

# Konkurrens och prisbildning på den svenska bostadsmarknaden

*Mats A. Bergman*  
*Sten Nyberg*

BOSTADSPRISERNA I SVERIGE har under de senaste 25 åren stigit i en takt som sticker ut jämfört med några av de nordiska grannländerna. Ofta framhålls höga markpriser som en huvudsaklig anledning. Rapporten visar att den direkta effekten av stigande markpriser endast kan förklara cirka en tredjedel av prisökningen på bostäder i Sverige, men pekar också på ett komplext samspel mellan markpriser och byggkostnader. Författarna förklarar hur bristande konkurrens, beträffande både icke-transparenta inköpsrabatter på byggmaterial och få anbud i offentliga upphandlingar, kan påverka priserna uppåt. Även hyresregleringens utformning gör att incitamenten att hålla nere byggkostnaderna är låga och leder till att det befintliga bostadsbeståndet inte utnyttjas effektivt. En avreglering av hyresmarknaden skulle mildra problemen. Författarna ger ett förslag på hur det skulle kunna ske utan att befintliga hyresgäster missgynnas.

*Mats A. Bergman* är professor i nationalekonomi vid Södertörns högskola.  
*Sten Nyberg* är professor i nationalekonomi vid Stockholms universitet.

Denna rapport baseras på artikeln »Housing prices, construction costs and competition in the construction sector – a Swedish perspective« publicerad i *Nordic Economic Policy Review* (2021).

# »Sett över en kortare period har bostadspriserna i Sverige och Norge stigit mer än i de flesta andra länder de senaste 25 åren.«

Bostadspriserna har på mycket lång sikt, 150 år, utvecklats på ett liknande sätt i flertalet nordvästeuropeiska och anglosaxiska länder. De reala priserna på bostäder var relativt konstanta fram till ungefär 1960; i Sverige och Norge ytterligare något decennium. Istället är det Tyskland som avviker genom mycket stabila reala priser, ett förhållande som möjligen har börjat ändras de allra senaste åren.

Sett över en kortare period visar figur 1 att bostadspriserna i Sverige och Norge har stigit mer än i de flesta andra länder de senaste 25 åren. Beroende på vilket år vi väljer som jämförelsepunkt blir resultaten något olika. Mellan 2000 och 2020 har ökningen varit störst i Sverige, närmare 150 procent, följt av Norge med 100 procent samt mellan 50 och 100 procent i Danmark, Island och Österrike. Om vi istället jämför medeltalet för perioden 1970–1999 har ökningen varit störst i Norge, drygt 210 procent, följt av Sverige med knappt 170 procent och därefter Danmark och Finland med cirka 130 respektive 60 procent. I Danmark och Island steg priserna kraftigt i början av 2000-talet och föll kraftigt i samband med finanskrisen. I Finland har priserna varit stabila de senaste 15 åren.

I den här rapporten diskuterar vi vad denna prisuppgång kan bero på. De reala byggkostnaderna har förblivit ungefär konstanta i många länder, medan de ökat kraftigt i Sverige.<sup>1</sup> Ökande markpriser framhålls i den internationella forskningen istället som den huvudsakliga orsaken till stigande bostadspriser.<sup>2</sup> I rapporten presenterar vi statistik som visar att högre markpriser visserligen bidragit till högre bostadspriser i Sverige, men att markpriserna i sig endast kan förklara en mindre del av prisökningarna för nya bostäder de senaste åren.

Priser på bostäder liksom på andra varor och tjänster bestäms av utbud och efterfrågan. Flera faktorer har verkat för att öka efterfrågan på bostäder i Sverige, bland annat en växande befolkning, ökade inkomster och historiskt låga räntor. Den påtvingade ökningen av hemarbete som följt av covid-19 har inneburit förändrade krav på boendet och en ökad betalningsvilja för detta, vilket har återspeglats i ökade relativpriser för rymligare bostäder, som bara delvis hunnit slå igenom i den statistik som redovisas i denna rapport. När efterfrågan ökar bestäms priset av hur väl utbudet av bostäder kan möta den stigande efterfrågan.

På kort sikt är bostadsbeståndet i allt väsentligt givet och spelrummet för att anpassa utbudet bestäms av hur flexibelt marknaden förmår utnyttja det existerande bostadsbeståndet, exempelvis genom flyttkedjor som tillgodoser olika boendebehov över livscykeln, andrahandsuthyrning, omvandling av kontor till bostäder eller försäljning av övernattningslägenheter.

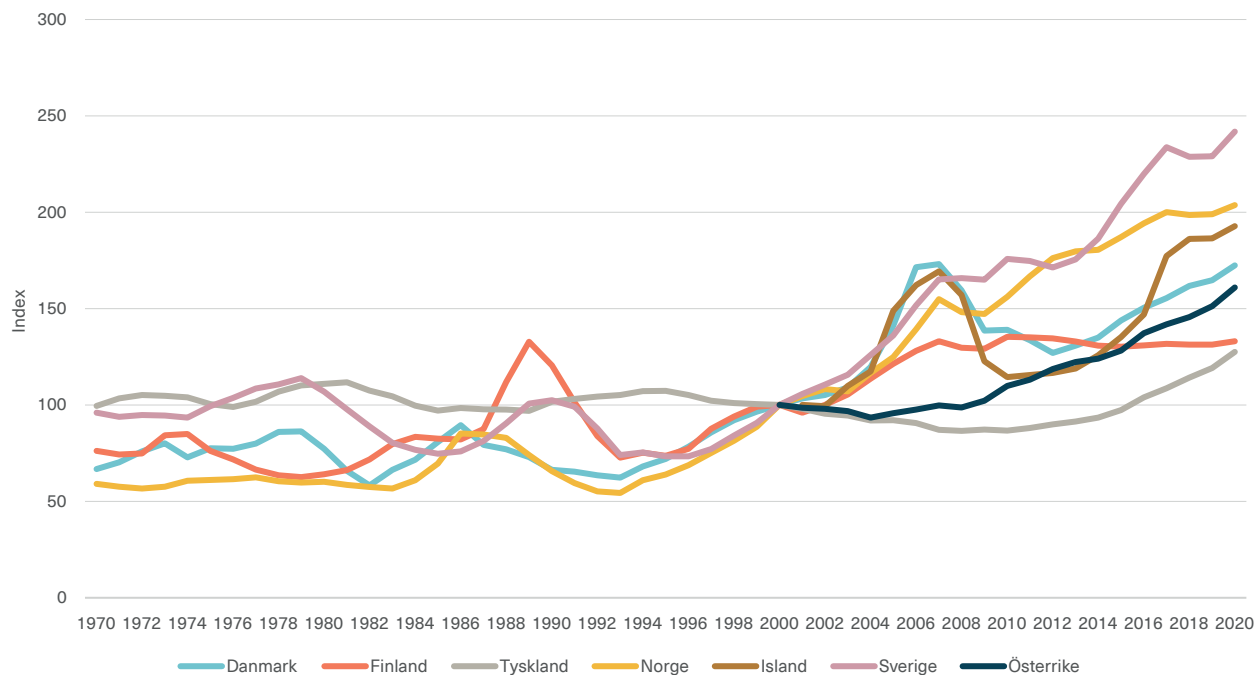
På längre sikt bestäms utbudet, och prisutvecklingen, i huvudsak av byggkostnader och alternativkostnaden för mark. Byggkostnaderna i Sverige är i storleksordningen knappt 30 000 kr/m<sup>2</sup> för småhus, drygt 30 000 kr/m<sup>2</sup> för hyresrättshus och drygt 40 000 kr/m<sup>2</sup> för bostadsrättshus. Detta är inte så långt ifrån genomsnittligt försäljningspris för bostäder för hela landet. I storstadsområdena, inte minst i Stockholm, ligger priserna högre, 65 000 kr/m<sup>2</sup> för bostadsrätter och 55 000 kr/m<sup>2</sup> för villor.<sup>3</sup> Där kan dock både markpriser och byggkostnader förväntas vara högre. Vad gäller nybyggnation är viktiga faktorer tillgången på mark planerad för bostäder, som i sin tur påverkar markpriserna, samt byggkostnader. Konkurrensförhållanden, policyer och regel-

1. Se bland annat Gyourko och Molloy (2015), Hilber och Vermeulen (2016) samt Knoll, Schularick och Steger (2017).

2. Se till exempel Glaeser, Gyourko och Saks (2005), som betonar att höga markpriser beror på (alltför) strikta regler för markanvändning.

