

# Hyresregleringens fördelningseffekter

Herman Donner, KTH

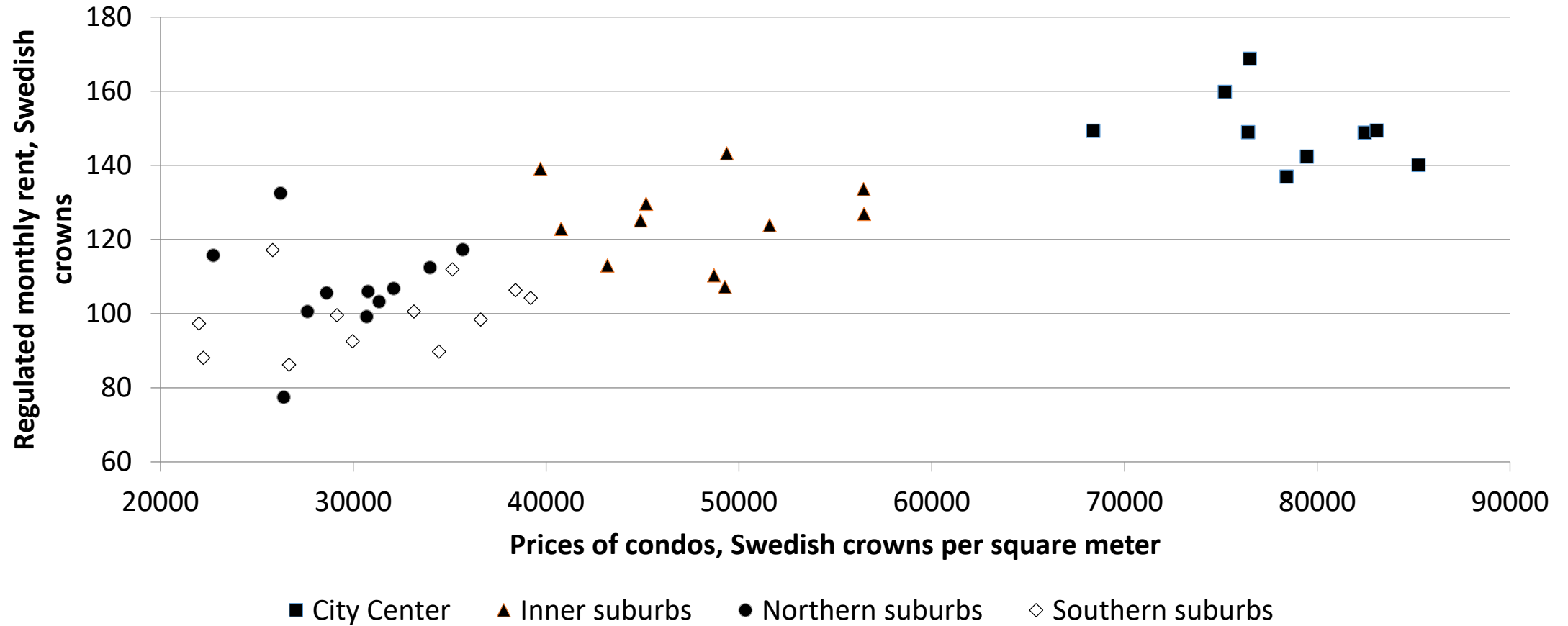
Peter Englund, Handelshögskolan

Mats Persson, Stockholms universitet

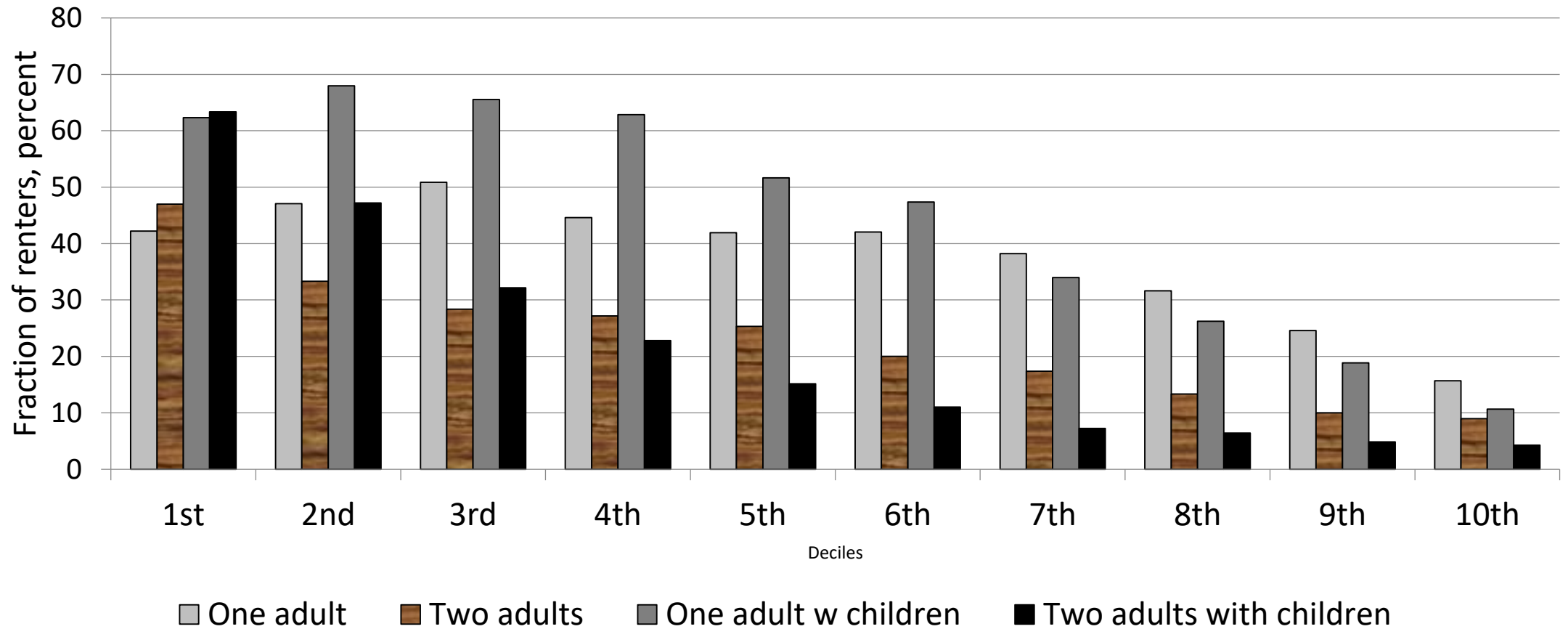
# Data och metod

- 2014 och 2015
- Hushållsdata från SCB (FASIT)
  - Upplåtelseform, församling
- Bostadsrättsdata från Mäklarstatistik/Valueguard
  - Försäljningspris, avgift
  - Yta, antal rum, adress
- Förmedlade hyreslägenheter från Storstockholms bostadsförmedling
