



LUND
UNIVERSITY

Ekonomihögskolan - Nationalekonomiska institutionen

Hyresregleringens påverkan på segregation

- Konsekvenser på bostadsmarknaden-

The impact of rent regulation on segregation

- Consequences on the housing market-

Examensarbete

Kandidatnivå

HT 2022

Adrienne Horn af Åminne Dannert

Handledare: Fredrik Andersson

Färdigställd: 09/01-2023

Abstract

Segregation is an ongoing and complex problem in Sweden today that affects both the individual and society at large. Rental properties are an attractive choice for many, such as young households and foreign workers, as it is a good way into the housing, and labor market. The purpose of rent regulation is to enable more people to live in attractive areas, thus leading to a fairer distribution of rental properties. At the same time, there is a large shortage of rental properties in Sweden and the prices of condominiums in central locations are increasing. The study aims to investigate how rent regulation affects the housing market and whether it succeeds in counteracting segregation in Sweden.

The study consists of previous research, literature, and interview studies. The interview study was conducted through three interviews with employees from three large real estate companies. All collected empirical data has then been analyzed with a national economic theory framework to answer the study's question, *does rent regulation counteract segregation?*

The conclusion is that rent regulation fails in counteracting segregation. However, it can be stated that rent regulation should theoretically reduce income segregation because it enables more people to live in attractive areas where they do not really have the financial opportunity to live. What speaks against it is that the rent regulation simultaneously gives rise to several consequences on the housing market, which in turn leads to increased segregation. The conclusion presented in this study is in good agreement with previous research and the theory of price ceilings in the housing market.

Sammanfattning

Segregation är ett pågående och komplext problem i Sverige idag som både påverkar individen och samhället i stort. Hyresrätter är ett attraktivt val för många, som till exempel unga hushåll och utländsk arbetskraft, då det är en bra väg in på bostads- och arbetsmarknaden. Hyresregleringens syfte är att möjliggöra för fler att bo i attraktiva områden och på så sätt leda till en mer rättvis fördelning av hyresrätter. Samtidigt råder det en stor brist på hyresrätter i Sverige och priserna på bostadsrätter i centrala lägen ökar. Syftet med studien är att utreda hur hyresregleringen påverkar bostadsmarknaden och om den lyckas med att motverka segregationen i Sverige.

Studien använder sig av tidigare forskning och består av en litteraturstudie och en intervjustudie. Intervjustudien genomfördes genom tre intervjuer med anställda från tre stora fastighetsbolag. Den insamlade empiriska datan har sedan analyserats med en nationalekonomisk teoriram för att besvara studiens frågeställning, *motverkar hyresregleringen segregation?*

Slutsatsen är att hyresregleringen inte lyckas med att motverka segregation. Det kan dock konstateras att hyresregleringen rent teoretiskt bör minska inkomstsegregation eftersom den möjliggör för fler att bo i attraktiva områden där de egentligen inte har ekonomisk möjlighet att bo. Det som talar emot är att hyresregleringen samtidigt ger upphov till flera konsekvenser på bostadsmarknaden som i sin tur leder till ökad segregation. Slutsatsen som presenterats i den här studien stämmer väl överens med tidigare forskning och teorin om pristak på bostadsmarknaden.

Innehållsförteckning

1. Inledning	5
1.1 Bakgrund	5
1.1.1 Hyresregleringen i Sverige	5
1.1.2 Segregation i Sverige	5
1.2 Syfte	6
1.3 Frågeställning	6
1.4 Avgränsning	6
2. Tidigare forskning	7
3. Metod	9
3.1 Strategi och val av forskningsmetod	9
3.2 Litteraturstudie	9
3.3 Intervjustudie	10
3.4 Urvalsprocess	10
3.5 Reliabilitet, Validitet och Generaliserbarhet	11
4. Teori	12
4.1 Marknadsjämvikt - Utbud och efterfrågan	12
4.2 Pristak - Hyresreglering	12
4.3 Bruksvärdessystemet och Presumtionshyra	13
4.4 Segregation	15
4.4.1 Segregation utifrån sociala kategorier	15
4.4.2 Orsaker till segregation	15
4.4.3 Konsekvenser av Segregation	16
4.4.4 Åtgärder för att minska segregation	16
5. Empiri & Material	18
5.1 Konsekvenser av hyresregleringen	18
5.2 Hyresregleringens påverkan på segregation	20
5.2.1 Etnisk Segregation	20
5.2.2 Socioekonomisk Segregation	21
5.3 Intervjustudie	23
5.3.1 Presentation av respondenter	23
5.3.1.1 Fastighets AB Balder - Respondent 1	23
5.3.1.2 Stena Fastigheter Malmö AB - Respondent 2	23
5.3.1.3 Heimstaden AB - Respondent 3	24
5.3.2 Konsekvenser av hyresregleringen	24
5.3.2.1 Regleringens påverkan	24
5.3.2.2 Incitament till nybyggen	25
5.3.2.3 Bostadsköer	26
5.3.2.4 Svarta marknader - hyreskontrakt säljs vidare.	28

5.3.3	Positiva effekter	29
5.3.4	Prissättning - skillnad mellan innerstaden och ytterområdena.	30
5.3.5	Kommersiell Uthyrning vs boenden	31
5.3.6	Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter	32
5.3.7	Minskat eller ökat segregationen i Sverige	33
5.3.8	Förmedling av boenden	33
5.3.9	Analys på mångfald och boendesammansättning	34
5.3.10	Målsättningar vad gäller mångfald	35
6.	Analys	37
6.1	Konsekvenser på bostadsmarknaden	37
6.2	Segregation	39
7.	Slutsats	41
8.	Referenser	42
Bilagor		47
Bilaga 1	Intervjufrågor - guide	47

1. Inledning

1.1 Bakgrund

1.1.1 Hyresregleringen i Sverige

Under andra världskriget infördes hyresregleringen i Sverige i syfte att motverka stora hyreshöjningar som förväntades komma i spåren efter kriget. Grundidén med regleringen var att den skulle fungera som ett tillfälligt skydd mot höga hyror och skapa en bostadsmarknad där alla hade råd att bo i en sund och rymlig bostad (Brogren & Fridell 2006, s. 2-3). I praktiken infördes ett hyrestak och ett index för hyreshöjningar. Med regleringen infördes även det så kallade besittningsskyddet vars syfte var att skydda hyresgästen från osaklig uppsägning. Hyresregleringen blev inte tillfällig utan fortsatte att gälla efter andra världskriget. Hyresregleringen blev väldigt kritiserad och fick skulden för den stora bostadskrisen som uppstod på 1950- och 60-talet. Det var bostadskrisen som sedan i sin tur var anledningen till den omtalade miljonprogrammet som genomfördes 1965 (Dracke & Livjin 2019, s.4).

Hyresregleringen bytte namn till bruksvärdessystemet i början av 1970-talet men liknande ekonomisk princip fortsatte att gälla med reglerade hyror. Idag är syftet att regleringen ska efterlikna ett marknadssystem men samtidigt bidra till en tryggare bostadsmarknad genom ett hyrestak som hindrar oskäligen höga hyror (Brogren & Fridell 2006, s. 2-3). Hyresrätter är ett attraktivt val för många, som till exempel unga hushåll och utländsk arbetskraft, då det är en bra väg in på bostads- och arbetsmarknaden. Samtidigt råder det en stor brist på hyresrätter i Sverige och priserna på bostadsrätter i centrala lägen ökar (Eklund 2016, s. 34-35).

1.1.2 Segregation i Sverige

En grundsten i Sverige är ett samhälle som håller ihop men klyftorna har vuxit under en lång tid och allt fler betraktas idag som ekonomiskt utsatta. En ökad segregation ses också mellan olika områden i samma kommun vilket har gett effekter som ökad brottslighet, upplevd otrygghet, arbetslöshet och dåliga skolresultat (Regeringskansliet 2016).

Segregation är ett begrepp som började studeras relativt sent i Sverige om man jämför med USA och Sydafrika där det länge studerats som ett väsentligt samhällsproblem. I Sverige uppmärksammades segregation av media och forskare i samband med det omtalade

miljonprogrammet som genomfördes 1965-1975. Miljonprogrammet fick sitt namn av målsättningen att en miljon bostäder skulle byggas på tio år i syfte att minska den rådande bostadsbristen och trångboddheten och även höja standarden på bostäder. Sedan 1990-talet har segregation varit ett starkt växande ämne där den etniska och invandringsrelaterad segregation dominerat (Andersson et.al 2009, s.11). Enligt Delmos (2022) är den socioekonomiska segregationen också starkt förekommande och har ökat sedan 1990-talet. De som bor mest segregerat är låg- och höginkomsttagare och det är höginkomsttagare som bor mest avskilt från andra inkomstgrupper (Delmos 2022, s. 19). Höginkomsttagare har större möjligheter att bosätta sig i attraktiva bostadsområden medan låginkomsttagare ofta hamnar i förorter med ett stort utbud av hyresrätter och bostäder utförda under miljonprogrammet (Olsson & Lännerström 2017, s.10).

1.2 Syfte

Syftet med det här arbetet är att utreda om hyresregleringen i Sverige motverkar segregation eller inte. Studien analyserar också hur hyresregleringen påverkar bostadsmarknaden och hur det i sin tur påverkar segregation.

1.3 Frågeställning

För att fördjupa och tydligare beskriva syftet med arbetet har följande frågeställning använts som grund för undersökningen:

- Motverkar hyresregleringen segregation?

1.4 Avgränsning

Eftersom hyresregleringen och dess påverkan på segregation är ett komplicerat ämne har studien avgränsats geografiskt och empiriskt. Geografiskt har studien endast inriktats till Sveriges bostadsmarknad, dock med några jämförelser som görs med Finlands bostadsmarknad. Empiriskt har material insamlats genom litteratur och intervjuer med fastighetsbolag. Ingen offentlig aktör intervjuades på grund av tidsbrist. Avgränsningen har möjliggjort en smalare och mer koncentrerad informationsinsamling.

2. Tidigare forskning

Många tidigare studier har genomförts med syfte att utreda hyresregleringens effekter på bostadsmarknaden. Studier har genomförts i många länder och ett par intressanta studier nämns nedan. År 1963 publicerade Bentzel, Lindbeck och Ståhl en av de mest välkända studier som genomförts på Sveriges bostadsmarknad. Författarna belyser två huvudsakliga problem i sin studie, dels den dåvarande regleringens samhällsekonomiska verkningar, dels konsekvenserna som väntas uppstå i övergångsperioden vid en eventuell avveckling av regleringen. Författarna genomför i studien en analys av hyresregleringens konsekvenser som baseras på en jämförelse mellan den faktiska utvecklingen och den hypotetiska utvecklingen som hade skett utan en reglering. Vidare diskuterar författarna tilldelning av bostäder, konsekvenser för bostadsbyggandet, inkomstfördelning, konsumenternas valmöjligheter samt övriga samhällsekonomiska effekter. Författarna belyser att efterkrigstidens bostadspolitik har dominerats av fördelningspolitiska och bostadssociala målsättningar där hyresregleringen har varit ett huvudsakligt instrument. De kommer fram till att målsättningarna kan nås lika effektivt, utan biverkningar som bostadsbrist, om jämviktsprisbildningen är kombinerad med avpassad skatte-, kredit- och socialpolitik. Vidare kommer författarna fram till att konsekvenserna som uppstår i övergångsperioden vid en avveckling av hyresregleringen går att bemästra med diverse ekonomisk- och socialpolitiska åtgärder. Slutligen understryker författarna också den nära kopplingen mellan hyresreglering och minskat bostadsbyggande (Bentzel, Lindbeck och Ståhl 1963).

I en studie från 2006 utreder Brogren och Fridell huruvida hyresregleringen motverkar segregation i Stockholm. Genom att analysera en datamängd från 292 hushåll drar de slutsatsen att den reglerade hyresrättsmarknaden inte lyckas med att motverka segregation utan tvärtom så är den mer segregerad än den fria bostadsrättsmarknaden. Vidare drar författarna slutsatsen att hyresrättsmarknaden är mer segregerad vad gäller härkomst än bostadsrättsmarknaden. På båda marknaderna är det däremot tydligt att en hög inkomst och/eller förmögenhet har betydelse för hur attraktivt en individ bor. Ytterligare konstaterar författarna att unga generellt bor mer attraktivt än vad deras inkomst indikerar vilket de bland annat tror beror på att de får hjälp av föräldrar. Slutligen konstaterar författarna att den reglerade hyresmarknaden ger upphov till segregation och hindrar många individers möjligheter att hyra en lägenhet och att den även är mer segregerad än bostadsrättsmarknaden (Brogren & Fridell 2006).