3. Svensk Mäklarstatistik.

Figur 1. Reala bostadspriser  
1970–2020, utvalda länder.  
Index: 2000 = 100.



Not: Island: 2001 = 100. För vissa länder och vissa perioder, särskilt längre bakåt i tiden, avser indexet endast småhus.

Källa: OECD, Housing statistics.

verk påverkar alla dessa delar och avgör hur elastiskt utbudet är och vilken effekt en ökad efterfrågan får på priset.

Vårt fokus i denna rapport ligger huvudsakligen på utbudssidan. Vi diskuterar faktorer som påverkar prisbildningen i ett långsiktigt perspektiv, som byggkostnader och markpriser, men berör också hyresregleringen som påverkar utbudets flexibilitet på kortare sikt. (Vid sidan av faktorer som skatter, amorteringskrav och regler för andrahandsuthyrning.) Hyresregleringen, som bruksvärdesystemet de facto utgör, är central för hur effektivt det befintliga bostadsbeståndet kan utnyttjas. Det är också något som särskiljer Sverige från jämförelseländerna i figur 1. Vi avslutar därför med en fördjupad diskussion kring hyresregleringen och beskriver en möjlig väg mot en marknadsanpassning av hyrorna på existerande hyresgästers villkor.

## Hur bor vi i Sverige och i Europa?

Enligt Eurostat är andelen av den svenska befolkningen som bor i enfamiljshus låg, 53 procent, jämfört med övriga nordiska länder, men den ligger mycket nära genomsnittet för EU. Samtidigt hyr en jämförelsevis hög andel av befolkningen, 36 procent, sin bostad i Sverige, mot 30 procent i medeltal för EU.<sup>4</sup> Enligt SCB bor 52 procent av befolkningen och 43 procent av hushållen i småhus. Knappt 30 procent av hushållen bor i flerbostadshus med hyresrätt och drygt 20 procent av hushållen bor i flerbostadshus med bostadsrätt. Av befolkningen är motsvarande tal 25 respektive 17 procent.<sup>5</sup> Bostadsyta per person tillhör de allra högsta inom EU, samtidigt som Sverige enligt olika mått och i jämförelse med övriga nordiska länder byggt förhållandevis få nya bostäder de senaste två decennierna.<sup>6</sup> Dessutom är Sverige det land, bland EU-länderna utanför det gamla Östeuropa, som har den tredje

4. Eurostat. I Danmark, Finland och Norge är motsvarande andelar ungefär 40, 30 respektive 20 procent.

5. Cirka 3,5 procent bor i specialbostad, exempelvis särskilda boenden för äldre eller studentbostad. För cirka 5 procent av hushållen och knappt 4 procent av befolkningen saknas uppgift i statistiken om boendeform. Knappt 4 procent av befolkningen bor i småhus med antingen hyres- eller bostadsrätt. Cirka 40 procent bor i småhus med äganderätt. Om vi till de 25 procent av befolkningen som bor i hyresrätt adderar de som hyr småhus, bostadsrätt (i andra hand) respektive specialbostäder samt de där uppgift saknas, blir andelen som hyr totalt 36 procent, lika mycket som Eurostat uppger.

6. Boverket (2017).

## »Markpriserna har fyrdubblats på 30 år.«

högsta andelen trångbodda i befolkningen, efter Grekland och Italien: drygt 15 procent – en andel som även är högre än den i tre av de östliga EU-länderna.

### Mark- och byggkostnader – kostnadsdrivande faktorer på lång sikt

SCB redovisar kostnad per kvadratmeter boyta för färdigställda nya bostäder i Sverige sedan 1990-talet, uppdelat på markpriser och byggkostnader, för olika delar av landet samt för olika boendeformer. Figur 2 visar den reala ökningen i procent mellan 1990-talet och 2019. Det framgår att ökningen varit betydligt större för markpriser än för byggkostnader. De förra har i genomsnitt mer än fyrdubblats medan byggkostnaderna fördubblats. Priset på nya bostäder bör utvecklas ungefär som priset på befintliga bostäder. Som redan nämnts ökade de svenska bostadspri- serna generellt med drygt 150 procent mellan 2000 och 2020, och överlätel- sepriset för nybyggda bostäder har i genomsnitt ökat ungefär lika mycket, inklusive ökade priser för marken.

Det framgår också att kostnads- ökningen varit betydligt snabbare för bostadsrätter än för hyresrätter, gäl- lande både markpriser och byggkostna- der. I storstadsområdena har priset för mark, räknat per kvadratmeter bostads- yta, nästan sexdubblats för bostadsrät- ter mot en dryg fördubbling för hyres- rätter. Kommunerna säljer mark till marknadspris, men många kommuner bedömer att marknadspriset är lägre för mark som ska användas för hyresrätter.<sup>7</sup> I Stockholm hålls kostnaderna för mark planerad för hyresrätter nere genom att staden upplåter nyttjanderätten av mar- ken mot tomträttsavgäld. Markpriserna för enfamiljshus har mer än fyrdubblats.

I storstadsområdena har byggkostna- derna nästan tredubblats för bostads- rätter, jämfört med ungefär en för- dubbling för hyresrätter. Byggkostna- derna för enfamiljshus visar den lång- sammaste ökningen, knappt en för- dubbling.

Observera att markpriserna här alltså mäts per kvadratmeter bostadsyta. Pris- ökningen per kvadratmeter mark kan alltså vara högre om flerfamiljshus har blivit högre eller om villatomter blivit mindre sedan 1990-talet.<sup>8</sup>

Trots den snabba ökningen av mark- priser kan mindre än en tredjedel av kostnadsökningen för nya bostäder direkt förklaras av markpriserna. Anled- ningen är att dessa under 1990-talet bara svarade för cirka en tiondel av den totala genomsnittliga nyproduktions-

kostnaden. Merparten av kostnadsök- ningen kan alltså hänföras till ökade byggkostnader.

Emellertid finns en samverkan mel- lan markpriser och byggkostnader, vil- ket vi tidigare visat genom en enkel modellanalys.<sup>9</sup> I en klassisk stiliserad modell för markanvändning<sup>10</sup> bestäms markpriset runt en stad så att summan av hyreskostnaden för mark – enkelt uttryckt räntan gånger priset för den mark som behövs för en bostad – och kostnaden för att pendla till arbetsplat- sen är lika stor i alla områden. I stadens centrum är pendlingskostnaden låg och markpriset högt; i stadens utkanter gäl- ler det omvända. I en mer utvecklad modell spelar förstäs andra faktorer in, exempelvis hur trevligt ett visst område är i olika avseenden.

I en mycket enkel urbanekonomisk modell av den här typen, där byggtjän- ster och mark kombineras för att produ- cera en bostad och där en isolerad stad omges av landsbygd, kommer ökade byggkostnader att kapitaliseras i lägre markpriser. Omvänt skulle lägre bygg- kostnader, allt annat lika, leda till högre markpriser. I vår modellanalys öppnar vi för att det finns ett utbytesförhål- lande mellan mark och byggtjänster när bostäder produceras. Om mycket mark används per bostad blir byggkostna- derna låga; om litet mark används blir byggkostnaderna höga. I det senare fal- let måste husen kanske byggas höga eller så blir byggkostnaden per kvadrat- meter hög av andra anledningar, till exempel för att hus byggs mellan befintliga byggnader eller med svåra markförhållanden.

I vår modell tänker vi oss att det finns en marknad där tillgången på mark är god – »landsbygden« – och en marknad där tillgången på mark är knapp – »sta- den«. Konsumenterna väljer mellan att bo i »staden« med dyra bostäder och höga löner eller på »landsbygden« med billiga bostäder och låga löner. Konsu- menterna kan också substituera mellan att konsumera boendetjänster och andra nyttigheter, vilket gör att de kon- sumerar relativt litet »bostad« (det vill säga bor trångt eller med låg standard) när bostadspri- serna är höga. Likväl kan bostäder ta en stor del av deras kon- sumtionsutrymme.

