

Avsedd för
Hyresgästföreningen

Dokumenttyp
Rapport

Datum
Maj, 2015

DEN SVENSKA HYRESMARKNADEN SCENARIOANALYS



HYRESMARKNADEN SCENARIOANALYS

Utfört av

**Mariell Juhlin, Andreas Pistol, Åsa Karlsson och
Lars Strömgren**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	1
1. Inledning	3
1.1 Studiens syfte	3
1.2 Studiens ramverk och genomförande	3
2. Nulägesanalys	5
2.1 Hyresbeståndet i Stockholm	5
2.2 Boende i hyresrätt i Stockholm	7
3. Simulerat förändringsscenario	10
3.1 Simuleringens omfattning och innehåll	10
3.1.1 Förändringsscenariots hyresnivåer	11
3.2 Simuleringens resultat på hyresnivåer per område	11
4. Konsekvenser av att dagens hyressystem försvinner	16
4.1 Effekterna av att avskaffa dagens system	16
4.2 Direkta effekter av en hyreshöjning	17
4.2.1 Minskat konsumtionsutrymme för konsumenter och hushåll	17
4.2.2 Direkta transfereringar till fastighetsägare	19
4.3 Direkta kostnader till följd av ökat behov av försörjningsstöd	19
4.4 Direkta kostnader till följd av att fler vräkningar/avhysningar genomförs	20
4.4.1 Direkta kostnader till följd av ökat antal vräkningar	20
4.4.2 Direkta kostnader till följd av ökat behov av temporärt boende	21
4.5 Direkta kostnader till följd av ökade bostadsbidrag och bostadstillägg	22
4.6 Direkta kostnader till följd av ökad rörlighet inom hyresbeståndet	22
4.6.1 Flyttkostnader (Individer)	22
4.6.2 Sökkostnader (Fastighetsföretag)	23
4.7 Direkta kostnader till följd av ökad pendling	24
4.8 Direkta kostnader till följd av individuell hyresförhandling och fri kontraktsrätt	24
4.9 Direkta kostnader till följd av tvister	27
4.9.1 Direkta kostnader för tvister vid förhandling med kommunala bolag	28
4.9.2 Direkta kostnader för tvister vid förhandling med privata fastighetsföretag	28
4.9.3 Direkta kostnader för tvister kring deposition	29
4.10 Distributionsanalys	31
4.11 Känslighetsanalys	32
5. Övriga, indirekta och/eller icke-kvantifierbara effekter	33
5.1 Icke kvantifierade och långsiktiga indirekta effekter förknippade med förändringsscenariot	33

5.2	Innebörden av marknadsmisslyckanden för bostadsmarknaden	40
6.	Slutsatser	42
6.1	Slutsatser	42

FIGURER

Figur 1: Omräknad tidsserie för antal lägenheter i flerbostadshus och småhus, Stor-Stockholm, 1990-2011 (antal).....	5
Figur 2: Andel lägenheter i hyresrättsbestånd som ombildas till bostadsrätt, Stockholm kommun, övriga kommuner i Stockholm län och övriga riket, 1991-2013 (procent)	5
Figur 3: Andelen nybyggnation per ägarandel oförändrad över tid, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, flerbostadshus, hyresrätter, riket, 1991-2013 (procent, antal)	6
Figur 4: Omräknad tidsserie förändring av antal lägenheter, småhus och flerbostadshus och folkmängd, Stor-Stockholm, 1990-2011 (procent)	7
Figur 5: Genomsnittligt konsumtionsutrymme per person och år bland hyresgäster i Stockholms län, 2004-2012 (tkr)	7
Figur 6: Genomsnittlig boendeutgiftsprocent per hushåll (HEK) i Stockholms län, hyreslägenheter, hushållstyp och år (procent).....	8
Figur 7: Totalt antal män och kvinnor boende i hyresrätt inom Stockholms län och andel av hyresgäster uppdelat på ålder, 2004-2012 (procent)	8
Figur 8: Genomsnittlig boendeutgift (vänster axel, staplar, tusen tal) per upplåtelseform och boendeutgiftsprocent per upplåtelseform (höger axel, linje, procent), Stockholms län, 2004-2012.....	9
Figur 9: Simuleringsmodellens beståndsdelar	11
Figur 10: Genomsnittlig hyreshöjning vid marknadshyra, stadsdelar inom Stockholms kommun (ökning per kvm, procent)	12
Figur 11: Genomsnittlig hyreshöjning vid marknadshyra, kommuner inom Stockholms län (procent).....	13
Figur 12: Genomsnittlig hyra idag och skattade marknadshyror, lägenhet 65 kvm, stadsdelar inom Stockholms kommun (kronor/månad)	14
Figur 13: Genomsnittlig hyra idag och skattade marknadshyror, lägenhet 65 kvm, kommuner inom Stockholms län (kronor/månad).....	14
Figur 14: GIS-karta över genomsnittliga hyresnivåer under förändringsscenariot	15
Figur 15: Direkta effekter av att den svenska hyresmarknadsmodellen avskaffas	16
Figur 16: Minskning av konsumtionsutrymme vid marknadshyror uppdelat på hushållstyper (kronor, procent)	17
Figur 17: Andel av befolkning idag och med marknadshyror med inkomster under riksnormen uppdelat på hushållstyp (procent)	18
Figur 18: Andel av befolkningen med inkomster under riksnormen idag jämfört med marknadshyror (per ålderskategori)	18
Figur 19: Andel hushåll som faller under riksnormen med olika estimeringar av marknadshyror (procent).....	32
Figur 20: Direkta och indirekta effekter av att den svenska hyresmarknadsmodellen avskaffas.....	33
Figur 21: Kalkylerat hyresbestånd, stadsdelar inom Stockholms kommun och kommuner inom Stockholms län, 2014	52

TABELLER

Tabell 1: Disponibla medel samtliga hushåll inom Stockholms läns* hyresbestånd (antal, procent)	19
Tabell 2: Hushåll under riksnorm i förändringsscenario, kronor i genomsnitt under riksnorm, Stockholms län	20
Tabell 3: Hushåll vräkta i dagsläget och förändringsscenariot, 2013, Stockholms län (antal)	21
Tabell 4: Årlig kostnad för vandrarhem och hotell idag och i förändringsscenariot (kronor)	21
Tabell 5: Prislista för administrativ förvaltning 2014 (kronor)	25
Tabell 6: Sammanställning av kostnader för hyresförhandling om avtal om förhandlingsordning saknas, riket (kronor)	26
Tabell 7: Direkta kostnader för hyresförhandling i dag och under förändringsscenario, Stockholms län (kronor, antal)	27
Tabell 8: Direkta kostnader för tvistelösning idag och under förändringsscenariot, i Stockholms län (antal, kronor)	29
Tabell 9: Totala marginalkostnader och nyttor associerade med förändringsscenariot, 1 och 5 års tidslinje (kronor)	31
Tabell 10: Känslighetsanalys, kostnad per aktör i förändringsscenario (kronor)	32
Tabell 11: Genomsnittlig nettolön per yrkeskategori per månad och hyresandel av inkomst, Stockholm Stad, idag och med marknadshyror (kronor, procent)	37
Tabell 12: Hushållstyp i beräkningspopulation, procentandel.	48
Tabell 13: Andelar per inkomstkategori, förvärvsinkomst (tusen kronor, procent)	49
Tabell 14: Riksnormen för försörjningsstöd (kronor).....	50
Tabell 15: Minimalt konsumtionsutrymme (hushållskostnader, matkostnader, vanliga utgiftsposter), 18-30 år, 2013 (kronor)	50
Tabell 16: Minimalt konsumtionsutrymme (hushållskostnader, matkostnader, vanliga utgiftsposter), 31-60 år, 2013 (kronor)	50
Tabell 17: Minimalt konsumtionsutrymme (hushållskostnader, matkostnader, vanliga utgiftsposter), 61-74 år, 2013 (kronor)	51
Tabell 18: Minimalt konsumtionsutrymme (hushållskostnader, matkostnader, vanliga utgiftsposter), 75+ år, 2013 (kronor).....	51

BILAGOR

Bilaga 1

Källor

Bilaga 2

Intervjupersoner

Bilaga 3

Detaljerad beskrivning av simulering

SAMMANFATTNING

Studien uppskattar effekterna av att dagens hyressystem försvinner

Ramböll Management Consulting (Ramböll) har på uppdrag av Hyresgästföreningen gjort en oberoende kartläggning och analys av nuvarande hyressystem jämfört med ett radikalt förändrings-scenario där besittningsrätten, bruksvärdesprincipen, hyressättningssystemet och parternas tvistlösningssystem försvinner och ersätts med marknadshyror och fria kontraktsvillkor. Studien bygger på en simulering av vad som skulle hända i det befintliga hyresbeståndet inom Stockholms län både i termer av direkta och indirekta effekter för individer och fastighetsägare men även för olika förvaltningsnivåer inom offentlig sektor.

Avskaffandet av hyressättningssystemet innebär kraftiga hyresökningar

Den direkta effekten av att hyressättningssystemet försvinner är att hyrorna ökar kraftigt. I genomsnitt höjs hyrorna inom Stockholms Stad med 63 procent och inom Stockholms Län med 40 procent.¹ Hyreshöjningarna är som allra högst inom Stockholms Stad där genomsnittshyran för en lägenhet på 65 kvadratmeter beräknas till 12 942 kr med marknadshyror jämfört med 7 886 kr i genomsnitt under dagens system. Högst hyresökning inom staden sker på Norrmalm med 109 procent i genomsnittsökning och inom länet i Solna med 88 procent i genomsnittsökning. Lägst ökning i länet sker i Haninge kommun med i genomsnitt 3 procent. Inom staden står Älvsjö för den lägsta genomsnittliga ökningen på 29 procent.

Resurssvaga hyresgäster i länet är de stora förlorarna av att dagens system avskaffas

Förlorarna är de befintliga hyresgästerna i länet som i genomsnitt minskar sitt konsumtionsutrymme med 4 099 kr per månad.² I nominella termer är minskningen av den disponibla inkomsten störst för familjer med barn men sett i procentuella termer, relativt konsumtionsutrymme, är det ensamstående och ensamstående med barn som påverkas mest. Andelen hushåll som efter förändringen hamnar under riksnormen för försörjningsstöd ökar med 220 procent till över 65 000 hushåll (19 procent av boende i hyresbeståndet). Inom den resurssvaga gruppen är det framförallt ensamstående med barn som drabbas hårdast (ca 19 000 hushåll) vilket utgör en tredjedel av alla hushåll (29 procent) som hamnar under riksnormen jämfört med innan (9 procent).

Fastighetsägarna är de stora vinnarna med att dagens system avskaffas

Vinnarna är länets fastighetsföretag, främst de privata men även Allmännyttan. Totalt uppgår transfereringen från hyresgäster till fastighetsägare till 17,8 miljarder per år eller 84,2 miljarder över en fem-års period. Av transfereringen tillfaller den största delen (58 procent) privata fastighetsägare till ett värde på 10,4 miljarder per år eller 49,1 miljarder över en fem-års period. Dock innebär ökade kostnader för vräkningar på 1 miljon per år, sökkostnader på 301 miljoner per år, hyresförhandlingskostnader på 35 miljoner per år och tvister på 16 miljoner per år att de privata fastighetsägarnas nettotillskott ligger på 10,1 miljarder per år eller 47,5 miljarder över en fem-års period.

Befintliga hushåll är den grupp som står för de största kostnaderna

I tillägg till en förlust på 17,8 miljarder årligen i disponibel inkomst förlorar befintliga hushåll på ett avskaffande av dagens system på andra sätt. Bland annat tillfaller hushållen en kostnad på 972 miljoner per år i ökade pendlingskostnader, ca 170 miljoner per år i ökade flyttkostnader, ca 82 miljoner per år i ökade förhandlingskostnader, ca 30 miljoner per år på ökade kostnader i samband med tvister med fastighetsägare, och just under 17 miljoner per år i relation till vräkningar. Trots att hushållen får ökat försörjningsstöd och bostadsbidrag blir nettot för hushållen inom det befintliga beståndet en kostnad på 17,4 miljarder per år eller 82,2 miljarder över en fem-års period eller ca 4 300 kronor per hushåll i genomsnitt per månad.

¹ Icke viktat genomsnitt för hyreshöjning för stadsdelar i Stockholms kommun respektive kommuner inom Stockholms län.

² Konsumtionsutrymme definieras som differensen mellan disponibel inkomst och boendeutgift. Med andra ord betecknar konsumtionsutrymme det som är kvar av den disponibla inkomsten efter att boendet är betalt (definition enligt SCB).

Kommunernas intäkter överstiger kostnaderna

Trots att kommunerna i Stockholms län får en ökad försörjningsbörda till följd av ökade utbetalningar av försörjningsstöd och ökade kostnader för temporära boenden i förändringsscenarioet är nettot positivt p.g.a. de allmännyttiga bostadsföretagens ökade hyresintäkter. Totalt beräknas allmännyttans intäktsökning till 7,1 miljarder kronor per år och kommunernas netto till 5,4 miljarder per år.

Avskaffandet av dagens hyressystem i länet uppskattas kosta över 2 miljarder per år

Sammanfattningsvis visar simuleringen att kostnaden för att totalt avskaffa dagens system medför en samhällsekonomisk kostnad på 2,14 miljarder per år och 10,09 miljarder över en fem-års period i länet som helhet. Detta utgör därmed även värdet av att bibehålla dagens system.

Avskaffandet av dagens system har indirekta ekonomiska och sociala konsekvenser

Avskaffandet av dagens system är förenligt med indirekta ekonomiska och sociala konsekvenser som kan vara långt mer omfattande än de direkta konsekvenser som kunnat kvantifieras och värderas i denna rapport. Prissättningen och tillgången på hyresrätter kan därmed inte isoleras och stiliseras då de påverkar samhällsstrukturen på många olika nivåer och sätt, från en fungerande arbetsmarknad, till en balanserad demografisk sammansättning och samhällsekonomiska tillväxtmöjligheter.

Länets bostadsmarknad kännetecknas av en rad marknadsmisslyckanden

Ett avskaffande av dagens system skulle inte nödvändigtvis leda till optimal allokering av resurser genom marknadsmekanismen då marknadsdriven efterfrågan inte kan jämföras med individers behov. Bostadsmarknaden i länet är även förknippad med positiva och negativa externaliteter vilka är värdesatta av samhället men är utan värde för enskilda aktörer. Sammantaget tyder existensen av flertalet marknadsmisslyckanden på att bostadsmarknaden har dåliga utsikter att reglera sig själv enbart genom marknadsmekanismer.

Ett avskaffande av dagens system innebär att nya regelverk måste växa fram

Även om dagens regelverk avskaffas måste nya växa fram för att reglera förhållanden mellan aktörer på marknaden. Detta är förenligt med både kostnader och nyttor.

1. INLEDNING

1.1 Studiens syfte

Ramböll Management Consulting (Ramböll) har fått i uppdrag av Hyresgästföreningen att göra en oberoende kartläggning och analys av hur den svenska hyresmarknaden fungerar och skatta värdet av nuvarande system jämfört med ett radikalt förändringsscenario där besittningsrätten, bruksvärdesprincipen, hyressättningsystemet och parternas tvistlösningssystem försvinner och ersätts med marknadshyror och fria kontraktsvillkor. Syftet med analysen har även varit att kartlägga hur olika grupper skulle påverkas av att dagens system avskaffas.

1.2 Studiens ramverk och genomförande

Ramverket för studien följer internationella riktlinjer och god praxis för kostnads-nyttoanalyser³ och konsekvensanalyser.⁴ Det vill säga fokus för analysen har varit att förstå marginaleffekterna av förändringsscenario (avskaffande av dagens hyressystem) jämfört med nollscenariot (dagens hyressystem) samt att så långt som möjligt kvantifiera och värdera samhällsekonomiska nyttor och kostnader associerade med nuvarande system jämfört med förändringsscenario. Framtida marginal nytto- och kostnadsökningar har omvandlats till nuvärde genom diskontering⁵ och indexering.⁶ Vidare har direkta och indirekta statsfinansiella och samhälleliga kostnader och nyttor distribuerats mellan olika målgrupper och aktörer så långt som möjligt.