I USA genomförde Glaeser (2003) en studie om flera amerikanska städer där hyresreglering gällde. Syftet var att undersöka om hyresregleringen ledde till minskad segregation. Resultatet av studien visar att regleringen i viss mån möjliggjort för individer att bo i mer attraktiva områden än vad de egentligen hade haft råd med. Vidare konstaterar Glaeser att hyresregleringen drivit på en ålderssegregation då det oftast är äldre mer etablerade hushåll som bor i hyresrätterna. I vissa stater som till exempel New Jersey var det tydligt att hyresregleringen ökat segregationen. Slutligen konstaterar Glaeser att det är ett kostsamt sätt att försöka uppnå ökad integration som endast emellanåt fungerar då bostadsområden med hyresreglering tycks vara lika segregerade som bostadsområden med fri hyressättning (Glaeser 2003).

I en studie från 2003 jämför Lind och Hellström hur graden av segregation förändrats i Malmö respektive Stockholm. Författarna påpekar att under 1990-talet höjde Malmö stegvis hyrorna i mer attraktiva områden medan Stockholm inte gjorde det, vilket gör det möjligt att få ny information om förhållandet mellan marknadshyror och ekonomisk segregation. I studien jämför författarna utvecklingen under en tioårsperiod i olika områden i städerna. Författarna drar sedan slutsatsen att segregationen ökade på i princip samma sätt i båda städer vilket ses som ett viktigt bevis mot hypotesen att marknadshyra skulle öka den ekonomiska segregationen. Ytterligare slutsats som kunde dras från studien var att hyresregleringen försvårar för yngre individer att komma över bostäder i mer attraktiva områden. Vidare konstaterar författarna att hushåll i de mest attraktiva områdena med hyresreglering har 80% högre inkomst än de i de minst attraktiva områdena (Lind & Hellström 2003).

3. Metod

3.1 Strategi och val av forskningsmetod

Studien baserades först på en litteraturstudie som sedan kompletterades med en kvalitativ metod. En litteraturstudie är en systematisk granskning av litteratur utifrån ett vetenskapligt perspektiv. Metoden går ut på att med hjälp av tidigare forskning söka svar på frågeställningen (Lunds Universitet 2022). För att komplettera det insamlade materialet från litteraturstudien användes även en kvalitativ metod. Den kvalitativa metoden går ut på att skapa en djupare förståelse inom ett ämne och genomförs oftast med hjälp av intervjuer. Den sociala verkligheten förändras ständigt och genom att genomföra intervjuer ger man utrymme för det, vilket är en fördel med en kvalitativ metod (Bryman 2018).

Då uppsatsen är av utredande karaktär valdes först en litteraturstudie som metod där mycket källinformation och tidigare forskning granskades för att få en allmän förståelse för ämnet. Sedan valdes den kvalitativa metoden för att ge ytterligare djup till uppsatsen. Den kvalitativa metoden genomfördes med hjälp av tre intervjuer med anställda vid tre större fastighetsbolag. Det var relevant att inkludera intervjuer då det kunde ge ett ytterligare perspektiv som kunde analyseras. All insamlad data från litteraturstudien och intervjustudien granskades sedan systematiskt efter kvalitet och relevans till syftet utifrån ett nationalekonomiskt ramverk.

3.2 Litteraturstudie

Inledningsvis användes en litteraturstudie som metod för att öka förståelsen för ämnesområdet, det vill säga hyresregleringen och dess påverkan på segregation och konsekvenser på bostadsmarknaden. Metoden gick ut på att genom systematisk genomgång av tidigare forskning, dokument och annan litteratur. Efter inblick i forskningsområdet planerades och utfördes insamling av det empiriska materialet som består av intervjustudien. Fördelen med att inleda med en litteraturstudie var att en förståelse för ämnet skapades vilket underlättade alla delar av arbetet. Det gav en bra grund för intervjustudien då relevanta intervjufrågor kunde formuleras och mer ingående diskussioner med respondenterna kunde utföras. Litteraturstudien genomfördes initialt men även parallellt med resterande arbete.

3.3 Intervjustudie

Två av intervjuerna genomfördes digitalt via videosamtal genom Microsoft Teams medan en respondent skickade skriftliga svar via mejl. Syftet med intervjuerna var att ge ytterligare djup och perspektiv till uppsatsen. Intervjufrågorna hade en öppen frågeställning och var av kvalitativ karaktär. En öppen frågeställning innebär att det inte finns förutbestämda svarsalternativ eller att det går att svara ja eller nej på frågan utan kräver att respondenten svarar med egna ord. Det leder, enligt Alvehus (2019), till mer sanningsenliga svar då respondenten har möjlighet att svara fritt. Ett exempel på en öppen fråga som ställdes var *“Vad ser ni för konsekvenser av hyresregleringen på bostadsmarknaden?”*. För att föra intervjun framåt ställdes ett flertal följdfrågor som anpassades efter vad respondenten svarade.

Intervjufrågorna i studien var förutbestämda och utgick från en egenproducerad intervjuguide, se bilaga 1. Frågorna ställdes till alla respondenter i samma ordning i syfte att få strukturerade svar. Följdfrågor ställdes till respondenterna efter varje “huvudfråga” för att få mer ingående diskussioner. Det visar på att intervjuerna som genomfördes var semistrukturerade (Alvehus 2019). Fördelen med en semistrukturerad intervju, enligt Alvehus (2019), är att det bildar en röd tråd genom hela intervjun samtidigt som viss diskussion är möjlig. Nackdelen är dock att intervjuaren behöver vara väldigt uppmärksam för att kunna hålla intervjun strukturerad.

Intervjufrågorna skickades med bra framförhållning via mejl till respektive respondent, i syfte att ge respondenten bättre möjlighet att förbereda sig inför intervjun. För att ytterligare förbereda respondenterna skickades en kort beskrivning av uppsatsens syfte och frågeställning. Fördelen är att ju bättre förberedda respondenterna är desto bättre möjlighet för diskussioner och utförliga intervjusvar.

3.4 Urvalsprocess

Det empiriska materialet är insamlat från tidigare forskning via litteraturstudien och intervjusvaren från intervjustudien. Urvalet till intervjustudien genomfördes genom strategiskt urval, vilket innebär att sakkunniga valts ut med anledning av deras position på marknaden. Personerna kontaktades via mejl med en presentation av författaren och en ämnesbeskrivning. Respondenterna som intervjuats är en kundrelationsansvarig för

Fastighets AB Balder, en uthyrningschef och en fastighetschef för Stena Fastigheter Malmö AB och till sist en Head of Asset Management & Letting Negotiation på Heimstaden AB. Respondenterna presenteras utförligare under avsnitt 5.3.1.

3.5 Reliabilitet, Validitet och Generaliserbarhet

Reliabiliteten handlar om hur tillförlitligt tillvägagångssättet är och kan uttryckas som hur stor sannolikheten är att komma fram till samma slutsats om en ny studie med samma tillvägagångssätt genomförs (Alvehus 2019). Vidare kan det definieras som huruvida studiens mätningar och undersökningar är korrekt genomförda (Bryman 2018). För att uppnå ett trovärdigt resultat har en intervjustudie med fyra oberoende individer från tre stora etablerade fastighetsbolag genomförts.

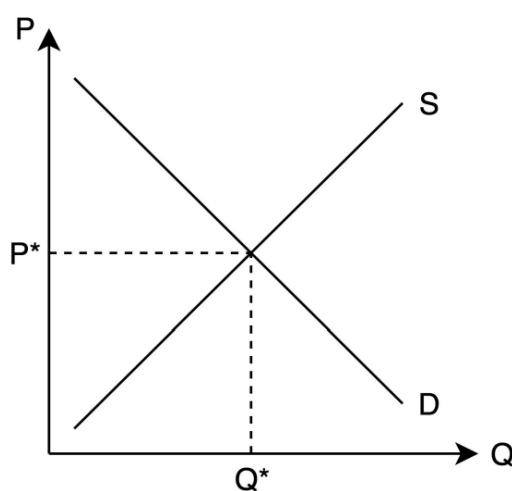
Studiens validitet handlar om huruvida studien faktiskt undersöker det som den är ämnad att undersöka (Bryman 2018). Syftet med studien är att undersöka hyresregleringen och hur den påverkar segregation och konsekvenser på bostadsmarknaden. Genom en litteraturstudie och en intervjustudie har ämnesområdet undersökts och frågeställningen besvarats. Med hjälp av avgränsningen har studien hållits inom ramarna för ämnesområdet.

Syftet med en studie är ofta att generalisera resultatet och applicera det på en större andel människor än vad studien analyserat. Enligt Alvehus (2019) är det viktigt att skilja mellan teoretisk och empirisk generalisering och i den här studien rör det sig om empirisk generalisering. Det innebär att utifrån ett begränsat antal studier uttala sig om hur det ser ut för alla inom samma kategori (Alvehus 2019). Eftersom studien har en nationalekonomisk teoriram och både baseras på en litteraturstudie och ett urval av intervjuer bedöms generaliserbarheten som god.

4. Teori

4.1 Marknadsjämvikt - Utbud och efterfrågan

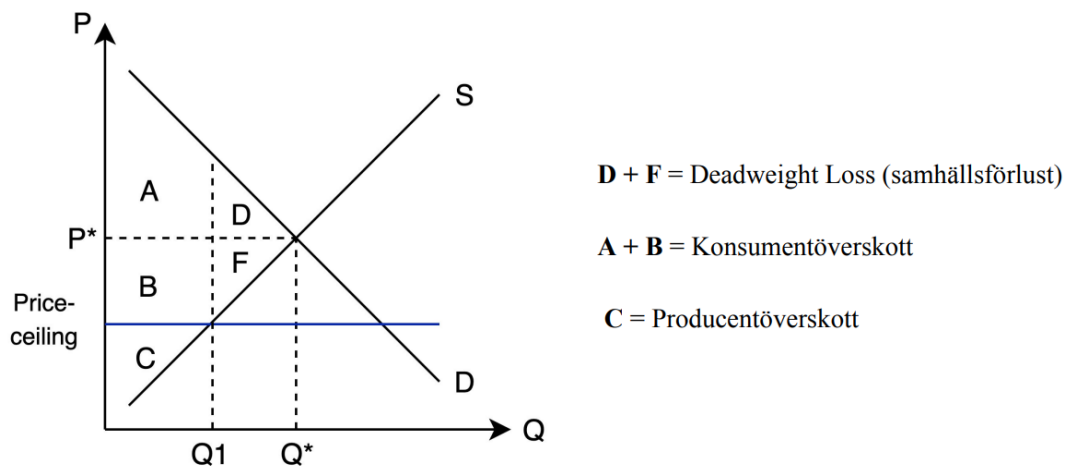
Utbud och efterfrågan är centrala begrepp och en ekonomisk modell inom nationalekonomin och beskriver hur en marknadsekonomi fungerar. Efterfrågekurvan (D) visar ett negativt samband mellan pris och kvantitet då den följer lagen om efterfrågan, konsumenten köper mindre av en vara när priset ökar. Motsatsen gäller för utbudskurvan (S) som visar ett positivt samband mellan pris och kvantitet då den följer lagen om utbud, producenten producerar mer av en vara när priset ökar. Punkten där de två kurvorna möts brukar kallas för marknadsjämvikt och är där jämviktspris P^* och jämviktskvantitet Q^* uppstår. Innebörden är att det produceras lika mycket och till det pris som konsumenterna efterfrågar. Sambandet mellan utbud och efterfrågan illustreras av figuren nedan.



4.2 Pristak - Hyresreglering

Ett pristak innebär att en prisbegränsning sätts som antingen är lägre eller högre än det jämviktspris som bestäms av utbudens kvantitet och efterfrågad kvantitet. Hyresregleringen fungerar som ett pristak på hyran som ofta sätts lägre än marknadshyran i syfte att skapa en mer tillgänglig bostadsmarknad (The economic Times u.å). När ett pristak sätts lägre än marknadspriset (P^*) leder det till minskad lönsamhet och därmed till att producenternas incitament till produktion minskar, se figur nedan. Det lägre priset leder till ökad efterfrågan samtidigt som utbudet minskar, vilket resulterar i ett efterfrågeöverskott. Det finns enheter

där betalningsviljan överstiger priset till vilket producenter vill sälja, men dessa enheter handlas inte på grund av pristaket. En välfärdsförlust uppstår alltså i form av ineffektiv resursanvändning som uppstår på marknaden när priset och kvantiteten minskar på grund av marknadsregleringen.