I modellen leder ökad knapphet på mark i »staden« till stigande markpriser och ger byggföretagen incitament att använda mer kapital per yta, exempelvis genom högre hus och mer exklusiva bostäder. Omvänt ger högre byggkost- nader byggföretag incitament att ersätta byggtjänster med mark när de producerar boende, vilket driver upp priset på mark i »staden«. Byggkostna- der och markpriser samspekar när mark är en knapp resurs, vilket gör att en

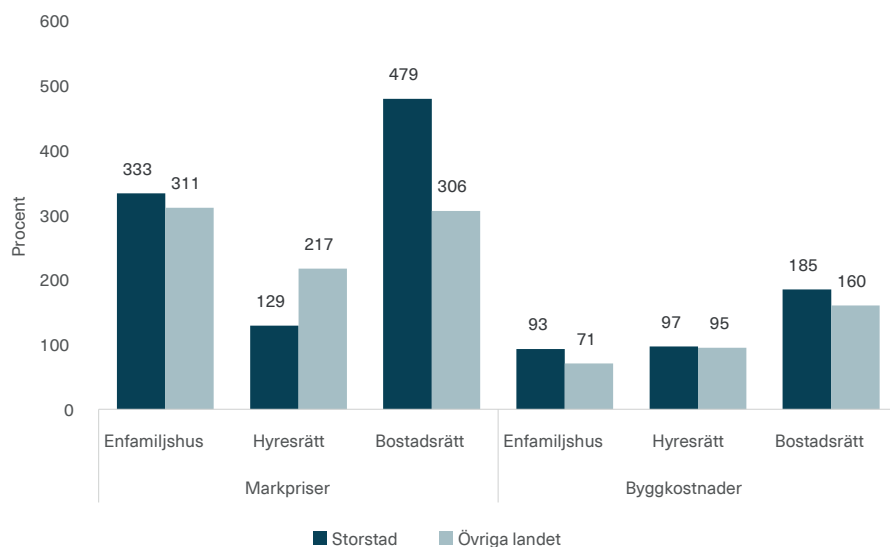
7. Boverket (2005).

8. Boverket (2016) bekräftar att nya flerbostadsområden byggs högre och tätare än tidigare.

9. Vår modellanalys presenteras i en artikel i *Nordic Economic Policy Review* (se Bergman och Nyberg 2021).

10. I von Thürens efterföljd.

Figur 2. Reala ökning av markpriser och byggkostnader, nya färdigställda bostäder, per kvadratmeter boyta, procentuell ökning mellan 1990-talet och 2019.



Not: Nominella priser har deflaterats med konsumentprisindex. Ökningen för hyresrätter avser perioden 1994–2019, för bostadsrätter i storstadsområdena perioden 1994–2019 och för övriga landet perioden 1996–2019, för enfamiljshus perioden 1998–2019. Underlag för SCB:s statistik är slutlig köparens pris per kvadratmeter bostadsyta. Underlaget till figuren är hämtat från Bergman och Nyberg 2021. Källa: SCB.

ökad efterfrågan får ett större genomslag på priserna genom att det byggs exklusivare bostäder. Stigande byggkostnader per kvadratmeter bostadsyta kan helt enkelt vara ett rationellt svar på stigande markpriser, som i sin tur beror på knapphet på mark som får användas för bostadsbyggande i växande tätorter. SCB redovisar även ett byggprisindex som avser att fånga utvecklingen av byggkostnader vid en given bostadsstandard. Enligt detta index har de reala byggpriserna ungefär fördubblats mellan slutet av 1990-talet och 2020, vilket alltså överensstämmer väl med de siffror som visas i figur 1.<sup>11</sup>

## Hur har bygg- och materialkostnader utvecklats över tid?

I stället för att studera prisindex för den färdiga produkten, bostaden, kan vi titta på faktorprisindex för de insatsvaror och insatsjänster som behövs för

att producera bostäder. Eurostat redovisar faktorprisindex för dels arbetskraft inom byggsektorn, dels byggmaterial. Statistiken som diskuteras i detta avsnitt visar att faktorpriset för byggkostnader visserligen ökat med närmare 40 procent i reala termer sedan 2000 och med närmare 50 procent sedan mitten av 1990-talet. Detta är dock betydligt mindre än den ökning (cirka fördubbling) som SCB redovisar i sina prisindex för nybyggda bostäder under samma period. I prisindex görs en justering för bostadens kvalitet, men en möjlig förklaring till denna skillnad är att bostäder, enligt diskussionen ovan, byggs på tomter med svårare markförhållanden, att bostäderna byggs mer exklusivt på ett sätt som inte fångas av kvalitetsjusteringen, att de byggs högre eller att mer kapital av andra skäl används.

Jämfört med kringliggande länder har dock kostnaderna för att bygga bostäder, enligt Eurostats index, stigit betydligt mer i Sverige de senaste 25 åren. Figur 3 visar byggnadskostnader, arbetskraftskostnader och material-

11. Se Bergman och Nyberg (2021) för en fördjupad diskussion.

kostnader för bostadsbyggnadssektorn, i förhållande till konsumentprisindex (KPI) i respektive land; Sverige och fyra jämförbara länder.

Som framgår av figuren ökade materialpriserna under perioden cirka 10 procent mer än konsumentpriserna i Österrike, Danmark, Finland och Tyskland – men med nästan 60 procent mer i Sverige. Arbetskraftskostnaderna ökade över 50 procent mer än konsumentpriserna i Danmark, nästan 50 procent mer i Sverige, men bara 10–20 procent mer i de andra länderna. Variationer i eurokursen kan möjligen förklara en del – men bara en del – av den extrema utvecklingen av materialpriserna i Sverige. I samtliga länder noteras en tydlig uppgång åren efter millennieskiftet, men ökningen var mest dramatisk i Sverige, där priserna också fortsatte att öka efter krisåren 2007–2009.<sup>12</sup>

Byggpriserna ökade med nästan 50 procent i Sverige, relativt konsumentprisindex, men bara med 10–20 procent på andra håll. Ökningen var alltså betydligt större i Sverige än i andra länder, men fortfarande avsevärt måttligare än den för byggkostnaden för bostäder; minst cirka 100 procent under samma period.<sup>13</sup> (Se figur 2.)

Som vi har noterat samspelar mark- och kapitalanvändning så att det exempelvis kan vara rationellt att använda relativt mer kapital om marken är dyr. Bostäder kan därför komma att byggas på ett dyrare sätt utan att detta ger en kvalitetsökning som SCB fångar i sina mätningar. Det innebär att den faktiska kostnadsutvecklingen kan vara något mindre dramatisk än vad utvecklingen av index tyder på.

En vanlig kritik mot jämförelser av byggkostnader mellan länder är att de inte mäter samma saker. Jämförelser av *kostnadsnivåer* mellan länder kan av detta skäl vara vanskliga (även om jämförelser av kostnader för enskilda byggmaterial som handlas över nationsgränser är informativa). Jämförelser av utvecklingen av byggkostnader över tid, som i figur 3, är däremot mer informativa. Utvecklingen för byggmaterialindex för Sverige är i detta perspektiv anmärkningsvärd. I jämförelseländerna ökade index med cirka 10 procent under perioden, relativt konsumentprisindex, medan det svenska indexet ökade med nästan 60 procent. En del-förklaring skulle kunna vara att arbetskraftskostnader spiller över på materialkostnader, särskilt för material som inte handlas internationellt. Danska arbetskraftskostnader har dock ökat mer än de svenska, samtidigt som materialkostnadsindex förblivit förhållandevis platt i Danmark.

Det förefaller inte finnas någon enkel enskild förklaring till varför bygg- och materialkostnader stiger mer i Sverige, men vi diskuterar några potentiella orsaker i det som följer.<sup>14</sup>

## Varför stiger bygg- och materialkostnaderna?

En möjlig orsak till ökande kostnader skulle kunna vara *kapacitetsbegränsningar* i produktionen av olika byggmaterial som i takt med ökat kapacitetsutnyttjande leder till ökade kostnader. Flera insatsvaror handlas emellertid internationellt, och även för de som inte gör det är det oklart varför kostnaderna i Sverige skulle öka mer än i exempelvis Finland eller Danmark. En annan möjlig orsak är att inhemska *byggregler* kan hämma produktiviteten eller att kommunala särkrav höjer byggkostnaderna. De senare faktorerna borde dock snarare påverka nivåerna än utvecklingen av kostnaderna.

Ytterligare en faktor är att *tillgången på mark* för nya bostäder utvecklats på ett särskilt oförmånligt sätt i Sverige, för att planbestämmelserna blivit alltmer strikta och tidskrävande eller därför att behovet av nya bostäder varit ovanligt stort i Sverige då befolkningen ökat relativt mycket. Mellan 1995 och 2020 ökade befolkningen i Norge och Sverige med drygt respektive knappt 20 procent. I Tyskland skedde ingen nämnvärd ökning, men i Danmark, Finland och Österrike ökade befolkningen med 10 procent.<sup>15</sup> Notera dock att stigande markpriser inte har varit den huvudsakliga förklaringen till att nya bostäder blivit dyrare.

