fram data för den beroende variabeln antal byggstarter är siffrorna hämtade från varje lands statliga statistiska byrå. Observationerna som används för de fyra länderna är baserade på antal byggstarter per år. Uppgifterna är valda utifrån tillgängligheten på data för påbörjade bostäder inom länderna. Det tar olika lång tid att bygga nya bostäder och därav kan det bli försenad korrelation vid tillämpning av enbart exempelvis antal nybyggda bostäder. Sveriges data är hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB, 2019), Norges från Statistics Norway (Statistisk sentralbyrå, 2019), Belgiens från The Belgian Government (Bel.Stat, 2019) och Storbritanniens från den UK government (gov.UK, 2019). För den andra beroende variabeln, förändringen i hyresnivån, tillämpas House Price Index, HPI, ett index från OECD (2019) med basår 2015. Måttet inkluderar förändringen av hyresnivån på nybyggda samt existerande bostäder.

5. Resultat

I resultatdelen presenteras statistiken tillsammans med resultaten från båda regressionerna. Test för att undersöka heteroskedasticitet och autokorrelation har även genomförts och förklaras i följande avsnitt.

5.1 Regressionsmodeller

Tabell 1. Antal byggstarter

Variabel	Koefficient	z-värde	P > z	Standardavvikelse
Konstant	11.82	1.97	0.05	5.99
Realränta	-0.03	-0.91	0.36	.04
lnBNP per capita	-0.93	-1.91	0.06	.49
lnBefolkning	.05	7.09	0.00	.07
Hyresreglering	-.37	-6.22	0.00	.06
Inflation	-0.07	-1.39	0.16	.05

$R^2 = 0.92$

Observationer: 80

Notering: Alla förklarande variabler är laggade med en period. Modellen innehåller både specifika tidseffekter och specifikation för länder. För att bedöma signifikans har vi valt en 95 % konfidensintervall, Z-värden i fetstil innebär att variabeln kan anses vara signifikant. Ifall z-värdet är större än 1,96 eller mindre än -1,96 kommer p-värdet att vara mindre än 0,05 och vi kan med 95 % konfidensintervall förkasta nollhypotesen.

Ovan presenteras den deskriptiva statistiken för regression 1. Variabeln hyresreglering är inte logaritmerad vilket innebär att en ökning av indexet med en enhet sänker tillväxten i antal byggstarter med 0,37 procentenheter. Ovan går också att tyda att hyresreglering är en signifikant faktor till bestämmande av antal byggstarter. I regressionen är realräntans koefficient uppmätt i cirka -0,03, vilket innebär att en procent höjning av realräntan kommer minska tillväxten i antal byggstarter med 0,03 procentenheter. I tabell 1 är BNP per capita koefficient fastställd till cirka -0,93. Tabellen visar följaktligen att en ökning i befolkning med en procent kommer leda till en ökning av tillväxten i antal byggstarter med cirka 0,05 procentenheter. lnBefolkning är också en signifikant variabel i regression ett. I regressionen för antal byggstarter får den förklarande variabeln inflation ett värde på cirka -0,07 och har därför en negativ påverkan. Förklaringsgraden R^2 ger 0,92 vilket innebär att 92 % av antal

byggstarter förklaras av modellen. Således en god förklaringsgrad då höga procentvärden innebär god anpassning av den linjära modellen (Baltagi, 2011, s.234).

Tabell 2. Förändringen i hyresnivå

Variabel	Koefficient	z-värde	P > z	Standardavvikelse
Konstant	0.43	0.63	0.53	0.70
Realränta	0.00	0.49	0.62	0.00
lnBNP per capita	0.33	5.78	0.00	0.06
lnBefolkning	0.05	6.35	0.32	0.01
Hyresreglering	-0.02	-2.64	0.01	0.01
Inflation	0.00	0.37	0.71	0.01

$R^2 = 0.97$

Observationer : 80

Notering: Alla förklarande variabler är laggade med en period. Modellen innehåller både specifika tidseffekter och specifikation för länder. För att bedöma signifikans har vi valt en 95 % konfidensintervall, z-värden i fetstil innebär att variabeln kan anses vara signifikant. Ifall z-värdet är större än 1,96 eller mindre än -1,96 kommer p-värdet att vara mindre än 0,05 och vi kan med 95 % konfidensintervall förkasta nollhypotesen.