Kända konsekvenser av pristak inom nationalekonomin är lägre kvalitet och brist på produkter eller försäljning av dem på svarta marknader. En del bostadsanalytiker menar även att kontrollerade hyror avskräcker hyresvärdar från att underhålla eller förbättra sina hyresfastigheter vilket försämrar kvaliteten på hyresbostäder (Segal 2021).

Om hyresregleringen skulle tas bort och marknadshyror återinföras skulle efterfrågad kvantitet på hyresbostäder minska och utbudens kvantitet öka tills det återigen blir marknadsjämvikt. Vid marknadshyror ökar priset vilket leder till minskad efterfrågad kvantitet hos konsumenter och till ökad utbudens kvantitet då det blir mer lönsamt för företag att bygga fler bostäder. På en fri marknad skulle också välfärdsförlusten minska då en mer effektiv resursanvändning uppstår eftersom kötid innebär förluster.

4.3 Bruksvärdessystemet och Presumtionshyra

Bruksvärdessystemet kom till på 1970-talet och ersatte hyresregleringen som hade gällt sedan andra världskriget. Syftet med bruksvärdessystemet är att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt hindra oskäligena hyror och skydda besittningsrätten. Hyresrättens värde bestäms av dess egenskaper som bland annat storlek, läge, modernitet och standard. Även närhet till kommunikationer och centrum påverkar bruksvärdet. Om det uppstår tvist angående

hyresnivån ska hyran sättas till ett skäligt belopp (12 kap. 55 § JB) och för att räknas som skälig hyra behöver hyran stämma överens med andra hyresrätter av liknande bruksvärde. Det är hyresnämnden som prövar och medlar när tvister mellan hyresvärd och hyresgäst uppstår och fungerar som en domstol. Beslut om vad som räknas som skälig hyra tas av hyresnämnden och kan överklagas till hovrätten (Boverket 2014, s. 23-24).

Ett viktigt mål med bruksvärdessystemet är att trygga besittningsrätten genom att bland annat förhindra obefogade uppsägningar. Hyresgäster har direkt besittningsskydd vilket innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyreskontraktet. För att hyresvärden inte ska kunna kringgå besittningsrätten genom att kontinuerligt höja hyran så finns det lagstiftning som begränsar hur mycket hyran kan höjas. Gränsen sätts till ett skäligt belopp och bestäms genom att jämföra med andra bostäder av samma bruksvärde. Principen är att hyresnivån på en hyresrätt ska återspegla hyresgästernas allmänna värderingar på en ort eller typ av lägenhet. Tanken är att bruksvärdesprincipen ska efterlikna ett marknadssystem genom att ta hänsyn till faktorer som område och standard men samtidigt fungera som en spärr för att hyrorna inte ska överstiga en skälig nivå så att alla ska ha möjlighet att bo i en sund och rymlig bostad (Hyresgästföreningen 2013, s.3)

Ett alternativ till bruksvärdessystemet är presumtionshyra som infördes 2006. Presumtionshyra är en hyressättningsmodell som utgår från de faktiska produktionskostnaderna och kan endast användas om överenskommelse med hyresgästföreningen tecknas innan det allra första hyresavtalet skrivs enligt Fastighetsägarna (2017). Vidare menar Fastighetsägarna (2017) att presumtionshyran antingen kan bli lägre eller högre än bruksvärdesförhandlad hyra. En till skillnad är att presumtionshyran är låst i 15 år och kan under den tiden inte prövas enligt bruksvärdessystemet eller höjas när standardhöjande renovationer utförs. Presumtionshyran får dock följa den allmänna prisutvecklingen i området (Fastighetsägarna 2017).

Hyresgästföreningen är en svensk medlemsorganisation för hyresgäster som förhandlar hyran för ungefär 1,6 miljoner bostäder enligt Hyresgästföreningen (2022). Hyresgästföreningen är av staten tilldelade uppdraget att kollektivt förhandla hyror och idag förhandlar de hyror för ungefär 90% av alla hyresrätter. Hyresgästföreningen har som mål att hyran inte ska överstiga 25% av den genomsnittliga inkomsten efter skatt och att den på sikt inte ska stiga mer än andra priser (Hyresgästföreningen 2022a). Vidare tar Hyresgästföreningen ut en

hyressättningsavgift på 12 kr per lägenhet och månad för varje hyresrätt de har hyresförhandlat, vilket ingår i hyran (Hyresgästföreningen 2022b).

4.4 Segregation

Begreppet segregation definieras av den Svenska Akademiens ordlista som att avskilja och hålla isär olika folkgrupper (Svenska Akademiens ordlista 2015). Enligt Delmos årsrapport (2022) innebär segregation att människor lever isär från varandra och är uppdelade på till exempel olika bostadsområden, arbetsplatser eller skolor. Rapporten redovisar även att segregation finns i olika former och brukar analyseras utifrån tre olika aspekter vilka är socioekonomisk, etnicitet och demografi. De olika formerna är nära besläktade och är ofta svåra att särskilja (Delmos 2022, s. 11).

4.4.1 Segregation utifrån sociala kategorier

I en rapport från boverket (2004) citerar Martinson Westins definition av segregation enligt följande; ”Segregation betyder att olika befolkningsgrupper är systematiskt fördelade i rummet vad gäller bostäder (bostadssegregation eller boendesegregation), arbetsplatser, skolor med mera, efter gruppstiljande egenskaper som till exempel ålder, hushållstyp, samhällsklass eller etnisk tillhörighet. (Westin, 1999, sid. 59).”. Demografisk -, socioekonomisk - och etnisk segregation är tre olika former av segregation och som begrepp i allmänhet innebär en viss grad av social hierarki mellan olika grupper och bestämmer mönstret för gruppernas samverkan (Martinson 2004, s.13-14).

Socioekonomisk segregation är fördelningen av människor som baseras på utbildning, yrke och ekonomiska resurser som till exempel inkomst. När man talar om *etnisk segregation* syftar man på fördelning baserat på nationalitet, migrationsbakgrund, religion eller etnisk tillhörighet. Den tredje aspekten som brukar studeras är *demografisk segregation* som baseras på uppdelning efter faktorer som ålder, kön och hushållstyper (Olsson & Lännerström 2017, s. 10).

4.4.2 Orsaker till segregation

Enligt Delmos (2021a) brukar orsakerna som leder till ett segregerat samhälle delas upp i två olika delar där den första benämns som strukturella orsaker och den andra som individuella orsaker. Strukturella orsaker är sådant som en individ själv har svårt att påverka och

innefattar till exempel stadsplanering, inkomstolikheter, kollektivtrafik och när och var nya bostäder byggs. Individuella orsaker är sådant som individen själv styr över och kan handla om egna preferenser om exempelvis område, bostadstyp, närhet till familj eller personer med liknande bakgrund och att man vill bo nära ett grönområde eller kultur. Ju bättre förutsättningar vad gäller inkomst och kunskap desto bättre möjligheter har individen att själv välja utefter sina preferenser (Delmos 2021a).

4.4.3 Konsekvenser av Segregation

Segregation blir problematisk när den leder till för stora ojämlikheter mellan människor vad gäller uppväxt och levnadsvillkor (Delmos 2021b). Människor ges olika förutsättningar beroende på var man lever och verkar. Skillnaderna är så pass stora mellan olika områden i Sverige att livsmöjligheterna är sämre för dem som bor i områden med socioekonomiska utmaningar. Det är främst hög- och låginkomsttagare i Sverige som lever segregerat och i dagsläget är det låginkomsttagare som segregationen ökar mest för (Delmos 2022).

Segregationen kan upplevas både positivt och negativt för olika grupper där de negativa konsekvenserna blir mest märkbara för dem som bor i socioekonomiskt utsatta områden. Dock kan segregationen bli så allvarlig att det påverkar hela samhället i stort. När skillnaderna mellan olika grupper av människor blir så stora kan de leda till ett splittrat samhälle som kan påverka känslan av trygghet, tillit och gemenskap. Det kan även leda till outnyttjad arbetskraft vilket leder till sämre affärsverksamheter och i sin tur förlorade skatteintäkter (Delmos 2021c).

4.4.4 Åtgärder för att minska segregation

Åtgärder för att minska segregation i ett samhälle handlar om att motverka strukturella orsaker till segregation och förbättra områden där det finns problem. Enligt Delmos (2021b) har tidigare erfarenheter visat att genom samverkan mellan olika aktörer kan förändring ske och att ingen ensam aktör kan minska segregationen. Genom politiska beslut, förändrade normer och resursfördelning kan segregationen påverkas (Delmos 2021b, s.16)

Regeringen presenterade 2016 ett långsiktigt reformprogram som skulle sträcka sig från 2017-2025 i syfte att minska segregationen i Sverige (Regeringskansliet 2016, s.1). En statlig

delegation tillsattes och fick i uppdrag att arbeta med reformprogrammet som delades in fem olika områden:

1. Bekämpa brottsligheten
2. Knäcka långtidsarbetslösheten
3. Lyfta skolorna och elevernas resultat
4. Stärka samhällsservicen och minska bostadssegregation och trångboddhet
5. Stödja civilsamhället och arbetet för demokratiska värderingar

Delegationen skulle bryta de strukturella orsakerna till segregation och lyfta socialt utsatta områden genom samarbete med berörda kommuner. Regeringen presenterade samtidigt 10 ytterligare reformer för att minska segregationen, se figur nedan. En budget på 110 miljoner kronor investerades första året som sedan successivt skulle öka till 250 miljoner kronor 2020 (Regeringskansliet 2016, s.2).

<i>Tabell: Tio reformer för att minska segregationen</i>				
	2017	2018	2019	2020
Delegation	50	75	100	100
Översyn av straffen för attacker mot blåljuspersonal	-	-	-	-
Resurser till polisens myndighetssamverkan i socialt utsatta områden	26	30	30	41
Inslussningsgrupper för att förebygga återfall i brott	-	-	-	-
Arbetsförmedlingen får i uppdrag att öka sysselsättningen bland utrikesfödda kvinnor	-	-	-	-
Stöd till förskolor med tuffa förutsättningar	10	20	30	40
Utökat stöd till skolor med låga kunskapsresultat	-	16	26	36
Upplåtelseform i detaljplan	-	-	-	-
Myndighetsservice i socialt utsatta områden	-	-	-	-
Arbete mot våldsbejakande extremism	10	10	10	15
Idrotts- och ungdomsledare i socialt utsatta områden	14	14	14	18
SUMMA	110	165	210	250

Figur 3. Regeringskansliet (2016) s.5

5. Empiri & Material

5.1 Konsekvenser av hyresregleringen

Hyresregleringen i Sverige fungerar genom bruksvärdesprincipen som ett pristak på hyresrätter. Regleringen leder ofta till att hyresnivån ligger långt under de marknadshyror som skulle uppstått vid fri hyressättning, framför allt i storstäderna. Precis som teorin om utbud och efterfrågan beskriver leder hyresregleringen till långa bostadsköer till följd av bostadsbrist och även svarta marknader för hyreskontrakt, låg nyproduktion och tomma hyresrätter i mindre attraktiva områden (Bergh & Jakobsson 2017, s. 80-81).

Andersson och Jonung (2023) skriver att så länge hyrorna hålls under marknadsnivåer i attraktiva områden kommer bostadsbrist alltid råda i Sverige. Vidare menar ekonomerna att de som har en hyresrätt håller fast i dem även fast de inte har ett behov av lägenheten för att det bland annat är så svårt att få tag i en ny. Politikerna i Sverige har sedan andra världskriget haft en strävan att de ska bygga bort bostadsbristen vilket är något som ekonomerna menar är omöjligt. Ekonomerna förklarar att det är över en miljon svenskar i bostadskö och har man i bästa fall en nybyggnation på 40000-5000 bostäder per år kommer det inte räcka för att bli av med bostadsbristen. Vidare menar ekonomerna att den omfattande bostadsbristen är ett direkt resultat av hyresregleringen. Ekonomerna menar också att hyresregleringen leder till svarthandel, ineffektivt utnyttjande av hyreslägenheter, försämrad rörlighet på arbetsmarknaden, rivning med statligt stöd av vakanta lägenheter i mindre attraktiva områden och även en stor omvandling av hyresrätter till bostadsrätter. När en lägenhet är vakant innebär det att den är ledig. Ekonomerna fortsätter att förklara att den även har ett negativt inflytande på fördelning av förmögenheter (Andersson & Jonung 2023).