Det kan också vara så att *konkurrens-situationen* i Sverige har försämrats jämfört med den i grannländerna. En annan möjlighet är att publicerade listpriser har kommit att avvika mer från faktiska priser i Sverige över tid, i samband med en mer utbredd användning av rabatter som inte fångas av indexen, vilket skulle innebära att indexen kan överskatta den faktiska prisutvecklingen.

Vad gäller konkurrensen är det värt att notera att byggsektorn består av en mycket heterogen grupp av aktörer som levererar produkter och tjänster under olika förutsättningar i olika marknadssegment. Marknadsstrukturen varierar avsevärt med många små företag som tillhandahåller olika tjänster, såsom snickeri, vvs eller elektriska installationer, samtidigt som andra delar kännetecknas av stordriftsfördelar och stark konsolidering, exempelvis produktion av många typer av byggmaterial. För många typer av tjänster är

12. SCB redovisar faktorprisindex för byggsektorn som överensstämmer väl med de siffror Eurostat redovisar. Se vidare Bergman och Nyberg (2021).

13. Eurostat och SCB.

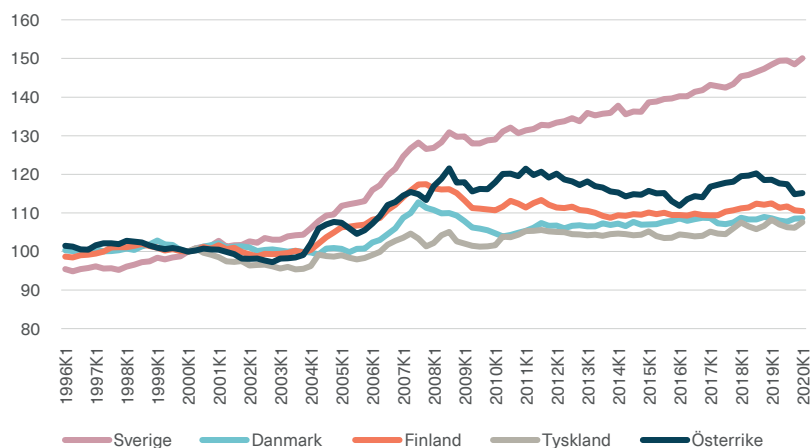
14. Anjou (2019) beskriver samma fenomen från ett annat perspektiv.

15. Befolkningsökning från Världsbanken, World Development Indicators.

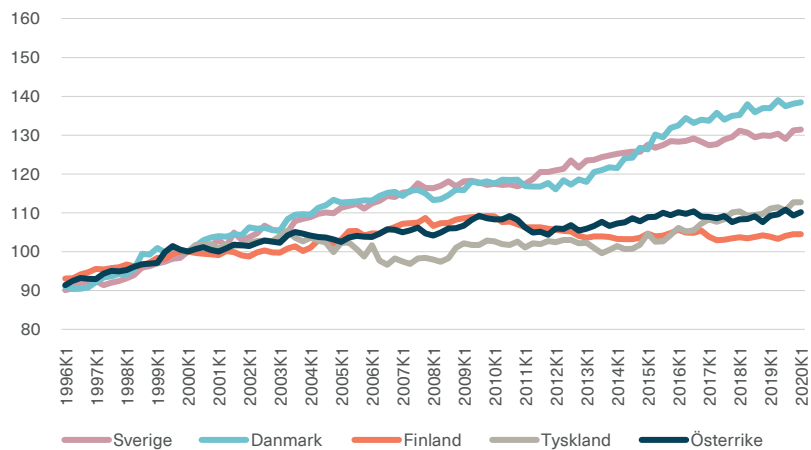


Figur 3. Kostnadsindex för bostadsbyggande, 1996K1 till 2020K1, reala priser. (För Tyskland från 2000K1.)

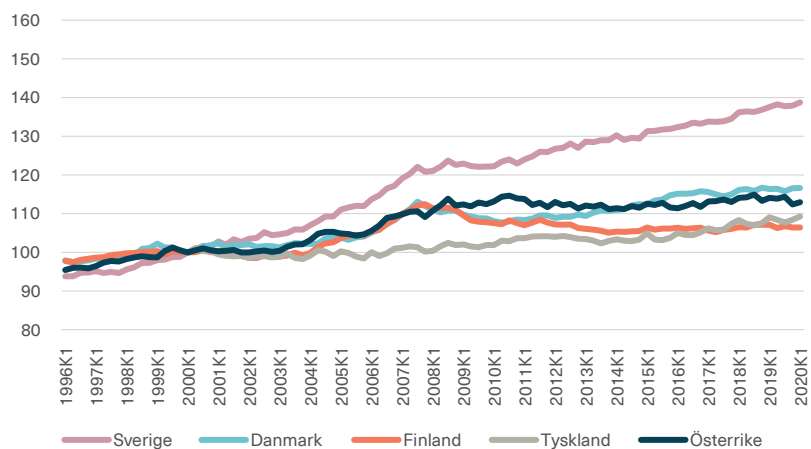
A. Byggekostnadsindex



B. Arbetsindex

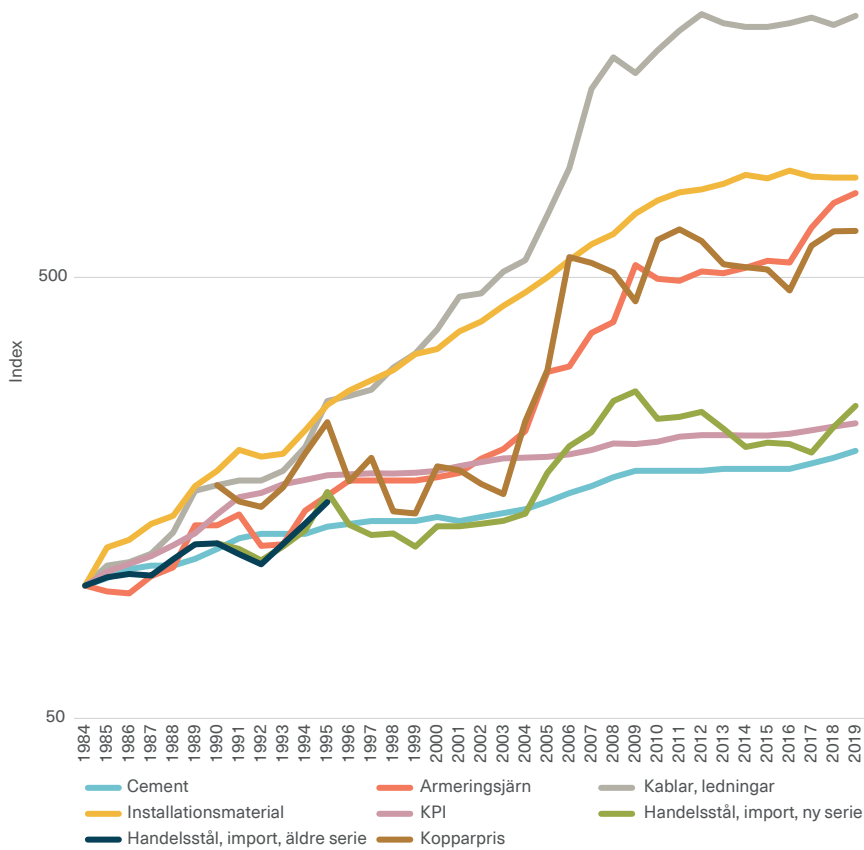


C. Prisindex för byggmaterial



Not: Index deflateras med konsumentprisindex för respektive land och indexeras om till 100 första kvartalet 2000.  
Källa: Eurostat, Byggekostnader för nya bostadshus.

Figur 4. Nominella indexerade priser för några byggmaterial, jämfört med konsumentprisindex, 1984–1999. Index: 1984 = 100. Logaritmisk skala på den vertikala axeln.



Not: Importprisindex för kommersiellt stål 1984–1995. För perioden 1990–2019 konstruerade vi ett prisindex för genomsnittet av fyra stålprodukter. Äldre och nyare prisserier länkades genom antagandet att prisökningen år 2011 var lika stor som genomsnittet för 2010 och 2012. Källor: Konsumentprisindex och importpriser från SCB. Prisindex för byggmaterial från Byggföretagen ([www.entreprenadindex.se](http://www.entreprenadindex.se)).

marknadskoncentrationen mycket låg medan den är mycket hög för exempelvis gipsskivor och cement.

