

# **Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter**

- En jämförelse mellan offentliga och privata hyresvärdar

Eveline Hong

Copyright © 2022 Eveline Hong

Fastighetsvetenskap  
Institutionen för Teknik och Samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 24/5564SE  
Tryckort:Lund

## **Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter**

- En jämförelse mellan offentliga och privata hyresvärdar

### Willingness to pay for rent-regulated tenancies

- A comparison between public and private landlords
- 

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Eveline Hong, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Kopsch, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

---

**Nyckelord:**

Hyresbostadsmarknad, kötid, hyresreglering, regressionsanalys, hedonisk prismodell, offentlig hyresvärd, privat hyresvärd, Stockholm

**Keywords:**

Rental housing market, queue time, rent regulation, regressions analysis, hedonic price model, public landlord, private landlord, Stockholm

## Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

---

## Abstract

The Swedish housing market is unique and differs from many other countries. Sweden has a rent regulation that keeps the rents below the market rent, which results in tenancies not being distributed according to the tenants' willingness to pay. This leads to a housing queue which means long queues in attractive areas and shorter to almost no queue in others. In a housing queue, tenancies are distributed according to strict queuing time and individuals with the longest queuing time and who meet the landlord's conditions are proposed as tenants. When the rent is regulated, the price (rent) says nothing about an individual's willingness to pay instead, instead other factors such as queuing time for a first-hand contract can be seen as an indication of the willingness to pay. Queue time is a way of perceiving how individuals value a specific first-hand contract, the longer the queue time, the higher the value and demand for the contract. By studying queuing time, information about preferences can be obtained and this information can then be used to make informed decisions about for example land use.

This thesis examines the demand and willingness to pay for rent-regulated tenancies with focus on comparing the difference in queuing time between public and private landlords. This is done by studying the relationship between queue time and apartment properties as well as geographical locations. The empirical study is based on a hedonic price method but instead of price (rent) the queue time is used. Different regression models are used as help. The data is provided by Bostadsförmedlingen in Stockholm AB and consist of approximately 38 000 first-hand contracts for tenancies in the city of Stockholm mediated during 2007 to 2016.

The results show that there is a willingness to pay for rent-regulated tenancies, especially for tenancies in attractive areas. Queue time shows rental subsidies in different locations, relative to each other and can be explained by among other things, rent, size and geographical locations. The results also show that the queuing time is significantly longer for rental apartments in areas closer to the center than in areas further away. Tenancies with private landlords have shorter queue time than tenancies with public landlords.

## Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

---

## Sammanfattning

Bostadsmarknaden i Sverige är unik och skiljer sig från många andra länder. Sverige har en hyresreglering som håller hyror under marknadshyran vilket resulterar att hyresrätter inte fördelas enligt hyresgästers betalningsvilja. Detta leder till bostadskö som innebär långa köer i attraktiva områden och kortare till nästan ingen kö i andra. I en bostadskö fördelas hyresrätter enligt strikt kötid och individer med längst kötid och som uppfyller hyresvärdens villkor föreslås som hyresgäst. När hyran är reglerad säger priset (hyran) inget om en individs betalningsvilja i stället kan andra faktorer som kötid för ett förstahandskontrakt ses som en indikation för betalningsviljan. Kötid är ett sätt att uppfatta hur individer värderar ett specifikt förstahandskontrakt, desto längre kötid desto högre värderat och eftertraktad är kontraktet. Genom att studera kötid kan information om preferenser fås och denna information kan sedan användas för att fatta välgrundade beslut om tex. markanvändning.

Examensarbetet undersöker efterfrågan och betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter med fokus i att jämföra skillnad i kötid mellan offentliga och privata hyresvärdar. Detta görs genom att studera sambandet mellan kötid och lägenhetsegenskaper samt geografiska lägen. Analysen grundas på den klassiska hedoniska prismodellen men i stället för pris (hyra) används kötiden. Till hjälp används olika regressionsmodeller. Datamaterialet tillhandahålls från Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och består av cirka 38 000 förstahandskontrakt för hyresrätter i Stockholms stad förmedlade under 2007 till 2016.

Resultaten visar att det finns en betalningsvilja för hyresreglerade hyresrätter speciellt för hyresrätter i attraktiva områden. Kötid visar hyressubventioner i olika lägen, relativt varandra och kan förklaras av bland annat hyra, storlek och geografiska lägen. Resultatet visar också att kötiden är betydligt längre för hyresrätter i områden närmare centrum än i områden längre bort. Hyresrätter med privata hyresvärdar har kortare kötid än hyresrätter med offentliga hyresvärdar.

## Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

---



## Förord

Min femåriga civilingenjörsutbildning i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola avslutas efter detta examensarbete. Examensarbetet omfattar 30 högskolepoäng och genomfördes under våren 2022.

Jag vill tacka min handledare Fredrik Kopsch som gjort detta arbete möjligt och för all vägledning och stöd under hela arbetets gång.

Sist men inte minst vill jag ge ett stort tack till alla nära och kära som har stöttat och uppmuntrat mig under arbetets gång och under min studietid i Lund.

Eveline Hong

*Lund den 23 juni 2022*

## Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

---

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>13</b>
1.1	Introduktion.....	13
1.2	Syfte .....	14
1.3	Metod och urval .....	14
1.4	Disposition .....	14
<b>2</b>	<b>Den svenska hyresbostadsmarknaden</b> .....	<b>16</b>
2.1	Vägen till förstahandskontrakt i Stockholm.....	16
2.2	Den svenska bostadskön .....	17
2.3	Marknadshyra.....	19
2.4	Typer av hyresreglering .....	19
2.5	Den svenska hyresregleringen .....	19
2.5.1	Bruksvärdessystem.....	20
2.6	Presumtionshyra.....	20
2.7	Hyresregleringens konsekvenser.....	21
2.7.1	Hyresreglering skapar ineffektivitet i användning av befintligt bostadsbestånd .....	21
2.7.2	Hyresreglering skapar en svart marknad och konvertering.....	21
2.7.3	Hyresreglering sänker byggaktiviteten .....	21
2.7.4	Hyresreglering kan öka segregation.....	22
2.8	Hyresreglering i andra länder.....	22
<b>3</b>	<b>Tidigare forskning med fokus på kötid</b> .....	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>Undersökningsmetod</b> .....	<b>25</b>
4.1	Hedoniska prismodellen.....	25
4.2	Regressionsanalys .....	25
4.3	Dummyvariabler .....	26
4.4	Ingående variabler.....	26
4.5	Regressionsmodeller för analysen.....	28
<b>5</b>	<b>Data</b> .....	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Resultat och analys</b> .....	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Slutsats</b> .....	<b>40</b>
7.1	Framtida studier .....	41

**8 Referensförteckning.....42**

# 1 Inledning

*I följande kapitel introduceras ämnet följt av syfte, frågeställning, metod och urval. Därefter presenteras dispositionen för detta examensarbete.*

## 1.1 Introduktion

Sveriges första hyresreglering introducerades först under första världskriget. Sedan dess har den blivit ändrad, introducerad på nytt och under 1970 ersatt av dagens hyressättningsssystem så kallad bruksvärdesystem. Avsikten med hyresregleringen är att alla medborgare ska få tillgång samt ha råd till en lägenhet av bra kvalitet. Det ska också motverka marknadssegmentering och säkerställa effektivitet vid avtalsverkställighet. Utan en reglerad hyresreglering hade en hyresvärd kunnat kringgå alla aspekter av hyresskydd och höja hyran till en orimlig nivå (Norberg & Juul-Sandberg, 2018).

Trots en hyresreglering med tydliga mål är den svenska hyresbostadsmarknaden idag förvrängd och hindrar en optimal matchning av utbud och efterfrågan. Detta leder till att det bildas långa köer i vissa regioner och vakanser i andra. Det leder också till omvandling av hyresrätter och många väljer att äga i stället för att hyra. Att hyresrätter blir allt färre kan beror på att det finns bland annat krångliga planbestämmelser, svårigheter att anlita kvalificerad arbetskraft samt brist på mark (Hüfner & Lundsgaard, 2007).

I Sverige är bostadsbristen väldigt högt, framför allt i centrala Stockholmstrakten. Problematiken kan ses tydligt då bostadsförmedlingen i Stockholm under 2021 hade cirka 737 000 medlarmar men distribuerade endast cirka 19 000 hyresrätter. Detta visar att det finns en stor obalans mellan de som står i kö jämfört med utdelade hyresrätter. Enligt Bostadsförmedlingen var den genomsnittliga kötiden för vanliga hyresrätter under 2021 ungefär nio år (Bostadsförmedlingen, u.åa).

Hyresregleringen i Sverige innebär att hyror sätts lägre än marknadsmässiga hyror. Detta betyder att den reglerade hyresnivån ligger lägre än hyresnivån när utbudet och efterfrågan befinner sig i jämvikt på en fri marknad. När hyresnivån ligger under jämviktshyran finns det fler individer som vill hyra än vad det finns tillgängligt. Efterfrågan överstiger utbudet och det bildas en bostadskö.

På en reglerad hyresmarknad säger priset (hyran) inget om en individs betalningsvilja. I stället avslöjas betalningsviljan genom andra faktorer som till exempel kötid. För att förstå efterfrågan på hyresbostadsmarknaden och bostadsbristen bättre ska därför kötiden studeras. Hur används kötiden? Hur värderas lägenhetsegenskaperna? Vilka attributer köps? Hyran? Området? Boytan? Etcetera. Vilka områden i Stockholmstrakten är mest attraktiv? Genom att studera dessa frågor kan informationen om preferenser tas fram. Denna information kan sedan beaktas vid planering för utbyggnad av det nuvarande hyresbeståndet.

## 1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka efterfrågan och betalningsviljan för hyresreglerade lägenheter. Eftersom hyran är reglerad och säger lite om en individs betalningsvilja kan kötiden för ett förstahandskontrakt ses som en indikation för betalningsviljan för hyresrätter samt för platsens attraktivitet. För att besvara nedanstående frågeställningar kommer sambandet mellan kötid, lägenhetsegenskaper och de olika geografiska områdena studeras.

Frågeställning 1: Vad visar kötid?

Frågeställning 2: Vilka faktorer påverkar viljan att stå längre i kön?

Frågeställning 3: Finns det skillnad i kötid för hyresrätter med offentlig respektive privat hyresvärd?

## 1.3 Metod och urval

I detta examensarbete kommer en hedonisk metod och regressionsanalys att tillämpas. Kötiden kommer relateras till olika värdepåverkande lägenhetsegenskaper och geografiska områden.

Datamaterialet tillhandahålls från Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och består av cirka 38 000 förstahandskontrakt för hyresrätter i Stockholms stad. Det är denna information som sedan används i regressionsanalysen för att skapa modeller som förklarar kötiden. Resultatet från regressionsanalysen kommer att tolkas och analyseras i kapitel 6.

