

# Inkomsteffekter av bruksvärdessystemet

RIR-rapport 2017:24



- › Cecilia Enström Öst
- › Per Johansson



UPPSALA  
UNIVERSITET



RIKSREVISIONEN

# Bakgrund – Bruksvärdessystemet

- › Syfte med bruksvärdessystemet:  
Motverka ekonomisk segregation dvs. utgöra en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsrätten
- › Hyrorna ska enligt bruksvärdessystemet inte kunna pressas upp till följd av en **brist**situation på bostadsmarknaden
  - Hyresgäster med hyra lägre än marknadshyran tillgodogör sig en ekonomisk förmån varje månad hyresförhållandet består (Boverket)



# Många aspekter på bruksvärdessystemet

- Minskar inkomstsegregation men inte segregation med avseende på etnicitet och ålder

(Englund 1996, Glaeser 2003, Lind och Hellström 2003, Fastighetsägarna 2005, Enström Öst m.fl. 2014, osv.)

- Hämmar bostadsbyggande – för dyrt för fastighetsägare att bygga

(Stockholms Handelskammare 2010, Boverket 2013, Lind 2016)

- Minskad rörlighet – hyresgästerna anpassar inkomsten efter boendet istället för tvärtom (bor större än behovet är)



# Syfte med studien

Vad har tillgången hyresrätt, med en till följd av bruksvärdessystemet lägre hyra än marknadshyra, för effekt på inkomst (inkomsteffekt)?

- arbetsinkomster
- utbildning
- barnafödande



# Inkomsteffekt

- › Vid arv, lotterivinst, sparande på banken, annat kapital osv.
- › Hyresrätt kan ingå som dellikvid/byte/hyras ut
- › Om en hyresrätt kan betraktas som ett värde, kan det teoretiskt generera en negativ inkomsteffekt
- › *Negativ* inkomsteffekt: Individen upplever att den har mer inkomst och väljer att arbeta mindre
  - negativ effekt på arbetsutbudet
  - uppkommer om individen uppfattar värdet bruksvärdessystemet skapar och reagerar på det

# Förtydliganden

- Granskar en effekt av bruksvärdessystemet
- Granskar en effekt som kan uppkomma på en bostadsmarknad i brist
- Granskningen utgår ifrån bostadsmarknadens funktion (insiders och outsiders) och inte vad som är optimalt för en enskild individ
- extensiva marginalen (ej studerat) och intensiva marginalen



# Bostadslotteriet

- › Ca 640 lägenheter i Solna lottades ut mellan 2003-2013 (bostadsmarknad med bostadsbrist)
- › Individen med slumpetal 1 fick erbjudande om lägenheten (under förutsättning att de klarade inkomstkraven)
- › Om individen tackade nej gick erbjudandet till individ med slumpetal 2, osv.
- › Individer med låga slumpetal – i hög sannolikhet att få en hyresrätt
- › Individer med höga slumpetal – låg sannolikhet att få en hyresrätt



# Resultat

- › Negativa inkomsteffekter motsvarande cirka 50 000 kr per individ och år
- › Uppstår år 3-5, sedan inga statistiskt säkerställda effekter. (50 % av kontrollgruppen har efter två år flyttat vidare till annan HR)
- › Effekten finns för alla åldersgrupper





## Resultat forts.

- › Positiv effekt på utbildning år 3-5 (ökning med 10 procent, analyserar avslutad utbildning, inga effekter tidigare än efter 2 år förväntas)
- › Inga tecken på att inkomsteffekten drivs av utbildning eller barnafödande
- › Granskningen ger stöd för att bruksvärdessystemets skapar en negativ inkomsteffekt
- › Inkomst är inte en optimal indikator på om bruksvärdessystemet minskar segregation eller inte



# Slutord

- › Studerar bostadsmarknad i brist
- › Effekten förväntas vara störst i Stockholm
- › Drar slutsatser om bostadsmarknadens funktionssätt (insiders **och** outsiders) och inte om enskilda individer
- › Vi utvärderar inte bostadslotteriet
- › Lotteriet gör det möjligt att isolera en effekt av hyresmarknaden
- › Inkomsteffekten kan påverka rörligheten på bostadsmarknaden
- › Effekten är till viss del förväntad men inte storleken
- › Är kostnaden försvarbar i tider av kraftig bostadsbrist?