Figur 4 visar att prisökningarna på ett dramatiskt sätt varierar mellan olika byggmaterial. I vissa fall skulle detta kunna förklaras av att världsmarknadspriset för råvaror, exempelvis metaller, varierar kraftigt. För att belysa detta visar figuren prisindex för såväl armeringsjärn som stål. Fram till mitten av 1990-talet följdes prisindex för armeringsjärn och stål åt, men framför allt under ett dussin år därefter ökade priset på armeringsjärn mycket snabbare än stålpriserna. Priset på armeringsjärn har ungefär tredubblats relativt priset på stål. På motsvarande sätt kan priset på kablar delvis förklaras av stigande kopparpriser, men relativt världsmarknads-

priset på koppar har priset på kablar fyrdubblats sedan tidigt 1990-tal.

En jämförelse mellan å ena sidan konsumentprisindex och å andra sidan prisindex för cement, installationsutrustning samt kablar och ledningar, visar att medan cement ökat långsamt i pris har installationsutrustning respektive kablar och ledningar ökat långt mycket snabbare än konsumentprisindex, framför allt under perioden 1990 till 2010. Vår analys visar att stigande priser på metaller och andra råvaror bara delvis kan förklara den snabba ökningen. Stigande världsmarknadspriser kan heller inte förklara varför byggkostnaderna utvecklats på olika sätt i olika länder.



## Bristande konkurrens – grossisthandel och rabattsystem

Olika utredningar och rapporter har pekat på svag konkurrens inom byggmaterialsektorn.<sup>16</sup> Byggmaterialsektorn är dock heterogen och marknadsförhållandena varierar mycket mellan olika delar. Några produktområden där priserna tycks ha ökat relativt mycket är installationsprodukter och vvs. För vissa sådana arbeten kräver regler eller försäkringsavtal att de utförs av en auktoriserad fackman och den typen av byggmaterial köps ofta in av professionella utförare från byggmaterialgrossister för kunders räkning. Installationsmaterial, installationer och bygggrossister pekas ut som de sektorer där konkurrensen är svagast.<sup>17</sup>

Det finns flera byggmaterialgrossister i Sverige. Några vänder sig till såväl byggare som hemmafärdare, vissa tillgodoser det professionella segmentet och ger en one-stop-shop-service, medan andra är regionala eller fokuserade på ett begränsat antal produkter. Bland grossisterna som vänder sig till professionella utförare har det skett en betydande konsolidering och marknaden domineras nu av två fullsortimentsgrossister.<sup>18</sup> Prissättningen kännetecknas av höga bruttopriser i kombination med betydande, ofta volymrelaterade, rabatter som kan uppgå till 80 procent.<sup>19</sup>

Detta innebär att mått på byggmaterialpriser som utgår från listpriser kan tendera att överdriva prisnivån, jämfört med de priser som byggarna faktiskt betalar. Samtidigt minskar också pristransparensen, vilket kan skapa inlåsnings effekter och försvaga konkurrensen samt driva upp den faktiska prisnivån.<sup>20</sup> Rabatterna tillkommer byggaren eller installationsfirman och kan betalas direkt av tillverkaren eller av grossisten.

Minskad pristransparens underlättar prisdifferentiering gentemot kunder, vilket kan avspegla skillnader i kostnader för att betjäna kunder men också skillnader i förhandlingsstyrka. Bostadsköpare har begränsad insyn i rabatterna och tenderar att i ringa utsträckning få del av dessa. Då alltmer prisinformation blivit tillgänglig på internet har dock tvister uppstått med köpare som uppfattar de fakturerade listpriserna som oskäliga.

Rabattsystemet minskar förmodligen även kostnadstrycket mer allmänt i och med att det gör kunderna mer lojala och kan verka som ett inträdeshinder som gör det svårt att utmana de stora grossisterna. Det finns också en risk att rabatter snedvrider kostnads kalkyler som ligger till grund för förhandlingar

om presumtionshyror. Högre nominella byggkostnader bidrar till att höja hyrorna samtidigt som byggaren gynnas av rabatter. Årliga kumulativa rabatter kan därför vara i *både* köparens och säljares intresse på grossistmarknaden för byggmaterial, men av olika skäl, samtidigt som de resulterar i högre priser för slutkunder.

Konkurrensen i listpriser kan väntas vara svag under sådana omständigheter. Listpriserna tenderar att öka eftersom säljare har svaga incitament att underskrida konkurrenter. Dessutom har köpare som drar nytta av rabatter ett litet intresse av listpriser i sig, vilket kan missgynna små köpare som får lägre rabatter. Frågan om rabatternas effekter är emellertid komplex. Hemliga rabatter kan tvärtom ofta leda till *ökad* konkurrens, när konkurrerande leverantörer i hemlighet bjuder under varandra. Vilken effekt rabatterna får beror på marknadsförhållanden och effekterna av dessa måste därför bedömas i det enskilda fallet.

## Bristande konkurrens – få anbud i offentliga upphandlingar

I Sverige äger kommunala bostadsföretag en stor del av hyresbostäderna och står för ungefär hälften av byggandet av nya hyresbostäder. En stor del av byggnationen av hyresbostäder omfattas alltså av offentlig upphandling.

En viktig faktor vid upphandlingar är antal anbudsgivare. Företag som lämnar anbud beaktar kostnaden förknippad med att lämna anbud, sannolikheten att vinna kontraktet och värdet av att vinna. De två senare beror på priset som specificeras i anbudet. Om många konkurrenter väntas lämna anbud krävs ett lågt pris för en rimlig chans att vinna. Om få konkurrenter väntas lägga bud, kan företaget lämna ett mycket högre anbud. Förväntat antal budgivare påverkar därför prisnivån.

En undersökning av upphandlingar av flerbostadshus under åren 2009–2012 visar att det genomsnittliga antalet anbud var cirka fyra.<sup>21</sup> I en uppföljningsstudie för åren 2015–2018 hade snittet sjunkit till under 3,5 bud, och i omkring 40 procent av upphandlingarna fanns bara ett eller två bud.<sup>22</sup> Från 2015 till 2017 sjönk antal anbud (genomsnittligt) från 3,2 till 2,6.<sup>23</sup> Under perioden 2015–2018 ökade samtidigt priset per lägenhet i det vinnande budet med 48 procent.<sup>24</sup>

Även om dålig konkurrens om hälften av alla kommunala hyresbostäder (cirka 10 procent av alla nya bostäder) är ett allvarligt problem, kan det nog

16. Se exempelvis Konkurrensverket (2018) och referenser däri.

17. Anjou (2019).

18. Ahlsell och Dahl är starka i ett flertal produktsegment. Ahlsell är i huvudsak verksamt i Sverige, Norge och Finland, och förvärvade nästan hundra företag från 1997 till 2019. Dahl är ett dotterbolag till Saint-Gobain, ett globalt byggföretag. Exempelvis fann Konkurrensverket (2017) att marknadsandelar inom vvs var 40 procent för Ahlsell och 35–40 procent för Dahl, och marknads-koncentrationen mätt som HHI (Herfindahl-Hirschmann index) var mellan 2 875 och 3 400.

19. Anjou (2019).

20. Raka (eller linjära) rabatter motsvarar prissänkningar. Volymbaserade rabatter kan innebära viss prisdiskriminering men utgör inget egentligt konkurrensproblem. Lojalitetsrabatter betingade på att kunden lägger en viss andel, eller alla, av sina inköp hos grossisten eller att inköpen överstiger en viss nivå, kan skapa inlåsnings och begränsa konkurrensen.

21. Konkurrensverket (2015). Bergman och Stake (2015) menar att detta sannolikt är tillräckligt för en konkurrenskraftig upphandling, med tanke på att det är relativt betydande kostnader för att lämna ett bud.

22. Konkurrensverket (2018).

23. Sveriges Allmännyttan (2021).

24. SABO (2019).

## »Nästan 30 procent av det svenska bostadsbeståndet omfattas av en hyresreglering.«

bara delvis förklara varför byggkostnaderna har utvecklats annorlunda i Sverige än i andra länder. Med detta sagt är det oroande att det finns en enda anbudsgivare i mellan 10 och 30 procent av de offentliga upphandlingarna av flerbostadshus.