I detta examensarbete kommer hyresrätter förmedlade under 2007 till 2016 i 25 olika geografiska områden i Stockholms stad att studeras. Anledningen till att Stockholms stad har valts är på grund av att staden har längst kötid i Sverige och konsekvenserna som hyresregleringen medfört kan ses tydligt.

## 1.4 Disposition

Examensarbetet är uppdelat i sju kapitel med inledning, beskrivning av den svenska hyresbostadsmarknaden, tidigare forskning med fokus på kötid, undersökningsmetod, data, resultat och analys samt slutsats.

### **Kapitel 1 – Inledning**

Första kapitlet omfattar en introduktion till ämnet, syfte och frågeställning samt metod och urval.

### **Kapitel 2 – Den svenska hyresbostadsmarknaden**

Andra kapitlet beskriver den svenska hyresbostadsmarknaden, en bakgrund för att förstå hur ett förstahandskontrakt kan fås och hur en bostadskö blir till. Dessutom förklaras viktiga begrepp som marknadshyra, hyresreglering och presumtionshyra.

Kapitlet innehåller också en kort jämförelse av Sveriges, Danmarks och Finlands utveckling gällande hyresreglering.

**Kapitel 3 – Tidigare forskning med fokus på kötid**

Fjärde kapitlet presenterar tidigare forskning inom samma ämne.

**Kapitel 4 – Undersökningsmetod**

I femte kapitlet beskrivs grunden för detta examensarbete. Kapitlet behandlar regressionsmodellerna och de ingående variablerna.

**Kapitel 5 – Data**

I sjätte kapitlet beskrivs datamaterialet som används.

**Kapitel 6 – Resultat och analys**

I sjunde kapitlet behandlas och analyseras resultaten från modellerna.

**Kapitel 7 – Slutsats**

Åttonde kapitlet är sista kapitlet och omfattar avslutande diskussion och slutsatser. Slutligen ges förslag på framtida studier.

## 2 Den svenska hyresbostadsmarknaden

*För att först få en bättre förståelse om den svenska hyresbostadsmarknaden återger detta kapitel en bakgrund. Kapitlet beskriver hur det går till att få ett förstahandskontrakt, vad och hur en bostadskö blir till, vad marknadshyra, hyresreglering och presumtionshyra är samt konsekvenser som hyresregleringen medför. Därefter finns en kort jämförelse av Sveriges, Danmarks och Finlands utveckling gällande hyresreglering.*

### 2.1 Vägen till förstahandskontrakt i Stockholm

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ägs av Stockholm stad och förmedlar lediga hyresrätter i Stockholmsregionen. Bostadsförmedlingen äger eller förvaltar inga egna fastigheter utan bolaget finns för att hjälpa och förmedla kontakten mellan blivande hyresgäster och fastighetsägare. Bostadsförmedlingen förmedlar både förstahandskontrakt, korttidskontrakt, ungdoms-, student- och seniorbostäder (Bostadsförmedlingen, u.åb).

För att kunna stå i bostadskö i Sverige krävs det att sökande har fyllt 18 år. Dock kan reglerna och applicering kring förstahandskontrakt på hyreslägenheter variera mellan de svenska kommunerna. I Stockholms stad är bostadskön öppen för alla som har fyllt 18 år och har ett svenskt personnummer eller samordningsnummer. Registreringen sker via [www.bostads.stockholm.se](http://www.bostads.stockholm.se) och kostar 200 kr per år. Vid registrering behövs information om sysselsättning, årsinkomst, aktuell bostadssituation etcetera. För att underlätta och få mer skraddarsydda erbjudanden kan den sökande ange mera specifika val om önskad lägenhetsstorlek, bostadsområde och maxhyra (Bostadsförmedlingen, u.åc).

Efter registrering kan sökande se alla lediga bostäder på hemsidan och anmäla intresse för de hyresrätter de finner intressanta. Efter en intresseanmälan hamnar den sökande på en separat kö för just den specifika hyresrätten. Sökande med längst kötid för den lediga hyresrätten blir sedan kontaktade via email eller sms om mer information och inbjudan till visning. Det är viktigt att gå på visningen då vissa hyresvärdar kan ha det som ett villkor. Är sökande fortfarande intresserad och svarar ja, reserveras bostaden till sökande med längst kötid. För att Bostadsförmedlingen ska kunna föreslå sökande som hyresgäst måste sökande först uppvisa att de uppfyller hyresvärdens villkor för hyresrätten. Efter ett godkännande från hyresvärden kan kontraktet skrivas på och därefter sker inflyttning. När sökande har fått en lägenhet nollställs kötiden, men så länge köavgiften fortfarande betalas står sökande automatiskt kvar i bostadskön (Bostadsförmedlingen, u.åc).

Bostadsförmedlingen distribuerar strikt efter längst kötid oavsett hyresvärd. Här kan inte de privata hyresvärdarna handplocka de personer de finner intressanta utan i första hand gäller längst kötid, i andra hand att sökande uppfyller de ekonomiska villkoren hyresvärden har. Generellt gäller att hyresvärdarna har fri prövningsrätt som innebär att de själva får bestämma vilka villkor som de har för att godkänna en hyresgäst. Dock



får dessa krav inte strida mot några diskrimineringsgrunder. Offentliga hyresvärdar har generellt enklare inkomstkrav än privata hyresvärdar. En privat hyresvärd kan till exempel ha en inkomstregel som innebär att sökande ska ha en total årsbruttoinkomst som uppgår till lägst tre gånger årshyran. Medan offentliga hyresvärdar alltid anger att sökandes inkomst ska stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. När hyran är betald ska den sökande ha ett bestämt belopp kvar, för 2022 är beloppet 5 157 kr för en ensamstående vuxen (Kundservice på Bostadsförmedlingen, 2022).

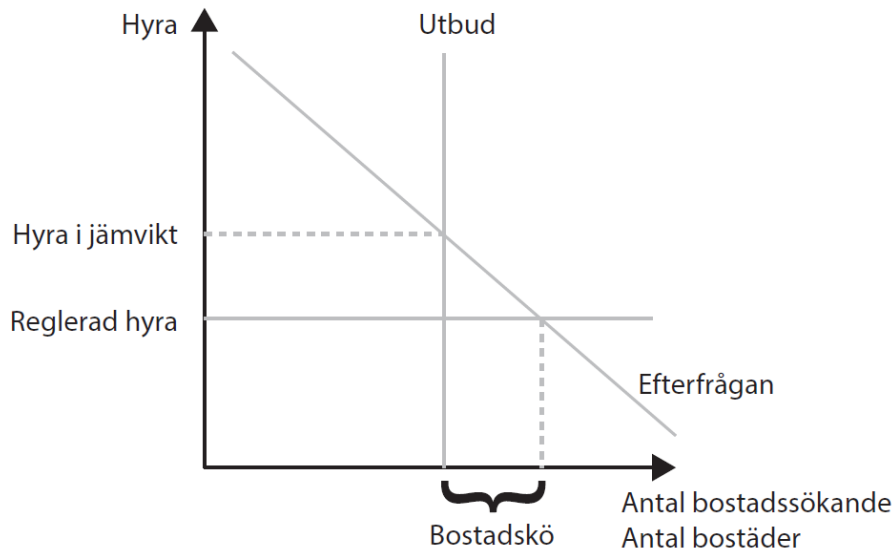
## 2.2 Den svenska bostadskön

Bostadskö är ett resultat av efterfrågeöverskott och uppstår när hyresnivån understiger jämviktshyresnivån. För att få en bättre förståelse hur bostadskö uppstår och vad som orsakar en bostadskö, kan en enkel illustration av utbud och efterfrågediagram studeras. Figur 1 illustrerar en strikt hyresreglering med ett hyrestak på en kortsiktig utbudskurva med hjälp av utbuds och efterfrågekurva. Antalet bostadssökande och antalet bostadslägenheter visas på den horisontella axeln och på den vertikala axeln anges hyresnivån. På ett kortsiktigt utbud av bostäder är utbudskurvan helt vertikal och efterfrågekurvan är negativ sluttande då efterfrågan av produkter är större när priset är lågt och mindre när priset är högt (Kopsch, 2019).

På en fri marknad är jämviktshyran punkten där utbudskurvan och efterfrågekurvan korsar varandra. På en kortsiktig jämvikts marknad finns det risk för utbudsunderskott då nyproduktion av bostäder inte kan hålla jämn takt med den stora efterfrågan av bostäder. Hyran ökar och den efterfrågade kvantiteten av bostäder minskar och det blir ett utbudsunderskott. När detta sker skickas en signal till marknaden som säger att det behövs produceras fler bostäder. På en reglerad marknad bestäms hyran av staten och det är inte utbudet och efterfrågan som bestämmer hyran. Den reglerade hyran sätts under jämviktshyran och det blir en ökad efterfråga av bostäder. Till skillnad från en fri marknad kan hyresnivåerna på en reglerad marknad inte stiga vilket medför att signal om behov av fler bostäder inte kan nå marknaden. Bostadskön är alltså ett resultat av efterfrågeöverskott, se figur 1 (Kopsch, 2019).

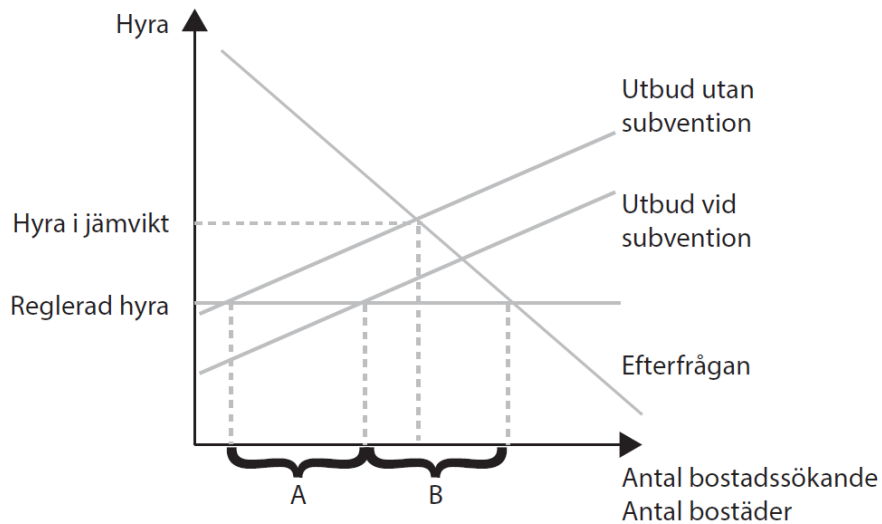
Enligt Kopsch (2019) kan bostadskön avhjälpas genom att avreglera, subventionera bostadsbyggande eller fördela bostäder så att kö inte uppstår. Avreglering medför att hyran kan stiga till jämviktsnivån och det blir en fri marknad där utbudet och efterfrågan kan bestämma hyran. Subvention till bostadsbyggande medför att utbudet av bostäder ökar och jämvikt kan uppnås vid en lägre hyra. Bostadskö kan även undvikas om bostäder fördelas utifrån till exempel maximal boendekonsumtion (Kopsch, 2019).

## Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter



Figur 1. En hyresreglerings effekt på kort sikt (Kopsch, 2019, s 57).

På lång sikt är utbudet till skillnad från kort sikt inte längre vertikalt, se figur 2 om hyran stiger stimuleras nyproduktion och om hyran faller finns det risk för ombildning av hyresrätter. För nyproduktion är subventioner nödvändiga för att upprätthålla en hyresbostadsmarknad med hyresreglering. Utan subventioner byggs inget nytt och det som redan finns förfaller eller ombildas till exempelvis bostadsrätter eller kontor. Subventionering av nyproduktion är enligt Kopsch (2019) ett sätt att öka utbudet. I figur 2 kan det noteras att utan subventionering utgör bostadskön A+B men med subventionering utgör bostadskön endast B. Bostadskön blir betydligt längre utan subventioner (Kopsch, 2019).



Figur 2. En hyresreglerings effekt på lång sikt, med och utan subventioner (Kopsch, 2019, s 58)

## 2.3 Marknadshyra

Enligt Nationalencyklopedin (u.åb) beskrivs marknadshyra som hyran en lägenhet skulle få om hyran förhandlades på en fri marknad. På en fri marknad är det utbudet och efterfrågan som bestämmer hyran och den hyresgäst som är beredd att betala högst hyra får lägenheten (Kopsch, 2019).

## 2.4 Typer av hyresreglering

Enligt Hans Lind (2001) finns det fem typer av hyresregleringssystem där varje typ har olika effekter på hyresmarknaden. Alla dessa typer ger hyresgästen någon form av skydd mot hyreshöjning och är ett sätt för att underlätta jämförelsen mellan länder i Europa och nordamerikanska städer. Det är också ett sätt att beskriva när hyresreglering går från ”hårdare” till ”mjukare”. Typerna består av typ A till E där typ A har svagast reglering och E har starkast:

Typ A skyddar sittande hyresgäster från hyresökning som överstiger marknadshyran vid omförhandling av hyran. Detta hindrar till exempel att hyresvärdar tar mer hyra vid korttidskontrakt då de har kännedom om den höga transaktionskostnaden vid bostadsbyte.

Typ B skyddar sittande hyresgäster från hyresökningar vid omförhandling som beror på att efterfrågan efter bostäder plötsligt ökar. Till exempel höjningar som är relaterad till generell ökad efterfråga eller till ett områdes ökade popularitet. Typ B inkluderar även ett typ A skydd.

Typ C skyddar alla hyresgäster från en hyra som överstiger marknadshyran. Denna reglering hindrar hyresvärdar från att utnyttja sin monopolmakt och kunskap för att få en högre hyra än marknadshyra. Denna reglering skyddar och är till fördel för hushåll som är mindre välinformerad om marknadsnivån eller befinner sig i en situation då en lägenhet behövs snabbt.

Typ D är en reglering som skyddar hyresgäster från tillfälliga hyrestoppar. Dessa hyrestoppar uppstår när efterfrågan plötsligt ökar. Genom att kapa dessa toppar kan hyresvärdar inte begära stora höjningar.

Typ E är en reglering som säger att hyran alltid ska vara under marknadsnivån. Denna reglering grundas på att alla, både nya och gamla hyresgäster ska ha råd till att hyra i attraktiva områden.

## 2.5 Den svenska hyresregleringen

Syftet med hyresregleringen som introducerades år 1942, under andra världskriget var att förhindra orättvisa hyreshöjningar under kristider (Wilhelmsson et al, 2010). Nackdelen med denna hyresreglering var att den orsakade en hyresstruktur som resulterade i att äldre lägenheter var relativa billiga medan nya lägenheter var för dyra.

För att rätta till obalansen mellan överutbudet av nya lägenheter och den stora efterfrågan av äldre lägenheter infördes ändringar år 1969. Hyresregleringen som har funnits sedan 1942 blev under 1978 ersatt av ett bruksvärdessystem som ska gälla generellt på hyresmarknaden. Systemet innebär att hyrorna i allmännyttans lägenheter (ägs av de kommunala bostadsföretagen) ska ligga till grund till hyressättningen (Turner, 1979). Efter en lagändring under 2011 har de kommunala bostadsföretagen inte längre en hyresnormerande roll. Den nya hyresnormerande roll är i stället förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (SOU 2017:65).

### 2.5.1 Bruksvärdessystem

Dagens bruksvärdessystem ersatte den traditionella kostnadsbaserade hyresregleringen som fanns i Sverige under 1970 (Lind, 2001). När systemet först infördes på 1970-talet var tanken att hyran skulle spegla marknadsvärdet av en lägenhet på en marknad präglad av långsiktig jämvikt samt skydda hyresgäster från oskäligen hyror. Hyran bestäms utifrån bruksvärdessystemet som innebär att skälig hyra fastställs genom att jämföra lägenhetens bruksvärden. Egenskaper som bestämmer och påverkar en lägenhets bruksvärde är bland annat storlek, hög standard och ett attraktivt läge. Bruksvärdet är ett värde som ska spegla den genomsnittliga hyresgästens preferenser d.v.s. hur hyresgäster i allmänhet värderar olika faktorer i boende (SOU 2021:58).

Hyreshöjningar ska förhandlas årligen mellan hyresgästföreningarna och de kommunala bostadsbolag (Andersson & Söderberg, 2012). Om en individ yrkar att hyran är oskäligen och hyresnämnden fastställer detta, ska hyran nedsättas till en skälig nivå. Dessa hyresförhandlingar har resulterat i små variationer i hyresnivåer över kommuner samt mellan orter inom kommuner (Söderberg & Janssen, 2001). Sedan 1970 har bruksvärdessystemet genomgått betydande förändringar och numera är de kollektiva förhandlingssystem integrerade i bruksvärdessystemet men grundläggande konstruktionen är den samma (SOU 2021:58).

### 2.6 Presumtionshyra

Under 2006 infördes den så kallade presumtionshyran i nybyggda hyresrätter som ett försök att förbättra förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter. Detta möjliggjorde möjligheten att avtala om hyror som avviker från bruksvärdessystemet så länge hyran är skälig. Bestämmelserna om presumtionshyra ska ge hyresvärden en kostnadstäckning och rimlig vinst under 15 år. Bestämmelserna ska också hindra oskäligen hyresnivåer samt skydda hyresgästers besittningsskydd. När det gäller presumtionssystemet är det inte längre en förhandling mellan hyresgästföreningen och bostadsbolaget, som i bruksvärdessystemet. I stället är det en individuell förhandling mellan hyresvärd och hyresgäst eller mellan hyresvärd och hyresgästorganisation.

Presumtionshyror har en presumtionstid på max 15 år och under denna tid kan hyresgäster inte pröva hyran enligt bruksvärdessystemet eller få en ökad hyra mer än den allmänna hyresutvecklingen på orten. Presumtionshyror är frivilligt och inte tvingade för hyresvärdar. De kan själv bestämma hyran för den nyproducerade lägenheten. Dock är risken att hyran sätts lägre då hyresgästen har rätt till prövning

enligt bruksvärdesystemet. Om hyran är högre än jämförelsematerial finns det risk att hyran sänks (SOU 2017:65).

## **2.7 Hyresregleringens konsekvenser**

Under 2020 hade Stockholm stad en population på 975 551 personer och bostadsbeståndet bestod av 474 316 bostäder. Utav dessa 474 316 bostäder är cirka 187 000 hyresrätter, 247 000 bostadsrätt och 40 000 äganderätter. I Stockholms stad är det i genomsnitt två personer per bostad (Stockholms stad, 2020).

### **2.7.1 Hyresreglering skapar ineffektivitet i användning av befintligt bostadsbestånd**

Hyresreglering har lett till långa köer i attraktiva tätorter och vakanser i andra kommuner där utflyttning är hög. Detta visar att bostäder är orörliga och hållbara. Enligt Andersson och Söderberg (2012) är hyresregleringen, som infördes under andra världskriget och som fortfarande gäller idag en anledning till den stora bostadsbristen i Sverige. De ansåg att hyreskontroll orsakade avsevärda välfärdsförluster och bör därför avskaffas.

Genom att avskaffa hyreskontroll och kompensera för flyttkostnader för hyresgäster i Stockholms attraktiva innerstad, kan de flytta till billigare lägenheter och på så sätt ge plats för nya hyresgäster med större betalningsvilja (Andersson & Söderberg, 2012). Däremot ansåg Anas (1997) att avskaffning av hyresreglering inte behövdes för att minska välfärdsförlusten. Det kan vara en reglerad marknad men bara om hyran är högre än marknadshyran.

### **2.7.2 Hyresreglering skapar en svart marknad och konvertering**

I Stockholm är väntetiden extrem lång och sökande kan stå i kö i ett decennium eller mer för en lägenhet. En konsekvens av den långa väntan är att många i stället väljer att köpa sina hyreskontrakt på svarta marknaden till ett högt pris då återförsäljning av hyresavtal är olagligt (Andersson & Söderberg, 2012). En annan konsekvens är omvandlingar från hyresrätter till bostadsrätter. Omvandling kan ske när det är mindre lönsamt att förvalta när hyran faller och ligger under jämviktshyran (Kopsch, 2019).

### **2.7.3 Hyresreglering sänker byggaktiviteten**

Under 1900-talet var det en nedgående trend av bostadsbyggande i Sverige och Sverige var ett av länderna som hade lägst bostadsbyggande per hushåll i EU. Under 2001 och 2002 uppfördes cirka 20 000 nya bostäder per år men även det ansågs lågt enligt historisk och internationella standarder. Anledningen till att hyresrätter blir allt färre kan enligt Lind (2003) beror på tre saker: hyran sänks, ökad risk då hyresregleringen kan förändras och ökad risk för vakanser i nybebyggelse när efterfrågan sjunker.

En slutsats som Lind (2003) konkluderade var att den svenska hyresreglering är av mindre vikt/försumbar vid förklaring av det låga bostadsbyggandet. Regleringen utgör inget hinder men det uppmuntrar inte heller till nybyggnation. Anledningen till det låga

bostadsbebyggelse kan i stället beror på riskerna som potentiella investerare riskerar vid uppförande av nya bostäder, genom att införa en "mjukare" hyresreglering skulle dessa risker minska avsevärt (Lind, 2003).