  - Hyra, yta, rum, adress, byggnadsår
- ”Marknadshyra” = kapitalkostnad plus avgift i bostadsrätt.
  - Sätt kapitalkostnaden genom att kalibrera mot presumtionshyror.
- Hedonisk regression för att predicera bruksvärdehyra och marknadshyra som funktion av yta, rum och läge
- Imputera bruksvärdehyra och marknadshyra för varje hyreshushåll.
  - Genomsnittlig höjning 27 procent.

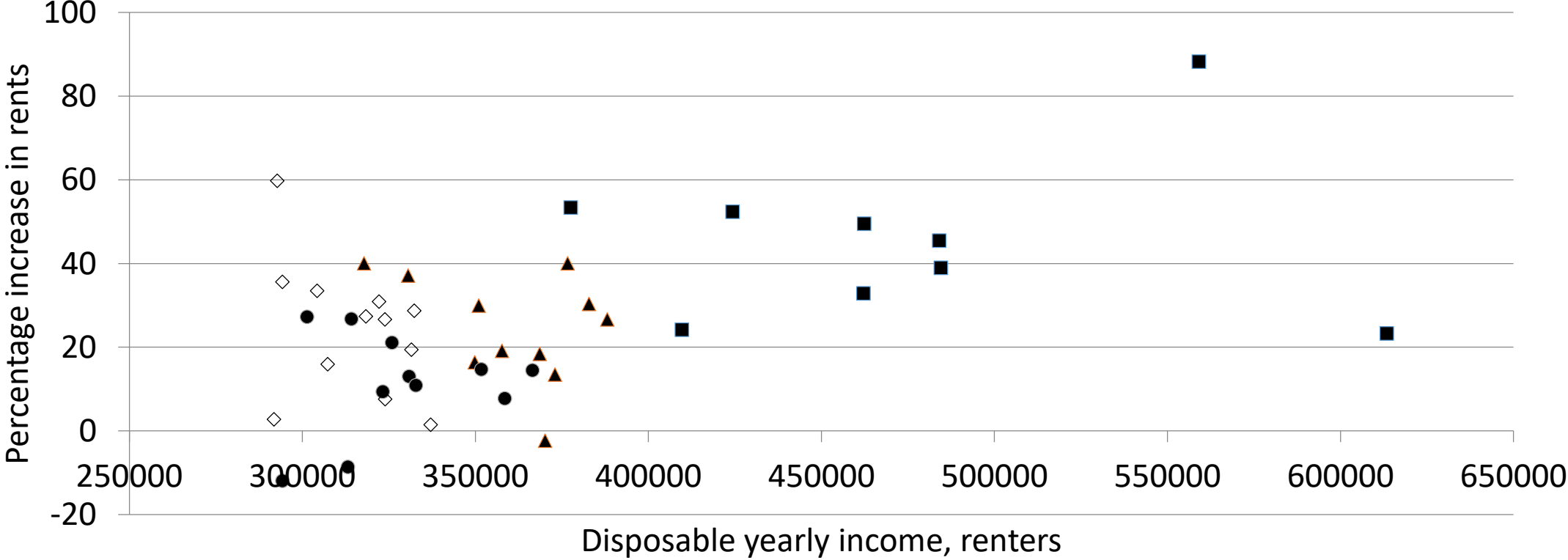
# Hyran varierar mindre med läget än bostadsrättspriset