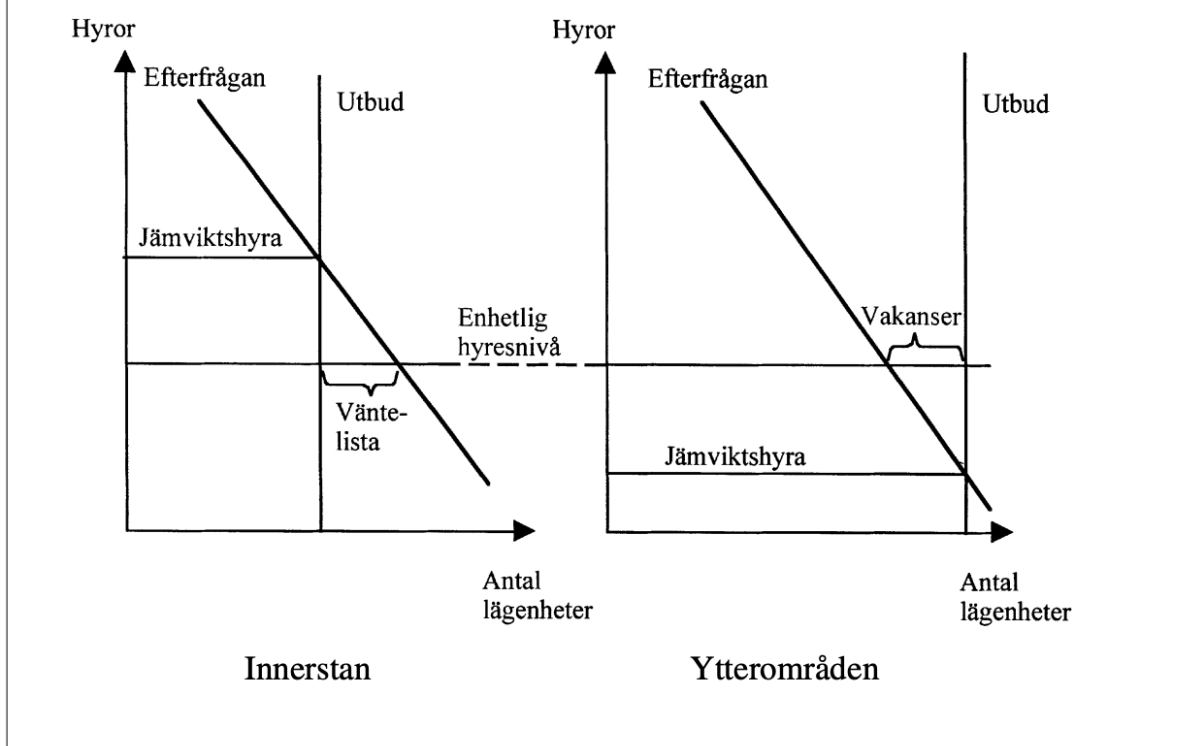
Andersson och Jonung (2023) menar också att bostadsbristen snabbt skulle försvinna då ruljansen på bostäder skulle öka. Många som har hyresrätter i attraktiva områden skulle tvingas flytta eller hyra ut en del av bostadsytan eftersom den subventionerade delen i form av hyresregleringen skulle försvinna. Ekonomerna jämför också med Finland och Belgien där det är möjligt att på några dagar få ett hyreskontrakt och menar att det skulle bli möjligt även i Sverige. Enligt ekonomerna är endast hyresregleringen kvar i Sverige för att hyresgästföreningen tjänar över 200 miljoner kronor per år genom deras hyressättningsavgifter (Andersson & Jonung 2023).

Boverket (2014) skriver att en central effekt av hyresregleringen är att den drivit på en stor andel omvandlingar från hyresrätter till bostadsrätter på bostadsmarknaden. Vidare rapporteras det att närmare 180.000 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter under perioden 1991-2012. Fastighetsägaren tjänar mer på att ombilda än att äga hyresrätter i de områdena där hyresnivån ligger under jämviktshyran, vilket har drivit på den stora andelen ombildningar under perioden. Boverket (2014) menar att det finns en skillnad i värdering av en fastighet som består av hyresrätter kontra bostadsrätter och att marknaden för bostadsrätter är en fri marknad. När hyresnivån hålls ner kan värderingen av en fastighet som består av bostadsrätter vara högre vilket ökar incitamentet till omvandling. Det är dock svårt att säga hur det skulle sett ut vid en fri marknad (Boverket 2014, s.49).

Insider-outsiderproblematiken kan också tillämpas på bostadsmarknaden enligt Boverket (2014) där insiders är de som innehar ett förstahandskontrakt och outsiders är de som står utanför marknaden. Insiders brukar vara äldre svenskar med goda inkomstförhållanden och kontakter medan outsiders oftast är unga personer, studenter, nya på marknaden eller har utländsk bakgrund. Bytesrätten ökar problematiken då de som redan har en bostad (insiders) kan byta till sig en annan vilket stänger ute de som står utan (outsiders). Boverket menar även att systemet är anpassat för att gynna intressen hos insiders och vara en nackdel för outsiders (Boverket 2014, s.53).

Roland Andersson (2001) skriver att ett problem som i många fall uppstår som följd av hyresregleringen är att hyresnivån i ytterområden ofta blir mycket högre än jämviktshyran medan den i innerstan är mycket lägre än jämviktshyran, se figur 3 nedan. Konsekvensen av det här är att incitamenten att bygga i stadens inre delar minskar. Samma princip fast tvärtom gäller ytterområdena där incitamenten till nybyggen ökar. Följden blir ett stort efterfrågeöverskott i innerstan vilket leder till bostadsbrist och långa bostadsköer. För stadens ytterområden gäller efterfrågeunderskott vilket kan leda till många vakanser. En ytterligare faktor som drivit på bostadsbristen i innerstan är stor omvandling från bostäder till kontor. Det finns inte samma krav på hyrestak för kommersiella lokaler vilket gjort det mer lönsamt för fastighetsägare att omvandla bostäder till kontor eller lagerutrymmen (Andersson 2001, s. 132).

Figur 1 Konsekvenser av hyresregleringen för hyreslägenheter i städernas inre delar respektive i deras ytterområden.



Figur 3. Andersson (2001) s. 131

I en rapport från Boverket (2014) skrivs det om uppkomsten av svarta marknader som är en annan välkänd konsekvens som uppstår när hyresnivån är lägre än jämviktshyran. Desto större gapet är mellan hyran och jämviktshyran desto större incitament är det att sälja hyreskontrakt på en svart marknad. Boverket nämner att det är svårt att mäta hur omfattande den svarta marknaden är för hyreskontrakt men att Fastighetsägarna i en rapport från 2006 hade estimerat att den till 1,2 miljarder kronor per år (Boverket 2014, s. 51).

5.2 Hyresregleringens påverkan på segregation

5.2.1 Etnisk Segregation

Eriksson och Lind (2005) skriver att det framför allt är två aspekter som diskuteras när man talar om hyresreglering och segregation, vilka är etnisk segregation och inkomstsegregation. Vidare skriver de att den etniska segregationen är långt gången i storstäderna i Sverige och att det är uppenbart att hyresregleringen inte lyckats motverka den. Det finns till och med argument som säger att hyresregleringen har ökat segregationen. Ett argument är att det på en fri marknad är pengar som huvudsakligen styr vem som får hyreskontraktet då det är

olönsamt för fastighetsägaren att välja baserat på andra faktorer som till exempel etnisk bakgrund. Regleringen begränsar fastighetsägare att välja hyresgäster utefter betalningsvilja och gör det därför möjligt att välja hyresgäster efter andra faktorer. En svaghet med det argumentet, enligt författarna, är dock att fastighetsägare på en fri marknad ändå tar hänsyn till andra hyresgästers åsikter för att undvika fenomenet neighborhood tipping som observerats på den amerikanska marknaden. Neighborhood tipping innebär att vita väljer att lämna områden där antalet färgade når upp till en viss nivå (Eriksson & Lind 2005, s.40).

Ett annat argument enligt Eriksson och Lind (2005) är att den etniska segregationen ökar när hyrorna i ytterområdena och innerstan blir mer lika. De ekonomiska incitamenten, hos hushåll som har valmöjligheten, att flytta till mindre attraktiva områden som ofta är mer invandrartäta minskar (Eriksson & Lind 2005, s.40).

Glaeser (2003) menar också att bara för att hyran är lägre än vad marknaden är villig att betala innebär inte det att segregationen kommer minska eftersom lägenheterna inte automatiskt kommer allokeras till de som har en annan etnisk bakgrund eller har det socioekonomiskt sämre. Vidare menar författaren att hyresregleringen får insiders att hålla kvar i lägenheter och att utrymme för en svart marknad skapas vilket driver på segregation (Glaeser 2003).

5.2.2 Socioekonomisk Segregation

Ett vanligt argument för hyresregleringen är att den motverkar socioekonomisk segregation då lägre hyror innebär att fler har råd att bo i attraktiva områden som ofta också ligger mer centralt. På en fri marknad trycks hyrorna upp och de med lägre inkomst och ofta yngre hushåll tvingas till ytterområdena till mindre attraktiva områden där hyrorna är lägre. Ett motargument till detta är att den lägre hyresnivån leder till minskade intäkter till fastighetsägaren vilket gör att fastigheten blir mer värd vid omvandling till bostadsrätter. Omvandlingen av hyresrätterna leder till ett mindre utbud och längre bostadsköer vilket gör det svårare för dem som står utanför bostadsmarknaden (Eklund 2016, s.39).

Boverket (2014) skriver att forskning tyder på att hyresregleringen i viss mån har minskat inkomstsegregation genom att fler har möjlighet att bo i attraktiva områden men att den samtidigt är mer segregerad baserad på andra faktorer som till exempel ålder och etnicitet.

Rapporten betonar också att betydelsen av kontakter och förmögenhet har ökat då det ger möjligheten att i stället köpa en bostad (Boverket 2014, s. 53-54).

Eriksson och Lind (2005) skriver att det finns ett samband mellan marknadshyror och inkomstsegregation, då högre hyror leder till att vissa hushåll inte har råd att bo i mer attraktiva områden. Dock kan segregationen öka indirekt av hyresregleringen på grund av andra faktorer som till exempel svarta marknader, ombildning av bostäder, kötid och det faktum att fastighetsägaren har möjlighet att välja hyresgäst baserat på andra faktorer än högst betalande. Den svarta marknaden som uppstår innebär att man måste inneha något som kontraktägaren vill ha, som ett radhus eller pengar för att köpa kontraktet, för att kunna få tillgång till en bostad i ett mer attraktivt område. Ombildningen av bostäder leder till betydligt mycket högre inkomster i de ombildade fastigheterna eftersom det är dyrare att köpa än att hyra en bostad. Vidare är bostadsförmedlingar som distribuerar bostäder efter kötid en bidragande faktor till socioekonomisk segregation då de ofta är mer etablerade hushåll som ställer sig i kö tidigt. Till sist bidrar faktumet att fastighetsägare har möjlighet att välja hyresgäst vilket då ofta också blir mer etablerade hushåll som uppfattas positivt av andra (Eriksson & Lind 2005, s.41).

I en rapport från Fastighetsägarna (2005) undersöktes den ekonomiska segregationen i Stockholm och hyresregleringens effekter på den. De kom fram till att de som bor i hyresrätter i innerstaden ofta har högre inkomster än de som bor i hyresrätter i ytterområdena. Vidare menar de att de som bor i hyresrätter i innerstaden är också de som gynnas mest av hyresregleringen (Fastighetsägarna 2005).

Fastighetsägarna utförde en annan studie 2006 där hyresnivå och köpkraft i sex kommuner, Gävle, Uppsala, Västerås, Örebro, Eskilstuna, och Falun, undersöktes. Studien kom fram till att det finns stora inkomstskillnader mellan mer attraktiva och mindre attraktiva områden medan hyresnivån i princip är detsamma. Vidare menar Fastighetsägarna att höginkomsthushåll vinner på hyresregleringen (Fastighetsägarna 2006).

Brogren och Fridell (2006) menar också att ett vanligt argument mot hyresregleringen är att färre bostäder byggs än när marknaden är oreglerad. Vidare menar de att det leder till att bostadspriserna ökar på bostadsrätter, som är en fri marknad, vilket leder till en ökad segregation eftersom färre har råd att köpa en bostad. Med en fri hyressättning kan fler

bostäder byggas och priserna sjunka vilket leder till att fler har råd att köpa bostadsrätter i attraktiva områden och inkomstsegregationen kan minska (Brogren & Fridell 2006).

5.3 Intervjustudie

I följande avsnitt presenteras respondenterna och deras intervjusvar.