Studien har omfattat ett antal datainsamlings- och analysaktiviteter av både kvalitativ och kvantitativ karaktär. Detta har omfattat:

- En nuläges- och omvärldsanalys inklusive intervjuer med forskare och andra intressenter (se bilaga 2 för detaljer), en genomgång av publicerad litteratur och rapporter (se bilaga 1 för detaljer), insamling av relevanta dataset (t.ex. från bostadsförmedlingen Stockholm och SCB).
- Konstruktion av en empirisk scenariomodell där nuvarande hyressystem jämförs med ett simulerat förändringsscenario där marginaleffekterna kvantifieras och värderas i kronor och ören så långt som möjligt och utifrån påverkan på olika målgrupper.
- Kvalitativ dataanalys av möjliga effekter utifrån befintlig forskning som skulle kunna vara viktiga men som är svåra att kvantifiera och/eller värdera.
- Känslighets- och distributionsanalys för att illustrera styrkan i de centrala antaganden samt hur olika målgrupper påverkas.

Studiens avgränsningar

Bostadsmarknaden är oerhört komplex och omfattar många delmarknader vilka i sin tur påverkas av många omvärldsfaktorer, incitament och strukturer (inklusive lagstiftning). Vi har inte för avsikt att skildra alla faktorer som kan påverka dynamiken på bostadsmarknaden generellt eller hur samspillet mellan bostads- och hyresmarknaden ser ut. Fokus för rapporten har varit att förstå omfattningen, och det mätbara ekonomiska värdet, av att dagens hyressystem försvinner och hur det påverkar den befintliga population som under dagens system bor i hyresrätt. Studien tar alltså inte hänsyn till demografisk tillväxt i simuleringen. Detta innebär alltså att eventuella nyttor som skulle kunna genereras för grupper som i dagsläget inte bor i befintliga hyreslägenheter (outsiders) inte belyses. Dock identifierar studien ett antal indirekta effekter vilka inte värderats i monetära termer men som ändå skulle kunna ha betydande samhällsekonomiska konsekvenser. Studien skattar alltså enbart kostnaderna för de befintliga hyresgästerna (insiders) då konsekvenserna för denna grupp i tidigare studier inte belyses i någon nämnvärd omfattning. Ofta omnämns eventuella sociala konsekvenser som en påföljd av fri hyressättning utan att dessa esti-

³ HM Treasury (2003): "THE GREEN BOOK, Appraisal and Evaluation in Central Government", Treasury Guidance, London.

⁴ European Commission (2009): "IMPACT ASSESSMENT GUIDELINES", 15 January 2009, SEC(2009) och HM Government (2011): "IA Toolkit - How to do an Impact Assessment", August 2011.

⁵ En diskonteringsprocent på 3% per år har använts genomgripande för omvandling av framtida kostnader och nyttor i dagens värde.

⁶ SCB data för Konsumentprisindex använts genomgående.

meras i kronor. Således finns ett behov av att studera hyresmarknad utifrån detta perspektiv i ett förändringsscenario med marknadshyror och fri kontraktsrätt.

Givet den goda datatillgången kring förmedlade lägenheter över tid samt statistisk över det totala hyresbeståndet och individstatistik, är studien geografiskt avgränsad till Stockholms län. Dock har följande kommuner exkluderats p.g.a. ett alltför lågt antal observationer för förmedlade hyreslägenheter⁷: Nykvarn, Norrtälje och Salem. Således är dessa kommuner exkluderade från beräkningar av effekter inom Stockholms län.

Ett ytterligare skäl att fokusera geografiskt på Stockholms län kommer av att Stockholm, trots sitt stora hyresbestånd, kännetecknas av ett underskott på hyresrätter. Studien tar dock inte hänsyn till vad den rådande bostadsbristen skulle kunna innebära för prissättningen av lägenheter. En bristmarknad skulle i sig kunna innebära att marknadshyror blir ännu lite högre i ett avregleringsscenario. En förenklad känslighetsanalys genomförs dock för att se hur disponibel inkomst påverkas av olika skattningar av marknadshyror. Stockholms län är även den plats kring vilken debatten om ett eventuellt införande av marknadshyror i högst grad kretsar. Detta innebär dock i realiteten att resultaten inte är generaliserbara för övriga riket då bostadsmarknaden och invånarnas inkomster skiljer sig mellan län. Bedömningen, i vilka län vari ett avregleringsscenario skulle leda till liknande effekter ligger utanför innevarande uppdrags ramar.

Prissättningen av hyresrätter under förändringsscenariot har genererats genom att följa rådande formel för prissättning av bostadsrätter för andrahandsuthyrning. Denna metod tar dock inte hänsyn till dynamiska effekter relativt bostadsmarknaden t.ex. att höga hyror initialt skulle kunna öka trycket på ägda bostäder som i sin tur skulle kunna sätta press på hyressättningen i hyresbostäder givet minskad efterfrågan.

Studien är baserad på den offentliga statistik som kunde göras tillgänglig inom ramen för studiens leveranstid. Det vill säga att det finns alternativa dataset som skulle kunna användas för att till exempel förstå inverkan på specifika branscher. Datan kunde dock inte göras tillgänglig av SCB inom befintliga tidsramar.

Marginal effekter har aggregerats upp över en 5-års period. Anledningen till detta är att längre prognoser är föremål för stora osäkerheter i omkringliggande konjunktur, regelverk, etc. vilket skulle göra beräkningar otillförlitliga. Avgränsningen till perioden innebär dock sannolikt att vissa kostnader och nyttor ändå realiserar under ett längre tidsperspektiv.

Studien tittar inte heller på vad som eventuellt skulle kunna göras för att optimera tillämpningen av dagens system eller att det kan finnas lokala hyresmarknader i andra delar av landet som skiljer sig från Stockholms län.

Studien framhäver ett radikalt förändringsscenario där alla aspekter av dagens system avskaffas. Detta är inte nödvändigtvis ett realistiskt scenario. Alla effekter, nyttor och kostnader av dagens system har inte heller kunnat kvantifieras eller värderas i pengar. Inte heller är alla möjliga effekter kvantifierade eller värderade.

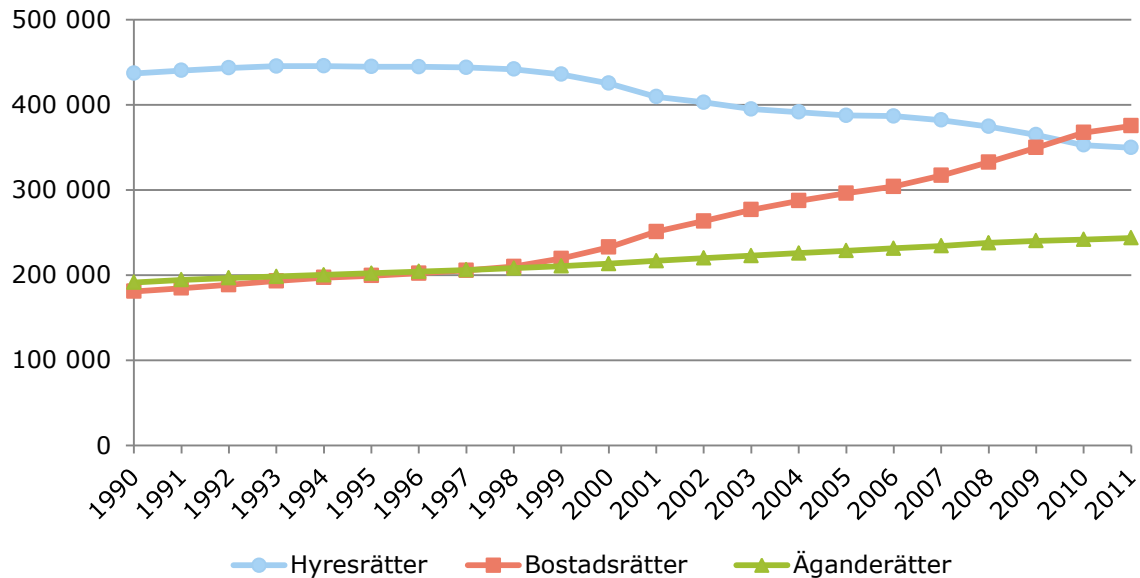
⁷ n<100.

2. NULÄGESANALYS

2.1 Hyresbeståndet i Stockholm

Utifrån SCB statistik på antal lägenheter i flerbostadshus och småhus (se figur nedan) ser vi att hyresrättsbeståndet successivt minskat sedan början av 2000-talet samtidigt som antalet bostadsrätter skjutit i höjden och nu överstiger antalet hyresrätter.

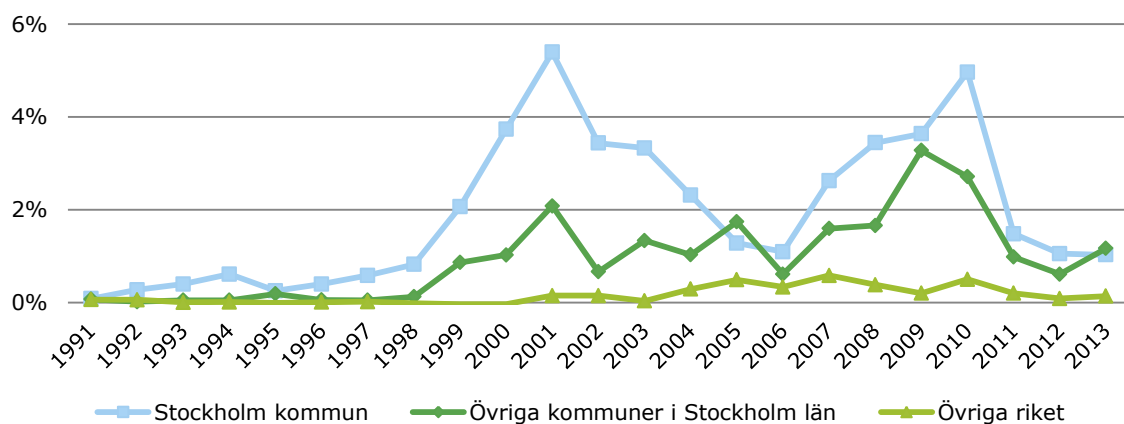
Figur 1: Omräknad tidsserie för antal lägenheter i flerbostadshus och småhus, Stor-Stockholm, 1990-2011 (antal)



Källa: SCB.

En förklaring till det minskade beståndet av hyresrätter är att antalet ombildningar i Stockholm sedan början av 1990-talet vida överstigit den genomsnittliga ombildningstakten i övriga riket. Det är framför allt inom Stockholms kommun som ombildningstakten relativt beståndet varit som högst med toppar i början av 2000- och 2010-talet (se figur nedan).

Figur 2: Andel lägenheter i hyresrättsbestånd som ombildas till bostadsrätt, Stockholm kommun, övriga kommuner i Stockholm län och övriga riket, 1991-2013 (procent)

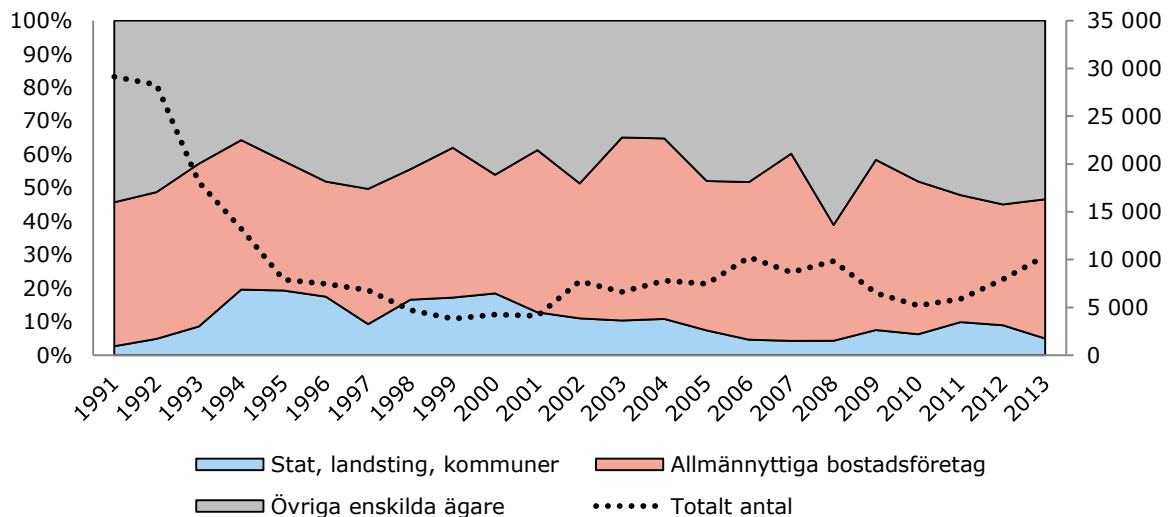


Källa: SCB och beräkningar av Ramböll.

Samtidigt som ett stort antal hyresrätter ombildats eller rivits i Stockholmsregionen har nybyggnationen inte kunnat kompensera för bortfallet. Överlag har nybyggnationstakten för hyreslägenheter varit låg (se figur nedan) sedan subventionerna för bostadsbyggande minskades drastiskt i början på 1990-talet. En förklaring till detta är att borttagna subventioner inneburit sämre finan-

sieringsvillkor för produktion av hyresbostäder än bostadsrätter vilket gör att bostadsrätter dominerar.⁸ Även Boverket (2014a) menar att hyresrättens skattemässiga underläge jämfört med bostadsrätten har haft stor inverkan på nybyggnationen såväl som möjligheten att räkna hem investeringen i en bostadsrätt snabbare än för en hyresrätt.⁹

Figur 3: Andelen nybyggnation per ägarandel oförändrad över tid, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, flerbostadshus, hyresrätter, riket, 1991-2013 (procent, antal)



Källa: SCB.

Inte heller finns tydlig evidens för att parternas hyressättning varit en stor bidragande faktor till att nybyggnationen varit låg.¹⁰ Det faktum att införandet av presumtionshyror inte dramatiskt ökat utbudet på hyresrätter, trots långt högre hyresnivåer än i befintligt bestånd¹¹, kan vara en indikation på att behovet av hyresrätter inte kan jämföras med en marknadsdriven efterfrågan och att det därmed i praktiken föreligger någon form av marknadsmisslyckande. Hyran per kvadratmeter idag är i snitt 38 procent högre för nyproduktion, jämfört med lägenheter som förmedlats inom befintligt bestånd (som inte innefattar nybyggnation eller ombyggnation), och 17 procent högre för ombyggnation jämfört med befintligt bestånd (som inte innefattar nybyggnation eller ombyggnation).¹²

Det finns även andra faktorer som kan påverka huruvida nybyggnation av hyresrätter är en attraktiv investering så som bygg- och markkostnader, planprocesser och handläggningstider¹³, begränsad konkurrens mellan bygg- och förvaltningsbolag¹⁴, det politiska klimatet i kommunen, etc.

Samtidigt som utbudet på hyresrätter minskat över tid i Stockholm tyder befolkningstillväxten i området på att gapet mellan utbud och behov ökar (se figur nedan). Befolkningstillväxten består dock av grupper (t.ex. unga vuxna, nyfödda, flyktig- och anhöriginvandring) som trots behov, inte har de ekonomiska förutsättningarna för att efterfråga nyproduktion eftersom det kräver antingen kapitalinsats (för ägda boenden) eller en god inkomst (både ägda och hyrda boenden).¹⁵

⁸ Ted Lindqvist: "Vem ska finansiera våra bostäder? Introduktion – bostäder och finansiella villkor", Veidekke Bostad AB, Seminarium Almedalen, 30 juni 2014.

⁹ Boverket (2014a): "Det svenska hyressättningsystemet", 1. uppl. (2014), Karlskrona, Boverket.

¹⁰ Se t.ex. Lind (2003), Nordgrén och Sergio (2001).

¹¹ Presumtionshyror ska enligt förarbetena motsvara hyresvärdens självkostnad och en rimlig avkastning på dess insats. I praktiken har detta lett till hyresnivåer på vissa håll som är i nivå med var marknadshyran skulle ligga på vid fri hyressättning.