# Låginkomsttagare hyr, höginkomsttagare äger

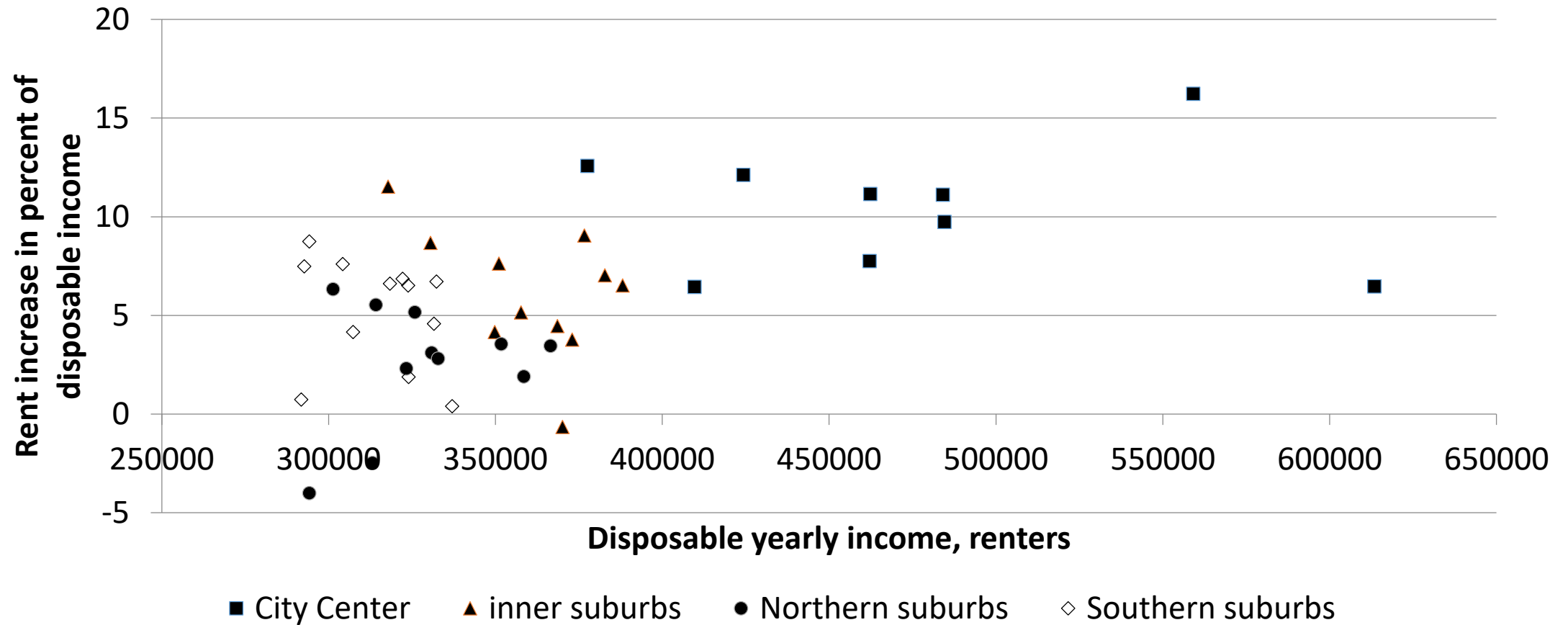


# Större procentuella