### Hyresreglering

Sverige skiljer sig från de flesta andra länder i det att en stor del av bostadsbeståndet, nästan 30 procent, omfattas av en de facto hyresreglering. Hyresreglering infördes i Sverige under de två världskrigen, år 1917 respektive år 1942. Hyresregleringen i samband med första världskriget utvecklades efter några år, men regleringen som infördes mitt under andra världskriget har blivit bestående. Formellt skedde visserligen en successiv avreglering mellan 1956 och 1978, men mellan 1968 och 1978 infördes istället bruksvärdessystemet, med snarlika konsekvenser.<sup>25</sup>

I en utredning från 2021 jämförs den svenska hyresregleringen med motsvarande regler i Belgien, Danmark, Finland, Frankrike, Nederländerna, Norge och Tyskland.<sup>26</sup> Alla dessa uppräknade länder har en tämligen omfattande reglering av hur inflyttningshyran får sättas och hur hyresnivån därefter får ändras. Gemensamt för samtliga länder, utom Sverige, är dock att avtalsfrihet gäller som utgångspunkt för den privata sektorn.

Inga av de andra jämförbara länderna har, som Sverige, en nationell hyresreglering som i princip gäller lika för såväl allmännyttiga som privat ägda bostäder. Däremot har alla dessa länder en social bostadssektor där hyror är reglerade eller sätts på motsvarande självkostnadsnivå. En utgångspunkt för att få flytta in i sådana bostäder är, i flertalet länder, en inkomst under en viss given nivå. Ofta är hyran i den typen av bostäder lägre än den allmänna hyresnivån och i flertalet länder är andelen av befolkningen som bor i sådana bostäder mellan 5 och 20 procent.<sup>27</sup>

### Reglerade hyror ger låga incitament för kostnads-kontroll

Bruksvärdessystemet är alltså inte en formell reglering utan ett ramverk för att förhandla hyror mellan hyresvärdar och Hyresgästföreningen. Etablerade principer för vad som utgör en skälig hyra gör det relativt enkelt för hyresgästerna att bestrida oskäliga hyror i hyresnämnden. Utgångspunkten för skäliga

hyror är »användarvärdet« för en viss bostadsenhet ur hyresgästens synvinkel.<sup>28</sup>

Efter avvecklingen av byggsubventionerna 1990 byggdes relativt lite hyresrätter och 2006 infördes möjligheten att sätta en så kallad presumtionshyra i syfte att stimulera byggandet. Presumtionshyran innebär ett femton-årigt undantag från bruksvärdesprincipen och var tänkt att sättas på en sådan nivå att den säkerställer en rimlig avkastning på bostadsinvesteringen med utgångspunkt från produktionskostnaderna. Följaktligen fungerar presumtionshyran som en avkastningsreglering, snarare än en prisreglering. Ett problem med avkastningsregleringar, som är välkänt i den ekonomiska regleringslitteraturen, är att de ger incitament att öka kostnadsbasen. Fastighetsägaren blir kompenserad för högre kostnader eftersom dessa motiverar en högre hyra. Därtill får fastighetsägaren skälig avkastning på sin investering. I första hand uppstår incitament att binda mer kapital, den så kallade Averch-Johnson-effekten.<sup>29</sup> Effekten blir dels bostäder med (alltför) hög standard, dels försvagade incitament att hålla nere kostnaderna. De kostnadsdrivande effekterna har också påtalats av Fastighetsägarna i en kommentar till regeringens utredning om det nya systemet:

I presumtionshyresmodellen finns inga incitament för byggaktörerna att aktivt verka för att sänka kostnaderna och optimera byggprocesserna. Snarare finns en inbyggd risk att modellen är kostnadsdrivande eftersom en produktionskalkyl med höga kostnader ger förutsättningar att komma överens om en högre hyresnivå med Hyresgästföreningen.<sup>30</sup>

En avkastningsreglering på hyresmarknaden stimulerar alltså byggandet av dyrare och mer exklusiva bostäder, den försvagar incitamenten för kostnads-kontroll, men det uppstår också incitament att genomföra dyrbara investeringar som kan minska framtida drift- och underhållskostnader. En högre kapitalkostnad medger ju högre hyra samtidigt som framtida driftkostnader minskar.

Denna mekanism finns inte i de andra nordiska länderna. I Sverige är de viktigaste politiska verktygen de facto hyresreglering av alla hyresbostäder och bostadsstöd till hushåll med låga inkomster. I Danmark kanaliseras bostadsföreningar (boligorganisationer) subventioner från gamla och etablerade bostäder till nybyggda. I Fin-

25. SOU 2021:50.

26. Fri hyressättning vid nyproduktion, SOU 2021:50.

27. Eurostat, Living conditions in Europe – housing, 2020, anger andelen bostäder med reducerad hyra till mindre än en procent i Sverige. Även i Danmark, Norge och Nederländerna är andelen bostäder med reducerad hyra låg.

28. Före 2011 definierades detta som hyran för bostäder av jämförbar kvalitet inom allmännyttan. Efter 2011 ersattes detta av en norm baserad på alla kollektivt förhandlade hyror. Se SOU 2017:65, avsnitt 3.2.

29. Detta är en välkänd observation inom ekonomisk regleringsteori som härrör från Averch och Johnson (1962).

30. Fastighetsägarna (2017).

## »Hyresregleringar är förknippade med problem.«

land måste nybyggda fastighetsbestånd innehålla en viss andel hyresreglerade sociala bostäder.

I Norge avskaffades de allmänna hyreskontrollerna i slutet av 1960-talet medan subventionerade bostäder förblivit reglerade, samtidigt som staten fortsätter att tillhandahålla subventioner som uppmuntrar bostadsägande.<sup>31</sup>

Vi har ovan beskrivit att markpriserna för bostäder ökat dramatiskt och att detta direkt, och antagligen även indirekt via dyrare byggkostnader, bidragit till att kostnaderna för nya bostäder ökat kraftigt. På kort sikt stiger markpriserna när efterfrågan ökar snabbare än mark för bostadsbyggande hinner detaljplaneras – ett »ojämviktsfenomen«. På riktigt lång sikt bör markpriset bestämmas av värdet av marken i den bästa alternativa användningen. Förr var detta ofta jord- eller skogsbruk, men nuförtiden är bästa alternativa användning, särskilt i storstadsområden, antagligen att använda marken för rekreation och eko-tjänster. Det framstår dock som osannolikt att detta värde är lika högt som markpriserna för bostäder i storstadsområdena, vilket talar för att priserna hålls uppe av en obalans mellan efterfrågan på mark för bostadsändamål och den hastighet med vilken ny mark kan detaljplaneras för bostäder. I ett sådant läge är det särskilt angeläget med åtgärder som leder till att den befintliga – och i internationell jämförelse stora – bostadsstocken används effektivt.

## Flexibilitet – avgörande för prisbildningen på kort sikt

Boende är ett centralt behov men individens efterfrågan på boende ändras som regel beroende på förändringar i familjesituation, arbete och ekonomi. Benägenheten och möjligheten att anpassa boendet till förändrade omständigheter påverkas av institutionella förhållanden som kan göra det mer eller mindre kostsamt att flytta. Sådana faktorer påverkar hur väl flyttkedjor fungerar och hur utbudet av tillgängliga bostäder svarar på prisförändringar, inte minst på kort sikt. På en mindre flexibel bostadsmarknad kan därför ökad efterfrågan förväntas leda till större prisökningar på kort sikt än vad som skulle vara fallet på en mer flexibel marknad.

För det marknadsprissatta bostadsbeståndet påverkar till exempel beskattning av kapitalvinster vid försäljning och amorteringskrav förutsättningarna för de boende att ändra sin boendesituation. När bostadspriserna stigit under lång tid kan kapitalvinsterna bli betydande samtidigt som det eller de

objekt som man flyttar till har stigit i samma takt. Uppskovsregler mildrar effekten av detta men en transaktions-skatt skapar ändå viss inlåsning – till skillnad från en fastighetsskatt. Med införandet av amorteringskravet skapades en skillnad mellan nya och gamla lån och därmed en tröskel för att genomföra transaktioner som förändrar lånesituationen och utlöser amorteringskrav. Behovet av att förändra boendet är i många fall stort och då saknar dessa mindre inlåsningar betydelse. Inte desto mindre gör de marknaden mindre flexibel. Att flytta från en stor villa eller lägenhet när barnen flugit ut är naturligtvis mindre attraktivt om det utlöser en skatteskuld.