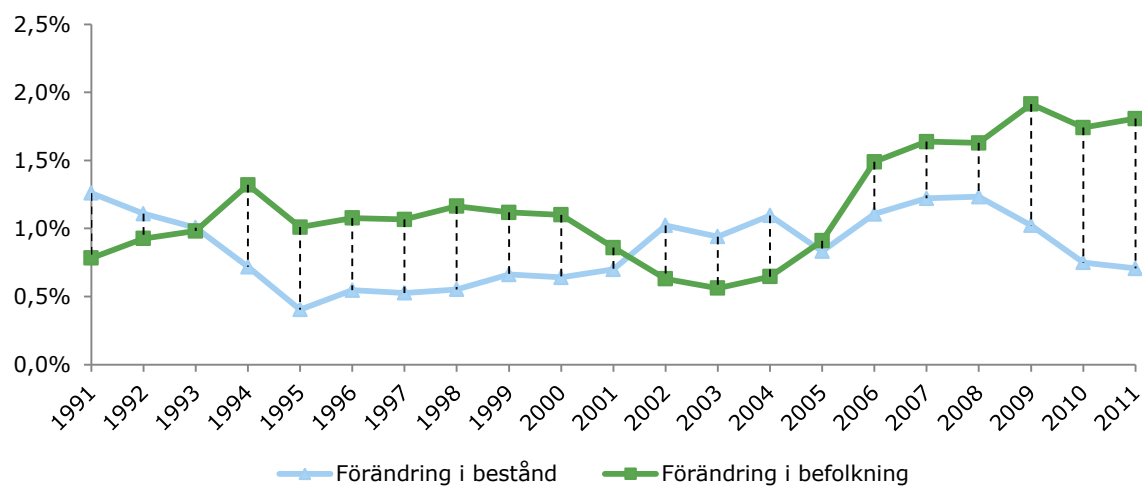
¹² Stockholms bostadsförmedling. Förmedlade hyresrätter 2011-2014.

¹³ Plangenomförandeutredningen (2012): "En effektivare plan- och bygglovsprocess", SOU 2013:34.

¹⁴ Bygghöjningskommissionen (2002): "Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kostnaderna, kvaliteten och kompetensen i byggsektorn", SOU 2002:115.

¹⁵ Ibid.

Figur 4: Omräknad tidsserie förändring av antal lägenheter, småhus och flerbostadshus och folkmängd, Stor-Stockholm, 1990-2011 (procent)

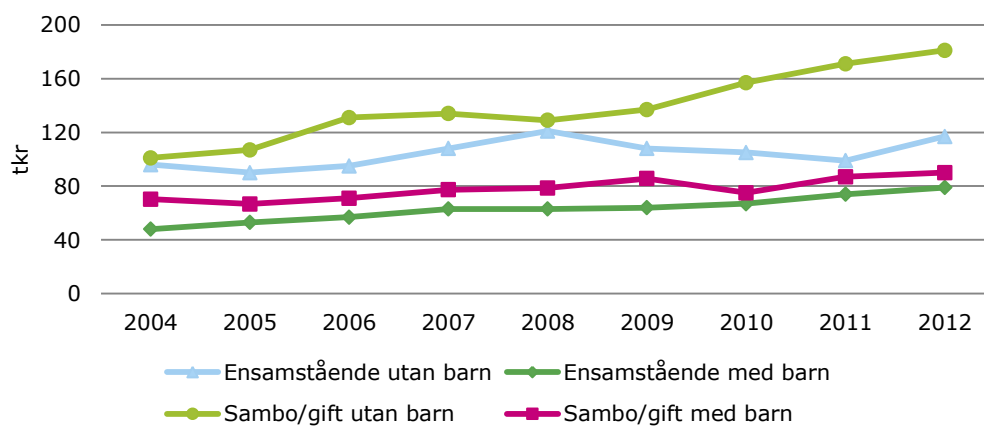


Källa: SCB och beräkningar av Ramböll.

2.2 Boende i hyresrätt i Stockholm

Utifrån SCB statistik ser vi att bland boende i det befintliga bostadsbeståndet i länet har sambor och gifta utan barn sett sitt genomsnittliga konsumtionsutrymme öka mest i absoluta tal (se figur nedan) över tid.

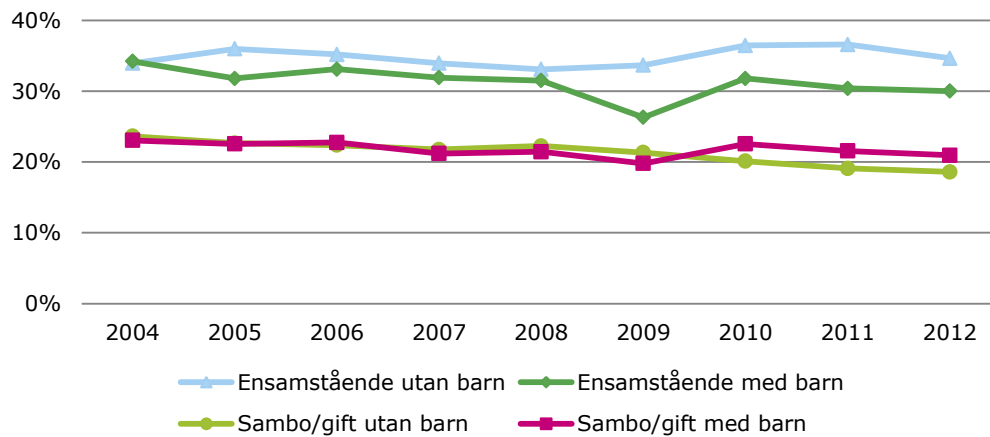
Figur 5: Genomsnittligt konsumtionsutrymme per person och år bland hyresgäster i Stockholms län, 2004-2012 (tkr)



Källa: SCB.

Utifrån hushållens genomsnittliga boendeutgifter (se nedan) lägger ensamstående med och utan barn en större andel av sin disponibla inkomst på sin hyra.

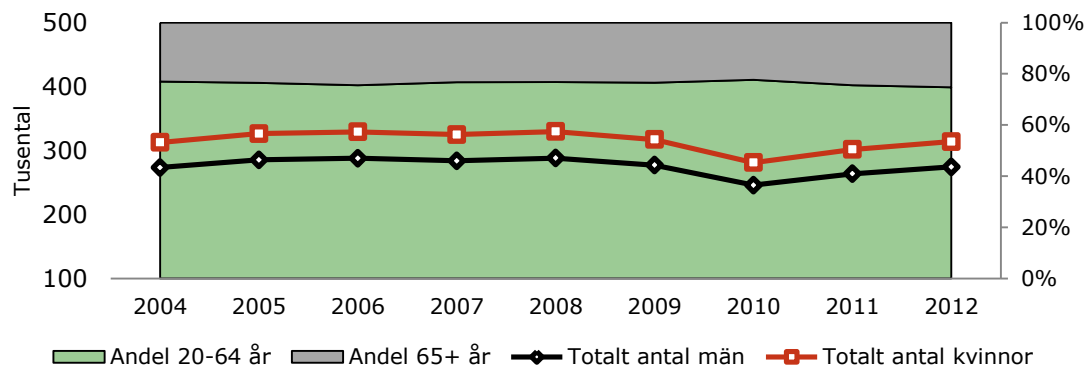
Figur 6: Genomsnittlig boendegiftsprocent per hushåll (HEK) i Stockholms län, hyreslägenheter, hushållstyp och år (procent)



Källa: SCB.

Inom det befintliga beståndet av hyresrätter i länet ser vi att andelen kvinnor överstiger andelen män och att det stora flertalet hyresgäster är mellan 20-64 år (se figur nedan).

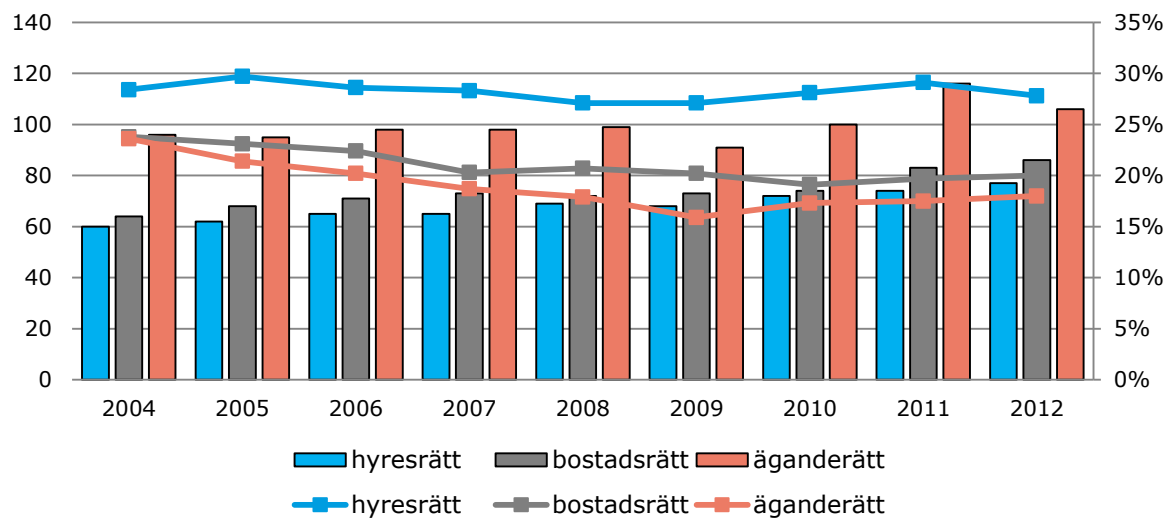
Figur 7: Totalt antal män och kvinnor boende i hyresrätt inom Stockholms län och andel av hyresgäster uppdelat på ålder, 2004-2012 (procent)



Källa: SCB.

Inom länet lägger hyresgäster generellt en större andel av sin inkomst på boende trots att boendekostnaden för hyresgäster är nominellt sett lägre än för ägda boendeformer (se figur nedan). Över perioden 2004 till 2012 har gapet mellan boendegiftsprocenten mellan hyresgäster och ägda boendeformer ökat från 4 procentenheter till 10 procentenheter.

Figur 8: Genomsnittlig boendeutgift (vänster axel, staplar, tusen tal) per upplåtelseform och boendeutgiftsprocent per upplåtelseform (höger axel, linje, procent), Stockholms län, 2004-2012



Källa: SCB.

3. SIMULERAT FÖRÄNDRINGSSCENARIO

I huvudsak består dagens hyressystem¹⁶ av tre huvudkomponenter:

1. Partnerns kollektiva förhandlingssystem och bruksvärdesprincipen: detta innebär att hyran bestäms efter hur hög hyra likvärdiga lägenheter på samma ort har. Den nivå som bruksvärdet hamnar på avgörs i de kollektiva förhandlingar som genomförs mellan hyresmarknadens parter. Sedan 1993 har arbetet med systematisk hyressättning ökat för att motsvara hyresgästernas värderingar i större utsträckning. Sedan 2011 är Allmännyttan inte längre hyresledande. Sedan 2006 är det möjligt att kringgå bruksvärdesprincipen för nybyggnation. Så kallade presumtionshyror innebär en möjlighet att förhandla hyror som ligger högre än bruksvärdet och i princip på marknadsmässiga nivåer.¹⁷
2. Besittningsskyddet: detta innebär att hyresgästen har rätt att bo kvar givet att den inte misskött sig grovt eller inte betalt hyran. I praktiken är besittningsskyddet intimt förknippat med hyressättningsystemet.
3. Tvistlösning: detta innebär idag att i det läge hyresförhandlingssystemet går i stå kan eventuella tvister lösas på två sätt beroende på om fastighetsägaren är ett allmännyttigt bolag eller ett privat bolag. Tvister mellan Hyresgästföreningen och allmännyttiga bolag går idag genom Hyresmarknadskommittén, som utgör ett partssammansatt organ, medan övriga tvister hanteras genom den statliga myndigheten Hyresnämnden.

Avskaffandet av bruksvärdesprincipen och besittningsskyddet innebär att parternas hyressättningsystem försvinner och ersätts med fri hyressättning och fria kontraktsvillkor.¹⁸ Således tar simulering av att dagens hyressystem försvinner avstamp i införandet av marknadshyror. Att den lagstadgade besittningsrätten försvinner p.g.a. införandet av marknadshyror innebär i praktiken att fastighetsägare bestämmer hyresnivåerna och att hyresgästen sedan beslutar om de vill stanna eller flytta vid kontraktsförnyelse. Hyresgästen har därmed ingen rätt att bo kvar om de inte kan betala den hyra som fastighetsägaren sätter för den nya kontraktstiden när det gamla kontraktet löpt ut. Besittningsrätten enligt dagens mening blir således redundant.¹⁹

Här redogörs för innehållet av simuleringen och resultaten i form av nya hyresnivåer inom olika kommuner och stadsdelar inom Stockholms län.

3.1 Simuleringens omfattning och innehåll

Simuleringsmodellen består av ett antal dataset från olika källor som aggregerats och använts vid skattningen för att förstå hur stora hyreshöjningar som kan väntas av införandet av marknadshyror samt hur det påverkar de befintliga hyresgästernas disponibla inkomster. Följande figur illustrerar samtliga beståndsdelar av simuleringsmodellen som omfattar hela hyresbeståndet i Stockholms län. En detaljerad beskrivning av tillvägagångssättet för att konstruera modellen återfinns i bilaga 3 i slutet av rapporten.

¹⁶ Det finns två huvudlagar som reglerar hyra och hyressättning av hyreslägenhet: jordabalkens 12:e kapitel och hyresförhandlingslagen (1978:304). I lagarna regleras bland annat hur hyror ska sättas, vad som är lägsta godtagbar standard samt hyresgästens besittningsrätt (SOU 2008:94 s. 44).

¹⁷ Initialt kunde presumtionshyran gälla i 10-år men har sedermera utökats till 15 år.

¹⁸ I praktiken skulle avskaffandet av besittningsskyddet även kunna innebära att bytesrätten försvinner.

¹⁹ Hyreshöjningar som inte överensstämmer med gällande kontrakt är ett dock ett undantag.

Figur 9: Simuleringsmodellens beståndsdelar

Konsumentverket, Socialstyrelsen	Riksnormen för försörjningsstöd, rekommendationer för skäliga levnadskostnader
Mäklarstatistik, Hemnet	Bostadsrättspriser, avgift på bostadsrätter
Stockholms Bostadsförmedling	Postnummer, kundens ålder vid förmedling, yta(kvm), hyra samt antal personer i hushållet för förmedlade lägenheter
Statistik om Stockholm	Aggregerade inkomster, inkomstspridning, barnbidrag, bostadsbidrag, försörjningsstöd, och sysselsättningsstatus per stadsdel och kommun
Statistiska Centralbyrån	Spridning av inkomster, ålder, upplåtelseyp (bostad), aggregerad hushållstypsstatistik, statistik kring bestånd per stadsdel och kommun

3.1.1 Förändringsscenariots hyresnivåer

I simuleringen av marknadshyror används formeln för dagens andrahandsuthyrning av bostadsrätter som en proxy för hyresställningen. Baserat på statistik på genomsnittlig kostnad per kvadratmeter²⁰ för bostadsrätter i respektive område skattas vad hyresrättslägenheten skulle kosta om den såldes som en bostadsrätt. Detta medföljer ett antagande om att beståndet av hyresrätter är snarlikt bostadsrättsbeståndet utmätt på kvalité och geografisk placering. Viktigt att understryka är att statistiken över priset på bostadsrätter inte är uppdelad på stadsdelsförvaltningar. Statistiken delar in Stockholm i åtta stadsdelar där stadsdelsförvaltningar i förorterna slås ihop i Stockholms kommun. Således har en del korrigeringar varit nödvändiga för stadsdelar i Stockholms förorter baserat på distans till centrum. Vidare antas allmännyttan agera affärsmässigt och höjer sina hyror i samma utsträckning som de privata aktörerna.

Alltså beräknas hyran enligt följande formel:

$$\text{Hyra} = \frac{\text{Bostadens pris} * 0.04}{12 \text{ månader}} + \text{avgift till föreningen}$$

Marknadshyran för en bostad vars pris är 2 000 000 kr och har en avgift till föreningen på 2 000 kr blir således 8 666 kr per månad.

$$\text{Hyra} = \frac{2\,000\,000 \text{ kr} * 0.04}{12 \text{ månader}} + 2\,000 \text{ kr} = 8\,666 \text{ kr}$$

Det bör noteras att formeln för andrahandsuthyrning avser att kompensera uthyrande part för kostnader som går utöver den hyra som skulle medges inom bruksvärdessystemet. Det är alltså möjligt att hyresnivåerna vid marknadshyror i praktiken skulle kunna bli långt högre.