I tabell 2 har regressionen genererat ett litet negativt värde på variabeln hyresreglering, även här är variabeln signifikant och den har därmed en betydande påverkan på förändringen i hyresnivån. Realräntan är varken signifikant eller har ett värde som är stort nog att tolka och påverkan på den relativa hyreshöjningen kan anses vara försumbart. Detta kan bero på det insamlade datamaterialet eller att variabeln inte har något märkbar påverkan. Ytterligare är inflation en icke signifikant variabel med ett värde som är för lågt för att tolka. lnBNP per capita har en koefficient på cirka 0,33 i regressionen och således en positiv påverkan på förändringen i hyresnivån. Den förklarande variabeln befolkning har en positiv koefficient på 0,05 och är även den signifikant. R^2 är 0,97 och är därmed en god förklaringsgrad eftersom förändringen i hyresnivån förklaras med 97 % av modellen.

Efter att ha gjort ett test för heteroskedasticitet i STATA 13 (se bilaga 3 & 4) kan tydas att båda regressionerna är homoskedastiska, vilket innebär att variansen av feltermen är konstant.

Det påvisas även att ingen autokorrelation inträffade mellan feltermerna. För att undvika autokorrelation i vår beroende variabel, y , har vi som tidigare nämnt laggat variablerna en period. Därmed för att kringgå att variablerna korrelerar med sig själva mellan olika år (Baltagi, s.110). Detaljerad information om resultat och de olika testen framkommer i bilagor 1-4.

6. Diskussion och slutsatser

Marknadshyra presenteras ofta som ett alternativ till hyresreglering och är därav ett viktigt begrepp när ämnet diskuteras. Nationalencyklopedin (2019) definierar marknadshyra som den hyran på bostaden som hade förhandlats ifall det skedde på en helt fri marknad. Kriteriet att marknaden ska vara helt fri gör begreppet öppet för tolkning, och är en av anledningarna till varför det är problematiskt att ge bilden av att det antingen råder marknadshyra eller hyresreglering. Ofta har länder någon slags lagstiftning som skyddar hyresgästen. I Sverige är marknadshyra ofta associerat vid fri hyressättning samtidigt som hyreshöjningar kan vara fortsatt reglerat.

Syftet med svenska hyresregleringen är som tidigare nämnt att ta efter ett marknadssystem samtidigt som att trygga besittningsskyddet för hyresgästen. Vad kan man observera i resultatet, är den nuvarande hyresmarknaden anpassad efter marknaden? Är pristaket på hyran nära jämviktsläget och påverkan på utbudet därmed litet? Av att döma är så inte fallet, man kan observera en tydlig negativ effekt på antalet byggstarter som kan förklaras av hyresregleringen. Eftersom den normerande hyran förhandlas med lokala hyresgästföreningar kan dock effekten vara varierad runt om i Sverige. I områden där det råder en högre efterfråga, till exempel Stockholm, Göteborg och Malmö, är chansen att pristaket är under jämviktsläget högre, och effekterna blir därmed större.

Utifrån de resultat presenterade i regressionerna kan det konstateras att en reglering av hyresmarknaden bidrar till olika effekter. Eftersom syftet är att undersöka konsekvenserna av

en hyresreglering så är denna variabel av störst intresse. I den första regressionen, vars avsikt är att förklara antal byggstarter, kan en signifikant negativ effekt av hyresreglering observeras. Resultatet är förväntat om man utgår ifrån den teori och forskning som berör området, om man utgår ifrån att en hyresreglering leder till en hyra som är under jämviktsläget, det är dock inte alltid fallet. I den andra regressionen med syfte att förklara hyreshöjningar kan man observera ett annorlunda värde på huvudvariabeln. Hyresregleringen som variabel är även i denna regression statistiskt signifikant men har ett lägre positivt värde.