På hyresmarknaden kan inlåsningseffekterna vara betydande i områden där bruksvärdeshyran ligger väsentligt under en marknadsmässig nivå, eftersom hyreskontraktet då kan vara en mycket värdefull tillgång som man ogärna låter gå förlorad. Värdet kan bevaras vid flytt inom samma område eller till områden med motsvarande förhållanden, men transaktionskostnaderna är mycket höga eftersom man i praktiken är hänvisad till en bytesekonomi snarare än en marknadsekonomi. Vid flytt till områden utan övervärden eller till marknadsprissatta boenden går värdet till stor del förlorat, med mindre än att det sker svarta sidobetalningar.<sup>32</sup> Villkoren för andrahandsuthyrning påverkar också förutsättningarna för i vilken utsträckning tillfällig överkapacitet omsätts i utbudsökningar på hyresmarknaden.

Denna typ av inlåsningar skapar stor ineffektivitet och göder en svart marknad och är bakgrunden till att nationalekonomer med jämna mellanrum lanserar olika förslag syftande till att utveckla prisregleringar i allmänhet och hyresregleringar i synnerhet. Det är elementärt att visa teoretiskt att prisregleringar leder till ineffektivitet och lägre välfärd i nationalekonomisk mening. Hyresregleringar brukar också i praktiken vara förknippade med precis de problem som ekonomerna förutspår, såsom långa bostadsköer, ineffektivt utnyttjande av beståndet, höga priser på svarta marknaden och en inlåsning i en situation som gynnar välbeställd medelklass men missgynnar ungdomar och andra som är nya på bostadsmarknaden. Samtidigt är det uppenbart att syftet med att reglera hyror knappast var att skapa ineffektivitet och svarta marknader utan att erbjuda bra bostäder till en rimlig kostnad till hushåll med olika ekonomisk styrka.

I det som följer diskuterar vi lite mer ingående den nyligen aktualiserade frågan om en friare prissättning på hyresmarknaden. Frågorna om reformer i

31. SOU 2021:50.

32. Om säljaren av en bostadsrätt eller villa händelsevis vill flytta till köparens hyresrätt är dock prisavdrag ett tillåtet sätt att realisera värdet.

## »Övergång till marknadshyra kan bli gynnsam även för befintliga hyresgäster.«

syfte att minska inlåsnings i den marknadsprissatta delen av bostadsbeståndet (småhus och bostadsrätter) lämnar vi dock därhän.

### En möjlig väg mot en fri hyressättning

Även om många nationalekonomer ser det som relativt okontroversiellt att gå mot en mer marknadsorienterad hyressättning så är detta en i högsta grad kontroversiell politisk fråga. Vi såg nyligen hur förslaget om fri hyressättning i nyproduktion i januariöverenskommelsen kom att resultera i ett misstroende-votum och en regeringskris. Trots att förslaget i sig endast omfattade hyressättningen i nyproduktion kom debatten att vidgas utifrån perspektivet att detta endast skulle vara första steget i en avveckling av bruksvärdessystemet. I debatten pekade man på Finland och den avreglering av hyror för nybyggda privata hyresrätter som gjordes där år 1992, som tre år senare följdes av en avreglering som omfattade samtliga privata hyresrätter.<sup>33</sup> Med en sådan utveckling skulle det ligga i farans riktning att drabbas av hyreshöjningar medan fastighetsägare istället gynnas av stigande fastighetsvärden. Det är således inte konstigt att frågan är politiskt kontroversiell.

Eftersom en bred avreglering kommer att innebära en betydande förmögenhetsöverföring från hyresgästkollektivet till fastighetsägarna, som kapitaliseras i fastighetsvärdena, har flera förslag till avregleringar också innehållit olika typer av mekanismer som kraftigt beskattar värdeökningen på fastigheter och/eller i viss mån kompenserar hyresgästerna. Problemet uppmärksammades redan på 1960-talet av bland annat Assar Lindbeck (1967), som förordade gradvis hyreshöjning upp till en jämviktsnivå. Bentzel, Lindbeck och Ståhl (1963), Lindbeck i senare arbeten (1972) och även senare författare som till exempel Andersson och Söderberg (2002a, 2002b, 2012) diskuterar riktad beskattning som ett sätt att dra in delar av fastighetsägarnas kapitalvinster till staten. I många förslag ingår utökade bostadsbidrag som en del i ett reformpaket, i varje fall genom att ökade hyror rent mekaniskt leder till större utbetalningar till familjer som har svårt att betala hyran.

Ett annat sätt att dela på kapitalvinsten är att hyresgästen får en ersättning för att ge upp sin rätt till en reglerad hyra.<sup>34</sup> Dock landar Lindbeck (1972) i en gradvis upptrappning som ett bättre alternativ. I den aktuella debatten har förslag som kompenserar hyresgästerna

nämnts av Andersson och Jonung (2021) och av s-ekonomerna Bustos, Lager och Waldén (2021).

Det finns förvisso inga starka skäl att ge förmögenhetsvinster till den i genomsnitt välbesuttna gruppen som bor i hyresrätter med hyror långt under marknadsnivån. Men det finns heller inga starka skäl att ge en förmögenhetsvinst till nuvarande fastighetsägare. Detta skulle tala för beskattning, men då kommer varken hyresgäster eller fastighetsägare att acceptera reformen. En utgångspunkt kan därför vara att reformen bör vara ömsesidigt gynnsam för båda parter för att den ska vara politiskt möjlig att genomföra.

### Övergång till marknadshyra kan bli gynnsam även för befintliga hyresgäster

Mot bakgrund av den politiska diskussion som blossade upp inför misstroendevotumet bidrar vi med ett förslag på hur bruksvärdessystemet kan avvecklas. Förslaget är i linje med tidigare förslag men betonar att befintliga hyresgäster ska hållas skadefria och tillförsäkras en möjlighet att ta del av den värdeökning som frigörs i samband med en avveckling. Det är dock viktigt att notera att förslaget endast handlar om en övergång till marknadshyror på sikt, så även om befintliga hyresgäster till fullo kompenseras i processen så omhändertar förslaget inte frågan om boende för ekonomiskt svaga hushåll framgent.<sup>35</sup>

Förslaget är enkelt och går ut på att låta hyresgästerna själva bestämma om de vill övergå till en marknadsprissatt hyra. Utan ett erbjudande om en god ekonomisk kompensation från fastighetsägaren lär intresset vara ljumt bland hyresgästerna. Fastighetsägarnas värdering av en fri hyressättning torde emellertid i de flesta fall överstiga hyresgästens kostnad för densamma, inte minst om hyresgästen är miss-matchad i sitt boende och exempelvis skulle ha intresse av att ändra lägenhetsstorlek, antal boenden eller bostadsort. Hyresgäster som av olika skäl har en kort eller medellång tidshorisont för sitt boende har därför mer att vinna på att kapitalisera värdet av den reglerade hyran – och förr eller senare är allas tidshorisont kort.

Förslaget att dela på kapitalvinsten liknar den modell som används vid omvandling till bostadsrätter. Även omvandling leder till mer effektiv användning av bostadsbeståndet, men metoden har också nackdelar, till exempel höga transaktionskostnader för att flytta och hög kapitalbindning, vilket kan vara svårt särskilt för unga. Hyres-

33. Bergvall (2021). Teir (2021) ger en förhållandevis positiv bild av effekterna av avregleringen.

34. Förslaget av Lindbeck (1972, s 65) och tidigare utvecklat av Arvidsson (1968).

35. Den frågan hanteras på olika sätt i länder där hyressättningen är marknadsstyrd. Ett sätt kan vara att erbjuda sådana hushåll ekonomiskt stöd, som bostadsbidrag. Ett annat är att erbjuda någon form av »social housing«. En möjlighet vore att allmännyttans hyressättning också fortsättningsvis styrs av någon form av självkostnadsprincip. (Hyresgästerna skulle då inte kunna ta del av kapitaliseringen på den övriga marknaden och skulle vara förlorare om de behöver flytta och hamnar i det oreglerade beståndet.)



rätten har med andra ord fördelar för vissa boende.

Incitamenten för hyresvärdar kan också variera. En stor hyresvärd kan se en fördel i att genomföra en övergång till marknadsprissättning i samband med en omfattande renovering, som då kan inriktas på att maximera värdet på hyresmarknaden snarare än att pricka in den typ av standardhöjningar som medger hyresökningar inom ramen för bruksvärdessystemet. En sådan värd kanske vill erbjuda hyresgästerna ekonomiskt attraktiva villkor, betingat på att minst 80–90 procent av hyresgästerna accepterar, för att renoveringen ska kunna genomföras med goda skälekonomier. En mindre hyresvärd kanske föredrar att hantera en lägenhet i sänder om tillfälle yppar sig.