5.3.1 Presentation av respondenter

5.3.1.1 Fastighets AB Balder - Respondent 1

Respondent 1. Kundrelationsansvarig för Fastighets AB Balder

- *Arbetar på Fastighets AB Balder och är ansvarig för kundrelationerna inom fastighetsbolaget. Respondent 1 har varit verksam inom bolaget under en lång tid, vilket lett till bra erfarenheter inom fastighetsbranschen. Fastighetsbolagets affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt samt att vara en långsiktig aktör som ska leverera värde genom att skapa attraktiva och trygga områden att bo och göra goda affärer i.*

5.3.1.2 Stena Fastigheter Malmö AB - Respondent 2

Respondent 2. Uthyrningschef & Fastighetschef för Stena Fastigheter Malmö AB

- *2 respondenter svarade på frågorna men kommer hänvisas tillsammans som respondent 2. Båda arbetar på Stena Fastigheter Malmö AB där ena är uthyrningschef och den andra är fastighetschef för Skåne. Respondenterna har båda varit verksamma inom bolaget sedan 2018, vilket lett till bra erfarenheter inom fastighetsbranschen. Fastighetsbolagets affärsidé är att långsiktigt utveckla attraktiva bostäder och lokaler i utvalda tillväxtregioner.*

5.3.1.3 Heimstaden AB - Respondent 3

Respondent 3. Head of Asset Management & Letting Negotiation på Heimstaden AB

- *Arbetar på Heimstaden AB och är Head of Asset Management & Letting Negotiation på Heimstaden. Respondent 3 har varit verksam inom bolaget under en lång tid, vilket lett till bra erfarenheter inom fastighetsbranschen. Fastighetsbolagets affärsidé är att förvärva, äga och förvalta bostadsfastigheter i centrala lägen i tillväxtregioner runtom i Sverige men även på den nordiska marknaden.*

5.3.2 Konsekvenser av hyresregleringen

5.3.2.1 Regleringens påverkan

Hyresregleringen som finns i Sverige idag påverkar bostadsmarknaden och fastighetsföretagen på den. Respondent 1 från Fastighets AB Balder menar att hyrorna förhandlas och att det inte alltid innebär att hyrorna är fullt reglerade utan parterna ska gemensamt komma fram till vad som är en skälig hyra. Vidare säger respondenten att Fastighets AB Balder inte fritt får bestämma hyresnivån utan måste förhålla sig till bruksvärdessystemet, vilket innebär att det i vissa orter inte är möjligt att ta ut den hyran som de tror att marknaden är villig att betala utifrån rådande läge.

“Vi hade haft möjlighet att ha en högre intjäningsförmåga på våra befintliga och även kommande nyproducerade bostäder” (Respondent 1, 2022).

Respondent 2 från Stena Fastigheter Malmö AB berättar att det ser väldigt olika ut i olika delar i Sverige och att deras svar gäller framför allt för Skåne. Det som är negativt med regleringen, enligt respondenten, är att de har ett tak på hyran de maximalt får ta ut. Dock till skillnad från Stockholm tangerar hyrorna i Malmö i vissa fall de nivåer som hade funnits vid en fri hyressättning menar respondenten. Vidare förklarar respondenten att hyrorna troligtvis inte hade varit extremt mycket högre vid marknadshyror och att de upplever att marknaden är relativt mättad för många typer av boenden.

Respondent 3 från Heimstaden AB är av liknande åsikt och menar att hyresrätter har en reglerad prissättning genom bruksvärdessystemet vilket innebär att det inte är marknadshyror i Sverige. Det påverkar Heimstadens prissättning genom att de inte fritt kan bestämma hyran utan det finns regler de måste förhålla sig till. Vidare förklarar respondenten att de privatägda bostadsbolagen, de allmännyttiga bolagen och hyresgästföreningen under en långt tid har arbetat med till exempel förhandlingsordningar, förhandlingsklausuler och avtal om hyressättningsavgift inom ramen för regleringen. Respondenten menar även att begreppet hyresreglering kanske inte är en helt korrekt beskrivning av systemet och menar att den också kan benämnas som ett förhandlingssystem men att svaret kanske är en blandning av uttrycken.

“Det innebär att vi prissätter våra lägenheter utifrån respektive Orts ’bruksvärde’ och att vi har lagar och regler att förhålla oss till.” (Respondent 3, 2022)

5.3.2.2 Incitament till nybyggen

I mindre och mellanstora orter finns det många nyproducerade bostäder som i princip har marknadshyra idag. Vidare berättar respondent 1 att det till exempel i Norrköping skett att det förekommit vakanser i nyproduktion samtidigt som det är generell bostadsbrist då marknaden kan mättas för en viss typ av boenden. Respondent 1 förklarar att även om det hade varit fri hyressättning hade det inte ökat incitamentet till nybyggen där och då eftersom det även med förhandlade hyror kan förekomma vakanser.

Stockholm, Göteborg och Malmö ser annorlunda ut. Generellt sätt menar respondent 1 att många fler hade varit villiga att satsa mer då många ser hyresnämnden som ett hinder, ett gruskorn i maskineriet. Dock förklarar respondenten att det inte absolut är säkert att allt resulterar i högre intjäning eller avkastning bara för att man får ta högre hyra. Priserna kan öka i flera led då alla kan tjäna mer pengar på en fri hyressättning. Ytterligare problem som respondenten berättar om är hur reglerna kan förändras, vilket är problematiskt när man räknat med en viss parameter.

“Vi gick t.ex in och byggde nytt i Sverige inom presumtionshyra systemet och sen helt plötsligt kom en dom från hovrätten som reglerade hur och var man fick höja hyran. Då har vi gått in med en viss parameter och förhandlat och använd oss av systemet och låst hyrorna i 15 år och sen ändras spelreglerna.” (Respondent 1, 2022).

Respondent 1 betonar att det är en komplicerad fråga, det finns många parametrar och det går inte att säga exakt. Enligt respondenten hade det bästa systemet troligtvis varit att ha möjligheten att addera fri hyressättning.

Enligt respondent 2 skulle inte hyrorna varit extremt mycket högre med marknadshyror än hyrorna de redan har förhandlade. Vidare förklarar respondenten att de vet vilken nivå som finns vilket underlättar planering samtidigt som det fortfarande är ett tak som begränsar hyran vilket kan vara negativt vid nyproduktion.

Respondent 3 har en liknande förklaring och menar att hyressättning absolut är en viktig faktor när de ska ta beslut om nybyggen. Vidare berättar respondenten att det är en sammanvägd bedömning och att både tekniska och ekonomiska faktorer ses över. Det är alltså inte enbart hyressättningen som avgör utan fler faktorer vägs in innan de tar beslut om investering.

5.3.2.3 Bostadsköer

Enligt respondent 1 är det stor skillnad, vad gäller bostadskö, mellan olika orter. På mindre orter där det finns en generell vakans, finns det ingen bostadskö överhuvudtaget medan det på medelstora orter finns en mellanlång kö och i Stockholm, Göteborg och Malmö finns väldigt långa köer. Respondenten berättar att det inte är någon rörlighet på marknaden då det inte finns några lägenheter att flytta till. Det finns inte heller något incitament att flytta då lägenheterna de bor i idag är förhållandevis billiga, i alla fall 50 procent lägre pris än nyproduktion. Respondenten jämför med deras fastigheter i Helsingfors, där marknadshyror gäller, där de har runt 20 procent omsättning på hyresgäster per år medan den i Stockholm ligger på runt 4-5 procent per år. Vidare berättar respondenten att drift, skötsel och underhåll också ser helt annorlunda ut i Finland. En potentiell kund kan ställa krav eftersom det finns andra lägenheter de kan ta i stället redan imorgon.

“I Sverige pratas det mycket om att miljonprojekten behöver renoveras osv men jämför man med Finland tapetseras det om en gång i månaden. Det är kundens marknad.” (Respondent 1, 2022)

Respondent 1 berättar att i Finland, där marknadshyror gäller, ligger hyrorna på en sådan hög nivå att ingen kan betala mer och därför kan ingen höja hyran heller. Den är i princip fastställd. Vidare förklarar respondenten att det är väldigt viktigt att upprätta en hög standard och skäligt pris eftersom en för hög hyra eller låg standard innebär noll hyresgäster. Marknaden hamnar i en jämvikt då priset motsvarar efterfrågan. Vidare förklarar respondenten att regleringen i Sverige ser till att hyran förhållandevis sett är låg, mycket lägre än vad marknaden hade kunnat medge, men åt andra sidan omöjliggör det flyttkedjorna och mycket annat vilket gör att man står i någon form av evig status quo.

“Den stora skillnaden när man jämför med Finland är att du där kan få tag i en lägenhet redan imorgon men betala en väldigt hög hyra. Tvärtom i Sverige, du kan få en väldigt låg hyra men flytta in om 35-40 år. Baksidan av myntet”. (Respondent 1, 2022)

Respondent 1 berättar även att man har satsat på att bygga mer i storstäderna men ju mer det byggs desto högre konkurrens blir det. Vidare menar respondenten att byggarna har fullt upp och ska man försöka få dem att bygga mer får man betala mer och det driver upp priserna vilket leder till en för låg avkastning. Ingen vill satsa på fler nybyggen med en dålig avkastning. Respondenten menar också att bygglovshandläggare på kommunen, byggare, och fastighetsutvecklare alla är bristyrken vilket problematiserar ytterligare. Så fort det finns ett behov på en sida ökar kostnaderna på andra sidan och generellt får man inte så hög avkastning i storstäderna, enligt respondenten. Samtidigt menar respondenten att det aldrig funnits så mycket kapital på marknaden som nu och många har satsat på att köpa bostäder. Vidare menar respondenten att behovet av bostäder är stort och berättar att man hade kunnat bygga 100 000 bostäder och det hade varit fullt imorgon.

Det är en helt annan marknad än i Stockholm, enligt respondent 2, och menar att det inte är lika extrema köer i Malmö. Vidare förklarar respondenten att hyresnivå och bostadskö hänger ihop och att de märker stor skillnad mellan olika lägenheter där prisbilden ser olika ut. Ju högre hyra desto kortare kö menar respondenten.

Respondent 3 är av liknande åsikt och uttrycker att hyresregleringen orsakar längre köer. Vidare förklarar respondenten att de inte kan ta ut den hyra som folk är beredda att betala och att det leder till en stor efterfrågan med efterföljande brist på lägenheter. Enligt respondenten

är problemet störst i storstäder men även i tillväxtkommuner är det långa köer till följd av bristen.

5.3.2.4 Svarta marknader - hyreskontrakt säljs vidare.

Respondent 1 berättar att de upplever oerhört stora problem med att hyreskontrakt säljs vidare eller hyrs ut i andrahand. Värst är det i Stockholm och därefter i fallande ordning. Enligt respondenten är det både den direkt synliga som man oftast pekar på i miljonprogrammen där det både säljs och görs massa "bus" runt omkring men även inne i stan där folk olovligt ärver lägenheter från varandra. Respondenten menar att det sker mycket olovlig användning av deras lägenheter både för att det är så svårt att få tag i lägenheter och för att vissa söker sig till andrahandsuthyrning då det kan vara fördelaktigt för till exempel kriminella att inte ha sitt eget namn på kontraktet. Vidare förklarar respondenten att de inte vill ha ljusskygga personer som gömmer sig för att de egentligen inte är okej att de bor där eller ännu värre att det förekommer prostitution, utnyttjande för airbnb eller annan illegal användning. Det ser olika ut i olika områden och respondenten menar att det är större problem med den här typen av användning i utsatta områden medan det i Stockholms innerstad sker en annan typ av kriminalitet där det är vanligare med försäljning av kontrakt. På Fastighets AB Balder har de anställda som endast arbetar med att reda ut dessa ärenden och respondenten berättar att alla allmännyttiga och privatägda fastighetsbolag jobbar systematiskt mot olovlig andrahandsuthyrning då det är ett väldigt utbrett problem. Respondenten förklarar att det både är en rättvisefråga att de som står i kö ska ha rätt att få en lägenhet men det underlättar även vardags ruljansen. När de har koll på sina hyresgäster är det, enligt respondenten, lättare med allt från sophantering till information om förändringar.

Enligt respondent 2 upplever de problem med försäljning av deras kontrakt och andrahandsuthyrning av deras bostäder vilket är något de jobbar aktivt med att få bukt med. Vidare berättar respondenten att de får tips eller upptäcker olovlig användning av deras bostäder varje vecka. Ofta handlar det om att det inte är hyresgästen vars namn står på kontraktet som bor i lägenheten. Det är problematiskt att inte veta vem som bor i lägenheterna då det bland annat skapar en otrygghet i fastigheterna enligt respondenten. Vidare förklarar respondenten att det är viktigt att man ska kunna få en bostad genom en seriös bostadskö och inte via en parallell marknad.