hyreshöjningar i rika församlingar

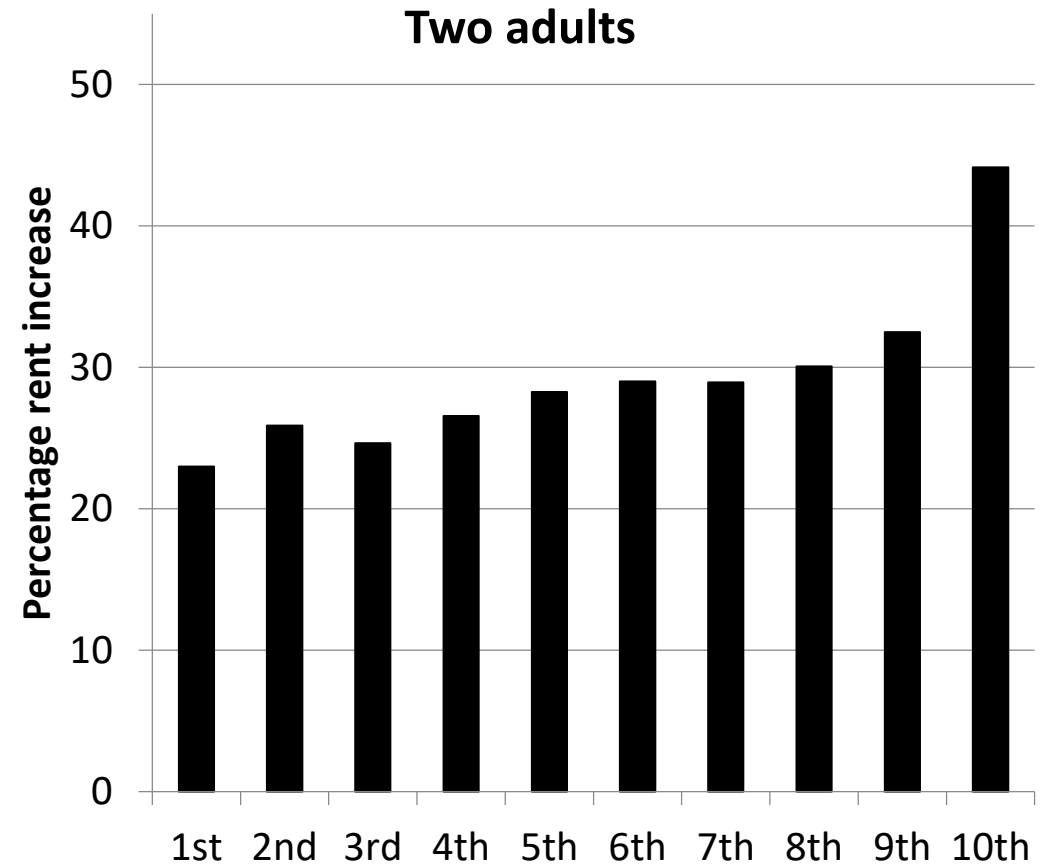
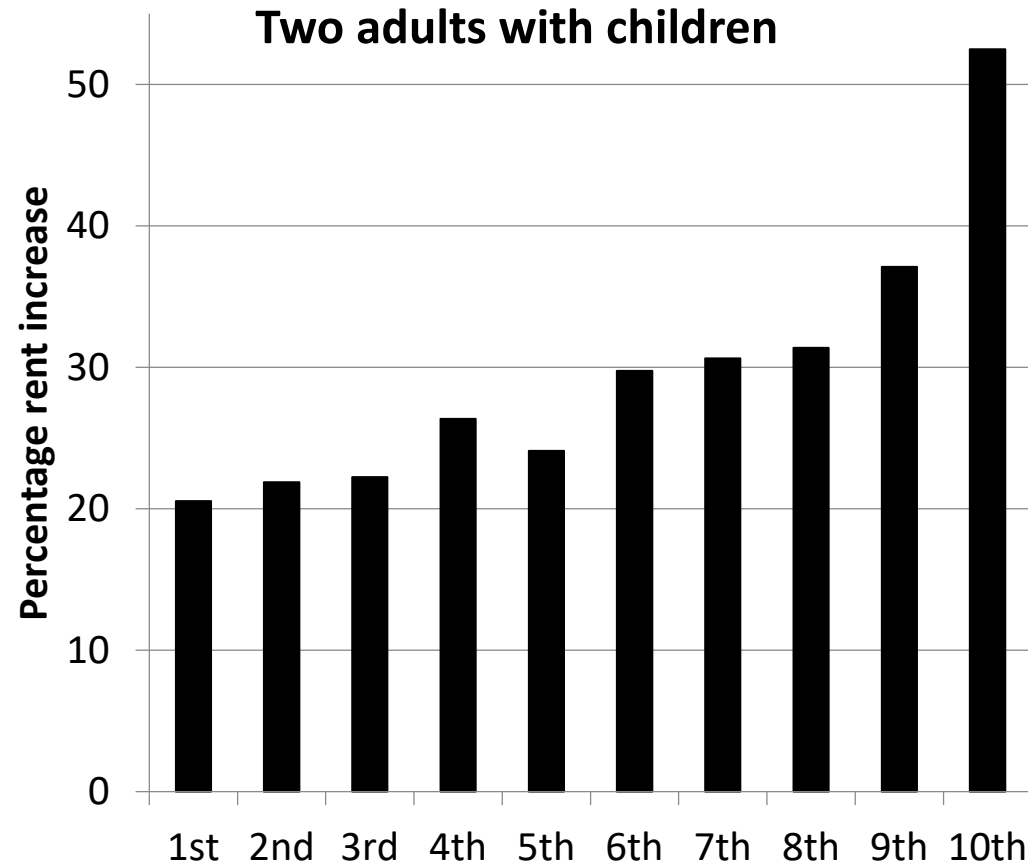