#### **2.7.4 Hyresreglering kan öka segregation**

Sveriges hyresreglering ska hindra segregation men väger fördelen med en "stark" hyresreglering som reducerar segregation tyngre än nackdelarna som regleringen medför, som långa köer, välfärdsförluster samt minskad byggaktivitet? I en studie av Lind och Hellström (2006) analyserades effekterna på segregation som hyresregleringen medför. I en jämförelse mellan Stockholm och Malmö, där hyran i Malmö var närmare marknadshyran visar att segregation ökar nästan på samma sätt i båda städerna. Lind och Hellström (2006) konkluderade att en hyra som går mot marknadshyra inte medför en ökad ekonomisk segregation.

### **2.8 Hyresreglering i andra länder**

Sverige, Danmark och Finland är tre länder som införde hyresreglering under första världskriget av samma anledning. Den ska vara temporär med syftet att säkerställa att utbudet av överkomliga bostäder, urban integration, stabila levnadsvillkor, undvika segregation på marknaden samt säkerställa effektivitet vid avtalsverkställighet. Utvecklingen av hyresregleringen har däremot skiljt sig. I Sveriges hyresreglering är kollektiva förhandlingssystemet kärnan. I Danmark gäller hyresreglerings reglerna endast i den privata sektorn och dessa hyror påverkas inte av hyror som sätts i kommunala bostadsföretag. Till skillnad från Sverige och Danmark har Finland en privat sektor med fria hyror samt ett socialt bostadssystem som är öppet för både kommunala bostadsföretag och privata hyresvärdar med ett offentligt uppdrag (Norberg & Juul-Sandberg, 2008).

Under 2011 reformerades Sveriges hyresreglering där Eu:s marknadsregler hade ett stor inflytande. Detta resulterade i att den svenska hyresreglering har fått fler problematiska effekter på marknaden jämfört med Danmark och Finland där Eu:s regler hade lite eller inget inflytande (Norberg & Juul-Sandberg, 2008).

Enligt Arnott (2003) har Sverige och Danmark andra generationens hyresreglering medan Finland har tredje generationens hyresreglering. I Linds (2001) klassificering, som används för att beskriva när en hyresreglering går från "hårdare" till "mjukare" tillhör Sverige typ E. En klass typ som skyddar alla hyresgäster från olika hyreshöjningar.

### 3 Tidigare forskning med fokus på kötid

*Följande kapitel presenterar fyra olika forskningar som har skrivits inom samma ämne*

Det finns relativt få studier om kötid på en reglerad bostadsmarknad trots att många länder har en hyresreglering av varierade grad. På en reglerad marknad ligger hyror under marknadshyran vilket gör att hyresrätter inte distribueras enligt hyresgästens betalningsvilja för en specifik lägenhet. I de flesta fall är det en individs position i bostadskön som avgör distributionen (Wilhelmsson, 2021).

I en studie uppskattar Van Ommeren och Van der Vlist (2016) hyresgästers marginella betalningsvilja för boendeegenskaper genom att analysera hyresavtal på den offentliga hyresbostadsmarknaden i Amsterdam. En hedonisk kötidsekvation estimerades och resultatet visar att både hyresnivån och lägenhetens implicita marknadsvärde påverkar kötiden. Ökar marknadsvärdet med 10 procent blir kötiden cirka 6 till 7 månader längre. Analysen visar också en positiv inkomstelasticitet som visar att det fanns en mindre missanpassning mellan en hyresgästs preferenser och lägenhetens egenskaper än förväntat (Van Ommeren & Van der Vlist, 2016).

I annan studie uppskattar Wilhelmsson (2021) efterfrågan på hyresreglerade lägenheter och inkomstelasticitet genom att undersöka sambandet mellan kötid och lägenhetsegenskaper samt relatera implicita priser på hyresrätter till hyresgästers inkomst. Genom att använda information om förstahandskontrakt i Stockholms stad samt i några kringliggande kommuner kunde Wilhelmsson (2021) estimerar en hedonisk kötidsekvation och en hedonisk prisekvation. Resultatet visar att det finns en betydande betalningsvilja för subventionerade hyresrätter och betalningsviljan är högre för större hyresrätter i ett bättre läge, speciellt för hyresrätter med låg reglerad hyra. Utifrån resultatet är inkomstelasticiteten positiv vilket indikerar att efterfrågan ökar med högre inkomster. Missanpassningen mellan hyresgäst och lägenhet är också mindre än vad det skulle ha varit vid en helt slumpmässig fördelning av hyresrätter (Wilhelmsson, 2021).

I ett examensarbete av Lindblad (2010) analyserar Lindblad betalningsviljan för nyproduktion i Stockholms stad. Detta gjordes genom att studera relationen mellan nyproduktionshyror och potentiella marknadshyror för hyreslägenheter. En modell som förklarar kötid estimerades och kötid kan förklaras av hyra, avstånd till city samt områdets medelinkomst. Enligt Lindblad (2010) bör dagens hyresreglering avregleras då en friare hyressättning skulle förbättra lönsamheten för nyproduktionen i ytterstaden och uppmuntra konvertering av till exempel kontorslokaler till hyresbostäder. Studien har dock en betydande begränsning då endast medelvärdet av lägenhetsstorlek används samt inga exakta lägen för lägenheterna fanns tillgängligt.

Likt Wilhelmsson (2021) och Lindblad (2010) analyserar Zahir (2005) hyresbostadsmarknaden i Stockholms stad genom att studera 3 814 förstahandskontrakt under 2004. Zahir (2005) regressionsanalys grundar på att kötid kan förklaras av områdets medelinkomst, dess avstånd från centrum och hyran. Modellen används sedan

för att studera enrumslägenheter, tvårumslägenheter och tre rumslägenheter. Resultatet visar att kötid minskar när hyran, avståndet till centrum och områdets medelinkomst ökar. Zahir (2005) predicerar också "marknadshyra" för de tre olika typer av lägenheter genom att anta att kötiden är ett år. För enrumslägenheter gav modellen ingen "marknadshyra" men för tvårumslägenheter kunde en "marknadshyra" prediceras. Det fanns däremot vissa begränsningar då det saknades uppgifter om lägenhetens storlek, ålder samt skick.

Detta examensarbete utgör ytterligare en analys om kötid inom ett relativt litet forskningsområde. Till skillnad från Van Ommerens och Van der Vlists (2016), Lindblads (2010) och Zahirs (2005) studier är datamaterialet som används i detta examensarbete mycket större. Det finns bland annat fler hyreskontrakt över en längre period samt kontrakt från både privata och offentliga hyresvärdar. Detta examensarbete är också mer fokuserat på att studera de geografiska områdena och skillnader mellan offentliga och privata hyresvärdar. Det som är likt är att samma metod kommer att användas och vissa värdepåverkande lägenhetsegenskaper som används i nämnda studier kommer även att användas i detta examensarbete.



## 4 Undersökningsmetod

*Kapitlet presenterar modellen och metoden som ska användas för att kunna besvara frågeställningarna. Först ges en översiktlig beskrivning av hedoniska prismodellen, regressionsanalysen och dummyvariabler. Sedan beskrivs de ingående variablerna samt regressionsmodellerna.*

### 4.1 Hedoniska prismodellen

Den klassiska hedoniska metoden utvecklad av Rosen (1974) är en metod som kan användas för att uppskatta olika faktorerers inflytande på en varas efterfrågan eller pris. Den bygger på en multipel linjär regression och kan användas vid till exempel prissättning av fastigheter och bostadsrätter eftersom metoden tar hänsyn till varans heterogenitet. Det implicita bostadspriset bestäms av bostadens attribut, i form av variabler. Genom att studera varje attributs inverkan samt tolka betakoefficienten kan priset förklaras (Rosen, 1974).

I detta examensarbete används den klassiska hedoniska prismodellen. Dock ska kötid relateras till olika värdepåverkande lägenhets egenskaper och geografiska områden i stället för jämviktspriser till värdepåverkande attribut hos fastigheter och bostäder. Genom att undersöka och tolka effekten av varje attribut på kötiden kan kötiden förklaras och information erhållas.

### 4.2 Regressionsanalys

Regressionsanalys är ett sätt att studera sambandet mellan olika variabler. Genom att skatta en rät linje där variabeln (beroende) som ska förklaras beror av en eller flera variablerna (oberoende) kan sambandet förklaras. Den räta linjen består av en konstant och en eller flera lutningskoefficienter. Består den räta linje endast av en lutningskoefficient är det en enkel linjär regression, finns det flera lutningskoefficienter är det en multipel linjär regression. Multipel linjär regression kan uttryckas som

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \dots + \beta_n x_n + \varepsilon$$

$Y$  = beroende variabeln

$x_1, x_2, x_3, \dots, x_n$  = oberoende variabler

$\beta_0$  = intercept/konstant

$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \dots, \beta_n$  = skattade koefficienter

$\varepsilon$  = residualen

För att uppskatta en så bra regressionslinje som möjligt ska minstakvadratmetoden användas. Det är en metod som minimerar fel genom att summeringen av de kvadratiska residualerna över alla observationer görs så liten som möjligt. Förklaringsgraden ( $R^2$ ) används för att se hur bra eller dåligt och hur stor del av variationen i  $Y$  kan förklaras av de oberoende variablerna. Förklaringsgraden ( $R^2$ ) kan anta värden mellan 0 och 1, där desto närmare 1 innebär att det finns ett starkt samband

och desto närmare 0 att sambandet är svagt och observationerna ligger mera utspridda. Det som måste noteras är att förklaringsgraden ökar för varje ny variabel trots att samband med den beroende variabeln saknas. För att kontrollera att ett samband verkligen föreligger kan justerat  $R^2$  användas. Justerat  $R^2$  ökar om den tillsatta variabeln kan förklara modellen bättre (Schroeder et al, 2017).

Konfidensintervall och p-värde ska studeras för att kontrollera att statistisk signifikans verkligen föreligger. Statistisk signifikans föreligger om betakoefficienterna är skilt från 0 och ligger tillräckligt långt ifrån 0 för att kunna dra slutsatsen om att den verkliga koefficienten sannolikt inte är 0. Om konfidensintervallet inte överlappar 0 och p-värdet är mindre än 0,05 går det att konstatera med 95 procent säkerhet att intervallet innehåller det sanna värdet av betakoefficienten och sambandet beror inte på slumpen (Schroeder et al, 2017). Variablerna ska även kontrolleras så att multikolinariet inte föreligger.

### **4.3 Dummyvariabler**

Dummyvariabler är oberoende variabler som endast kan anta värdena 0 eller 1 beroende på om en observation har en egenskap eller inte (Schroeder et al, 2017). Här har dummyvariabler tilldelats 1 om hyresrätten har en offentlig hyresvärd och 0 om det har en privat hyresvärd. Dummyvariabler har också skapats för våning 0 till 10 och för de 25 områden i Stockholm stad. När det gäller dummyvariabler kommer ett värde alltid att utelämnas som referenskategori. Våning 0 och området Hässelby är vald som jämförelseobjekt.

### **4.4 Ingående variabler**

I tabell 1 presenteras de variabler som används i modellerna. Variablerna förklaras och där det är möjligt kommer förväntningar att skrivas ut.

## Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

Tabell 1. Ingående variabler för analys.

<b>Variabler (enhet)</b>	<b>Förklaring/Förväntningar</b>
Kötid (dagar)	Den beroende variabeln och det är denna som regressionsmodellerna ska förklara så bra som möjligt.
Hyra (kr/månad)	Hyresrätter med hög hyra bör ha kortare kötid än hyresrätter med låg hyra. Variabeln förväntas vara negativ
Boarea (kvm)	Boarea för hyresrätten, större lägenheter förväntas ha en längre kötid. Variabeln förväntas vara positiv
Antal rum (antal)	Antal rum i hyresrätten, flera rum förväntas ha en längre kötid. Variabeln förväntas vara positiv
Avstånd från CBD (m)	Variabeln visar avståndet från Central Business District, CBD till varje observation. Variabeln förväntas vara negativ då betalningsviljan är generellt högre för hyresrätter i innerstaden än hyresrätter i ytterstaden
Nyproduktion (dummyvariabel)	Dummyvariabel för nyproduktion. Nya hyresrätter förväntas ha en kortare kötid då nya hyresrätter har generellt en högre hyra än hyresrätter som finns på befintliga hyresmarknad.
Privat (dummyvariabel)	Dummyvariabel för hyresrätter med privata hyresvärdar
Geografiska områden (dummyvariabel)	Dummyvariabel för 25 områden i Stockholms stad. Vissa områden är mer attraktivt än andra och områden närmare centrum förväntas ha längre kötid
Våning (dummyvariabel)	Dummyvariabel för våning 0 till 10 där våning 0 är bottenvåningen

Tabell 2. Ingående, självskapade dummyvariabler för analys.

<b>Variabler</b>	<b>Förklaring</b>
Nyproduktion	Nyproducerade hyresrätter tilldelas värdet 1
Privat	Hyresrätter med privata hyresvärdar tilldelas värdet 1
Stockholms domkyrkoförsamling	Observationer i Stockholms domkyrkoförsamling tilldelas värdet 1
Sankt Johannes	Observationer i Sankt Johannes tilldelas värdet 1
Adolf Fredrik	Observationer i Adolf Fredrik tilldelas värdet 1
Gustav Vasa	Observationer i Gustav Vasa tilldelas värdet 1
Sankt Matteus	Observationer i Sankt Matteus tilldelas värdet 1
Engelbrekt	Observationer i Engelbrekts tilldelas värdet 1
Hedvig Eleonora	Observationer i Hedvig Eleonora tilldelas värdet 1
Oscar	Observationer i Oscar tilldelas värdet 1
Maria Magdalena	Observationer i Maria Magdalena tilldelas värdet 1
Högalid	Observationer i Högalid tilldelas värdet 1
Katarina	Observationer i Katarina tilldelas värdet 1
Sofia	Observationer i Sofia tilldelas värdet 1
Västermalm	Observationer i Västermalm tilldelas värdet 1
Brännkyrka	Observationer i Brännkyrka tilldelas värdet 1
Vantör	Observationer i Vantör tilldelas värdet 1
Farsta	Observationer i Farsta tilldelas värdet 1
Bromma	Observationer i Bromma tilldelas värdet 1
Västerled	Observationer i Västerled tilldelas värdet 1
Vällingby	Observationer i Vällingby tilldelas värdet 1
Enskede-Årsta	Observationer i Enskede-Årsta tilldelas värdet 1
Skarpnäck	Observationer i Skarpnäck tilldelas värdet 1
Hägersten	Observationer i Hägersten tilldelas värdet 1
Skärholmen	Observationer i Skärholmen tilldelas värdet 1
Spånga-Kista	Observationer i Spånga-Kista tilldelas värdet 1
Vån_1	Vånings dummy för våning 1
Vån_2	Vånings dummy för våning 2
Vån_3	Vånings dummy för våning 3
Vån_4	Vånings dummy för våning 4
Vån_5	Vånings dummy för våning 5
Vån_6	Vånings dummy för våning 6
Vån_7	Vånings dummy för våning 7
Vån_8	Vånings dummy för våning 8
Vån_9	Vånings dummy för våning 9
Vån_10	Vånings dummy för våning 10

#### 4.5 Regressionsmodeller för analysen

För att kunna besvara ställda frågeställningar måste först olika modeller tas fram. De grundläggande modeller har följande utseende:

$$\begin{aligned} \ln(\text{hyra}) = & \beta_0 + \beta_1 \text{Boarea} + \beta_2 \text{AntalRum} + \beta_3 \text{AvståndFrånCBD} + \\ & \beta_4 \text{Nyproduktion} + \beta_5 \text{Privat} + \beta_6 \text{GeografisktOmråde}K_i^* + \beta_7 \text{Våning}K_i^* \end{aligned} \quad (1)$$

$$\begin{aligned} \ln(\text{kötid}) = & \beta_0 + \beta_1 \text{Hyra} + \beta_2 \text{Boarea} + \beta_3 \text{AntalRum} + \beta_4 \text{AvståndFrånCBD} \\ & + \beta_5 \text{Nyproduktion} + \beta_6 \text{Privat} + \beta_7 \text{GeografisktOmråde}K_i^* \\ & + \beta_8 \text{Våning}K_i^* \end{aligned} \quad (2)$$

Via hyresekvationen och kötidsekvationen erhålls två modeller som undersöker hur hyra respektive kötid påverkas av olika variabler.

\* $K$  = kategoriserad variabel, där  $i = 1, 2, 3, \dots, n$  beror antalet kategorier för respektive variabel.

$$\begin{aligned} \ln(\text{kötid}) = & \beta_0 + \beta_1 \text{Hyra} + \beta_2 \text{Boarea} + \beta_3 \text{AntalRum} + \beta_4 \text{AvståndFrånCBD} \\ & + \beta_5 \text{Nyproduktion} + \beta_7 \text{GeografisktOmråde}K_i^* + \beta_8 \text{Våning}K_i^* \end{aligned} \quad (3)$$

För att få mer specifika anpassade modeller delas ekvation (2) upp efter offentliga och privata hyresvärdar.

## 5 Data

*Följande kapitel beskriver och presenterar datamaterialet som används i form av sammanfattande tabeller och figurer.*

Datamaterialet som används i detta examensarbete tillhandahålls av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och består av information om förstahandskontrakt för hyresrätter i Stockholms stad. Materialet utgör av cirka 38 000 förstahandskontrakten och innehåller information om hyresrättens hyra, boarea, antal rum, avstånd från Central Business District, CBD, våning etcetera. 280 observationer har gallrats bort då dessa saknade avstånd från CBD.

Tabell 3. Deskriptiv data (2007–2016).

Obsv.	Hela urval				Offentliga hyresvärdar				Privata hyresvärdar			
	37 946				25 500				12 446			
	M	St.av	Min	Max	M	St.av	Min	Max	M	St.av	Min	Max
Kötid	7.16	4.30	0	33.60	7.12	4.25	0	33.60	7.26	4.41	0.10	30.50
Hyra	6869	2791	1389	26697	6656	2649	1389	21599	7306	3015	1399	26697
Hyra per Kvm	109	32	51	270	102	28	51	263	122	34	61	270
Boarea	64	19	16	240	65	18	17	240	62	22	16	196
Antal rum	2.38	0.92	1	8	2.43	0.89	1	8	2.26	0.96	1	7
Avstånd från CBD	4851	2823	8	11371	5305	2786	8	11371	3922	2666	8	10467
Nyprod.	0.22	0.41	0	1	0.22	0.42			0.21	0.41		
Vån.	2.27	2.03	0	10	2.17	0.20			2.46	2.11		

Under 2007 till 2016 var medelkötiden för alla observationer cirka sju år. Standardavvikelsen ligger på ungefär fyra år och kötiden varierar mellan 0 och nästan 34 år. Den genomsnittliga månadshyran är cirka 6 900 kr med en hög standardavvikelse på nästan 2 800 kr. Variationen ligger mellan 1389 kr och 26 697 kr. Hyra per kvm har en variation mellan 51 kr/kvm och 270 kr/kvm med ett medelvärde på 109 kr/kvm och en standardavvikelse på 32 kr/kvm.

Boarean har ett medelvärde på 64 kvm, en variation mellan 16 och 240 kvm och en standardavvikelse på 19 kvm. Antal rum har ett medelvärde på 2.38 rum, en standardavvikelse på 0.92 och varierar mellan ett och åtta rum. Standardavvikelsen och variationen i tabell 3 visar att det finns både hyresrätter med låg och hög månadshyra samt små som stora hyreslägenheter. I genomsnitt ligger observationerna cirka 4 900 m från CBD, med variation mellan 8 och 11 371 m och ett standardvärde på cirka 2 800 m. Även här är standardavvikelsen och variationen hög vilket tyder att det finns både hyresrätter som ligger i innerstaden samt i ytterstaden. 22 procent av hyresrätterna tillhör nyproduktion och 78 procent är hyresrätter som redan finns på befintliga hyresbostadsmarknaden. Gällande våningsplan är variationen mellan ett och tio och

Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

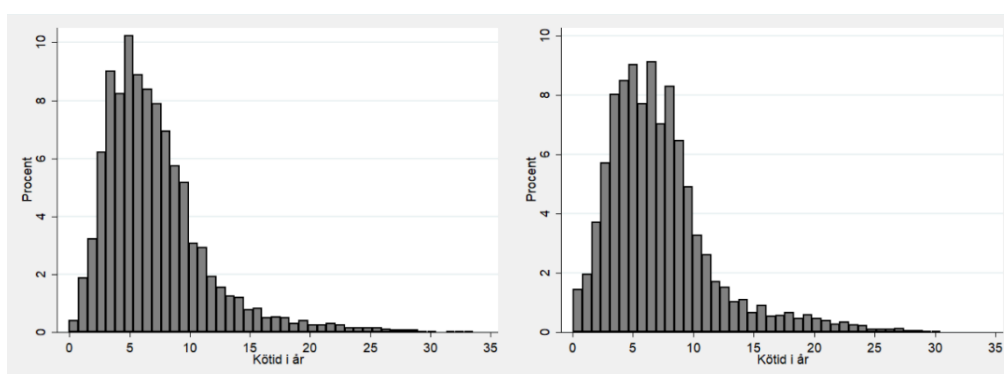
medelvärde ligger på cirka 2 med en standardavvikelse på 2. Värdena mellan offentliga och privata hyresvärdar är nästan densamma. Det som kan noteras är att den genomsnittliga hyran, hyra per kvm är högre och det genomsnittliga avståndet från CBD är kortare hos privata hyresvärdar.

Tabell 4. Deskriptiv data för de 25 områden i Stockholms stad (2007–2016).