Det finns naturligtvis en hel rad komplikationer som kan förväntas uppstå i praktiken. Den kanske viktigaste frågan är hur hyresgäster som befinner sig i en utsatt situation eller som har svårt att sätta sig in i ekonomiska beslut, ska skyddas från att bli lurade eller pressade att acceptera en övergång till marknadshyra på för dem ofördelaktiga villkor. Bostaden är en av de viktigaste ekonomiska tillgångarna i de flesta människors liv och det kan därför finnas anledning att tillförsäkra att det finns ett särskilt starkt konsumentskydd för hyresgäster. En möjlighet är att bestämma att övergång till marknadshyra bara kan ske om en tillräckligt stor andel av de som bor i huset eller området accepterar erbjudandet, en annan är fastställda riktlinjer för hur hög ersättningen minst måste vara, för att övergången ska vara giltig.

## Avslutning

Bostadsmarknaden är av stor betydelse både för ekonomin som helhet och för de enskilda hushållen. De senaste decennierna har pris- och kostnadsutvecklingen inom den svenska bostadssektorn varit påfallande stark, vilket inneburit svårigheter exempelvis för dem som köper sin första bostad. I denna rapport har vi försökt att dels belysa hur den svenska utvecklingen ter sig relativt andra jämförbara länder, dels diskutera samband och orsaker till ökande bostadspriser på både kort och lång sikt.

I det senare fallet handlar det framför allt om markpriser och byggkostnader och hur olika faktorer, som regelverk och konkurrens, påverkar dessa. Vi finner bland annat att ökande markpriser, som i forskningslitteraturen visat sig vara en huvudorsak till stigande bostadspriser, bara kan förklara ungefär en tredjedel av den svenska prisutveck-

lingen. Det finns en rad olika faktorer som kan verka kostnadsdrivande. Vi diskuterar bristande konkurrens i delar av byggmaterialektorn och vid upphandlingar av byggnation av allmännyttiga hyresfastigheter samt begränsade incitament att hålla nere kostnaderna vid produktion av hyreslägenheter.

På kort sikt avgörs bostadsprisernas känslighet för ökad efterfrågan på bostäder av hur flexibelt bostadsmarknaden förmår utnyttja det befintliga beståndet. Flera faktorer bidrar till att göra den svenska bostadsmarknaden stelare – och prisbildningen därmed mer volatil – och en viktig sådan är regleringen av hyresmarknaden. Vi diskuterar möjligheten att gå mot en mer marknadsbestämd prissättning utan att nuvarande hyresgäster missgynnas. En sådan reform kan väsentligt öka flexibiliteten, men tillfredsställer naturligtvis inte behovet av en social bostadspolitik för de allra resurssvagaste hushållen.

## Referenser

- ANDERSSON, R. OCH L. JONUNG (2021). Inför marknadshyror direkt i hela beståndet. *Svenska Dagbladet* 17 juni.
- ANDERSSON, R. OCH B. SÖDERBERG (2002a). Hur kan en avveckling av hyresregleringen genomföras? *Ekonomisk Debatt*, 30(7), 633–644.
- ANDERSSON, R. OCH B. SÖDERBERG (2002b). Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen. *Ekonomisk Debatt*, 30(7), 621–631.
- ANDERSSON, R. OCH B. SÖDERBERG (2012). Elimination of Rent Control in the Swedish Rental Housing Market: Why and How? *Journal of Housing Research*, 21(2), 159–181.
- ANJOU, M. (2019). *Den ineffektiva byggbranschen*. Stockholm: Ekerlids förlag.
- ARVIDSSON, G. (1968). »Om bostadspolitik, skatter och välfärd«. I: *Bostadspolitik och samhällsplanering*. Stockholm: Tiden.
- AVERCH, H. OCH L. L. JOHNSON (1962). Behavior of the Firm Under Regulatory Constraint. *American Economic Review*, 52(5), 1052–1069.
- BENTZEL, R., A. LINDBECK OCH I. STÅHL (1963). *Bostadsbristen: en studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*. Stockholm: Industriens Utredningsinstitut.
- BERGMAN, M. A. OCH S. NYBERG (2021). »Housing prices, construction costs and competition in the construction sector – a Swedish perspective«. I: P. Englund och H. Flam (red.), *Nordic Housing Markets and Policies: Nordic Economic Policy Review* (s. 81–113). Köpenhamn: Nordisk ministerråd.

- BERGMAN, M. A. OCH J. STAKE (2015). »Bid Distribution and Transaction Costs«. I: J. Y. Stake, *Essays on Quality Evaluation and Bidding Behavior in Public Procurement Auctions*, Essay 2. Doktorsavhandling. Örebro University.
- BERGVALL, O. (2021). Så gick det när Finland införde marknadshyra. *Dagens Arena* 28 maj.
- BOVERKET (2005). *Markpolitik och kommunala markpriser. En undersökning av hur 13 kommuner arbetar med markprissättning och markanvisning vid överlåtelse av mark för bostadsändamål*.
- BOVERKET (2016). *Rätt tätt – en idéskrift om förtätning av städer och orter*.
- BOVERKET (2017). *Bostadsmarknaderna i Norden 2000–2016*. Rapport 2017:25.
- BUSTOS E., N. LAGER OCH V. WALDÉN (2021). Såväl marknadshyror som hyresreglering ger problem. *Dagens Nyheter* 22 juni.
- FASTIGHETSÄGARNA (2017). Yttrande över »Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65)«. Hämtad från <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/remisser/bostadspolitik-och-hyresfragor/hyran-vid-nyproduktion--en-utvardering-och-utveckling-av-modellen-med-presumtionshyra-sou-201765/>
- GLAESER, E. L., J. GYOURKO OCH R. SAKS (2005). Why is Manhattan so expensive? Regulation and the rise in housing prices. *The Journal of Law and Economics*, 48(2), 331–369.
- GYOURKO, J. OCH R. MOLLOY (2015). Regulation and housing supply. I: G. Duranton, V. Henderson och W. X. Strange (red.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol. 5 (s. 1289–1337). North Holland, Netherlands: Elsevier.
- HILBER, C. A. L. OCH W. VERMEULEN (2016). The impact of supply constraints on house prices in England. *The Economic Journal*, 126(591), 358–405.
- KNOLL, K., M. SCHULARICK OCH T. STEGER (2017). No price like home: global house prices, 1870–2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353.
- KONKURRENSVERKET (2015). *Allmännyttans upphandling av bostadsbyggande. Anbudskonkurrens och utveckling*. Rapport 2015: 2.
- KONKURRENSVERKET (2017). Beslut. Dnr 383/2017.
- KONKURRENSVERKET (2018). *Bättre konkurrens i bostadsbyggandet. En uppföljning av utvecklingen 2015–2018 samt en kartläggning av fortsatt utredningsbehov*. Rapport 2018: 7.
- LINDBECK, A. (1967). Rent Control as an Instrument of Housing Policy. I: A. A. Nevitt (red.), *The Economic Problems of Housing*. New York: Macmillan.
- LINDBECK, A. (1972). *Hyreskontroll och bostadsmarknad* (under medverkan av S. Blomquist). Stockholm: Industriens utredningsinstitut, IUI.
- SABO (2019). *Från noll till åtta procent – SABOs insatser för ökad konkurrens*. Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag. Hämtad från <https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/fran-noll-till-atta-procent-insatser-for-okad-konkurrens/>
- SVERIGES ALLMÄNNYTTA (2021). *Effekter av fri hyressättning i nyproduktionen i mindre och medelstora kommuner*. Sammanfattning av rapport från Evidens. Hämtad från [https://www.sverigesallmannnytta.se/wp/wp-admin/admin-ajax.php?action=sabo\\_download\\_secure\\_file&cid=48852](https://www.sverigesallmannnytta.se/wp/wp-admin/admin-ajax.php?action=sabo_download_secure_file&cid=48852)
- SOU 2017:65. *Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra*. Stockholm: Wolters Kluwer.
- SOU 2021:50. *Fri hyressättning vid nyproduktion*. Stockholm: Regeringskansliet.
- TEIR, P. (2021). Finland blev skräckexplet – utan att vi hade en aning. *Dagens Nyheter* 22 juni.