3.2 Simuleringens resultat på hyresnivåer per område

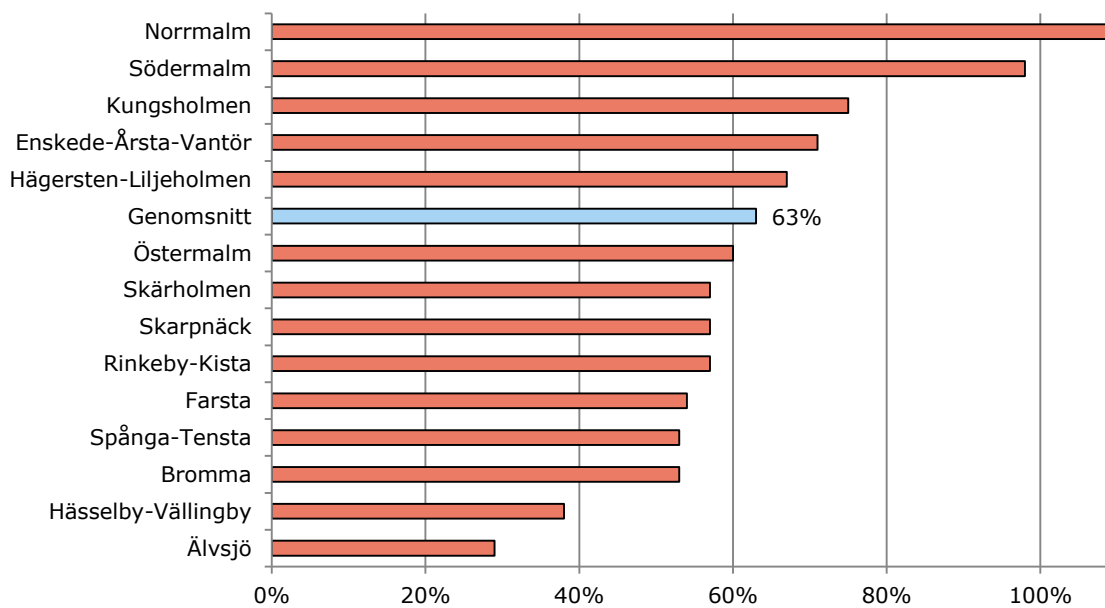
Givet tillämpningen av marknadshyror i nivå med andrahandsuthyrningen för hela beståndet i Stockholms län ökar hyrorna över hela beståndet där med 40 procent.²¹

Den genomsnittliga procentuella ökningen blir allra störst på Norrmalm i Stockholms innerstad med 109 procent, tätt följt av Södermalm med en 98 procentig ökning (se figur nedan). Inom Stockholms Stad ökar hyrorna minst i Älvsjö med 29 procent.

²⁰ Mäklarstatistik.se

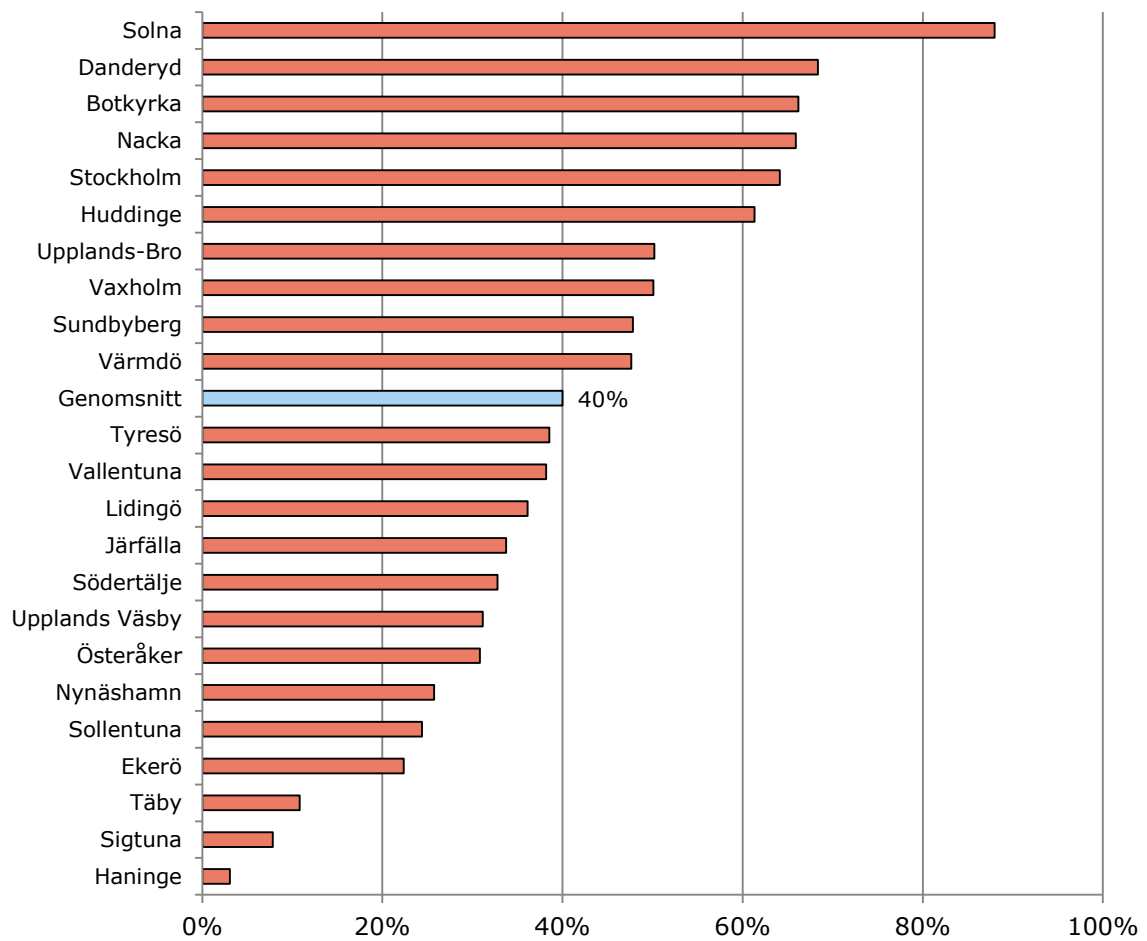
²¹ Icke viktat genomsnitt för kommuner inom Stockholms län.

Figur 10: Genomsnittlig hyreshöjning vid marknadshyra, stadsdelar inom Stockholms kommun (ökning per kvm, procent)



Källa: Stockholms bostadsförmedling och Rambölls egna beräkningar.

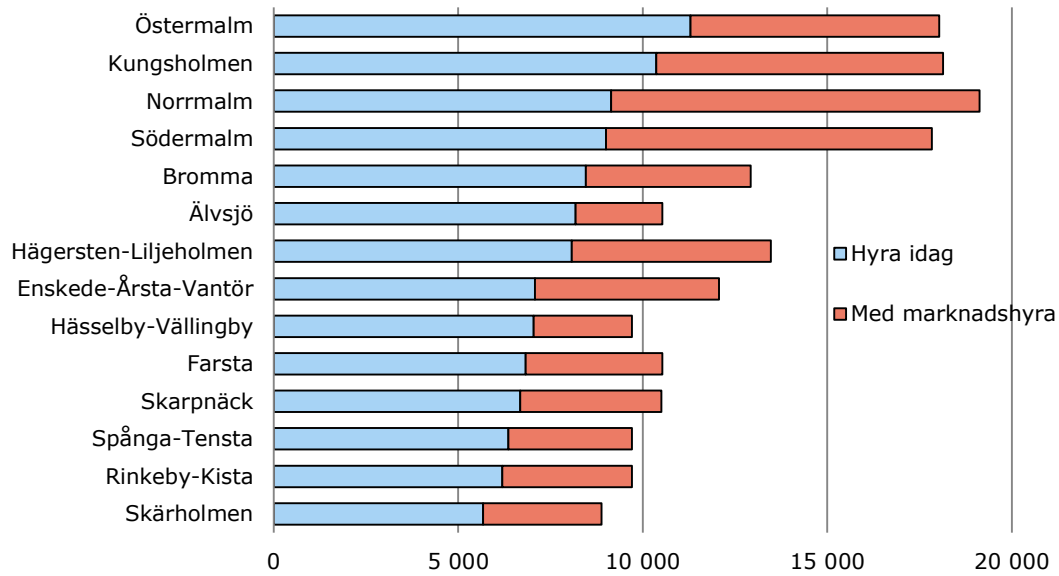
Inom Stockholms läns övriga kommuner ökar hyrorna procentuellt sett mest i Solna kommun med 88 procent i genomsnitt tätt följt av Danderyd och Botkyrka där hyrorna ökar med ca 66 procent. Den kommun inom Stockholms län där hyrorna ökar minst är Haninge där de ökar med 3 procent i genomsnitt.

Figur 11: Genomsnittlig hyreshöjning vid marknadshyra, kommuner inom Stockholms län (procent)

Källa: Stockholms bostadsförmedling och Rambölls egna beräkningar.

I genomsnitt ökar hyrorna med 5 056 kronor för en genomsnittligt stor lägenhet på 65 kvm inom Stockholms kommun. Allra högst hamnar Norrmalm där en lägenhet på 65 kvm skulle kosta 19 125 kr att hyra. Samma lägenhet i Skärholmen skulle kosta 8 887 kr per månad att hyra.

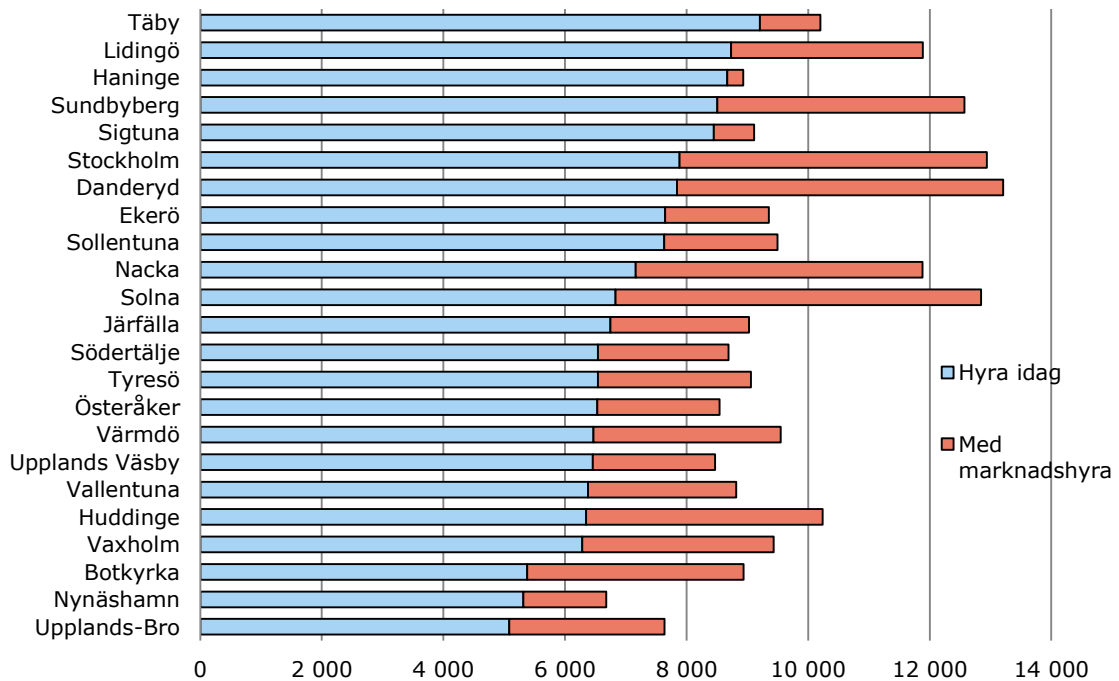
Figur 12: Genomsnittlig hyra idag och skattade marknadshyror, lägenhet 65 kvm, stadsdelar inom Stockholms kommun (kronor/månad)



Källa: Stockholms bostadsförmedling och Rambölls egna beräkningar.

I genomsnitt ökar hyrorna med 2 720 kronor för en genomsnittligt stor lägenhet på 65 kvm inom Stockholms län.²² En lägenhet på 65 kvm meter i Danderyd skulle därmed kosta 13 206 kr i månaden med marknadshyror. I Nynäshamn skulle samma lägenhet kosta 6 681 kr i månaden (se figur nedan).

Figur 13: Genomsnittlig hyra idag och skattade marknadshyror, lägenhet 65 kvm, kommuner inom Stockholms län (kronor/månad)

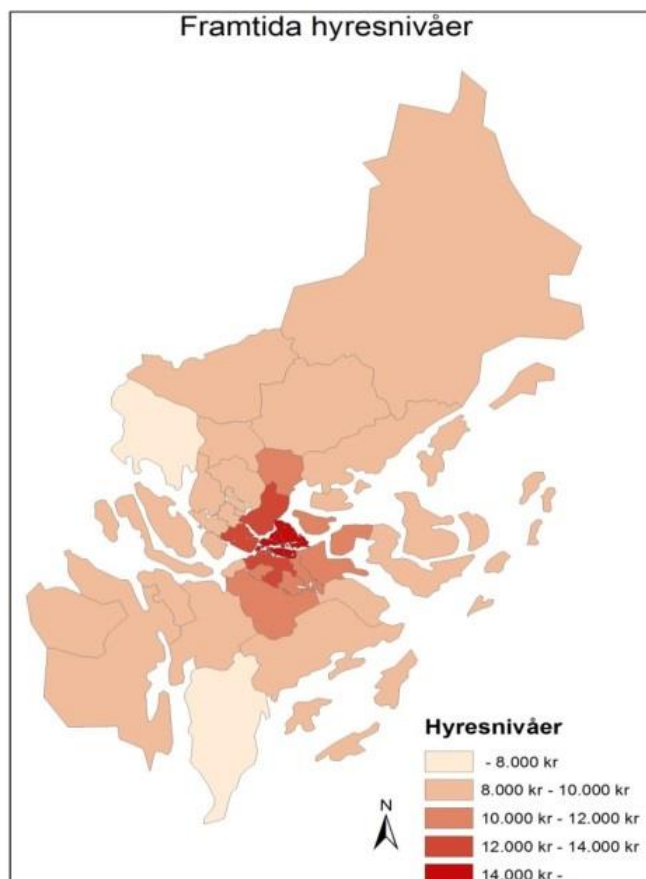


Källa: Stockholms bostadsförmedling och Rambölls egna beräkningar.

²² Icke viktat medelvärde för kommuner inom Stockholms län.

Följande GIS-karta illustrerar de genomsnittliga hyresnivåerna per stadsdel in om Stockholms kommun och bland övriga kommuner inom Stockholms län.

Figur 14: GIS-karta över genomsnittliga hyresnivåer under förändringsscenariot



Källa: Stockholms bostadsförmedling och Rambölls egna beräkningar.

4. KONSEKVENSER AV ATT DAGENS HYRESSYSTEM FÖR-SVINNER

4.1 Effekterna av att avskaffa dagens system

Avskaffandet av dagens system, dvs. att bruksvärdesprincipen, besittningsskyddet och parternas tvistlösningssystem försvinner, är förknippat med:

- direkta och indirekta kostnader och nyttor för individer, näringsliv och samhälle
- statsfinansiella kostnader och nyttor för olika delar av den offentliga förvaltningen
- regulatoriska/administrativa kostnader

Utifrån vår analys av hur det befintliga beståndet ser ut och hur stora hyresökningarna blir för varje hushåll inom hela beståndet kan vi skatta marginaleffekterna av förändringsscenarioet jämfört med nollscenariot (utvecklingen av dagens system) samt värdera både kostnader och nyttor av förändringen utifrån befintlig data. Som beskrivet i inledningen skattas marginaleffekterna på årlig basis och över en 5-års period. Estimeringen av kostnader och nyttor tar sin grund i det befintliga beståndet och de hyresgäster som bor inom befintligt bestånd. Således beaktas inte potentiella positiva eller negativa effekter för andra grupper inom ramen för denna studie.

Ett antagande som gjorts här är att effekterna av förändringen blir påtagliga omedelbart. I verkligheten kan dock effekter tidsförskjutats beroende på hur lagstiftaren och marknaden betar sig i förhållande till förändringen.

Följande figur sammanfattar de direkta, kortsiktiga effekter som vi identifierat i litteraturen och som därför är föremål för analys i detta kapitel. Övriga effekter behandlas i följande kapitel.