En stor del av den tidigare forskningen pekar på de samhällsförluster som uppstår när staten reglerar marknader av olika slag. I fallet för hyresreglering så begränsas fastighetsägarens möjlighet till att göra vinst när hyran regleras under jämviktsläget vilket leder till att det byggs färre hyreslägenheter. Tidigare forskning visar dock att den större delen av samhällsförlusten uppstår genom missallokering på marknaden, då pris i många fall inte avgör vem det är som får en bostad, så kommer beståndet inte fördelas effektivt. I resultatet av den första regressionen kan man inte urskilja denna missallokering, däremot kan man uppskatta effekterna på bostadsbyggandet. En ökning av indexet med en enhet sänker tillväxten i byggstarter med 0,37 procentenheter. Utifrån det resultatet kan man dra slutsatsen att nuvarande bruksvärdessystem utgör ett hinder på marknaden. Det är intressant att diskutera vem det är som får betala denna samhällsförlust. Enligt teorin om pristak kan förändringarna i producent- och konsumentöverskott förklara vem som förlorar på det minskade beståndet, däremot inte hur samhällsförlusterna av missallokering fördelas. När produktionen minskar på grund av ett pristak, som resultatet föreslår, kommer producentöverskottet minska. Konsumentöverskottet kommer också att minska vilket representeras av alla som står i bostadskö, dock kommer konsumentöverskottet även att öka för alla de som har en bostad men betalar mindre än jämviktspriset.

När resultatet tolkas är det viktigt att ha några potentiella effekter i åtanke. Att regressionen är gjord med det totala antalet byggstarter, bostadsrätter inkluderat, kommer att påverka resultatet. Ifall en ökad hyresreglering leder till en minskad produktion av hyresrätter,

kommer det troligtvis att leda till att fler bostadsrätter byggs. När fler står i bostadskö kommer betalningsviljan för bostadsrätter att öka och det kommer att bli mer lönsamt att producera. Eftersom ökningen av produktionen av bostadsrätter är en del av variabeln kan man anta att den negativa effekten på byggandet av hyresrätter troligtvis är större. Bentzel, Lindbeck och Ståhl påpekar även att staten helt kan bestämma bostadsbyggandets omfattning oavsett hyresreglering, det förutsatt att tillräckliga resurser avsätts till det ändamålet. Det är ytterligare en anledning till varför effekten av hyresregleringen i praktiken skulle kunna vara större än vad som man kan erfara från resultaten av regressionen. Statligt finansierade projekt och subventioner som stimulerar byggandet av hyreslägenheter kan vara en orsak till lägre värden i första regressionen.

Den första regressionen visar även på att en ökning av befolkningen leder till ett ökat antal byggstarter. När befolkningen växer kommer efterfrågan på bostäder att öka, priset på hyresrätter att stiga vilket leder till att det byggs fler bostäder. Det förutsätter dock att det finns utrymme för priset att öka och inget pristak hinder hyran från att fluktuera. Resultatet kan därav tolkas på olika sätt. Det kan bero på att pristaket är satt över jämvikten, att effekten bara sker i länder utan reglering, eller att en ökning av befolkningen leder till ökade statliga investeringar för bostadsbyggande. Troligtvis är det en kombination av alternativen men det går inte att avgöra utifrån resultaten.