■ City Center    ▲ inner suburbs    ● Northern suburbs    ◇ Southern suburbs

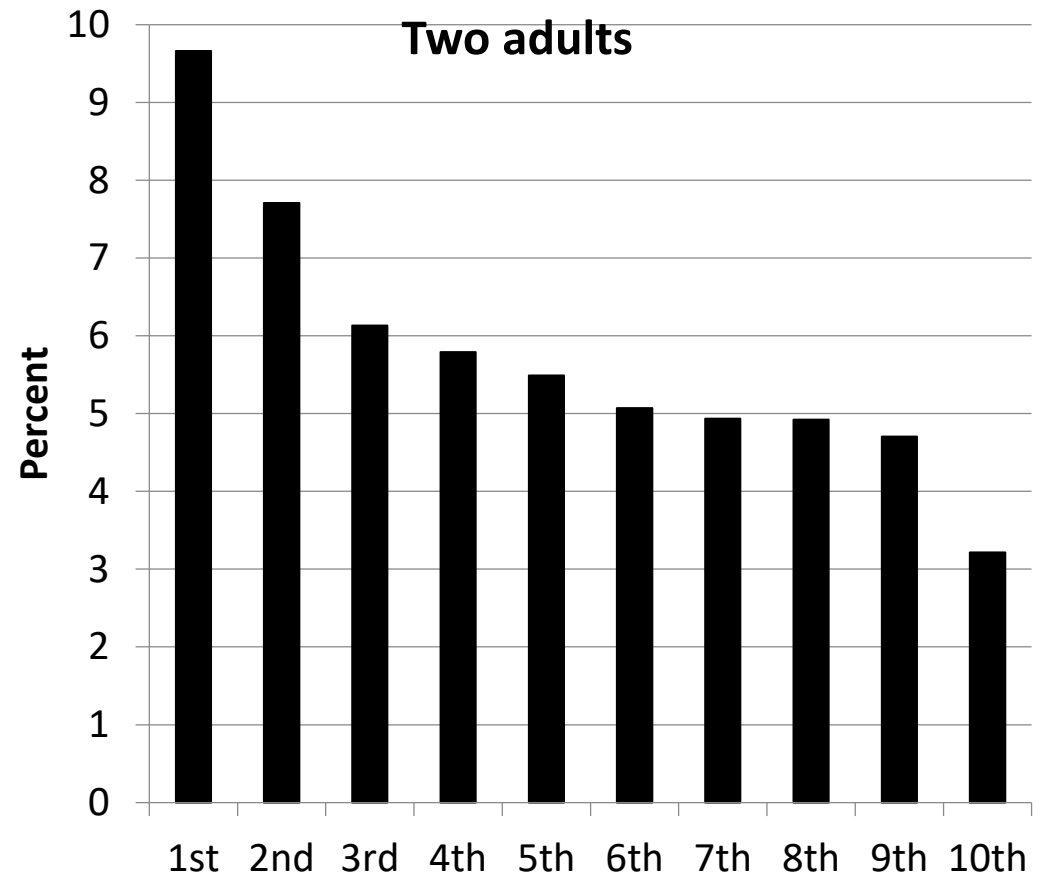
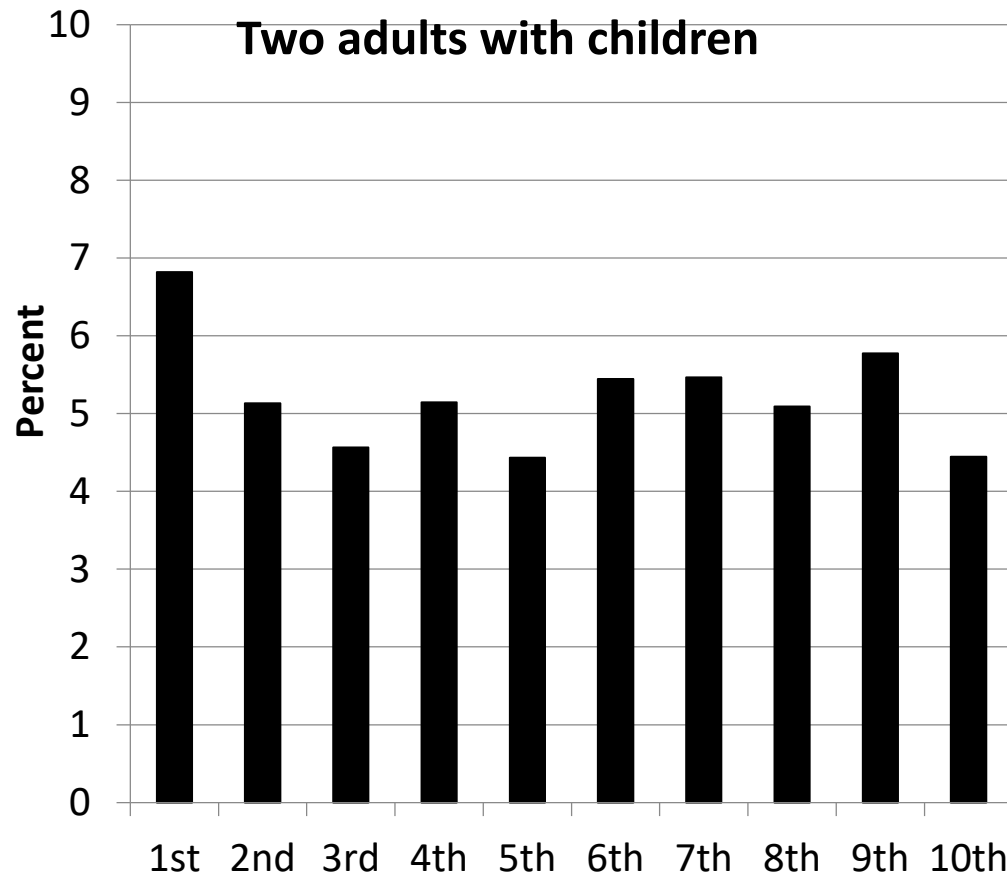
även som andel av disponibel inkomst



# Hyreshushåll med höga inkomster får större procentuell hyreshöjning



# Men det omvända gäller i förhållande till disponibel inkomst





# Kan hyresgästerna kompenseras?

- Genomsnittlig hyreshöjning: 27 %  $\approx$  5 mdr kr.
  - Kommunala bostadsbolagen + 1-1,5 mdr.
  - Privata fastighetsägare + 3,5 – 4 mdr.
    - Bolagsskatt max + 0,8 mdr
- Totalt inkomstökning offentlig sektor  $\approx$  1,5 - 2 mdr.
  - Engångsskatt på värdestegring?
- Kompensation via bostadsbidrag och bostadstillägg?
  - Total bidragskostnad idag i Stockholms stad 1,5 mdr.
  - Bara en mindre del ( $\approx$  5 procent) har idag en hyra under det bidragsgrundande taket.
    - Marginaleffekter för arbetsutbudet.

# Regelverk

- Hyreskontraktet. Kontraktfrihet?
  - Ockerhyror
  - Löptid
  - Hyresbindningstid
  - Uppsägningsregler
- Övergångsregler
  - ”Marknadshyror” bara för nya kontrakt?
    - Inlåsnings effekter
    - Utdragen anpassningsprocess
  - Gradvis anpassning av hyran på gamla kontrakt
    - Indexering mot nya kontrakt