Figur 15: Direkta effekter av att den svenska hyresmarknadsmodellen avskaffas



4.2 Direkta effekter av en hyreshöjning

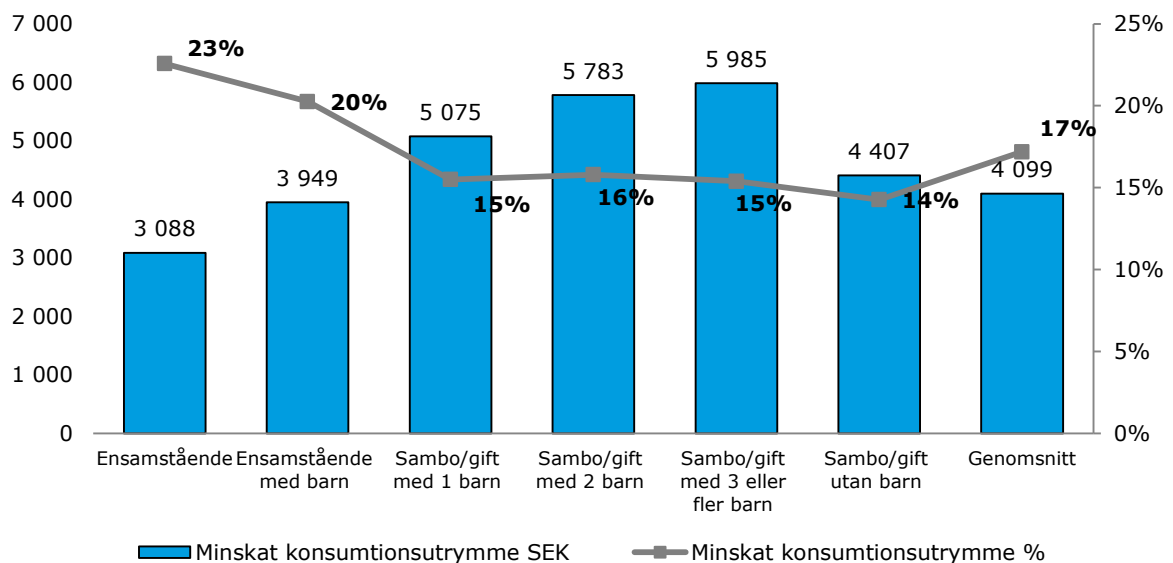
För att kunna skatta marginalkostnader och nyttor förknippat med förändringsscenarioet, måste först margineffekten på hushållens konsumtionsutrymme inom det befintliga bostadsbeståndet räknas fram.

4.2.1 Minskat konsumtionsutrymme för konsumenter och hushåll

Baserat på dagens hyror, ökningen av hyran i förändringsscenarioet och storleken på beståndet²³ minskar konsumtionsutrymmet per hushåll i Stockholms län i genomsnitt med 4 099 kronor per månad i förändringsscenarioet. Minskningen skiljer sig åt mellan olika hushållstyper vilket beror på att hushållen bor olika stort, befinner sig i olika utsträckningar i olika stadsdelar, och består av människor i olika ålderskategorier.

I absoluta termer så minskar konsumtionsutrymmet minst för ensamstående och ensamstående med barn. I procentuella termer är sambandet det motsatta, d.v.s. de mindre hushållen förlorar en större andel av sitt konsumtionsutrymme (se figuren nedan). Detta kan anses bero på att människor i större utsträckning är ensamstående som unga och som gamla och har under den tiden en lägre inkomst relativt medelåldern.

Figur 16: Minskning av konsumtionsutrymme vid marknadshyror uppdelat på hushållstyper (kronor, procent)



Källa: Stockholms bostadsförmedling, SCB och Rambölls egna beräkningar.

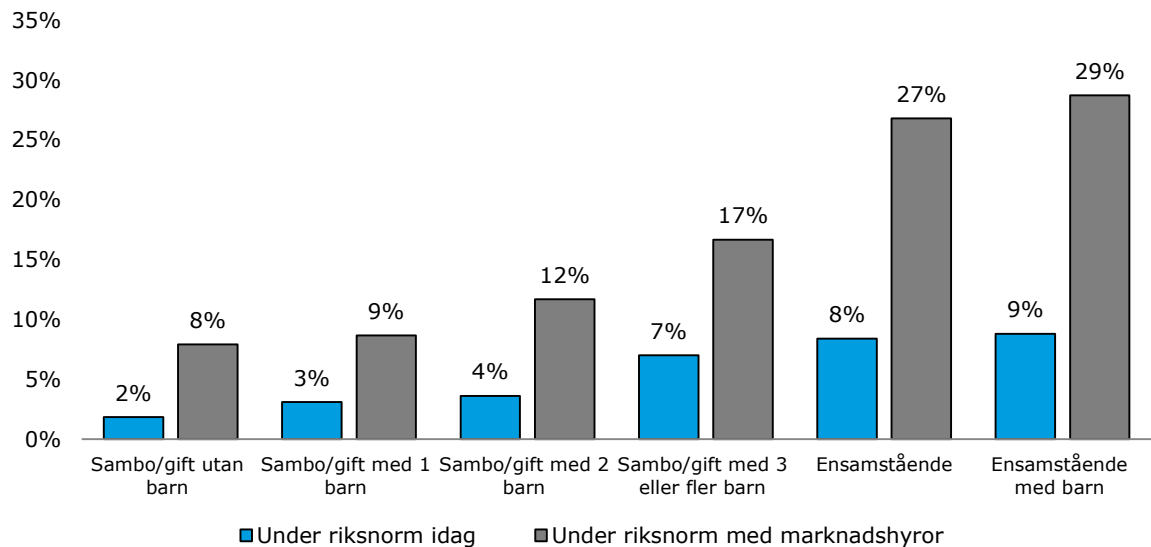
Figuren på nästa sida visar hur andelen hushåll som befinner sig under riksnormen utvecklas under förändringsscenarioet.²⁴ Det finns en tydlig koppling mellan storlek på hushållet och andelen som befinner sig under riksnormen, både i nollscenariot och i förändringsscenarioet. Andelen hushåll under riksnormen idag är utfallet av den simulering som är genomförd och ska således inte betraktas som statistik. Estimaten kan relateras till Rädda Barnens uppskattning av barnfattigdomen 2011 i Stockholm, dvs. 13,7 procent av barnen.²⁵ För hushållstypen ensamstående med barn är ökningen av andelen under riksnormen störst, 20 procentenheter. Vidare kan man se att ökningen minskar i takt med att storleken på hushållet ökar.

²³ Storleken på hyresbeståndet inom länet är uppskattat till ca 340,000. Detta exkluderar tre kommuner: Nykvarn, Norrtälje och Salem därför att antalet dataobservationer i förmedlingsdatan var för få.

²⁴ Riksnormen för försörjningsstöd, Socialstyrelsen, 2014.

²⁵ Barnfattigdom i Sverige, Årsrapport 2013.

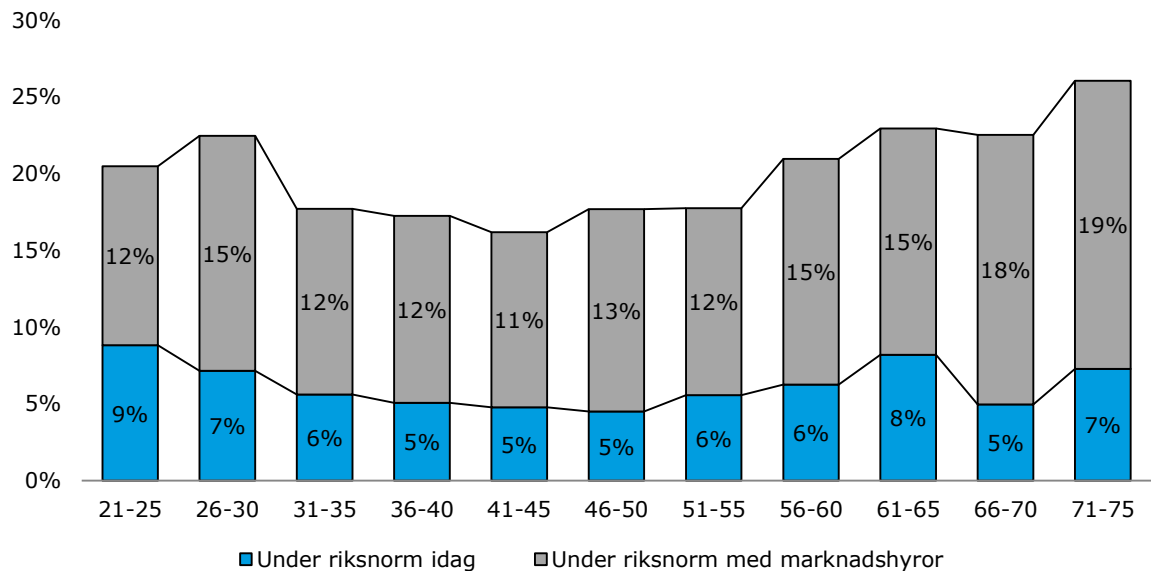
Figur 17: Andel av befolkning idag och med marknadshyror med inkomster under riksnormen uppdelat på hushållstyp (procent)



Källa: Stockholms bostadsförmedling, SCB och Rambölls egna beräkningar.

Som omnämnt ovan så har unga och gamla människor, i genomsnitt, lägre inkomster än de som befinner sig i medelåldern. Detta avspeglas när andelen som hamnar under riksnormen beskrivs utmätt på ålderskategorier. Trenden visar tydligt att äldre och yngre i större utsträckning drabbas under förändringsscenariot. P.g.a. brist på förmedlingsdata kan ej nedbrytning göras på ålderskategorier äldre än 71-75 år. Detta betyder sannolikt att den totala effekten underskattats något då ålderskategorier över 75 år statistiskt sett har låga inkomster.²⁶

Figur 18: Andel av befolkningen med inkomster under riksnormen idag jämfört med marknadshyror (per ålderskategori)



Källa: Stockholms bostadsförmedling, SCB och Rambölls egna beräkningar.

Sammantaget visar följande tabell (se nedan) att 52 000 fler hushåll hamnar under Konsumentverkets rekommenderade levnadsstandard under förändringsscenariot. Av dessa hamnar det stora flertalet, 45 000 hushåll, även under den rekommenderade nivån för försörjningsstöd.

²⁶ Det är dock troligt att det finns en inkomstspridning inom kategorin ålderspensionärer som påverkar konsumtionsutrymmet. Till exempel visar SCB (Hushållens ekonomiska standard, 2012) att pensionärer i genomsnitt fått en ekonomisk standard ökning med 31 procent under 2000-talet men att andelen med låg ekonomisk standard i samma ålderskategori samtidigt ökat från ca 5 till 13 procent.

Detta motsvarar en ökning på 220 procent jämfört med idag. Antalet hushåll med barn som hamnar under riksnormen tredubblas till totalt ca 19 000 hushåll.

Tabell 1: Disponibla medel samtliga hushåll inom Stockholms läns* hyresbestånd (antal, procent)

Hushållens disponibla medel Stockholms län (antal hushåll)	Nollscenario (antal hushåll)	Avskaffande av dagens system (antal hushåll)	Nettoskillnad (antal hushåll)	Nettoskillnad (% förändring)
Över skälig levnadsstandard ¹	302 604	250 236	-52 368	-17%
Över riksnorm men under skälig levnadsstandard	17 860	25 074	7 214	+40%
Under riksnormen ² för försörjningsstöd	20 483	65 637	45 154	+220%
Totalt antal hushåll	340 947	340 947		

Källa: Bostadsförmedlingen, SCB och Rambölls egna beräkningar.

* Exkluderar Salem, Nykvarn, Norrtälje.

¹ Konsumentverket, ² Stockholms Stad.

4.2.2 Direkta transfereringar till fastighetsägare

Konsumenternas minskade konsumtionsutrymme, till följd av hyreshöjningen under förändringsscenarioet, innebär en direkt transferering till fastighetsägarna. Totalt uppgår transfereringen från hyresgäster till fastighetsägare till **17,8 miljarder** per år eller 84,2 miljarder över en 5-års period. Den största transfereringen går till privata fastighetsägare som får 58 procent av ökningen, dock får allmännyttiga bolag ett tillskott på 7,4 miljarder per år. Detta förutsätter att Allmännyttan handlar affärsmässigt.

Allt annat lika och baserat på att vinst inte sätts av mot förluster eller investeringar skulle en substantiell transferering till fastighetsägare kunna innebära en ökning av bolagsskatten. Givet de stora osäkerheterna kring hur fastighetsägarna skulle agera har dock inget värde för detta uppskattats.

4.3 Direkta kostnader till följd av ökat behov av försörjningsstöd

Kommunernas ökade kostnader till följd av ett ökat behov av försörjningsstöd grundar sig i dagens situation. Baserat på simuleringsmodellen, så har de 20 483 hushåll som ligger under riksnormen idag i snitt 1 603 kronor kvar i månaden för att nå upp till den övre gränsen för att kvalificera sig för försörjningsstöd. Vid skattningen av de ökade kostnaderna för försörjningsstöd under förändringsscenarioet antas hushållen i genomsnitt ligga lika mycket under riksnormen för försörjningsstödet som de gör idag, men p.g.a. högre hyror leder det till ökade kostnader för försörjningsstödet. Men andra ord, om vi istället antog att alla som hamnar under riksnormen skulle kvalificera sig för försörjningsstöd, vilket är teoretiskt möjligt, skulle skattningen vara högre. Vi gör dock den bedömningen att det är mer realistiskt att utgå från dagens situation där uppenbarligen de befintliga hushållen under riksnormen ligger lite lägre än gränssnittet.

Sammantaget innebär förändringen att 45 154 fler hushåll i befintligt bestånd hamnar under riksnormen dvs. totalt 65 637 hushåll. Detta motsvarar en ökning om 220 procent av hushåll som kvalificerar sig för försörjningsstöd.

Stockholms kommuners ökade ekonomiska biståndsskyldighet beräknas till ca **1,6 miljarder per år** eller ca **7,4 miljarder diskonterat över en 5 års period**, se tabell nedan.

Tabell 2: Hushåll under riksnorm i förändringsscenario, kronor i genomsnitt under riksnorm, Stockholms län

	Hushåll under riksnorm <i>Utifrån dagens situation</i>	Tillkommande hushåll under riksnorm <i>Förändringsscenariot</i>
Antal	20 483	45 330
SEK under riksnorm idag	1 603 kr	N/A
SEK under riksnorm i förändringsscenario	5 896 kr	2 781 kr
Tillskott för att uppnå dagens nivå i förändringsscenario	4 293 kr	1 178 kr
Total ökning av försörjningsstöd	978 milj	594 milj

Källa: Socialstyrelsen, Stockholms bostadsförmedling, SCB och Rambölls egna beräkningar.

4.4 Direkta kostnader till följd av att fler vräkningar/avhysningar genomförs

Under förändringsscenariot ökar antalet hushåll i det befintliga beståndet som hamnar under Konsumentverkets rekommenderade nivåer för skälig levnadsstandard med 52 368 hushåll till totalt 90 711 hushåll. En trolig konsekvens med detta är att antalet vräkningar ökar.

4.4.1 Direkta kostnader till följd av ökat antal vräkningar

Under 2013 var antalet avhysningar inom Stockholms län 507 stycken och antalet registrerade ansökningar om avhysning var 1 315. Enligt kronofogden omfattar 93 procent av alla ansökningar om vräkningar hyresskulder värda mindre än 10 000 kr.²⁷ Med andra ord, vräks idag 487 hushåll per år p.g.a. relativt små hyresskulder i länet. Därmed är risken stor att det sker en ökning av andelen hushåll som hamnar efter med hyresbetalningar och därmed riskerar avhysning givet storleken på hyresökningarna i förändringsscenariot. Om vi antar att ökningen av antalet hushåll som hamnar under riksnormen i förändringsscenariot är densamma som ökningen av antalet avhysningar går dessa från att vara 487 till 1 560. Det motsvarar en ökning om 1 073 vräkningar per år.

Kostnaden för en avhysning uppgår till ca 16 000 kronor varav 600 kronor är kostnad för ansökan om avhysning.²⁸ I detta ingår ca 8 timmar av en Kronofogdetjänsteman/kvinnas tid för själva vräkningen samt kostnader för att byta lås, magasinera eller transportera gods, etc. Detta omfattar dock inte andra administrativa kostnader associerade med vräkning hos kronofogden t.ex. ärendetid hos socialtjänsten. De faktiska kostnaderna skulle därmed kunna vara något högre.

Sammantaget skulle de marginella ökningarna i antalet avhysningar under förändringsscenariot innebära en marginalkostnad på **18 miljoner per år eller ca 86 miljoner över en 5-års period**. Marginalkostnaden faller helt på drabbade individer.

Kostnader för fastighetsägare tillkommer även vilka inte tagits med i beräkningarna.²⁹ Till exempel kan det finnas merkostnader för administration av fallet, juridisk hjälp, samt eventuella kostnader för att ha egen personal på plats vid avhysningen, samt efterföljande renoveringskostnader och sökkostnader för nya hyresgäster.

²⁷ Pressmeddelande, Kronofogden, 2014-01-31.

²⁸ Kronofogden.