Hyresgästföreningens rapport (2013) som konstaterar att en begränsad hyressättning inte leder till ett minskat bostadsbyggande är därmed motsägelsefull till de resultat som presenteras ovan. Rapporten i fråga anger en ojämnt fördelad skattesats som anledningen till det minskade byggandet av hyresrätter. Skattesatsen ligger dock utanför modellen och det är därav svårt att ta del av dess effekt med hänsyn till regressionen. Det går däremot att ifrågasätta hyresgästföreningens slutsats av andra skäl. En snedvriden skattesats kan ha en negativ effekt på byggandet av hyresrätter, men att det skulle råda ett samband mellan hyresreglering och hur skattesatsen är fördelad går att uttrycka tvivel om. Slutsatsen att det

enbart är skattesatsen som ligger bakom den låga produktionen av hyresrätter kan tillbakavisas ifall vi antar att detta samband inte förekommer.

Den andra regressionen mäter hur de olika variablerna påverkar höjningen av hyran. Utan att ta del av tidigare forskning kan man förvänta några slutsatser om hur sambandet mellan dessa variabler ser ut. Ifall hyreshöjningar är reglerat innebär det att hyresvärden är begränsad i sin förmåga att höja hyran, samma gäller när hyresnivån är reglerad. Det finns därför anledning att anta att en ökad hyresreglering leder till en minskad ökning av hyrorna. I resultatet presenteras en signifikant negativ effekt på hyresreglering, alltså minskar tillväxttakten i hyrorna med 0,02 procentenheter ifall indexet för hyresreglering ökar med en enhet. Syftet med en reglering av hyreshöjningarna är i första hand för att trygga besittningsrätten och hindra hyresvärden från att använda hyran för att vråka hyresgäster. Ifall hyreshöjningarna är reglerade men tillåtna att öka i den takt marknaden annars hade bidragit till, så kommer effekten av en ökad hyresreglering inte resultera i en lägre tillväxttakt av hyrorna. Eftersom resultatet är förhållandevis litet kan det eventuellt förklaras av att de länder som är med i regressionen inte har en reglering som hämmar självaste tillväxttakten av hyrorna, eller åtminstone endast gör det med liten effekt.

Utöver de faktorer som står utanför modellen finns det förhållanden i modellen i sig som kan förklara varför dessa resultat kan framställas svagare än vad det i själva verket är. Det är möjligt att det snäva måttet på regleringen skapar ett mindre gynnsamt resultat då gråskalan enbart innehåller tre grader och därav minskar hur betydande effekterna blir av en reglering. Eftersom länderna varierar i hyresreglering och systemen är tämligen komplexa utgår datan för hyresreglering enbart från denna skala för att kunna jämföra länderna sinsemellan. Således är variation för variabeln hyresreglering liten och detta mått kan därför leda till att potentiellt fördelaktiga effekter inte uppnås. De övriga ekonomiska variablerna är någorlunda lika när det kommer till den ekonomiska utvecklingen av BNP per capita, dess realränta och inflationen i de fyra olika länderna. En mindre variation av data innebär därför att resultaten blir mindre eftersom de kontrollerande variablerna inte i lika hög grad förklarar y . Exempelvis,

antal byggstarter skiljer sig mycket åt från år till år medan inflationen ligger konstant runt 2 % kan man utgå ifrån att den inte förklarar antal byggstarter i hög utsträckning.

7. Avslutning

Denna uppsats har studerat den svenska regleringen på hyresmarknaden och hur det har påverkat bostadsbyggandet i Sveriges samt hur förändringen i hyresnivån påverkas av hyresregleringar mellan åren 1995 - 2015. Frågeställningen har besvarats genom att undersöka de potentiella sambanden mellan hyresreglering och bostadsbyggande samt förändring i hyresnivån i en regressionsanalys. Resultaten har visat belägg för att en hyresreglering har en negativ påverkan på både antal byggstarter och förändringen i hyresnivån. Resultaten som presenteras i denna uppsats stämmer väl överens med tidigare forskning och till viss del bekräftar de effekter som teorin om pristak presenterar. Vid eventuell avreglering skulle man kunna anta att marknaden skulle bli av med den negativa effekten som resultaten visar och närma sig de länder som i regressionen saknar en hyresreglering. Det kan i framtida forskning vara intressant att inkludera variabler som får en allt större inverkan på grund av den aktuella bristen på bostäder. Exempelvis är faktorer som bostadskö, påverkan på arbetsmarknaden och ytterligare samhällsekonomiska förluster som uppstår på grund av ett pristak aktuella. Sammanfattningsvis, utifrån denna studie har vi konstaterat att en hyresreglering, som existerar i Sverige genom bruksvärdessystemet, har en negativ påverkan på både antal byggstarter och förändringen i hyresnivån.