"Det finns ingenting positivt med andrahandsmarknaden." (Respondent 2, 2022)

Respondent 3 upplever inga större problem med försäljning av kontrakt eller andrahandsuthyrning av deras bostäder.

5.3.3 Positiva effekter

Det positiva med hyresregleringen, enligt respondent 1, är att det är väldigt enkelt att höja hyran. Dock förklarar respondenten att man måste förhandla med hyresgästföreningen vilket kan vara jobbigt i och med att det är en motpart som säger emot och inte vill gå med på allt. Vidare berättar respondenten att man kan ta fastigheter med tidigare bristande underhåll och göra investeringar för att höja fastighetens värde, kundnöjdheten och standarden och där finns enormt bra möjligheter. Respondenten förklarar också att det svåra med att applicera en fri hyressättning i Stockholm, där det är så låg omsättning på hyresgäster, är att incitamenten till underhåll på fastigheterna hade varit väldigt låg. Respondenten förklarar att forskning inte är överens om att rörligheten skulle öka med en fri hyressättning men svaret skulle självklart vara ja om det jämte finns en bas av tillgängliga lägenheter så man i enlighet med sina behov kan flytta. Men ökar bara hyran med samma underliggande bostadsbrist, som vi har befintligt i Sverige idag, leder det inte till någonting annat än att man får betala mer där man redan bor förklarar respondenten. Här kan hyresregleringen fungera som ett instrument för att öka underhåll och standardhöjande renoveringar på befintliga fastigheter eftersom det ger underlag för höjd hyra.

“Genom att ha den så pushar man folk att ta sitt ansvar för att det ska vara välskött.”
(Respondent 1, 2022)

Respondent 2 berättar att det positiva med hyresregleringen är att det fungerar som ramverk där hyrorna är förutsägbara för båda parter. Det gör det lättare att planera när man vet vilka nivåer som finns menar respondenten. Vidare förklarar respondenten att ramverket underlättar för dem när de ska göra kalkyler både för nyproduktion och när de bygger om. En till positiv egenskap som regleringen har, enligt respondenten, är att den är förhandlingsbar och revideras med jämna mellanrum vilket ger utrymme för tillägg.

Enligt respondent 3 leder hyresregleringen till en stor efterfrågan på deras bostäder vilket leder till en väldigt låg vakans. I praktiken innebär det en låg risk för att det skulle uppstå ett

större ekonomiskt bortfall. Respondenten förklarar också att hyran är relativt förutsägbar om man som fastighetsägare har kunskap om förhandlingssystemet som kan te sig komplext och vara svårt att förstå för de utomstående.

5.3.4 Prissättning - skillnad mellan innerstaden och ytterområdena.

Respondent 1 berättar att det inte skiljer mycket i prissättning mellan innerstaden och ytterområden på den reglerade marknaden. Vidare förklarar respondenten att det är förhållandevis väldigt billigt att hyra en lägenhet i Stockholms innerstad. Det systemet inte riktigt de facto har idag, enligt respondenten, är att det inte är en väsentlig skillnad mellan södertälje, midsommarkransen och innanför tullarna. Respondenten menar att det ungefär kostar lika mycket då allt i Sverige har baserats på byggår, standard och läge där de två förstnämnda väger tyngst i hyressättningsmodellen. Enligt respondenten skiljer det max någon tusenlapp mellan toppen och botten medan det på bostadsmarknaden är enorma skillnader mellan till exempel Vasastaden och Södertälje. Det är något som inte alls återspeglas i hyressättningen. Hade det varit fri hyressättning hade hyrorna varit jämförbara med andrahandsmarknaden och skilja runt 200-300 procent mellan toppen och botten enligt respondenten.

“Det hade definitivt varit större skillnad utan en hyresreglering.” (Respondent 1, 2022)

Respondent 1 ger nedan ett exempel för att förklara hur logiken i prissättning fungerar.

“Man ville i en prövning jämföra Sundbyberg med innerstaden för att de innehöll samma bruksvärdegrundande punkter. Man hade systembolag, tunnelbana, pendeltåg, banken osv. Då ska ju hyran vara lika för lika lägenheter. I hyresnämnden sa man ja till det och tyckte att det var direkt jämförbart. Men uppe i hovrätten tyckte man att det fanns en skillnad och det var attraktiviteten ur ett bostadsrätts perspektiv där det är skillnad mellan Sundbyberg och innanför tull i Stockholm. Det måste finnas med som en parameter vid prissättningen att lägesfaktorn är annorlunda där och det vann man på till slut.” (Respondent 1, 2022)

Vidare förklarar respondent 1 att incitamenten att bo i mindre attraktiva områden kan minska när hyrorna blir mer jämna men även andra faktorer spelar in. Respondenten menar att det också är en fråga om trygghet för vem vill bo i ett av polisen särskilt utsatt område. Har man

större möjlighet att välja så kommer man göra det. Fortsättningsvis förklarar respondenten att om man lägger på prisfaktorn handlar det mer om var man har råd att bo och inte så mycket om var man vill bo. Det kan, enligt respondenten, till exempel handla om var man vill bo efter kulturell bakgrund eller attraktivitet ur andra faktorer. Vidare menar respondenten att den dagen man har råd att flytta ifrån utanförskapsområdena gör man det.

Respondent 2 berättar att det är lägesfaktorn som skiljer sig mellan deras fastigheter och därmed blir det en prisskillnad. De har delat upp Malmö i 10 olika områden med olika läges-poäng som ger underlag för hyresnivån och respondenten menar att det är stor skillnad i pris mellan läge 1 och 10. Enligt respondenten hade det dock varit ännu större skillnad med fri hyressättning. Vidare förklarar respondenten att det troligtvis hade varit störst skillnad på de mer unika och äldre lägenheterna i innerstaden.

Respondent 3 upplever liknande skillnader i prissättning men menar att det helt beror på vilken kommun man befinner sig i. Enligt respondenten jobbar många kommuner med så kallad systematisk hyressättning medan det i många andra kommuner finns en skevhet i hyressättningen. Vidare menar respondenten att skevheten i hyressättningen både gäller läge och vilka kvaliteter som inryms i fastigheterna.

5.3.5 Kommersiell Uthyrning vs boenden

Fastighets AB Balder äger, enligt respondent 1, bostäder och kommersiella lokaler med en lika stor fördelning i vardera kategorin. Respondenten förklarar att det är tryggare med boenden men att det genererar lägre avkastning medan det är högre risk och högre avkastning med kommersiella lokaler. Vidare förklarar respondenten att de får in ungefär 3-4 gånger så mycket hyra på kommersiell uthyrning men när det är finanskris vill man säkra upp med boenden för att minska risken i företaget. Enligt respondenten ligger hyran på en normal bruksvärdes förhandlad 70-tals hyresrätt i Stockholm på cirka 1200 kr/kvadratmeter per år medan en lokal i Stockholm ligger på 5000 kr/kvadratmeter per år. Respondenten berättar att det är stor skillnad i pris mellan kommersiella lokaler i innerstaden och ytterområdena. Det hade varit mindre skillnad mellan kommersiella lokaler och boenden med fri hyressättning men inte likadan menar respondenten. Boenden kan ungefär bli dubbelt så dyrt medan kommersiella lokaler redan betraktas som marknadsmässiga.

Respondent 2 berättar att det är vanligare att de gör om en tom lokalyta till ett boende just för att marknaden och politiken efterfrågar fler bostäder. Vidare förklarar respondenten att det historiskt har hänt att de omvandlat boenden till kontor men att det är väldigt sällsynt och då har anledningen varit att lokalen passat bättre till boende. Respondenten förklarar att det är väldigt stor skillnad när man jämför med Stockholm där det är mycket mer lönsamt med kommersiell uthyrning medan det i Malmö inte är så stora skillnader.

Respondent 3 berättar att Heimstaden AB fokuserar på hyreslägenheter och att de enbart har en mindre del av beståndet som är kommersiell yta och att de inte har några renodlade kontorsfastigheter. Vidare förklarar respondenten att när de ser en möjlighet så är konvertering av kommersiell yta till bostadsyta ett bättre alternativ för dem.

5.3.6 Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter

Respondent 1 förklarar att det inte är deras strävan att omvandla hyresrätter till bostadsrätter. Dock nu när konjunkturen förändras, enligt respondenten, ställer man om för att avkastningen är för låg på hyresrättsprojekt i nyproduktioner och då konverterar man befintliga projekt då det fortfarande finns något bättre ekonomiska incitament att skapa bostadsrätter. Respondenten förklarar att man tidigare varit inne på att konvertera till hyresrätter när marknaden sett annorlunda ut så det utgår egentligen mer från konjunkturläget än hyresregleringen.

Respondent 2 förklarar att de ibland bygger bostadsrätter när de har projekt i vissa områden men deras långsiktiga fokus ligger på hyresrätter. De har historiskt sålt bostadsrätter vid vissa tillfällen men omvandlar inte hyresrätter till bostadsrätter då de vill ha kvar sina hyresrätter.

Enligt respondent 3 har både privata och allmännyttiga bolag genom många år tagit beslut att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Respondenten menar att det föreligger både ekonomiska, tekniska och sociala motiv till de besluten. Vidare förklarar respondenten att Heimstaden följer fastighetsmarknadens olika aktiviteter och att ombildningar är en del av det. Enligt respondenten kan en säljare av en hyresfastighet eventuellt göra en större ekonomisk vinning att ombilda i stället för att sälja till annan aktör och hyresgästen gör oftast ett köp som innebär en rabatt på insatsen kontra marknadsvärdet, även där en ekonomisk

vinning. Respondenten förklarar även att en kommun kan välja att ombilda vissa fastigheter för att få större diversifiering av upplåtelseformerna i en stadsdel.

5.3.7 Minskat eller ökat segregationen i Sverige

Respondent 1 uttrycker att det är väldigt segregerat idag och att de flesta är överens om att det är segregerat idag mellan innerstad och förort på olika sätt och vis. Respondenten tror inte att segregationen hade minskat om hyrorna i innerstaden skulle höjas. Vidare förklarar respondenten att den socioekonomiska segregationen till och med skulle öka eftersom de som inte har betalningsförmåga inte kan bo i innerstaden. Då blir man tvingad att bo i områden som är mer anpassade för sina ekonomiska förutsättningar. Om man tänker, enligt respondenten, att nyanlända har sämre ekonomiska förutsättningar kommer de klumpas på både ekonomi och på sin "nyanländ status" eller någonting annat och återigen hamna i olika områden. Respondenten betonar att den endast menar Sverige 2022 för jämför man till exempel med Finland så ser segregationen absolut inte likadan ut. Där finns det mycket större möjligheter att välja vart man vill bo enligt respondenten.

Respondent 2 förklarar att det är en väldigt komplicerad fråga men att det finns en koppling i och med att det är dyrast i innerstaden och billigare ju längre ut från staden man kommer vilket leder till en inkomstsegregation. Vidare menar respondenten att hyresregleringen bör ha minskat inkomstsegregationen eftersom den möjliggjort för fler att bo i mer attraktiva områden.

Enligt respondent 3 finns det många anledningar till att vi har en segregation i samhället idag. Om det skulle vara hyresregleringen som ökat eller minskat segregationen vill respondenten låta vara osagt.

5.3.8 Förmedling av boenden

Respondent 1 berättar att Fastighets AB Balder har en generell policy med en inkomstkontroll där max en tredjedel av hushållens bruttolön får gå till hyran. Ytterligare krav enligt respondenten är inga betalningsanmärkningar och inga negativa referenser. Respondenten menar att det är grundkraven för Fastighets AB Balder och alla andras i princip. Sedan finns det undantag, berättar respondenten, om du byggt bostäder med statligt investeringsstöd där ett krav är en alternativ uthyrningspolicy där det ska räcka att det kan

antas att hyresgästen kan betala sin hyra. Om man kan anta att de har lön eller stöd nog att kunna betala så ska de ha rätt att hyra bostaden och inget inkomstkrav finns. Dock gäller fortfarande att man inte får ha negativa betalningsanmärkningar för boendet eller negativa referenser enligt respondenten. Vidare förklarar respondenten att de använder sig av ett kösystem och att de därför inte har några som helst möjligheter att välja våra hyresgäster efter nationalitet, kön eller namn osv. Den som har längst kötid tilldelas lägenheten om man uppfyller kraven menar respondenten.