Områden	Antal lägenheter	Genomsnittlig kötid	Genomsnittlig intresseanmälda
1. Stockholms domkyrkoförsamling	109	15.88 (7.41)	673.77 (657.90)
2. Sankt Johannes	82	15.09 (5.33)	815.55 (520.81)
3. Adolf Fredrik	32	18.50 (6.05)	710 (495.08)
4. Gustav Vasa	416	9.66 (5.31)	182.17 (343.66)
5. Sankt Matteus	81	17.70 (5.17)	921.47 (442.31)
6. Engelbrekt	835	8.42 (5.21)	154.78 (272.32)
7. Hedvig Eleonora	31	19.96 (6.08)	974.39 (693.48)
8. Oscar	163	15.08 (5.89)	641.34 (428.16)
9. Maria Magdalena	416	13.76 (6.24)	488.88 (576.97)
10. Högalid	344	14.47 (6.31)	700.38 (538.08)
11. Katarina	478	14.57 (6.07)	632.23 (504.72)
12. Sofia	1 553	9.22 (5.55)	290.78 (379.22)
13. Västermalm	932	9.20 (4.97)	302.68 (330.68)
14. Brännkyrka	1 936	6.85 (3.20)	217 (236.64)
15. Vantör	4 100	6.07 (2.86)	336.20 (234.73)
16. Farsta	4 589	6.89 (3.38)	352.30 (273.07)
17. Bromma	3 665	6.11 (3.25)	194.10 (209.29)
18. Västerled	326	10.33 (4.46)	349 (215.21)
19. Vällingby	3 557	5.53 (2.95)	223.42 (207.21)
20. Enskede-Årsta	1 065	8.74 (4.59)	400.82 (347.90)
21. Skarpnäck	2 121	8.22 (3.98)	393.90 (292.66)
22. Hässelby	2 351	5.40 (2.66)	335.26 (211.71)
23. Hägersten	3 250	8.18 (4.19)	281.54 (331.81)
24. Skärholmen	1 976	6.23 (3.06)	348.87 (243.01)
25. Spånga-Kista	3 538	5.27 (2.88)	252.79 (207.15)

Standardavvikelsen i parentes

Tabell 4 visar antal lägenheter, den genomsnittliga kötiden och genomsnittliga intresseanmälda för varje område som används i denna analys. Område 1 till 13 tillhör innerstaden medan område 14 till 25 tillhör ytterstaden. Det som kan noteras är att det förmedlas betydligt fler hyresrätter i ytterstaden jämfört med i innerstaden. Hyresrätter i innerstaden tenderar att vara mer attraktiva än de i ytterstaden vilket kan ses då områden som tillhör innerstaden har en längre genomsnittlig kötid och fler intresseanmälda. Antalet intresseanmälda är ett sätt att uppfatta hur individer värderar ett specifikt förstahandskontrakt, desto fler intresseanmälningar desto högre värderat och mer eftertraktad är kontraktet. Kötiden fångar också upp information om en individs värdering då längre kötid för ett specifikt förstahandskontrakt kan ses som att kontraktet värderas högt. I denna analys ligger fokuset på kötiden.



Figur 3. Köfördelning för offentliga (vänstra) och privata hyresvärdar (högra).

Histogrammet i figur 3 illustrerar hur kötiden är fördelad för offentliga hyresvärdar samt privata hyresvärdar. Den horisontella axeln anger kötid i år och den vertikala axeln anger procentsatsen. Histogrammen är relativt lika och det kan noteras att kötiden är ungefär densamma oavsett hyresvärd.

Tabell 5 visar den genomsnittliga hyran, hyra per kvm, boarea, antal rum, avstånd från CBD och andelen nyproduktion. Varje kolumn utgör ett 25 procentig kötidsintervall. Värdena för offentliga och privata hyresvärdar skiljs inte åt mycket. De största skillnader är att privata hyresvärdar har en högre genomsnittlig hyra, hyra per kvm, samt kortare avstånd från CBD för varje kötidsintervall.

Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

Tabell 5. Sammanfattande statistik grupperad som 25 procent kötid.

	Offentliga hyresvärdar				Privata hyresvärdar			
Obs.	18 182	6 177	798	129	8 683	3 066	540	53
Kötid (K)	K<8.4	8.4<K	16.8<K	25.2<K	K<8.4	8.4<K	16.8<K	25.2<K
Hyra	6567.02 (2592.07)	6866.46 (2725.70)	6830.90 (2922)	8035.85 (3309.82)	7259.96 (2996.50)	7315.86 (2960.43)	7790.99 (3398.14)	9483.21 (3955.20)
Hyra per kvm	101.24 (27.78)	105.92 (29.74)	103.16 (26.18)	107.90 (23.70)	119.48 (34.43)	129.06 (32.55)	114.74 (26.13)	115.14 (20.27)
Boarea	65.10 (17.80)	65.34 (18.20)	66.56 (21.81)	74.82 (26.25)	62.17 (21)	58.35 (21.60)	68.53 (25.55)	84.15 (33.09)
Antal rum	2.41 (0.88)	2.48 (0.89)	2.53 (0.99)	2.83 (0.99)	2.30 (0.94)	2.12 (0.99)	2.41 (1.03)	2.89 (1.20)
Avstånd från CBD	5474.03 (2789.82)	5138.12 (2711.09)	3255.43 (2218.96)	2269.08 (1692.99)	4298.07 (2656.88)	3274.80 (2556.20)	1882.29 (1522.94)	1256.96 (857.32)
Nyprod.	0.27 (0.44)	0.12 (0.32)	0.08 (0.26)	0.09 (0.29)	0.27 (0.44)	0.09 (0.29)	0.04 (0.21)	0 (0)

Standardavvikelsen i parentes

För varje kötidintervall kan det noteras att skillnaden för hyra per kvm är inte särskilt stor. Hyra har ett svagt samband med kötid och hyrorna i innerstaden skiljer sig inte mycket från hyrorna i ytterstaden. Utifrån tabell 5 kan det utläsas att en individ med lång kötid tenderar att hyra större hyresrätter, i både boarea och antal rum samt närmare CBD. Största delen som hyrs är hyresrätter som redan existerar på bostadsmarknaden d.v.s. inte nyproduktion. Detta kan ses gälla för hyresrätter med offentliga hyresvärdar såväl som för privata hyresvärdar.

Tabell 6. Korrelationstabell.

	Kötid	Hyra	Hyra per kvm	Boarea	Antal Rum	Avstånd från CBD	Nyprod.
Kötid	1.000						
Hyra	0.031	1.000					
Hyra per kvm	0.062	0.588	1.000				
Boarea	-0.010	0.673	-0.160	1.000			
Antal rum	-0.003	0.631	-0.117	0.936	1.000		
Avstånd från CBD	-0.182	-0.211	-0.383	0.099	0.094	1.000	
Nyprod.	-0.230	0.566	0.542	0.189	0.200	-0.150	1.000

Korrelationstabellen, se tabell 6 visar sambandet mellan variabler. Det som kan noteras är att det finns en svag negativ korrelation mellan kötid och avstånd samt kötid och nyproduktion. Detta innebär att hyresrätter som ligger närmare CBD och icke nyproduktion har längre kötid. Det kan också noteras att det finns en positiv korrelation mellan hyra och hyra per kvm, boarea, antal rum och nyproduktion. Vilket innebär att större hyresrätter och nyproducerade hyresrätter har högre hyror. Hyra per kvm har en svag negativ korrelation med boarea, antal rum, avstånd från CBD och en positiv



## Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

---

korrelation med nyproduktion. Det finns en stark positiv korrelation mellan boarea och antal rum då variablerna till viss del innehåller samma information.

## 6 Resultat och analys

*I detta avsnitt presenteras och analyseras resultaten från modellerna.*

Tabell 7 presenterar betakoefficienter, signifikansnivån (märkt med asterisks) och standardavvikelsen (i parentes) för de olika resultaten från regressionsmodellerna. I första kolumnen visar resultaten från ekvation (1) och i andra kolumnen resultaten från ekvation (2). Tredje och fjärde kolumnen använder ekvation (3) och är uppdelad efter hyresvärd. Betakoefficienter med en signifikansnivå större än 5 procent anses inte signifikanta och presenteras inte i tabell 7.

Alla modeller har skattats så att den beroende variabeln har transformerats med en naturlig logaritm. Tolkningen är i form av semi-elasticitet.

Tabell 7. Skattningar från modellerna (tabellen fortsätter över nästa sida).

	Hela urval		Offentliga hyresvärdar	Privata hyresvärdar
	Hyra (1)	Kötid (2)	Kötid (3)	Kötid (3)
Hyra		0.000032*** (0.000002)	0.000063*** (0.000003)	-0.000008* (0.000004)
Boarea	0.012798*** (0.000127)	-0.005644*** (0.000386)	-0.007181*** (0.000487)	-0.002581*** (0.000642)
Antal rum	0.007954** (0.002658)	0.082312*** (0.007332)	0.074010*** (0.008935)	0.076019*** (0.012772)
Avstånd från CBD	-0.000011*** (0.000001)	-0.000078*** (0.000003)	-0.000070*** (0.000004)	-0.000104*** (0.000007)
Nyproduktion	0.308287*** (0.002602)	-0.685104*** (0.008603)	-0.786016*** (0.010527)	-0.5744048*** (0.015235)
Privat	0.082765*** (0.002171)	-0.143822*** (0.006085)		
Stockholms domkyrkoförsamling	0.340*** (0.019)	0.883** (0.052)	1.385*** (0.122)	0.859*** (0.065)
Sankt Johannes	0.063** (0.021)	1.012*** (0.058)	1.195*** (0.118)	0.921*** (0.073)
Adolf Fredrik	0.149*** (0.034)	1.144*** (0.092)	1.457*** (0.289)	1.066*** (0.104)
Gustav Vasa	0.326*** (0.011)	0.681*** (0.030)	1.023*** (0.050)	0.593*** (0.046)
Sankt Matteus	0.107*** (0.021)	1.138*** (0.059)	1.194*** (0.095)	1.053*** (0.079)
Engelbrekt	0.391*** (0.008)	0.639*** (0.023)	0.425*** (0.031)	0.813*** (0.040)
Hedvig Eleonora		1.215*** (0.094)	1.463*** (0.189)	1.082*** (0.113)
Oscar	0.101*** (0.015)	0.953** (0.043)	1.167*** (0.097)	0.863*** (0.054)
Maria Magdalena	0.335*** (0.010)	1.027*** (0.029)	1.008*** (0.036)	0.905*** (0.050)
Högalid	0.149*** (0.011)	1.002*** (0.030)	1.036*** (0.041)	0.943*** (0.048)
Katarina	0.245*** (0.010)	1.083*** (0.027)	1.267*** (0.047)	1.059*** (0.039)

Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

	Hela urval		Offentliga hyresvärdar	Privata hyresvärdar
	Hyra (1)	Kötid (2)	Kötid (3)	Kötid (3)
Sofia	0.321*** (0.006)	0.657*** (0.018)	0.644*** (0.023)	0.677*** (0.034)
Västermalm	0.230*** (0.008)	0.514*** (0.022)	0.413*** (0.032)	0.516*** (0.038)
Brännkyrka	0.141*** (0.007)	0.669*** (0.018)	0.603*** (0.032)	0.879*** (0.043)
Vantör	0.074*** (0.008)	0.558*** (0.022)	0.548*** (0.025)	0.631*** (0.046)
Farsta	0.115*** (0.009)	0.819*** (0.025)	0.758*** (0.028)	1.076*** (0.054)
Bromma	0.097*** (0.005)	0.192*** (0.015)	0.208*** (0.018)	0.161*** (0.030)
Västerled	0.138*** (0.012)	0.506*** (0.032)	0.585*** (0.055)	0.458*** (0.046)
Vällingby	0.092*** (0.005)	0.079*** (0.014)	0.065*** (0.016)	0.081*** (0.030)
Enskede-Årsta	0.103*** (0.007)	0.746*** (0.020)	0.736*** (0.022)	0.793*** (0.047)
Skarpnäck	0.089*** (0.007)	0.729*** (0.018)	0.685*** (0.020)	0.919*** (0.040)
Hägersten	0.162*** (0.005)	0.667*** (0.015)	0.714*** (0.016)	0.583*** (0.033)
Skärholmen	-0.036**** (0.007)	0.450*** (0.019)	0.440*** (0.021)	0.474*** (0.039)
Spånga-Kista		0.276*** (0.018)	0.253*** (0.020)	0.349*** (0.040)
Vån_1	0.011*** (0.003)	0.049*** (0.008)	0.043*** (0.010)	0.054** (0.016)
Vån_2	0.019*** (0.003)	0.051*** (0.008)	0.058*** (0.010)	
Vån_3	0.055*** (0.004)	0.050*** (0.010)	0.039** (0.012)	0.050** (0.018)
Vån_4	0.073*** (0.004)	0.058*** (0.011)	0.048*** (0.014)	0.059** (0.020)
Vån_5	0.076*** (0.005)	0.063*** (0.013)	0.036* (0.016)	0.094*** (0.023)
Vån_6	0.078*** (0.006)	0.053*** (0.015)	0.040* (0.018)	0.073** (0.027)
Vån_7	0.059*** (0.007)	0.057** (0.019)	0.066** (0.023)	
Vån_8	0.073*** (0.009)		0.072* (0.030)	
Vån_9	0.092*** (0.012)		0.112** (0.043)	
Vån_10	0.102*** (0.015)		0.175** (0.055)	-0.217*** (0.060)
Konstant	7.736*** (0.006)	1.776*** (0.017)	1.691*** (0.020)	1.795*** (0.036)
Observationer	37 946	37 945	25 499	12 446
R <sup>2</sup>	0.770	0.321	0.328	0.350

Standardavvikelsen i parentes

\*  $p < 0.05$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*\*\*  $p < 0.001$

Hyresekvationen har en förklaringsgrad på cirka 77 procent. Detta betyder att med hjälp av de oberoende variablerna kan modellen förklara nästan 77 procent av variationen i hyror. Alla skattade värden är statistiskt signifikanta förutom områden Hedvig Eleonora och Spånga-Kista. Det som kan noteras är att större hyresrätter har en högre hyra och att hyran är cirka 31 procent högre i nyproduktion. Att nyproduktion har högre hyra är rimligt på grund av presumtionshyror. När det gäller våningsplan kan det ses att alla hyresrätter som ligger ovanför jämförelseobjektet, bottenvåning, har högre hyra. Betakoefficienten för variabeln avstånd från CBD är negativ och när variabeln ökar med 100 meter minskar hyran med 0.11 procent. Detta tyder på att det finns skillnader i hyror för hyresrätter i innerstaden och i ytterstaden men variationen är liten. Hyresrätter med privata hyresvärdar kan ses ha cirka 8 procent högre hyra än de med offentliga hyresvärdar.

I analysen har både avståndsvariabeln och områdesdummies medtagits. Variablerna innehåller till viss del samma information och samvarierar. Multikollinearitet medför svårigheter att hålla isär effekterna på den beroende variabeln och ifall det uppstår stark korrelation, tappar koefficienterna sin trovärdighet. Korrelationen mellan avståndsvariabeln och områdesdummies är svag och variablerna anses vara betydelsefull att studera och har därmed inkluderats i modellen.

Kötidsekvationen för hela urvalet (kolumn 2) har en förklaringsgrad på cirka 32 procent. Alla värden är statistiskt signifikanta förutom våning 8, 9 och 10. Variabler som påverkar kötiden är antal rum (större hyresrätter har längre kötid), nyproduktion (nyproduktion har generellt högre hyra p.g.a. presumtionshyror och därmed kortare kötid) och geografiska läget (visa områden är mer attraktiva än andra). Betakoefficienterna för de olika geografiska områden kan tolkas som längre kötid (positiv) samt kortare kötid (negativ) för att få en liknande hyresrätt i det området jämfört med en liknande hyresrätt i jämförelseobjektet Hässelby. Till exempel har en liknande hyresrätt i Stockholms domkyrkoförsamling cirka 88 procent längre kötid än en liknande hyresrätt i Hässelby.

Betakoefficienterna för de olika våningarna kan tolkas som extra kötid för att få en liknande lägenhet på den våningen jämfört med en liknande lägenhet på bottenvåningen (jämförelseobjektet). Det som kan noteras är att våningsplan 1 till 7 har längre kötid jämfört med jämförelseobjektet och att dessa betakoefficienter är rätt lika. En förklaring till detta kan vara att det finns en stor efterfrågan på bostäder och när sökande väl anmäler intresse till hyresrätter och tackar ja anser de inte att våningsplan är en avgörande faktor.

Kötiden minskar med 0.78 procent när avståndet från CBD ökar med 100 meter. Variabeln privat visar att hyresrätter med privata hyresvärdar har cirka 14 procent kortare kötid jämfört med de med offentliga hyresvärdar. Vilket var väntat eftersom variabeln är positiv i hyresekvationen. Högre hyror har generellt kortare kötid.

Med förklaringsgrader på cirka 77 och 32 procent, påvisas att modellerna inte är helt tillförlitliga. Förklaringsgraden i kötidsekvationen är betydligt lägre än den i

## Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

---

hyresekvationen vilket kan förklaras med att kötid är svår att återskapa och marknadssätta. Dessutom agerar inte alla hyresgäster rationellt vid val av hyresrätter på grund av exempelvis preferenser, vilket resulterar i över- eller underskattning av områdets attraktivitet. En feluppskattning av kötid i förhållande till området kan även ha påverkat modellerna eftersom vissa prioriterar exempelvis hyresrättens egenskaper medan andra föredrar områdesspecifika egenskaper mera.

Förklaringsgraden i modellen för privata hyresvärdar är lite högre än i modellen för offentliga hyresvärdar. En av examensarbetets frågeställningar är att besvara om det finns skillnad i kötid mellan offentliga och privata hyresvärdar i de olika geografiska lägena. För att kunna besvara denna fråga och för att kunna jämföra måste betakoefficienterna i kolumn 3 vara statistiskt signifikant skilda från de i kolumn 4. Betakoefficienterna är signifikant skilda om konfidensintervallen för två skattade variabler inte överlappar varandra. Se exemplet nedan:

Stockholms domkyrkoförsamling:

Offentliga hyresvärdar

Konfidensintervall: 1.1456 - 1.6236

Privata hyresvärdar

Konfidensintervall: 0.7314 - 0.9855

Intervallen för Stockholms domkyrkoförsamling överlappar inte varandra och det går säga med 95 procent sannolikhet att det finns skillnad i kötid mellan offentliga och privata hyresvärdar.

Tabell 8 visar alla variabler där betakoefficienterna är signifikant skilda från varandra. Variabler som saknar signifikans presenteras inte i tabell 8. Utav 25 områden är det endast 8 områden och väningsplanet 10 som kan jämföras.

Tabell 8. En jämförelse mellan offentliga och privata hyresvärdar.

	Offentliga Hyresvärdar	Privata hyresvärdar
Hyra	X	
Boarea		X
Avstånd från CBD	X	
Nyproduktion		X
Stockholms domkyrkoförsamling*	X	
Gustav Vasa*	X	
Engelbrekt*		X
Oscar*	X	
Brännkyrka		X
Farsta		X
Skarpnäck		X
Hägersten	X	
Vån_10	X	

\* = innerstaden

X= har längre kötid

Offentliga hyresvärdar tenderar att ha längre kötid i Stockholms domkyrkoförsamling, Gustav Vasa, Oscar och Hägersten. Medan privata hyresvärdar tenderar att ha längre kötid i Engelbrekts, Brännkyrka, Farsta och Skarpnäck. Utifrån dessa åtta områden kan

## Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

---

det noteras att offentliga hyresvärdar har längre kötid i områden som tillhör innerstaden och privata hyresvärdar har längre i ytterstadsområden.

Hyresrätter som förmedlas genom bostadskö fördelas strikt enligt längst kötid och det som kan hindra en sökande att anmäla intresse till en specifik hyresrätt är de olika inkomstkrav hyresvärdarna har. Generellt har offentliga hyresvärdar enklare inkomstkrav än privata vilket medför att vissa sökande stängs ut och de väljer i stället att söka till hyresrätter med offentliga hyresvärdar.

En anledning till att privata hyresvärdar har kortare kötid i områden som Stockholms domkyrkoförsamling, Gustav Vasa, Oscar och Hägersten kan vara att inkomstkraven utgör ett hinder och inte lika många kan anmäla intresse vilket leder till mindre konkurrens. Tvärtom har offentliga hyresvärdar längre kötid i dessa områden vilket kan bero på lägre inkomstkrav och större konkurrens. En annan anledning till längre kötid kan vara att privata hyresvärdar har fler nyproducerade hyresrätter i dessa områden medan offentliga hyresvärdar har fler äldre hyresrätter. Nyproducerade hyresrätter har generellt kortare kötid. Brännkyrka, Farsta och Skarpnäck är områden som tillhör ytterstaden och är inte lika attraktiva som områden i innerstaden. En anledning till att privata hyresvärdar i dessa områden har längre kötid kan bero på att fler visar intresse, att hyresrätterna är en del av den befintliga hyresbostadsmarknaden och att inkomstkraven är strängare. Offentliga hyresvärdar kan ses ha kortare kötid vilket kan bero på enklare inkomstkrav och fler nyproducerade hyresrätter.

Våningsplan 10 är det enda våningsplanet som har en signifikant skillnad mellan hyresvärdar och som kan uttalas. Enligt tabell 8 har offentliga hyresvärdar längre kötid för hyresrätter som ligger på våning 10. Det som bör observeras är att systematik saknas och det går inte att utesluta att resultatet i tabell 8 har inte skett av en slump.

Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter

Tabell 9. Genomsnittliga kvadratmeterhyror, genomsnittliga kötider och genomsnittliga kvadratmeterpriser

Stadsdelar	Årshyra per kvadratmeter	Genomsnittlig kötid (år)	*Pris per kvadratmeter (kr)
Vasastan – Norrmalm	1 750	12.50	110 810
Södermalm	1 679	11.46	96 000
Östermalm	1 971	9.83	108 886
Kungsholmen	1 759	9.31	97 482
Enskede - Skarpnäck	1 236	8.39	62 764
Hägersten - Liljeholmen	1 463	8.18	73 016
Brännkyrka – Skärholmen	1 197	6.54	47 753
Bromma – Västerled	1 407	6.50	61 653
Farsta – Vantör	1 153	6.50	47 262
Hässelby – Vällingby	1 209	5.48	43 745
Spånga - Kista	1 074	5.27	34 163
Skillnad mellan max/min	83 %	137 %	224 %

\*Svensk Mäklarstatistik (pris per kvadratmeter), 2023

För att få en bättre förståelse och underlätta jämförelsen mellan hyror och bostadsrättspriser visar tabell 9 genomsnittliga kvadratmeterhyror, genomsnittliga kötider för hyresrätter och genomsnittliga kvadratmeterpriser för bostadsrätter i ett antal stadsdelar i Stockholm. Eftersom det råder fri prisbildning i en marknad för bostadsrätter kan kvadratmeterpriserna ses som konsumenternas värderingar.

Det som kan utläsas från tabell 9 är att spridningen i kvadratmeterpriser är betydligt större än spridningen i hyror. Centrala områden har längst kötid och högst kvadratmeterpris. Kötiden och kvadratmeterpriset kan ses minska desto längre bort från centrala Stockholm hyresrätten befinner sig. Skillnaden mellan lägsta och högsta genomsnittliga priset är cirka 224 procent medan skillnaden mellan lägsta och högsta hyran är endast 83 procent. Det intressanta här är att den låga spridningen i hyror visar att hyran inte speglar skillnaden i attraktivitet mellan hyresrätter. Därför kan det vara mer intressant att studera genomsnittliga kötid för ett förstahandskontrakt.

Ett problem som inte fångas upp i denna tabell är att stadsdelar med större andel nyproduktion tenderar att ha högre genomsnittliga hyror eftersom de är dyrare än befintliga beståndet. De tenderar också att ha en hyra närmare marknadshyran. Detta bekräftas av Mats Wilhelmsson (2021) som belyser att nyproducerade hyresrätter har möjligheten till högre hyra och ligger därmed närmare den oregrerade marknadshyran, särskilt för hyresrätter i mer perifera områden. Detta visar att en svensk hyresreglering medför större hyressubventioner för hyresrätter i innerstaden än de i mer perifera områden. Det visar också att de mest subventionerade hyresrätterna tillfaller de som har stått länge i bostadskön.

## 7 Slutsats

Huvudfokuset i detta examensarbete var att undersöka betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter men eftersom hyran är reglerad och hyrorna inte återspeglar skillnader i bostäders attraktivitet används kötiden i stället som en indikation för betalningsviljan.

De långa kötiderna indikerar att det finns en betydande brist på bostäder i Sverige samt att en hyresreglering inte alltid leder till en önskvärd fördelning. Hade Sverige haft marknadshyror, där fri prisbildning råder hade kötiden förväntats vara liknande överallt. Därmed visar kötiden i en reglerad marknad hur stor hyressubventionen är i olika lägen relativt med varandra. Resultatet visar att subventionen är som störst för attraktiva hyresrätter i centrum och tillfaller dem som har råd och har tid att vänta i långa köer.

I andra frågeställningen var syftet att undersöka vilka faktorer som påverkar viljan att stå längre i kö. Resultatet visar att individer kan ses vilja stå längre i kö för hyresrätter som är större och ligger närmare centrum. Individer kan inte ses vilja stå längre i kö för olika våningsplan. Våningsplan kan därför inte ses vara en avgörande faktor.

I analysen av den tredje frågeställningen saknade majoriteten av områden signifikans och kunde därför inte användas i jämförelsen mellan de olika hyresvärdarna. Det saknas även systematik i utfallet och det går inte att säga att utfallet inte skedde av en slump. Dock var variabeln privat i kötidsekvationen (2) negativ vilket innebär att hyresrätter med privata hyresvärdar har kortare kötid. I tabell 3 kan det ses att andelen nyproduktion är nästan densamma för offentliga som privata hyresvärdar. Detta påvisar att kortare kötid hos privata hyresvärdar inte beror på att de har större andel av nyproduktion. Dock är variabeln privat i hyresekvationen (1) positiv vilket antyder att privata hyresvärdar har högre hyror och därmed mer angelägna att ha en hyra närmare marknadshyran. Troligtvis är det en anledning till kortare kötid hos privata hyresvärdar. Utfallet hade kanske varit tydligare om områden hade delats in på ett annat sätt eller bestått av fler observationer under ännu längre tid. Slutsatsen som kan dras och besvarar frågeställning tre är att områden närmare centrum har längre kötid än områden längre ifrån och att det finns skillnad i kötid mellan offentliga och privata hyresvärdar.

Det finns en betalningsvilja för hyresreglerade hyresrätter, särskilt för hyresrätter i attraktiva områden med hyra under marknadshyran. Som tidigare studier har visat kan kötid förklaras av hyra, avstånd från centrum och geografiska områden. I denna analys har kötid använts som ett mått på efterfrågan. Efterfrågan bestäms delvis av preferenser och genom studerande av kötid kan hyresgästens preferenser bedömas, vilket sedan kan användas för att fatta generella samt välgrundade beslut om markanvändning. Framför allt kring frågor som berör hyresbostadsmarknaden, exempelvis begränsning av ombildningar av hyresrätter.



## **7.1 Framtida studier**

Sveriges bostadsmarknad är unik, speciellt hyresbostadsmarknaden som skiljer sig från många andra länder. Dagens hyresreglering är omdebatterad och genom att studera preferenser kan viktig information samlas in och användas om hyresreglering skulle bli föremål för förändringar. Eftersom hyresbostadsmarknaden inte är densamma i hela Sverige hade en intressant framtida studie varit om en liknande studie hade genomförts i hela Sverige.

## 8 Referensförteckning

Anas, A. (1997). *Rent control with matching economies: A model of European housing market regulation*. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 15(1), 111-137.

Andersson, R., Söderberg, B. (2012). *Elimination of rent control in the Swedish rental housing market: why and how?* *Journal of Housing Research*, 21(2), 159-182.

Arnott, R. (2003). *Tenancy rent control*. *Swedish Economic Policy Review*, 10, 89-121.

Bostadsförmedlingen, (u.åa). *Summering av året 2021*. <https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2021/> [Hämtad 2022-05-16]

Bostadsförmedlingen, (u.åb). *Snabbfakta om Bostadsförmedlingen och bostadskön*. <https://bostad.stockholm.se/om-oss/om-bostadsformedlingen/snabbfakta/> [Hämtad 2022-05-16]

Bostadsförmedlingen, (u.åc). *Vägen till en bostad*. <https://bostad.stockholm.se/sa-gar-det-till/vagen-till-en-bostad/> [Hämtad 2022-05-16].

Hong, E. (2022). E-mail till Kundenservice på Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, 5 maj.

Hüfner, F., Lundsgaard, J. (2007). *The Swedish Housing Market: Better allocation via less regulation*. *OECD Papers*, 7(6), 1-45.

Kopsch, F. (2019). *En hyresmarknad i kris. Fortsätt lindra symptomen eller bita sjukdomen?* Stockholm: Studieförbundet Näringsliv och Samhälle Förlag.

Lind, H. (2001). *Rent regulation: a conceptual and comparative analysis*. *European Journal of Housing Policy*, 1(1), 41-57.

Lind, H. (2003). *Rent regulation and new construction: With focus on Sweden 1995-2001*. *Swedish Economic Policy Review*, 10, 135-167.

Lind, H., Hellström, A. (2006). *Market rents and segregation: An evaluation of a natural experiment*. *European Journal of Housing Policy*, 6(2), 167-189.

Lindblad, M. (2010). *Marknadshyror och nyproduktion – En hyresmodell applicerad på Stockholms bostadsmarknad*. [Examensarbete nr 505]. Kungliga Tekniska Högskola, KTH. Stockholm.

Nationalencyklopedin, (u.åa). *Kvantitativ metod*. <https://www-ne-se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/kvantitativ-metod> [Hämtad 2022-05-01].

- Nationalencyklopedin, (u.åb). *Marknadshyra*.  
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/marknadshyra>  
[Hämtad 2022-05-02].
- Norberg, P., Juul-Sandberg, J. Schmid, C. U. (red). (2018). *Tenancy Law and Housing Policy in Europe: Towards Regulatory Equilibrium*. UK: Edward Elgar Publishing. DOI:10.4337/9781788113984.00017.
- Rosen, S. (1974). *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition*. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
- Schroeder, L.D., Sjoquist, D.L., Stephan, P.E. (2017). *Understanding Regression Analysis: An Introductory Guide*. USA: SAGE Publications.  
[DOI:10.4135/9781506361628](https://doi.org/10.4135/9781506361628)
- SOU 2021:58. *Läge och kvalitet i hyressättning*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SOU 2017:65. *Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Stockholms stad, (2020). *Statistik om Stockholm: Bostadsbyggande Årsrapport 2020*.  
[https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/bostader/byggande/arsrapport\\_bostadsbyggandet-2020.pdf](https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/bostader/byggande/arsrapport_bostadsbyggandet-2020.pdf)  
[Hämtad 2022-05-02].
- Svensk mäklarstatistik, (2023). *Stockholm*.  
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/#/bostadsratter/arshistorik-prisutveckling> [Hämtad 2023-05-31].
- Söderberg, B. Janssen, C. (2001). *Estimating Distance Gradients for Apartment Properties*. *Urban Studies*, 38(1), 61-80.
- Turner, B. (1979). *Hyressättning på bostadsmarknaden: från hyresreglering till bruksvärdesprövning*. Stockholm: LiberTryck.
- Van Ommeren, J.N., Van der Vlist, A.J. (2016). *Households willingness to pay for public housing*. *Journal of Urban Economics*, 92, 91-105.
- Wilhelmsson, M. (2021). *Demand for rent-regulated apartments: The case of Sweden*. Royal Institute of Technology. [Working paper]. KTH Royal Institute of Technology. Stockholm.
- Wilhelmsson, M., Andersson, R., Klingborg, K. (2010). *Rent control and vacancies in Sweden*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(2), 105-129.

Zahir, M. N. H. (2005). *Determinants of the queuing time for getting rental apartments in Stockholm – And an estimation of probable market rents*. [Master of Science Thesis Number 299]. KTH Royal Institute of Technology. Stockholm.