²⁹ Se till exempel: <http://www.fastighetstidningen.se/vrakning/>

Tabell 3: Hushåll vräkta i dagsläget och förändringsscenariot, 2013, Stockholms län (antal)

	Antal hushåll - Dagens situation	Antal hushåll - Förändrings- scenariot	Marginell skillnad - Dagens situation och förändringsscenariot
Ansökan om avhysning	1 262	4 045	2 783
Verkställda avhysningar	487	1 560	1 073
Kostnad ansökan	600	600	
Kostnad verkställd avhysning	15 400	15 400	
Total kostnad	8 257 000	26 451 000	18 193 000

Källa: Kronofogden och Rambölls egna beräkningar.

Not: Marginell procentuell ökning av hushåll under riksnormen, beskrivet ovan, används som proxy för att skatta ökningen av antalet vräkningar. Ökningen av antalet hushåll under riksnormen i förändringsscenariot är 220 procent.

Det kan vara värt att notera att kostnaderna för temporärt boende inom Stockholms län som redovisas ovan inte omfattar kostnader för t.ex. temporärt flyktingboende. Det är dock troligt att staten, genom Migrationsverkets, skulle uppleva högre marginalkostnader för flyktingboenden under förändringsscenariot om de hyr från fastighetsägare till marknadshyror.

4.4.2 Direkta kostnader till följd av ökat behov av temporärt boende

Det är inte bara individer, fastighetsägare och Kronofogden som står för kostnader i relation till avhysningar. De avhysta individerna måste även i viss mån härbärgas. Om detta görs lokalt faller kostnaderna på kommunen. Information från Stockholm stad (2013) visar på att kostnaderna för temporärt boende i form av vandrarhem och hotell inom Stockholms kommun år 2013 uppgår till 51 miljoner kronor. Baserat på andelen av hyresbeståndet inom Stockholms kommun, relativt beståndet i Stockholms län, skattas kostnaden för vandrarhem och hotell för hela länet. Andelen av länets hyreslägenheter som finns i Stockholms kommun är 58 procent.³⁰ Kostnaden per hushåll för härbärgering på vandrarhem är ca 28 000 kr och 39 000 kr för hotell.

Därmed skulle den ökade kostnaden för temporärt boende i relation till härbärgering av personer som saknar boende efter en avhysning kunna kosta länets kommuner **195 miljoner** mer per år eller **922 miljoner** över en fem års period.

Tabell 4: Årlig kostnad för vandrarhem och hotell idag och i förändringsscenariot (kronor)

	Hotell	Vandrarhem	Total
Antal hushåll idag	1 336	1 270	2 606
Antal hushåll i förändringsscenariot	4 282	4 070	8 352
Kostnad per hushåll	39 478	28 264	
Total kostnad idag	52 747 305	35 900 026	88 647 331
Total kostnad i förändringsscenariot	169 025 230	115 039 245	284 064 475
Marginell skillnad	116 277 925	79 139 220	195 417 145

Källa: Stockholms stad och Ramböll:s egna beräkningar.

Not: Antal hushåll idag baseras på statistik för Stockholms kommun. Baserat på hyresbeståndet där relativt i länet, har den totala kostnaden för länets kommuner skattats.

³⁰ Skattningen av länets totala kostnader för temporärt boende kan vara lågt då det kan tyckas troligt att kostnaden för vandrarhem, per capita, är högre i mindre välbärgade kommuner. I brist på data för hela länet utgör dock dessa beräkningar en möjlig skattning.

4.5 Direkta kostnader till följd av ökade bostadsbidrag och bostadstillägg

Utifrån de hyreshöjningar som sker under förändrings scenariot har Ramböll beräknat vad förändringen skulle innebära i termer av antalet fler hushåll som eventuellt blir berättigade till bidrag och i så fall i vilken utsträckning.

År 2013 var det ca 185 000 hushåll inom befintligt hyresbestånd som mottog bostadsbidrag och ca 275 000 som mottog bostadstillägg.³¹ Det genomsnittliga bostadsbidraget, för de som mottar bostadsbidrag, är 2 060 kronor per hushåll och det genomsnittliga bostadstillägget är 2 400 kronor per person.³² Både bostadsbidraget och bostadstillägget grundar sig på den sökandes inkomst, bostadskostnader och andra variabler. Ramböll har inte fått tillgång till de exakta beslutsunderlagen och kalkylerna för beviljande av bostadsbidrag och bostadstillägg och har således inte kunnat skatta den ökade kostnaden i förändringsscenarioet via dessa, vilket hade varit idealt. I stället har Ramböll använt det kalkylverktyg på Försäkringskassans hemsida som finns tillgängligt för att räkna ut ett preliminärt bostadsbidrag. Denna kalkyl ska, enligt administratörer på Försäkringskassan som Ramböll varit i kontakt med, ta i beaktande de variabler som beaktas vid en faktisk prövning. Försäkringskassans modell har också använts vid uträkningen av ökat bostadstillägg då Pensionsmyndigheten inte har någon motsvarande tjänst. Enligt en administratör hos Pensionsmyndigheten som Ramböll varit i kontakt med tas dock i stort sett samma variabler i beaktande vid ansökan om bostadsbidrag som för bostadstillägg. I beräkningen tas dock inte "särskilt bostadstillägg" för pensionärer med eftersom relevant dokumentation kring kriterier och omfattning inte kunnat identifieras.

Ramböll estimerar andelen hushåll som kvalificerar sig för bostadsbidrag och bostadstillägg i förändringsscenarioet till 27 procent. Det motsvarar den andel av hushållen som befinner sig under konsumentverkets rekommendation för skäliga levnadskostnader i förändringsscenarioet och som i och med detta kvalificerar sig för bostadsbidrag eller bostadstillägg.³³ Genom att använda kalkylverktyget beskrivet ovan framkommer att bostadsbidraget eller bostadstillägget ökar med 100 kronor i genomsnitt för de 27 procent eller 90 000 hushåll som kvalificerar sig i förändringsscenarioet. Detta motsvarar 109 miljoner kronor per år eller 513 miljoner kronor över en fem års period.

Skattningen kan uppfattas som låg. En möjlig förklaring till detta är att de flesta som är berättigade till bostadsbidrag redan ligger nära maxgränsen. Därmed kan ökningen inte bli stor. Dessutom kvalificerar inte en stor ökning av hyran en lika stor ökning av bostadsbidraget i absoluta termer. Skulle detta vara fallet skulle naturligtvis den marginella kostnadsökningen vara mycket större, motsvarande transfereringen från individer till fastighetsägarna d.v.s. på 17,8 miljarder.

4.6 Direkta kostnader till följd av ökad rörlighet inom hyresbeståndet

Fokus här har varit att försöka uppskatta i vilken utsträckning individer skulle flytta enbart p.g.a. hyresökningen utöver de som ändå flyttar på årlig basis och vad det i så fall skulle innebära i termer av ökade flyttkostnader. Vi undersöker även om det finns evidens för att ökad rörlighet inom beståndet påverkar individers och fastighetsägares sökkostnader.

4.6.1 Flyttkostnader (Individer)

Baserat på andelen som flyttar vid ombyggnation och det naturliga flyttmönstret inom Stockholms län skattas de ökade kostnaderna till följd av ökad rörlighet inom hyresbeståndet. Det

³¹ Försäkringskassan - Statistik och analys och Pensionsmyndigheten - Statistik och publikationer.

³² 2 400 kronor är Rambölls egna uträkning baserad på aggregerad statistik från Pensionsmyndigheten.

³³ Konsumentverkets norm för skäliga levnadskostnader är inte det exakta måttet för kvalifikation för bostadsbidrag. Som beskrivet i texten, har Ramböll inte fått tillgång till specifikationen av vad som kvalificerar ett hushåll för bostadsbidrag eller bostadstillägg så konsumentverkets norm används som ett estimat.

naturliga flyttmönstret idag skattas till 12,7 procent inom Stockholms innerstad per år.³⁴ Av dessa flyttar 8 procent inom innerstaden och resten flyttar till annan plats inom Stockholms län. Hushåll som flyttar från Stockholm till annat län tas inte med i beräkningen då data saknas. Vidare, för att skatta andelen hushåll som skulle ta beslutet att flytta vid en hyreshöjning i förändringsscenariot används flyttmönstren vid ombyggnation/restaurering. Även om situationen inte är densamma: hyresgäster som flyttar efter ombyggnation tar med stor sannolikhet detta beslut med utgångspunkt i både en höjning av hyra och standard, gör bristen på relevant data att detta ändå blir det mest relevanta exemplet att utgå från. Alltså innefattar förändringen i förändringsscenariot i denna rapport att hyresgäster flyttar p.g.a. av en hyreshöjning utan en standardhöjning.

Vid ombyggnation estimeras 20 procent flytta varav 12,7 procent av dessa antas flytta av annan anledning än hyreshöjningen.³⁵ Således antas 7,3 procent flytta enbart p.g.a. hyreshöjningen³⁶ i förändringsscenariot. Ramböll antar att den ökade rörligheten är bestående i förändringsscenariot även om det för med sig viss osäkerhet. Sanchez och Andrews (2011) visar att rörligheten är högre i delstater i USA där det inte finns hyresreglering. Författarna visar empiriskt att sannolikheten att flytta är ca 6 procent högre en given två års period, allt annat lika. Baserat på detta gör Ramböll antagandet att den ökade rörligheten inom hyresbeståndet är permanent i förändringsscenariot även om marginaleffekten enbart värderas över ett fem-års perspektiv.

Boverket publicerade nyligen en rapport (2014b)³⁷ i vilken flyttmönster vid ombyggnation studeras. Resultaten i denna rapport visar att den marginella skillnaden mellan flytt vid ombyggnation och flytt som sker i alla fall är ca 11 procent³⁸. Således är resultaten använda i denna rapport snarlika Boverkets resultat.

Kostnaden per flytt baseras på kostnaden för genomsnittlig flytt vid anlitan av flyttfirma, 6 800 kronor.³⁹ 7,3 procent av beståndet inom Stockholms län motsvarar ca 25 000 hushåll, således skattas den marginella kostnaden till **169 miljoner per år eller 798 miljoner över en fem års period** i förändringsscenariot.

I analysen ingår inte några kostnader förknippade med tid som en individ eller hushållsmedlemmar skulle behöva lägga ytterligare för att söka nytt boende (transaktionskostnad för individer), byta adress, hitta lokal service såsom skolor eller dagis, och liknande. Flyttkostnaderna för den här gruppen individerna skulle därmed sannolikt vara högre i verkligheten än vad som ingår i de beräkningarna som tagits med här.

4.6.2 Sökkostnader (Fastighetsföretag)

Då rörligheten inom hyresbeståndet ökar kommer också kostnaden för förmedling av hyresrätter för fastighetsvärdar att öka. Kostnaderna för en hyresvärd förknippade med att byta en hyresgäst uppgår till 22 400 kronor i dagens penningvärde.⁴⁰ Baserat på att den marginella ökningen av rörlighet inom hyresbeståndet är 7,3 procent, motsvarande ca 25 000 hushåll, blir kostnaden för den ökade rörligheten **558 miljoner per år eller 2,63 miljarder över en fem års period**. Av dessa omfattar 54 procent kostnader för privata fastighetsägare och 46 procent ökade kostnader för Allmännyttiga företag.

³⁴ Stockholms läns landsting, 2002.

³⁵ Dage (2013).

³⁶ 20% - 12,7 % = 7,3 %

³⁷ Boverket (2014b) "Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar", Rapport 2014:34.

³⁸ Marginell skillnad avser skillnad i andel utflyttande vid renoveringsår i renoverade bostäder och andel utflyttande i bostäder som inte renoverats.

³⁹ <http://www.flyttfirmor.nu/vad-kostar-flyttfirmor>.

⁴⁰ SOU 2005:88. Kostnad skattas till 20 000 kronor vilket i dagens (2013) penningvärde är ca 22 400 kronor.

4.7 Direkta kostnader till följd av ökad pendling

Som beskrivet ovan estimeras att ca 7 procent av hyresgästerna inom Stockholms län flyttar enbart till följd av en hyreshöjning under förändringsscenarioet. Trafikverket (2013) drar slutsatsen att människors sannolikhet att flytta ökar i samband med att avståndet till arbetet ökar. Då sambandet mellan närheten till arbete och sannolikheten att ha ett arbete också är påvisad⁴¹ visar detta på att närhet till arbete är eftertraktad. Swärdh (2009) visar att pendlare estimerar värdet per pendlingstimme till 163 kronor.⁴² Då den genomsnittliga pendlingstiden för personer som bor inom Stockholmsregionen är 58 minuter per dag⁴³ motsvarar det 3 000 kronor per person och månad i pendlingskostnader.⁴⁴ Ramböll gör därmed antagandet att de individer eller familjer som tvingas flytta enbart p.g.a. av hyreshöjningen (vilken omöjliggör att bo kvar) innebär detta att åtminstone en person i hushållet får en längre pendling till arbetet. Med andra ord, de 7 procent av hushållen som tvingas flytta p.g.a. hyreshöjningen antas få ett längre pendlingsavstånd motsvarande skillnaden mellan en pendlare inom länet och en pendlare utom länet. Vi förutsätter här att de som prisats ut från sitt befintliga boende i större grad flyttar utom länet än inom länet därför att hyreshöjningarna generellt sett blir höga över hela länet och utsikterna att hitta en bostad i prisnivå med tidigare bostad blir svårt. Detta skulle innebära en ökning på 32 minuter enkel resväg i ökad pendlingstid.⁴⁵ Arbetslösa exkluderas då dessa ej kan antas få ett längre pendlingsavstånd. För de 7 procent av hushållen, exklusive arbetslösa, som estimeras få ett längre pendlingsavstånd antas enbart en person i hushållet påverkas av detta. Således antas hushåll med två vuxna, ej arbetslösa, individer enbart få en ökad pendlingskostnad för en av individerna. Den aggregerade kostnaden p.g.a. ökade pendlingsavstånd för det befintliga hyresbeståndet blir därmed **972 miljoner per år eller 4,59 miljarder över en fem års period.**

I beräkningarna har en relativt låg siffra för värdet av en pendlingstimme använts. Vi är medvetna om att mycket högre siffror använts för att skatta värdet av pendling som ligger mer i nivå med genomsnittslönekostnaden för löntagare i andra studier. Till exempel så skattar Trafikanalys kostnaden per förlorad arbetstimme till 300 kronor i samband med försening i kollektivtrafiken.⁴⁶ Inte heller har vi haft möjlighet att belysa hur de som flyttar inom staden i dag (i alla fall) skulle vara mer benägna att flytta längre ut givet hyreshöjningarna. Även om detta är en möjlighet har det inte kunnat beläggas vad detta skulle innebära i pendlingstidsökningar och associerade kostnader. Inte heller har eventuella nyttor förknippade med andra som flyttar in i beståndet utifrån tagits med eftersom vi fokuserat på de boende inom det befintliga beståndet.

4.8 Direkta kostnader till följd av individuell hyresförhandling och fri kontraktsrätt

Utgångspunkten för estimering av de marginella kostnaderna till följd av en fri hyressättning är att dagens modell med kollektiva hyresförhandlingar försvinner och att dessa ersätts med individuella förhandlingar. Denna skillnad skattas med utgångspunkt i dagens situation där vissa bodelags fastigheter omfattas av förhandlingsordning och vissa inte. Inom det kollektiva förhandlingsystemet förhandlar en hyresgästorganisation med de fastighetsägare som har förhandlingsordning å alla hyresgästers vägnar, oavsett om de är medlemmar eller inte. Om förhandlingsordning saknas sker enskilda hyresförhandlingar mellan varje hyresvärd och hyresgäst.

Den marginella kostnaden skattas genom att estimeras kostnaden per förhandling och lägenhet vid förhandlingsordning och utan. I förändringsscenarioet skattas kostnaden av att den svenska modellen försvinner genom att anta att kostnaden per förhandling för hela beståndet är densamma som kostnaden utan förhandlingsordning idag. Estimeringen av kostnad per lägenhet är

⁴¹ IFAU, Rapport 2006:1.

⁴² Swärdh (2009): "Commuting Time Choice and the Value of Travel Time". Kostnad skattad till 155 SEK vilket motsvarar 163 i dagens (2013) penningvärde.

⁴³ Trafikanalys, 2011:3.

⁴⁴ Beräknat på 18,8 arbetsdagar per månad.

⁴⁵ Trafikanalys, 2011:3

⁴⁶ Ibid.

genomförd på riksbasis då det är på denna nivå som data finns tillgänglig. Genom att räkna ut kostnaderna per lägenhet kan kostnaden för Stockholms län sedan estimeras.