Kötiden ser väldigt olika ut i olika områden och respondent 1 berättar att i något av miljonprogrammen i Stockholm ligger kötiden på cirka 3-5 år medans det i innerstaden är enorm skillnad och kan vara upp till 30 år. För många nyanlända, enligt respondenten, kan det ta flera generationer innan man har råd att ta sig ur ytterområdena och in till innerstaden. Med marknadshyror, menar respondenten, skulle det kunna ta en eller två generationer till. Det problematiska är att kötiden kan vara ett lika stort hinder som prissättningen enligt respondenten.

“Vad som är hönan och ägget. Otroligt komplicerat och vad driver egentligen vad? Med marknadshyror kan kötiden skäras ner till närmare noll men pris-kötiden skulle öka. Nu har alla råd att hyra men ingen kan hyra. Med marknadshyror kan alla hyra men ingen har råd att hyra.” (Respondent 1, 2022)

Respondent 2 berättar att de har tydliga krav på inkomst både vad gäller inkomstnivå och vad för typ av inkomst man behöver ha. Vidare ska man vara ett rimligt antal boende i hyresrätten och kunna visa en god bostads referens. Alla deras lägenheter förmedlas via en bostadsförmedling där det är kötid som avgör vem som ska få en lägenhet.

Enligt respondent 3 publiceras lediga lägenheter på Heimstaden ABs hemsida och de har en uthyrningspolicy där registreringsdatum hos de sökande är vägledande.

5.3.9 Analys på mångfald och boendesammansättning

Respondent 1 berättar att Fastighets AB Balder jobbar med bosociala frågor och områdesutveckling i stort främst i förortsområden till Stockholm, Göteborg och Malmö. Där

tittar de på demografi, sysselsättning och utbildningsnivåer. De tittar på alla faktorer för att se hur de ska fatta affärsbeslut och hur de ska jobba områdesstrategiskt där de ser behov.

Respondent 2 berättar att Stena Fastigheter Malmö AB inte gör några analyser på mångfald men när hyresgäster flyttar in ställer de krav som ska uppfyllas. Ungefär vartannat år gör de NKI undersökningar där de får en liten bild av vem som bor i deras fastigheter men de går inte in och analyserar specifikt i fastigheterna menar respondenten.

Enligt respondent 3 gör Heimstaden AB inga analyser på mångfald i deras fastigheter men gör dock andra undersökningar. Respondenten berättar att de använder kundenkäter vid in- och utflyttning och årliga NKI undersökningar genom AktivBo.

5.3.10 Målsättningar vad gäller mångfald

Respondent 1 berättar att Fastighets AB Balder försöker genom att höja områdenas status, förbättra och förändra våra områdens möjligheter bland annat socioekonomiskt. Enligt respondenten vill Fastighets AB Balder försöka stävja och motverka att man flyttar från mindre attraktiva områden när man till exempel lyckas med karriären. En av bolagets grundläggande affärsidéer, enligt respondenten, är att göra mindre attraktiva områden mer attraktiva och att ha nöjda hyresgäster och attraktiva bostäder i attraktiva områden. Det är något de vill vara med och skapa.

“Om du bor i Vårby Gård och du lyckas karriärmässigt eller kulturellt eller annat så behöver du inte lämna Vårby Gård för det.” (Respondent 1, 2022)

Respondent 2 berättar att de inte har några målsättningar vad gäller att främja mångfald i deras fastigheter och menar att de försöker att inte lägga sig i. De lämnar dock ett antal lägenheter varje år till Malmö stad som skrivs med sociala kontrakt vilket innebär att de skrivs med Malmö stad förklarar respondenten. Vidare förklarar respondenten att det är till för personer som inte har möjlighet att söka bostad på vanligt sätt via kösystemet och behöver mer stöd för boendet. Tanken är att ge personer som haft “bekymmer” en andra chans och efter 24 månader får de ta över kontraktet om allt fungerar.

Respondent 3 berättar att Heimstaden AB fokuserar på att behandla alla lika, vara rättvisa, med det bästa bemötandet och vara nära till hands i deras kundservice. Enligt respondenten har de alltifrån en central kundmottagning, kundambassadörer, bostadssociala samordnare, egenanställd personal såsom fastighetsskötare, uthyrare och förvaltare där målet är att hela tiden leverera "friendly homes". De har även en nolltolerans mot diskriminering menar respondenten. Målsättningen är således mer inriktad på att hela tiden förbättra sina NKI undersökningar och få hyresgästernas input och kommentarer på sitt boende i syfte att hjälpa Heimstaden AB att prioritera och ta bättre beslut.

6. Analys

Följande avsnitt består av längre analyser utifrån studiens intervjufrågor. Studiens resultat är baserat på en litteraturstudie och tre omfattande intervjuer. Respondent 3 gav skriftligt svar på intervjufrågorna och därav fanns ingen möjlighet för diskussion vilket inte gav lika nyanserade svar som de andra två respondenterna. Vidare fanns det en viss försiktighet hos respondenterna runt vissa frågeställningar.

6.1 Konsekvenser på bostadsmarknaden

Hysesregleringen fungerar på sådant vis att hyran förhandlas och det innebär inte alltid att hyrorna är fullt reglerade utan parterna ska gemensamt komma fram till vad som är en skälig hyra. Dock finns det fortfarande ett ramverk i form av bruksvärdessystemet som fastighetsägare måste hålla sig till och i många lägen kan de inte ta ut den hyra som de tror att marknaden hade varit villig att betala. Det finns en uppenbar skillnad mellan Malmö och Stockholm där hyran i Malmö ofta tangerar nivån som marknadshyran hade legat på till skillnad från centrala Stockholm där hyran ligger långt under marknadshyran.

Vad gäller incitament till nybyggen råder delade meningar. Ett problem som i många fall uppstår som följd av hyresregleringen är att hyresnivån i ytterområden ofta blir mycket högre än jämviktshyran medan den i innerstan är mycket lägre än jämviktshyran och som konsekvens minskar incitamenten att bygga i stadens inre delar. Många fler hade varit villiga att satsa mer på nybyggen om det var marknadshyror, då många ser hyresnämnden som ett hinder. Hyresnivån är en viktig del i beslutsprocessen men det är inte enbart det som avgör om de ska bygga nytt utan det finns andra faktorer som spelar in. Ett annat problem med hyresregleringen är att reglerna kan ändras vilket gör det problematiskt när man till exempel har låst hyrorna till en viss nivå i ett nybygge. Något som kan upplevas positivt med regleringen är att den ger ett tydligt ramverk som underlättar planering och kalkylering inför nybyggen.

I enlighet med den nationalekonomiska teorin om utbud och efterfrågan och effekten av ett pristak på en marknad, orsakar hyresregleringen en rad förutsedda konsekvenser på bostadsmarknaden. Hyresregleringen har gett upphov till ett stort efterfrågeöverskott på hyresrätter i attraktiva områden, till följd av de lägre priserna. Det har orsakat långa bostadsköer till följd av bostadsbrist och även svarta marknader för hyreskontrakt, låg

nyproduktion och tomma hyresrätter i mindre attraktiva områden. Något som kan konstateras är att så länge hyresregleringen är kvar kommer bostadsbrist och långa bostadsköer råda på marknaden. I och med att hyran i attraktiva områden är förhållandevis sett låg, mycket lägre än vad marknaden hade kunnat medge, blir rörligheten på marknaden låg till följd av att många håller kvar i lägenheter även fast de inte är i behov av dem eller för att de ser en marknad för andrahandsuthyrning. Det går inte heller att bygga bort bostadsköerna då det skulle ta alldeles för lång tid både på grund av för låg avkastning i innerstäderna men framför allt för att det saknas arbetskraft.

En intressant jämförelse går att göra mellan Finlands och Sveriges bostadsmarknad, vilket respondent 1 gör. Finland har marknadshyror och en mycket högre omsättning på hyresgäster vilket har eliminerat bostadsköerna, dock med en mycket högre hyra på hyresrätter i attraktiva områden. Tvärtom gäller i Sverige där det kan ta över 30 år att få en lägenhet i ett attraktivt område men till ett förhållande sett väldigt lågt pris. Det positiva på Finlands bostadsmarknad är att det är väldigt viktigt att upprätthålla en hög standard och hålla en marknadsmässig hyresnivå eftersom konkurrensen är mycket högre. Det går alltså inte att ta ut vilken hyra som helst eftersom det finns andra lägenheter att välja på i stället. Som teorin om utbud och efterfrågan säger hamnar hyran i en marknadsvikt. Samma positiva resultat som går att se på Finlands bostadsmarknad skulle troligtvis vara möjligt för Sverige om marknadshyror infördes vilket stöds av Andersson och Jonung (2023).

Svarta marknader är ett utbrett problem för flera fastighetsbolag som ser flera olika typer av olovlig användning av deras lägenheter. Problem som att kontrakt säljs vidare, olovlig andrahandsuthyrning, airbnb, prostitution eller annan illegal användning är vanlig i hyresrätter. Den svarta marknaden är en konsekvens av hyresregleringen som uppstår när hyresnivån är lägre än jämviktshyran. Det kan därför antas att ju större gapet är mellan hyran och jämviktshyran desto större incitament är det att sälja hyreskontrakt på en svart marknad. Det finns olika anledningar till att det sker olovlig användning av hyresrätter, troligtvis sker det för att det är så svårt att få tag i lägenheter men även för att vissa söker sig till andrahandsuthyrning då det kan vara fördelaktigt för till exempel kriminella att inte ha sitt eget namn på kontraktet. En konsekvens av den låga hyran är att många håller kvar lägenheter även fast de inte har användning för dem. Kontraktsägaren ser en marknad där den kan tjäna pengar på att hyra ut i andrahand. Hade det varit högre rörlighet på marknaden hade incitamentet minskat då det hade varit enklare att söka lagliga hyreskontrakt.

Något som återigen påverkar bostadsköerna är att det inte skiljer mycket i prissättning mellan innerstaden och ytterområdena. Det är förhållandevis väldigt billigt att hyra en lägenhet i innerstaden och det skiljer inte mycket mellan innerstaden och ytterområdena medan det med en fri hyressättning skulle skilja betydligt mer. Precis som teorin om utbud och efterfrågan säger leder det lägre priset till ökad efterfrågad kvantitet samtidigt som utbudens kvantitet minskar, vilket resulterar i ett efterfrågeöverskott. Det leder även till lägre kvalitet och brist på produkter eller försäljning av dem på svarta marknader som empirin beskriver.

Om hyresregleringen driver på omvandling av hyresrätter till bostadsrätter råder det delade meningar om bland respondenterna. Vissa menar att det har mer med konjunkturläget att göra än med hyresregleringen medan andra menar att det är en central effekt av hyresregleringen och att den drivit på en stor andel omvandlingar. Liknande effekt har varit att hyresregleringen drivit på omvandling från bostäder till kontor och där råder det också delade meningar. Det kan antas att hyresregleringen driver på omvandling från bostäder till kontor eftersom hyresregleringen håller ner hyresnivån på bostäder medan kommersiella lokaler har fri hyressättning. Det är mer lönsamt med kommersiell uthyrning men samtidigt medför det en högre risk. Dessutom hade det fortfarande varit mer lönsamt med kommersiell uthyrning även om det var fri hyressättning på bostäder. Det är svårt att avgöra huruvida det är hyresregleringen eller konjunkturläget som drivit på omvandlingar.

I mindre städer är inte hyresregleringens konsekvenser lika omfattande till skillnad från större städer. Det är till exempel inte lika omfattande problem i Malmö med bostadsköer som i Stockholm. Det positiva som hyresregleringen medför är att den kan fungera som ett ramverk vilket gör hyrorna förutsägbara för båda parter och kan till exempel underlätta när kalkyler beräknas. Hyresregleringen leder också till en stor efterfrågan på bostäder och skapar en väldigt låg vakans i attraktiva områden. En till positiv effekt av hyresregleringen är att det går att höja hyran när standardhöjande renoveringar utförs vilket öppnar upp möjligheter som att till exempel göra investeringar på fastigheter med tidigare bristande underhåll för att höja fastighetens värde.