Källförteckning

Referenser

Baltagi, B (2011), *Econometrics*, fifth ed. Springer, New York.

Belgium Federal Government (2019), *Social Housing*, Artikel,
https://www.belgium.be/en/housing/social_housing (Hämtad 2019-05-24)

Belgium Federal Government (2019), *Housing - Renting a home*, Artikel
https://www.belgium.be/en/housing/renting_a_home (Hämtad 2019-05-24)

Bellinck.L,- Brohez.A,-van Berkel.S (2017). Leases in Belgium. Rapport
<https://www.loyensloeff.com/media/7995/c-users-lebl-desktop-leases-in-belgium.pdf>(Hämtad 2019-05-20)

Bentzel. R,- Lindbeck.A,- Ståhl.I (1963), *Bostadsbristen - En studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*. Rapport
https://www.ifn.se/BinaryLoader.axd?OwnerID=341943a9-24b2-4356-b505-2888a3a5091c&OwnerType=0&PropertyName=EmbeddedImg_fe64eaf0-05ba-4bd0-921a-f9c3a37ad602&FileName=1963+Bentzel+Lindbeck+St%C3%A5hl+-+Bostadsbristen+-+En+studie+av+prisbil+dingen+p%C3%A5+bostadsmarknaden+webb.pdf&Attachment=False (hämtad 2019-05-17)

Boverket (2011), *Dåligt fungerande bostadsmarknader*, Rapport,
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf> (Hämtad 2019-05-25)

Boverket (2011), *Analys av bostadsbyggandet i Norden*, Rapport
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/analys-av-bostadsbyggandet-i-norden-huvudrapport.pdf> (Hämtad, 2019-05-20)

Boverket (2013), *Bostadsbristen och hyressättningssystemet*, Marknadsrapport
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/marknadsrapport-nov-2013.pdf> (Hämtad 2019-05-15)

Boverket (2014), *Det svenska hyressättningssystemet*, Rapport

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/det-svenska-hyressattningssystemet.pdf> (Hämtad 2019-05-15)

Boverket (2018), *Behov av nya bostäder 2018-2025*, Rapport

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/behov-av-nya-bostader-2018-2025.pdf> (Hämtad 2019-05-20)

Förenta Nationerna (2014), *The Right to Adequate housing*, Rapport

https://www.ohchr.org/documents/publications/fs21_rev_1_housing_en.pdf (Hämtad 2019-05-22)

Glaeser E.- Latter E (1997), *The misallocation of housing under rent control*, Working Paper
<https://www.nber.org/papers/w6220> (Hämtad 2019-05-20)

Husbanken (2019), *Housing Allowance*, Artikel

<https://www.husbanken.no/english/what-is-housing-allowance/> (Hämtad 2019-05-24)

Hyresgästföreningen (2010), *Investeringsbidraget sänkte byggkostnaderna*, 2010-02-05, Rapport

https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/investeringsbidraget_sankte_byggkostnaderna_pm_2010.pdf (Hämtad 2019-04-15)

Hyresgästföreningen (2013) *Det svenska systemet - bruksvärdesprincip och förhandlade hyror*. 2013-10-18. Rapport

<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/programpolicies/hyressattningssystemet.pdf> (Hämtad 2019-05-09)

Hyresgästföreningen (2013), *Presumtionshyror -Åtgärder för att öka byggandet av hyresrätter*, 2013-10-01, Rapport

<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/presumtionshyror-atgarder-for-att-oka-byggandet-av-hyresratter-20131001.pdf> (Hämtad 2019-04-15)