Hyresgästföreningen förhandlar hyran för ungefär 90 procent av Sveriges 1,5 miljoner hyresrätter.⁴⁷ Av dessa hyreslägenheter ägs ungefär hälften av ett kommunalt hyresbolag. Eftersom att hyresgästföreningen förhandlar hyrorna för samtliga 750 000 hyreslägenheter i det kommunala hyresbeståndet genomför de förhandlingar med ungefär 80 procent av hyreslägenheterna i det privata beståndet, det vill säga 600 000 hyreslägenheter. 150 000 lägenheter i det privata hyresbeståndet omfattas inte av avtal om förhandlingsordning och förhandlingar sker således direkt med varje hyresgäst.⁴⁸

Beståndet inom Stockholms län består av ca 157 000 kommunägda lägenheter och 184 000 privatägda lägenheter.⁴⁹ Av dessa antas fördelningen mellan förhandlingsordning och ej förhandlingsordning se likadan ut som i övriga riket d.v.s. att 90 procent av dessa omfattas av avtal om förhandlingsordning.

Kostnad per förhandling per lägenhet med förhandlingsordning skattas till 288 SEK per lägenhet baserat på data från hyresgästföreningen för riket. Hyressättningsavgiften som Hyresgästföreningen insamlar från fastighetsägarna årligen är totalt 203 miljoner kronor vilket motsvarar 144 kronor per lägenhet år 2013.⁵⁰ De personer som Ramböll har varit i kontakt med på Fastighetsägarna och SABO berättar att det är mycket svårt att uppskatta hur mycket tid som hyresvärdar, som har avtal om förhandlingsordning, årligen lägger på förhandlingar av hyror. Ramböll har därför uppskattat att hyresvärdarna eller SABO/Fastighetsägarna på uppdrag av hyresvärdar lägger lika mycket tid på förhandlingar som Hyresgästföreningen. Den totala kostnaden för dessa aktörer uppskattas således även vara 203 miljoner kronor per år (i linje med Hyresgästföreningen). Således blir den totala kostnaden 288 kronor per lägenhet och år.

Det finns ingen officiell rapportering som beskriver kostnaden för hyresförhandlingar för privata hyresvärdar som inte har avtal om förhandlingsordning. HSB (2014) har dock en prislista som beskriver kostnader per hyresförhandling av fastigheter per storlek. I figuren nedan redovisas denna prislista.

Tabell 5: Prislista för administrativ förvaltning 2014 (kronor)

Storlek på hyresvärd	Kostnad per paket. exkl. moms	Kostnad per paket. inkl. moms
3-5 lägenheter	2 500 kr	3 125 kr
6-15 lägenheter	3 700 kr	4 625 kr
16-30 lägenheter	4 800 kr	6 000 kr
31-70 lägenheter	5 900 kr	7 375 kr
fler än 70 lägenheter	10 000 kr	12 500 kr

Källa: HSB, 2014

Ramböll har inte fått tillgång till statistik som visar fördelningen av antal lägenheter bland de privata hyresvärdar som inte har avtal om förhandlingsordning. För att uppskatta fastighetsägarnas kostnader för hyresförhandlingar har Ramböll därför räknat att genomsnittligt antal lägenheter per fastighet är 17.⁵¹ Det finns således uppskattningsvis 9 000 privata hyresvärdar som inte har avtal om förhandlingsordning och förvaltar ca 150 000 lägenheter i riket.

⁴⁷ Siffran som använts här är sannolikt i underkant.

⁴⁸ Information från Hyresgästföreningen, 2014.

⁴⁹ Källa: SCB. Nykvarn, Norrtälje och Salem är exkluderat i alla skattningar i rapporten.

⁵⁰ HGF, Verksamhetsberättelse 2013.

⁵¹ Hyresgästföreningen uppger att det finns 750 000 lägenheter fördelat på 45 000 privata hyresvärdar. Genomsnittligt antal lägenheter per hyresvärd är således ungefär 17 st. Eftersom uppskattningsvis 150 000 hyreslägenheter inte har avtal om förhandlingsordning finns det ca 9 000 privata hyresvärdar som inte har avtal om förhandlingsordning.

Ramböll antar att genomsnittlig kostnad för hyresförhandlingar därför är 6 000 kronor inklusive moms per år. Detta enligt HSB:s (2014) prislista (se tabellen ovan). Total kostnad för fastighetsägare antas således vara ungefär 54 miljoner kronor⁵² per år i dagsläget.

Där avtal om förhandlingsordning saknas sker förhandlingar av hyran normalt sett skriftligen mellan hyresgäst och hyresvärd. Om hyresgästen inte accepterar hyresvärdens bud hanteras ärendet i Hyresnämnden.⁵³ Vid antagande om att hyresvärderna årligen skickar ett brev till varje hyreslägenhet med ett förslag på hyreshöjningar och att varje hyresgäst svarar på detta brev blir den totala kostnaden för brevutskick 2,6 miljoner kronor⁵⁴ årligen.

Det finns ingen tidigare forskning som analyserar hur mycket tid som hyresgästerna lägger på att svara på hyresvärdens bud om hyreshöjningar. Hyreskartan AB, ett företag som hjälper kunder att förhandla om lokalhyror uppskattar dock att deras kunder lägger mellan 2-3 timmar på prisförhandling då kunden är nöjd med sin lokal och förhandlingen enbart handlar om priset.⁵⁵ Således, vid antagandet att varje hyresgäst lägger totalt två timmar per år på att svara på hyresvärdens bud, estimeras kostnaden för hyresgästen för individuell hyresförhandling till totalt 415 kronor per lägenhet och år. Kostnaden bygger på en genomsnittlig inkomst för personer som är 20 år eller äldre som är 331 650 kronor⁵⁶ per år inklusive sociala avgifter och påslag för overheadkostnader. Givet att totalt 150 000 lägenheter inte har avtal om förhandlingsordning blir den totala kostnaden för detta drygt 62 miljoner kronor⁵⁷ per år för riket. Denna kostnad utgör ett självkostnadspris för hyresgästen. I de fall där hyresgästen väljer att låta ett ombud förhandla i deras ställe skulle kostnaden troligen behöva vara högre för att täcka ombudets kostnader och eventuella lönsamhetskrav.

Som visas i figuren nedan är den årliga kostnaden för riket för hyresförhandlingar där förhandlingsordning saknas ungefär 119 miljoner kronor. Eftersom uppskattningsvis 150 000 lägenheter inte har avtal om förhandlingsordning är kostnaden per lägenhet 792 kronor och år (dvs. 119 miljoner delat med 150 000 lägenheter).

Tabell 6: Sammanställning av kostnader för hyresförhandling om avtal om förhandlingsordning saknas, riket (kronor)

Post	Kostnad
Kostnad för fastighetsägare	54 000 000 kr
Kostnad för hyresgäst	62 184 375 kr
Kostnad för brev och porto	2 610 000 kr
Total	118 794 375 kr

Not: källor enligt text ovan.

Utifrån att vi etablerat kostnaden för nuvarande system, med och utan förhandlingsordning, för hela riket kan vi utifrån befintligt bestånd beräkna kostnad per lägenhet och vad detta innebär för Stockholms län. Kostnaden för dagens system i Stockholms län skattas därmed till ca 117 miljoner per år (se tabellen nedan). Givet att förhandlingskostnaden under förändringsscenarioet skattas till 270 miljoner kronor per år blir den ökade marginalkostnaden av att avskaffa parternas hyresförhandlingssystem med individuella förhandlingar lite över 153 miljoner kronor årligen eller 723 miljoner över 5 år. Av dessa ökade kostnader tillfaller 53 procent hushållen, 25 procent Allmännyttan och 22 procent de privata fastighetsägarna.

⁵² 6 000 kronor * 9 000 värddar = 54 000 000 kronor

⁵³ SABO, 2014.

⁵⁴ 150 000 lägenheter * 2 * 7 kr för porto * 1,7 kronor per kuvert (Swedoffice kostnad för Kuvert C4 vita SS täckremsa 50 st/fp http://www.swedoffice.se/show_subcategory.php?gid=36504) = 2 610 000 kr.

⁵⁵ Korrespondens med företrädare för Hyreskartan.

⁵⁶ SCB, Hushållens ekonomi, Inkomster och skatter, Medelvärde, riket, bruttolön, ålder 20+, alla inkomstklasser.

⁵⁷ 0.1 % årsarbetskraft * 331 650 kronor * 150 000 lägenheter = 62 184 375 kronor.

Tabell 7: Direkta kostnader för hyresförhandling i dag och under förändringsscenario, Stockholms län (kronor, antal)

	Situation idag	Förändrings- scenario
Lägenheter som omfattas av förhandlingsordning	304 169	-
Lägenheter som inte omfattas av förhandlingsordning	36 778	340 947
Kostnad per lägenhet med förhandlingsordning	288 kr	-
Kostnad per lägenhet utan förhandlingsordning	792 kr	792 kr
Totalkostnad (a,b)	116 728 620 kr	270 030 024 kr
Marginell kostnadsökning (b-a)		153 301 404 kr

Not: källor enligt text ovan.

Det den ovanstående tabellen indikerar är att dagens hyressättningssystem innefattar stordriftsfördelar för både hyresvärdar och hyresgäster. Ett avskaffande av dagens system skulle därmed oundvikligen innebära merkostnader. Sannolikt skulle hyresvärdarna försöka täcka eventuella merkostnader genom den hyra som sätts.

4.9 Direkta kostnader till följd av tvister

Hyresmarknadskommittén har i uppdrag att vara tvistlösningsorgan när Hyresgästföreningen och kommunala fastighetsbolag inte kan komma överens om den nya hyressättningen. I kommittén sitter representanter från såväl Hyresgästföreningen som SABO. Efter beredning av ärendet lämnar kommittén rekommendation om vilken hyresnivå som bör sättas. Parterna är då skyldiga att acceptera kommitténs förslag (Hyresgästföreningen, 2014).

På det privata området finns Bostadsmarknadskommittén som omfattar Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Till skillnad från Hyresmarknadskommittén behandlar dock inte denna kommitté tvister. Vid tvister mellan hyresgäst och en privat fastighetsägare ska enligt 12 kap. Jordabalken (SFS 1970:994) ärendet hanteras i Hyresnämnden. Som tidigare beskrivit kan hyresförhandlingar ske kollektivt om den privata fastighetsägaren har avtal om förhandlingsordning. Vid eventuella tvister mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen (efter förhandlingar) blir de enskilda hyresgästerna parter i målet vilket då lämnar partssystemet och hanteras av Hyresnämnden enligt Hyresförhandlingslagen (SFS 1978:304).

Hyresnämnden får, när ett stort antal tvister av liknande art behandlas tillämpa ett förenklat förfarande som innebär att ett antal lämpliga typfall väljs ut för avgörande. Övriga fall avgörs sedan utan muntlig förhandling förutsatt att det är uppenbart att en sådan förhandling inte behövs (SOU 2003:33 s.55f). De flesta beslut vid hyresnämnden kan överklagas till Svea hovrätt. (Domstolsverket, 2013).

Hyresnämnden kan även genomföra särskild medling i ärenden där Hyresgästföreningen och fastighetsföretaget inte är överens. Medlingen genomförs genom samtal och syftar till att få parterna att komma överens utan en process via domstol. Den främsta fördelen med den särskilda medlingen är kostnaden. Vid särskild medling behöver nämnden till exempel inte skicka ut förhandlingsdokument till varje hyresgäst (Hyresnämnden, 2013).

På samma sätt som vid estimeringen av kostnad till följd av förändringen av hyresförhandlingsystemet görs detta på riksbasis för att sedan skalas ner till kostnaden för Stockholms län. Detta görs då tillgänglig data endast finns på riksnivå. Vi beräknar den marginella kostnadsökningen till

följd av att det svenska systemet försvinner i två steg. I steg ett estimerar vi dagens tvistenivå för det kommunala och privata beståndet. Vidare beräknar vi att den marginella kostnadsökningen under förändringsscenarioet sker framförallt därför att Hyresmarknadskommittén helt försvinner och att alla tvister istället sker genom Hyresnämnden. I steg två diskuteras och estimeras nivån på andra tvister som kan antas uppkomma till följd av fri hyressättning. Tvist om deposition är något som existerar på de flesta hyresmarknaderna där fri hyressättning sker. Steg två omfattar därmed en skattning av kostnaderna till följd av att den typen av tvister uppstår i förändringsscenarioet.

4.9.1 Direkta kostnader för tvister vid förhandling med kommunala bolag

Om Hyresgästföreningen och kommunala fastighetsbolag inte kommer överens om den nya hyran lämnas ärendet till Hyresmarknadskommittén som återkommer med en rekommendation i ärendet. Enligt Hyresgästföreningen har kommittén sedan år 2000 löst 344 tvister. Enligt statistik från Hyresgästföreningen fick Hyresmarknadskommittén ärenden från 35 kommunala bolag vilket totalt omfattade 80 014 lägenheter.⁵⁸ Detta i sin tur skulle motsvara ungefär 12 procent av de kommunala bostadsbolagen i landet.

Enligt Hyresgästföreningen behöver Hyresmarknadskommittén lägga ner ungefär 20 timmars heltidsarbete för att lösa dessa tvister. Detta motsvarar ungefär 1,3 procent⁵⁹ av en årsarbetskraft. Den genomsnittliga lönen för hyresförmedlare var år 2013 37 800 kronor per månad.⁶⁰ Med påslag för OH-avgifter och sociala avgifter motsvarar detta 748 440 kronor i årslön.⁶¹ Den totala kostnaden för Hyresmarknadskommittén per ärende är således 9 356 kr.⁶² Den totala kostnaden för Hyresmarknadskommittén arbete med att behandla tvister mellan hyresgästföreningen och kommunala fastighetsbolag är således 327 443 kronor.⁶³ Då 21 procent av de allmännyttiga bostadsföretagen finns inom Stockholms län skattas denna kostnad till 68 571 kr för Stockholms län.⁶⁴

4.9.2 Direkta kostnader för tvister vid förhandling med privata fastighetsföretag

Den målkategori som är vanligast förekommande i Hyresnämnderna är ärenden enligt 12 kap. i Jordabalken (SFS 1970:994) med totalt 26 344 avgjorda ärenden år 2013. De flesta ärendena (cirka 14 000⁶⁵) som avgörs enligt 12 kap. Jordabalken (SFS 1970:994) handlar om uppsägningar av hyresavtal. Endast en bråkdel, 326⁶⁶ tvister, handlade om oskäligen hyra år 2013. 653 tvister avgjordes år 2013 enligt Hyresförhandlingslagen (SFS 1978:304).⁶⁷ Totalt handlade alltså 979 (653+326) tvister i Hyresnämnden om oskäligen hyra eller hyresförhandlingar varav 24 procent (240 tvister) antas ha uppstått inom Stockholms län.⁶⁸

Kostnaden per registrerat ärende i Hyresnämnden uppskattas till 22 421 kr. Kostnaden är distribuerad över tre aktörer; fastighetsägaren, Hyresgästföreningen/hyresgästen och Hyresnämnden. Hyresgästföreningen/hyresgästen samt Fastighetsägarna/fastighetsägaren antas lägga lika mycket tid som en hyresförhandlare gör i ett ärende inom Hyresmarknadskommittén.⁶⁹ Utöver

⁵⁸ Statistik från HGF.

⁵⁹ 20/1600 timmar = 1.25 %

⁶⁰ SCB SSYK 341.

⁶¹ 37 800 kr * 12 månader * 1,65 = 748 440 kronor

⁶² 748 440 kr * 0,0125 = 9 356 kr

⁶³ 9 356 kr * 35 ärenden = 327 443 kr år 2013

⁶⁴ I brist på nedbruten statistik göra antagandet att kommunala bolag inom Stockholms län är inblandad i tvist i samma utsträckning som i riket.

⁶⁵ Ärenden enligt 12 kap. 45 § 2 st. Jordabalken.

⁶⁶ Ärenden enligt 12 kap. 55e § Jordabalken.

⁶⁷ Hyresnämnden, 2014.

⁶⁸ 183 888 lägenheter inom det privata beståndet finns inom Stockholms län. Totalt finns 750 000 privatägda lägenheter i Sverige. 183888/750000=24%

⁶⁹ 9 356 kr per aktör.

detta tillkommer kostnaden för hyresnämnden som uppgår till 3 710 kr (inklusive sociala avgifter) per ärende.⁷⁰

Hyresnämnden uppskattar vidare att ungefär 10 till 20 procent av ärendena som tas upp i Hyresnämnden överklagas till Svea hovrätt.⁷¹ Enligt årsredovisningen för år 2013 var den genomsnittliga kostnaden per ärende i denna domstolsinstans 27 754 kronor.⁷² Vid antagande om att 10 procent av 979 ärenden överklagas till Svea hovrätt är den totala kostnaden för detta ungefär 3 miljoner kronor⁷³ per år. Baserat på en överklagandegrad på 10 procent i Hyresnämnden blir den genomsnittliga kostnaden per ärende 25 196 kr.⁷⁴

Sammantaget uppgår därmed den årliga kostnaden för tvistelösning kring hyressättning under dagens hyressystem ca 6 miljoner inom Stockholms län (se tabellen nedan).