6.2 Segregation

Den etniska och socioekonomiska segregationen är långt gången i storstäderna i Sverige och att det är uppenbart att hyresregleringen inte lyckats motverka den. Frågan är om det har

blivit bättre eller sämre av hyresregleringen. På en fri marknad är det pengar som huvudsakligen styr vem som får ett kontrakt medan det på en reglerad marknad öppnar upp möjligheten för fastighetsägare att välja efter andra faktorer som till exempel etnicitet. Dock utifrån respondenternas svar har fastighetsbolagen ingen möjlighet att välja hyresgäster utifrån någon annan faktor än bostadskön. Det går dock inte att helt utesluta att de agerar på sådant sätt på delar av marknaden. Vidare kan bostadsförmedlingar som distribuerar bostäder efter kötid vara en bidragande faktor till socioekonomisk segregation då de ofta är mer etablerade hushåll som ställer sig i kö tidigt. Den svarta marknaden som växt fram leder också till socioekonomisk segregation då man måste inneha något som kontraktsägaren vill ha som till exempel pengar.

Kötiden kan vara lika problematisk som de högre hyrorna som den fria marknaden skulle medföra. Kötiden i något av miljonprogrammen i Stockholm ligger på cirka 3-5 år medan det i innerstaden kan vara upp till 30 år. Dock kan de för många nyanlända ta flera generationer innan man har råd att ta sig ur ytterområdena och in till innerstaden och med marknadshyror skulle det kunna ta en eller två generationer till. Men bara för att hyran är lägre med en hyresreglering måste inte det leda till minskad segregation eftersom allokeringen av lägenheter inte automatiskt kommer allokeras till nyanlända, individer med annan etnisk bakgrund eller till dem som har det socioekonomiskt sämre.

Det kan konstateras att det bör finnas en koppling mellan minskad segregation och hyresreglering då den möjliggör för människor att bo i vissa områden där de egentligen inte hade haft råd att bo. Risken som finns om marknadshyror införs är att det inte skulle leda till annat än högre hyror och att man tvingas bo i områden där man är mer ekonomiskt anpassad att bo. Jämför man dock med Finland som har marknadshyror så ser det annorlunda ut och det finns mycket större möjlighet att välja var man vill bo.

I motsats till argumentet att hyresregleringen möjliggör för fler att bo i innerstaden har det visats att de som bor i hyresrätter i innerstaden ofta har högre inkomster än de som bor i hyresrätter i ytterområdena. Det kan även konstateras att de som bor i hyresrätter i innerstaden också är de som gynnas mest av hyresregleringen.

7. Slutsats

Med utgångspunkt i analysen ovan kan det konstateras att hyresregleringen inte lyckas med att motverka segregation. Detta grundas främst i den omfattande bostadsbristen som i enlighet med teorin om pristak orsakas av att hyresregleringen håller ner priserna långt under marknadsnivån i attraktiva områden. De låga hyrorna leder till en stor efterfrågan som i sin tur tillsammans med bostadsbristen orsakar långa köer på bostadsmarknaden. Samtidigt kan det konstateras att hyresregleringen i praktiken bör minska inkomstsegregation i och med att den ger möjlighet till dem som egentligen inte hade haft råd att bo i mer attraktiva områden. Det som säger emot det argumentet är att kötiden är lika problematisk som de högre priserna som en fri hyressättning skulle medföra. Studier visar även att de som bor i hyresrätter i innerstaden har högre inkomst än de som bor i hyresrätter i ytterområdena och att de som bor i innerstaden gynnas mest av hyresregleringen. Det går alltså inte att anta att det kommer bli en mer rättvis allokering av bostäder som kommer minska segregationen bara för att hyrorna sätts lägre än vad marknaden är villig att betala. Det har också visats att hyresregleringen orsakar samhällsförluster, svarta marknader och omvandling av bostäder, vilka i sin tur driver på segregationen.

Avslutningsvis kan det konstateras att hyresregleringen rent teoretiskt bör minska inkomstsegregation av den direkta effekten som lägre hyror leder till men samtidigt ger regleringen upphov till konsekvenser på bostadsmarknaden som leder till ökad segregation. Slutsatsen som presenterats i den här studien stämmer väl överens med tidigare forskning och teorin om pristak på bostadsmarknaden. Med det sagt är segregation svårt att undvika och vi lever idag i ett samhälle där detta är ett pågående problem.

8. Referenser

Litterära källor

Alvehus, J. (2019). Skrivna uppsats med kvalitativ metod: en handbok. Liber.

Bergh, Andreas & Niklas Jakobsson (2017): Modern mikroekonomi – Marknad, politik och välfärd, fjärde upplagan, Studentlitteratur s. 80-81

Bryman, A. (2018). *Samhällsvetenskapliga metoder*. (3 Uppl.) Liber.

Elektroniska Källor

Andersson, Roland (2001): ”Hyresregleringen och stadsbyggandet.” Ekonomisk debatt, nr. 2, s. 129-138. <http://nationalekonomi.se/filer/pdf/29-2-ra.pdf>
[Hämtad 2022-11-16]

Andersson, R., Bråmås, Å., Hogdal, J. (2009) Fattiga och rika – segregerad stad, s.11
https://www.researchgate.net/publication/283489624_Fattiga_och_rika_-_segregerad_stad_Flytningar_och_segregationens_dynamik_i_Goteborg_1990-2006
[Hämtad 2022-11-16]

Andersson, R. & Jonung, L. (2023) Klyschor och populism löser inte bostadsbristen
<https://www.dn.se/debatt/klyschor-och-populism-loser-inte-bostadsbristen/>
[Hämtad 2023-01-03]

Bentzel, R., Lindbeck, A., Ståhl, I. (1963) Bostadsbristen
<https://www.ifn.se/media/rkujt3gh/1963-bentzel-lindbeck-st%C3%A5hl-bostadsbristen-en-studie-av-prisbildningen-p%C3%A5-bostadsmarknaden-webb.pdf>
[Hämtad 2023-01-03]

Boverket (2014) Det svenska hyressättningssystemet.
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/det-svenska-hyressattningssystemet.pdf>
[Hämtad 2022-11-16]

Brogren, C., & Fridell, H. (2006). *Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm?* Stockholm School of Economics Department of Economics Master Thesis.
<http://arc.hhs.se/download.aspx?MediumId=239>

[Hämtad 2022-11-22]

Delmos, Delegationen mot segregation (2021a), Vad beror segregationen på?
<https://delmos.se/om-segregation/vad-beror-segregationen-pa/>

[Hämtad 2022-11-22]

Delmos, Delegationen mot segregation (2021b). Så mäter och följer du segregation - Användarhandbok för Segregationsbarometern.
<https://segregationsbarometern.delmos.se/app/uploads/2021/10/Sa-mater-och-foljer-du-segregationAnvandarhandbok.pdf>

[Hämtad 2023-01-03]

Delmos, Delegationen mot segregation (2021c). Segregation i Sverige - Årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling.
<https://www.delmos.se/wp-content/uploads/2021/07/Segregation-i-Sverige.pdf>

[Hämtad 2023-01-03]

Delmos, Delegationen mot segregation (2022) Platsens betydelse, s. 19
<https://delmos.se/wp-content/uploads/2022/07/Platsens-betydelse-Delmos-arsrapport-2022-om-den-socioekonomiska-boendesegregationens-utveckling-i-Sverige-Tillganglighetsanpassad-version.pdf>

[Hämtad 2023-01-03]

Dracke, D. & Livijn, D. (2019) Leder pristaket till att det byggs färre tak?
<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=8984591&fileId=8984593>

[Hämtad 2022-11-14]

Eriksson, Kimmo och Lind, Hans (2005): "Vad vet vi om hyresregleringens effekter". Ekonomisk Debatt, nr. 4, s. 31-44.

<http://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/legacy/33-4-kehl.pdf>

[Hämtad 2022-11-16]

Fastighetsägarna (2005), Hyresreglering och den ekonomiska segregationen. Stockholm.

<https://docplayer.se/17251317-Hyresregleringen-och-den-ekonomiska-segregationen.html>

[Hämtad 2023-01-03]

Fastighetsägarna (2006), Orättvisa hyror i Mellansverige. Eskilstuna.

[Hämtad 2023-01-03]

Fastighetsägarna (2017), Så bestäms hyran.

<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/ovrigt/sa-bestamms-hyran.pdf>

[Hämtad 2023-01-06]

Glaeser, E. (2003), "Does Rent Control Reduce Segregation?". Swedish Economic Policy Review, vol. 10, nr 1, 181-202.

<https://www.government.se/49b73c/contentassets/6e57e1d818bb4b289ac512bb7d307fa5/edward-l-glaeser-does-rent-control-reduce-segregation>

[Hämtad 2023-01-03]

Hyresgästföreningen (2013) Det svenska systemet - bruksvärdesprincip och förhandlade hyror, s.3

<https://docplayer.se/17032288-Det-svenska-systemet-bruksvardesprincip-och-forhandlade-hyror.html>

[Hämtad 2022-12-10]

Hyresgästföreningen (2022a) Hyresförhandling

<https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vi-gor/hyresforhandling/>

[Hämtad 2023-01-06]

Hyresgästföreningen (2022b) Vad är en hyressättningsavgift?

<https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyra/vad-ar-en-hyressattningsavgift/>

[Hämtad 2023-01-06]

Lind, H. & Hellström, A. (2003), "Market Rents and Economic Segregation: Evidence from a Natural Experiment". Working Paper. Bygg- och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

[Hämtad 2022-11-22]

Lunds Universitet (2022) Att göra en kritisk litteraturgranskning.

<https://libguides.lub.lu.se/c.php?g=297461&p=4112444>

[Hämtad 2022-11-16]

Klas Eklund, En helhetspolitik mot boken (Ekonomisk Debatt nr 4, 2016)

<https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/2016/05/44-4-ke.pdf>

[Hämtad 2022-11-16]

Martinson, L. (2004) Integration och segregation i boendet. Boverket s.13-14

https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/integration_och_segregation_i_boendet.pdf

[Hämtad 2022-11-22]

Olsson, F. & Lännerström, M (2017) Inkomstsegregation, s.10

<https://gupea.ub.gu.se/handle/2077/52630>

[Hämtad 2022-11-15]

Regeringskansliet (2016) Långsiktigt reformprogram för minskad segregation år 2017-2025

<https://www.regeringen.se/49480b/contentassets/94760ecc95e04a45b0a1e462368b0095/langsiktigt-reformprogram-for-minskad-segregation-ar-2017-2025.pdf>

Segal, Investopedia, (2021) Price Ceiling Types, Effects, and Implementation in Economics

<https://www.investopedia.com/terms/p/price-ceiling.asp>

[Hämtad 2022-11-14]

Svenska Akademiens ordlista (2015) Segregera

<https://svenska.se/saol/?id=2613462&pz=7>

[Hämtad 2022-11-15]

The economic Times (u.å) What is 'Price Ceiling'

<https://economictimes.indiatimes.com/definition/price-ceiling>

[Hämtad 2022-11-14]

Muntliga källor:

Stena Fastigheter - Intervju 2022-12-19

Heimstaden - Intervju 2022-12-11

Fastighets AB Balder - Intervju 2022-12-16

Bilagor

Bilaga 1 Intervjufrågor - guide

Adrienne Horn Dannert
6/12-2022

Intervjufrågor, Hyresregleringens konsekvenser och dess påverkan på segregation

- Vad ser ni för konsekvenser av hyresregleringen på bostadsmarknaden?
 - Hur påverkar det er?
 - Påverkar det ert incitament till nybyggen?
 - Hur påverkar hyresregleringen bostadsköerna?
 - Upplever ni att det finns problem med att hyreskontrakt säljs vidare på svarta marknaden i andra hand? -Vilka områden är mest utsatta?

- Finns det positiva effekter av hyresregleringen?
 - Vilka? Varför?

- Hur ser eran prissättning ut? Skiljer det sig mycket mellan innerstan och ytterområdena?
 - Hade det varit större skillnad utan en hyresreglering?
 - Minskar incitamentet att bo i mindre attraktiva områden då hyran är mer jämn? Hur/varför?

- Det har varit en trend att omvandla hyresrätter till bostadsrätter. Är det något ni har följt?
 - Varför är det mer attraktivt?

- Liknande trend har observerats med omvandling av boenden till kontor.
 - Vad är mest lönsamt för er?
 - Vilka områden är det mer lönsamt med kontor?
 - Hade det varit annorlunda utan en hyresreglering?

- Tror du att hyresregleringen har minskat eller ökat segregation?
 - Etnisk, socioekonomisk, demografisk

- Eftersom det inte går att välja hyresgäster efter betalningsvilja, vilka faktorer utgår ni från i stället? / Hur förmedlar ni boenden?

- Gör ni några analyser av boendesammansättning och mångfald i era fastigheter?
 - Vilka mångfaldsaspekter är det?

- Har ni några målsättningar och strategier vad gäller att främja mångfald i era fastigheter?