Krugman, P. & Wells, R (2015). *Economics*. Fourth edition New York: Worth Publishers

Lag (2010:811) om hyresförhandling

Lindbeck, A (2016), "Hur avveckla hyreskontrollen", *Ekonomisk Debatt*, årg.44 nr.7
<https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/NEFfiler/44-7-al.pdf> (Hämtad 2019-05-20)

Nationalencyklopedin, *marknadshyra*,
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/m%20marknadshyra> (Hämtad 2019-04-26)

Nationalencyklopedin, *Bostadspolitik*
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/bostadspolitik> (Hämtad 2019-04-15)

Nationalencyklopedin, *Räntebidrag*,
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/r%C3%A4ntebidrag> (Hämtad 2019-04-15)

OECD (2016), *Rental Regulation*, 2016-12-21, Rapport
<https://www.oecd.org/els/family/PH6-1-Rental-regulation.pdf> (Hämtad 2019-04-28)

Pareto.V (1972) *Manual of Political Economy -A Critical and Variorum Edition*. Red;
Schwier.S, - Page.A. Översatt; Schewier.A, Macmillan, London.

Russell, R. Robert & Wilkinson, Maurice (1979). *Microeconomics: a synthesis of modern and neoclassical theory*. New York: Wiley

SOU 1981:77, "Hyresrätt", *Statens offentliga utredningar*,
<https://lagen.nu/sou/1981:77?attachment=index.pdf&repo=soukb&dir=downloaded> (Hämtad 2019-04-16)

Sveriges allmännyttiga bostadsbolag (2017), *Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra*, Rapport
<https://www.sabo.se/allmannyttan/allmannyttan-viktigare-an-nagonsin/presumtionshyra-vid-nyproduktion/> (Hämtad 2019-05-09)

Sørvoll.J (2011), *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010*, Rapport
<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Norsk%20boligpolitikk%20i%20forandring.pdf> (Hämtad 2019-05-20)

UK Government (2016), *English Housing Survey*, Rapport,
https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/723880/Private_rented_sector_report.pdf (Hämtad 2019-05-24)

UK Government (2017), *English Housing Survey*, Rapport,
https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/774820/2017-18_EHS_Headline_Report.pdf (Hämtad 2019-05-24)

UK Government (2019), *Housing Benefit*, Artikel,
<https://www.gov.uk/housing-benefit> (Hämtad 2019-05-24)

Datakällor

OECD Data, <https://data.oecd.org>, (Hämtad 2019-04-15)

Statbel, *Building permits*, <https://statbel.fgov.be/en/themes/housing/building-permits#figures>,
(Hämtad 2019-04-20)

Statistisk sentralbyrå, *Building statistics*,
<https://www.ssb.no/en/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/byggeareal/aar> (Hämtad
2019-04-20)

Statistiska centralbyrån, *Påbörjade lägenheter*,
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0101_BO0101A/Lag_enhetNyKv16/table/tableViewLayout1/?rxid=28cbe8be-b42c-409d-a6f2-747272f7d4a4
(Hämtad 2019-04-20)

UK Government, *Live tables on house building: new build dwellings*,
<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-house-building> (Hämtad
2019-04-20)

Appendix

Bilaga 1. Antal byggstarter Resultat

```
. xtreg lnbo l(1/1).(lnbnpcapita lnpop inflation realrate hyresreglering) i.year

Random-effects GLS regression           Number of obs   =    80
Group variable: varperland             Number of groups =    4

R-sq:  within = 0.3888                  Obs per group:  min =    20
      between = 0.9852                    avg =    20.0
      overall  = 0.9210                    max =    20

corr(u_i, X) = 0 (assumed)              Wald chi2(24)   =   641.41
                                          Prob > chi2     =   0.0000
```

	lnbo	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]
lnbnpcapita	L1.	-.9320016	.4883902	-1.91	0.056	-1.889229 .0252256
lnpop	L1.	.5263315	.0742715	7.09	0.000	.3807621 .6719009
inflation	L1.	-.0743036	.053527	-1.39	0.165	-.1792147 .0306074
realrate	L1.	-.0316702	.0346381	-0.91	0.361	-.0995596 .0362191
hyresreglering	L1.	-.3737396	.0600506	-6.22	0.000	-.4914366 -.2560425
_cons		11.8165	5.984675	1.97	0.048	.0867476 23.54624

