

## POPULÄRVETENSKAPLIG SAMMANFATTNING

**EXAMENSARBETE** Betalningsviljan för hyresreglerade hyresrätter: en jämförelse mellan offentliga och privata hyresvärdar

**STUDENT** Eveline Hong

**HANDLEDARE** Fredrik Kopsch

**EXAMINATION** Ingemar Bengtsson

### **Samspelet mellan hyresgäster, hyresvärdar och kötider**

Är du ute efter en hyresrätt? Vill du ha en fin hyresrätt i ett bra läge? Föredrar du en låg hyra? Om svaret är ja är nästa stora fråga, har du råd och möjlighet att stå i långa köer? Den genomsnittliga kötiden för vanliga hyresrätter i Stockholm under 2022 var 9,4 år.

Avsikten med hyresregleringen i Sverige är att alla medborgare ska få tillgång samt ha råd till en lägenhet av bra kvalitet. Anhängare av hyresregleringen påstår att utan en hyresreglering hade hyresvärdar kunnat kringgå alla aspekter av hyresskydd och höja hyran till en orimlig nivå. Dagens hyresreglering är omdebatterad och de långa kötiderna indikerar att det finns en betydande brist på bostäder i Sverige och trots goda avsikter med hyresreglering kan vi se att dagens hyresreglering har medfört flera negativa konsekvenser. Hyresrätter fördelas inte effektivt, ökat incitament för ombildningar, försämrat incitament för nyproduktion etc. är några exempel som hyresregleringen har medfört.

Syftet med examensarbetet var att få ökad kunskap om efterfrågan och betalningsviljan på hyresbostadsmarknaden. Sveriges hyresbostadsmarknad är unik och skiljer sig från många andra länder. Eftersom hyran är reglerad och säger lite om en individs betalningsvilja har därför kötiden för ett förstahandskontrakt använts som ett mått på efterfrågan. Efterfrågan bestäms delvis av preferenser och genom att studera kötid får vi en ökad förståelse om hyresgästers preferenser. Denna information kan vi sedan beakta vid planering för utbyggnad av det nuvarande hyresbeståndet eller om hyresregleringen skulle bli föremål för förändring. Även blivande och befintliga hyresvärdar och hyresgäster gagnas då hyresvärdar är i behov att veta vad hyresgäster prioriterar och hyresgäster får en mer realistisk syn på kötider på olika typer av hyresrätter.

Sambandet mellan kötid, lägenhetsegenskaper och geografiska områden har studerats med hjälp av hedonisk metod samt regressionsanalys. Datamaterialet är från Stockholms Bostadsförmedling och består av cirka 38 000 förstahandskontrakt för hyresrätter i Stockholm förmedlade mellan 2007 och 2016.

I en reglerad marknad visar kötid hur stor hyressubventionen kan vara i olika lägen, relativt varandra. Subvention är skillnaden mellan hyran i jämvikt och hyran som betingas av dagens hyresreglering. Attraktiva hyresrätter i centrala Stockholm har högst subventioner och tillfaller dem som har råd och tid att stå lång tid i kö. Hyresgäster med lång kötid väljer hyresrätter som är större och ligger mer centralt. Resultatet visar även att kötid kan variera beroende på hyresvärd. Hyresrätter med privata hyresvärdar har generellt kortare kötid och är mer benägna att ha en högre hyra.