Bilaga 2. Förändring i hyresnivå Resultat

```
. xtreg lnHPI l(1/1).(lnbnpcapita lnpop inflation realrate hyresreglering) i.year,
Random-effects GLS regression           Number of obs   =    80
Group variable: varperland              Number of groups =     4

R-sq:  within = 0.9704                   Obs per group:  min =    20
      between = 0.9778                               avg =   20.0
      overall  = 0.9709                               max =    20

corr(u_i, X) = 0 (assumed)                Wald chi2(24)   =  1836.43
                                           Prob > chi2     =   0.0000
```

lnHPI	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]	
lnbnpcapita						
L1.	.3292942	.0569422	5.78	0.000	.2176895	.4408988
lnpop						
L1.	.0549837	.0086594	6.35	0.000	.0380115	.0719559
inflation						
L1.	.0022996	.0062408	0.37	0.713	-.0099321	.0145313
realrate						
L1.	.0019782	.0040385	0.49	0.624	-.0059371	.0098935
hyresreglering						
L1.	-.0184694	.0070014	-2.64	0.008	-.0321919	-.004747
_cons	.4389444	.6977628	0.63	0.529	-.9286455	1.806534

Bilaga 3. Test för heteroskedasticitet - Antal byggstarter

```
. xtgls lnbo l(1/1).(lnbnpcapita lnpop inflation realrate hyresreglering) i.year
```

Cross-sectional time-series FGLS regression

Coefficients: **generalized least squares**
 Panels: **homoskedastic**
 Correlation: **no autocorrelation**

Estimated covariances	=	1	Number of obs	=	80
Estimated autocorrelations	=	0	Number of groups	=	4
Estimated coefficients	=	25	Time periods	=	20
Log likelihood	=	9.913235	Wald chi2(24)	=	932.97
			Prob > chi2	=	0.0000

lnbo	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]	
lnbnpcapita L1.	-.9320016	.4049518	-2.30	0.021	-1.725692	-.1383108
lnpop L1.	.5263315	.0615826	8.55	0.000	.4056317	.6470313
inflation L1.	-.0743036	.0443823	-1.67	0.094	-.1612913	.012684
realrate L1.	-.0316702	.0287204	-1.10	0.270	-.0879611	.0246206
hyresreglering L1.	-.3737396	.0497913	-7.51	0.000	-.4713288	-.2761504

Bilaga 4. Test för heteroskedasticitet - Förändringen i hyresnivå

```
. xtgls lnHPI l(1/1).(lnbnpcapita lnpop inflation realrate hyresreglering) i.year
```

Cross-sectional time-series FGLS regression

Coefficients: **generalized least squares**
 Panels: **homoskedastic**
 Correlation: **no autocorrelation**

Estimated covariances	=	1	Number of obs	=	80
Estimated autocorrelations	=	0	Number of groups	=	4
Estimated coefficients	=	25	Time periods	=	20
Log likelihood	=	181.8395	Wald chi2(24)	=	2671.18
			Prob > chi2	=	0.0000

lnHPI	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]	
lnbnpcapita						
L1.	.3292942	.047214	6.97	0.000	.2367565	.4218318
lnpop						
L1.	.0549837	.00718	7.66	0.000	.0409111	.0690563
inflation						
L1.	.0022996	.0051746	0.44	0.657	-.0078424	.0124416
realrate						
L1.	.0019782	.0033486	0.59	0.555	-.0045849	.0085412
hyresreglering						
L1.	-.0184694	.0058053	-3.18	0.001	-.0298475	-.0070914