Givet att procentandelen tvister i beståndet ligger i linje med tvister mellan privata hyresvärdar och hyresgäster runt 2 procent⁷⁵ (dvs. inte dem som löses genom Hyresmarknadskommittén), beräknas antalet tvister under förändringsscenarioet att uppgå till 445 tvister till en styckkostnad av 22 421 kr samt en kostnad för överklaganden på 27 754 kr till Svea Hovrätt. Detta skulle innebära att den årliga kostnaden för tvistelösning i relation till hyressättning skulle uppgå till 11,4 miljoner per år. Den marginella, direkta kostnadsökningen förknippad med förändringsscenarioet skulle därmed uppgå till **ca 5,2 miljoner per år** eller **24 miljoner över en 5-års period**.

Tabell 8: Direkta kostnader för tvistelösning idag och under förändringsscenarioet, i Stockholms län (antal, kronor)

	Situation idag	Situation med avreglerad marknad
Antal ärenden i Hyresmarknadskommittén	7.3	N/A
Antal registrerade ärenden i Hyresnämnden	240	445
Antal medlingsärenden i Hyresnämnden	5.1	9.5
Kostnad ärende Hyresmarknadskommittén	9 356 kr	9 356 kr
Kostnad registrerat ärende Hyresnämnden	25 196 kr	25 196 kr
Kostnad medlingsärenden i Hyresnämnden	20 582 kr	20 582 kr
Total kostnad (a, b)	6 222 465 kr	11 409 953 kr
Marginell kostnadsökning (b-a)		5 187 489 kr

Not: Antal tvister är skattade baserat på antalet tvister i Sverige, således finns det decimaler.

4.9.3 Direkta kostnader för tvister kring deposition

Med införandet av fri hyressättning och fria kontraktsvillkor är det sannolikt att tvister i relation till deposition ökar. Detta är ett väldokumenterat problem i system med marknadshyror och har i

⁷⁰ Genomsnittlig kostnad för ärenden i Hyresnämnden, årsredovisning 2013.

⁷¹ Skattning enligt intervjuperson på Hyresnämnden.

⁷² Sveriges domstolar, 2014.

⁷³ 27 754 kr * 98 ärenden = 2 717 117 kronor

⁷⁴ 22 421 + (0,1 * 27 754 kr) = 25 196

⁷⁵ Hyresnämndens roll i förändringsscenarioet blir fortsatt att bedöma skäligheten i hyran dock utifrån de av hyresgästen och fastighetsägarens tecknade avtalsvillkor dvs. om höjningar strider mot gällande avtalsvillkor kan de bestridas. Det kommer dock inte att vara möjligt att bestrida hyreshöjningar i samband med tecknande av nytt avtal.

länder som t.ex. Storbritannien lett till införandet av olika försäkringslösningar för att säkra att depositioner återbetalas till konsumenten när hen flyttar. Detta blir relevant i och med att rörligheten på marknaden ökar p.g.a. av kortare kontraktstider och större möjligheter för fastighetsägare att höja hyran.

Tvvisnivån kring depositioner i Storbritannien mellan hyresgäster och fastighetsägare omfattar 0,88 procent av beståndet (TDS, 2014). Siffran skulle kunna betraktas som låg i och med att en större del av kontrakt försäkras genom ett av flera system.⁷⁶ Innan systemen infördes var dock andelen tvister i beståndet betydligt högre vilket var en av anledningarna till att systemen infördes. Baserat på att en tvist angående deposition medför samma kostnad som för en registrerad medling i Hyresnämnden d.v.s. 22 421 kronor (exklusive kostnaden för eventuellt överklagande i Svea Hovrätt idag), blir den marginella kostnaden till följd av ökade kostnaderna för tvist angående deposition **67 miljoner kronor per år eller 317 miljoner över 5 år.**

⁷⁶ Siffran innefattar inte heller tvister mellan uthyrningsagenter och hyresgäster/fastighetsägare, se vidare diskussion kring detta i följande kapitel.

4.10 Distributionsanalys

I tabellen nedan sammanställs samtliga marginalkostnader och intäkter associerade med förändringsscenarioet uppdelat på hushållen, privata bostadsföretag, allmännyttiga bostadsföretag, kommunerna i Stockholms län och staten. Sammantaget uppgår kostnaden för hushållen i det befintliga hyresbeståndet av att avskaffa dagens system till **17,4 miljarder kronor per år** eller **82,2 miljarder kronor** över en 5-års period. De privata fastighetsföretagens ökade intäkter uppgår till **10,1 miljarder kronor per år**. Kommunernas ökade kostnader uppgår till **1,8 miljarder kronor per år** men med den ytterligare vinst som de allmännyttiga bostadsföretagen gör uppgår kommunernas totala netto till **5,3 miljarder plus per år**. Statens marginella kostnadsökning uppgår till **121 miljoner kronor per år**.

Tabell 9: Totala marginalkostnader och nyttor associerade med förändringsscenarioet, 1 och 5 års tidslinje (kronor)

	Individer/Företag			Offentliga finanser		Summa
	Hushållen	Privata bostadsföretag	Allmännyttiga bostadsföretag	Kommunerna inom Stockholms län	Staten	
Transferering	-17 842 790 760	10 414 191 796	7 428 598 964	-	-	0
Transferering 5 år	-84 166 199 798	49 124 767 488	35 041 432 309	-	-	0
Försörjningsstöd	1 571 948 133	-	-	-1 571 948 133	-	0
Försörjningsstöd 5 år	7 415 034 028	-	-	-7 415 034 028	-	0
Flyttkostnader	-169 246 091	-	-	-	-	-169 246 091
Flyttkostnader 5 år	-798 350 465	-	-	-	-	-798 350 465
Vräkningar	-16 523 305	-901 652	-768 074	-	-	-18 193 031
Vräkningar 5 år	-77 942 056	-4 253 181	-3 623 081	-	-	-85 818 317
Temporärt boende	-	-	-	-195 417 145	-	-195 417 145
Temporärt boende 5 år	-	-	-	-921 801 903	-	-921 801 903
Bostadsbidrag	108 852 805	-	-	-	-108 852 805	0
Bostadsbidrag 5 år	513 469 394	-	-	-	-513 469 394	0
Sökkostnader	-	-301 058 929	-256 457 606	-	-	-557 516 535
Sökkostnader 5 år	-	-1 420 124 593	-1 209 735 764	-	-	-2 629 860 357
Pendling	-972 073 932	-	-	-	-	-972 073 932
Pendling 5 år	-4 585 368 392	-	-	-	-	-4 585 368 392
Hyresförhandling	-81 931 576	-34 517 697	-36 852 132	-	-	-153 301 405
Hyresförhandling 5 år	-386 479 306	-162 823 373	-173 835 133	-	-	-723 137 813
Tvistlösning	-2 157 060	-1 163 398	-993 663	-	-873 366	-5 187 487
Tvistlösning 5 år	-10 175 064	-5 487 863	-4 687 206	-	-4 119 753	-24 469 887
Depositionstvister	-28 069 621	-15 139 183	-12 930 438	-	-11 131 238	-67 270 480
Depositionstvister 5 år	-132 407 164	-71 413 016	-60 994 148	-	-52 507 145	-317 321 474
Summa	- 17,432 mdr	10,061 mdr	7,121 mdr	- 1,767 mdr	- 121 milj	- 2,138 mdr
Summa 5 år	- 82,228 mdr	47,461 mdr	33,589 mdr	- 8,337 mdr	- 570 milj	- 10,086 mdr

Not: Detaljerade beskrivningar av samtliga uträkningar finns att utläsa i respektive delkapitel ovan.

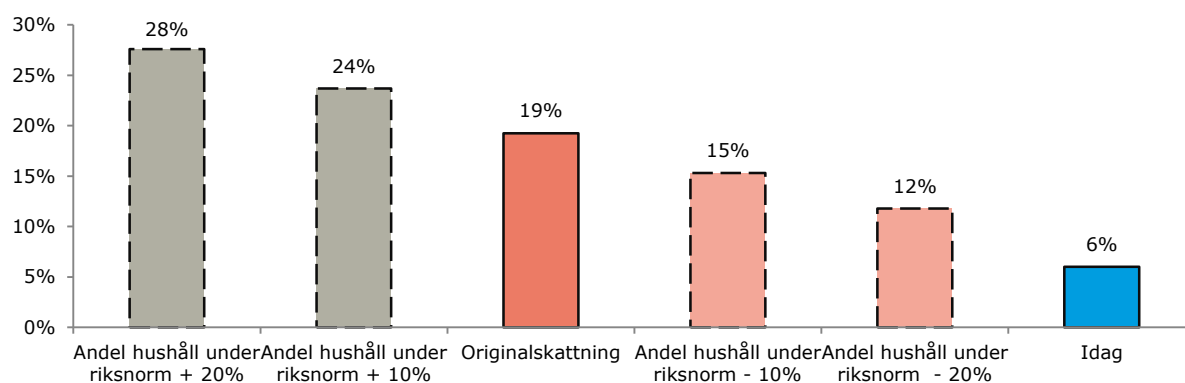
Resultaten tyder på att förändringsscenarioet inte är Pareto-effektivt⁷⁷ eftersom konsumtionsutrymmet för en stor andel konsumenter försämras. Hushållen skulle vara tvungna att bli kompenserade, motsvarande belopp som de förlorar i förändringsscenarioet för att inte missgynnas d.v.s. **17,4 miljarder per år vilket motsvarar ca 4 300 kr per månad och hushåll.**

⁷⁷ Att ett tillstånd är pareto-optimalt innebär att ny allokering av resurser - som innebär att vissa får det bättre och att ingen får det sämre - inte är möjlig.

4.11 Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen testar hur olika värden på en förklarande oberoende variabel påverkar utfallet av analysen. I figuren nedan visas hur olika skattningar av marknadshyror påverkar andelen av hushållen som hamnar under riksnormen. Om marknadshyror hade skattats till 20 procent mindre än vad de gjorts i denna rapport hade andelen hushåll inom länets bestånd som hamnat under riksnormen varit 12 procent istället för 19 procent. Vidare hade andelen under riksnormen varit 28 procent om marknadshyror hade skattats 20 procent högre än i denna rapport.

Figur 19: Andel hushåll som faller under riksnormen med olika estimeringar av marknadshyror (procent)



Not: Andel under riksnorm i förändringsscenarioet som beskrivet tidigare i kapitel. Skillnad i andel hushåll under riksnorm i förändringsscenarioet baseras på olika skattningar av marknadshyror, allt annat lika.

Vidare beskrivs nedan kostnaderna i förändringsscenarioet i en förenklad känslighetsberäkning där kostnaderna visas i ett spann om +/- 10 procent. Då skattningarna i modellen är baserade på antaganden visas nedan ett spann av direkta kostnader i förändringsscenarioet ifall beräknad kostnad över eller understiger de centrala antagandena med 10 procent. Analysen visar t.ex. att kostnaden för hushållen i detta fall skulle kunna ligga mellan 15,7 miljarder kronor (som lägst) och 19,1 miljarder kronor som högst per år (se tabellen nedan).

Tabell 10: Känslighetsanalys, kostnad per aktör i förändringsscenario (kronor)

	Individer/Företag			Offentliga finanser		Summa
	Hushållen	Privata bostadsföretag	Allmännyttiga bostadsföretag	Kommunerna inom Stockholms län	Staten	
Per år- Skattning 90%	-15 688 792 266	9 055 269 843	6 408 537 346	-1 590 628 750	-108 771 668	-1 924 385 495
Per år- Skattning	-17 431 991 407	10 061 410 937	7 120 597 051	-1 767 365 278	-120 857 409	-2 138 206 106
Per år- Skattning 110%	-19 175 190 548	11 067 552 031	7 832 656 756	-1 944 101 806	-132 943 150	-2 352 026 716
5 år- Skattning 90%	-74 005 576 941	42 714 598 916	30 229 701 280	-7 503 152 337	-513 086 663	-9 077 515 746
5 år- Skattning	-82 228 418 823	47 460 665 462	33 588 556 978	-8 336 835 930	-570 096 293	-10 086 128 607
5 år- Skattning 110%	-90 451 260 705	52 206 732 008	36 947 412 675	-9 170 519 523	-627 105 922	-11 094 741 467

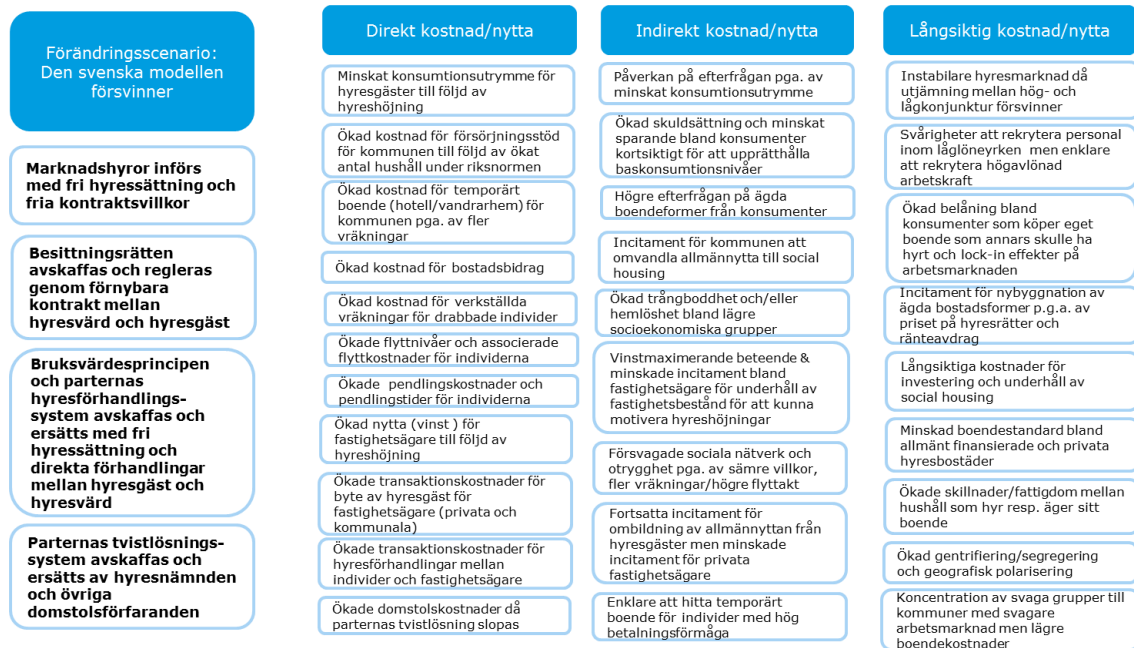
Not: Beräkningar baseras på kostnader presenterade i tidigare kapitel.

5. ÖVRIGA, INDIREKTA OCH/ELLER ICKE-KVANTIFIERBARA EFFEKTER

Även om simuleringen fokuserat på att kartlägga och värdera kvantifierbara effekter finns omfattande evidens kring andra effekter förknippade med förändringsscenariot som är svårare att kvantifiera och värdera.

Följande figur sammanfattar både de direkta, kortsiktiga effekter som presenterats i tidigare kapitel samt de mer indirekta och/eller långsiktiga effekter som kartlagts som en del av studien vars värde inte kunnat översättas i monetära termer men som skulle kunna vara mer eller mindre omfattande och viktiga som en konsekvens av att dagens hyressystem avskaffas.

Figur 20: Direkta och indirekta effekter av att den svenska hyresmarknadsmodellen avskaffas



5.1 Icke kvantifierade och långsiktiga indirekta effekter förknippade med förändringsscenariot

Efterfrågan kan påverkas av ett minskat konsumtionsutrymme i förändringsscenariot

De direkta effekter som kartlagts i tidigare kapitel kring hushållens minskade konsumtionsutrymme kan påverka BNP-tillväxten. Enligt SCB kan ett för konsumenterna minskat konsumtionsutrymme leda till minskad sysselsättning på medellång sikt (efter 8 månader).⁷⁸

Minskade disponibla medel kan öka skuldsättningen/minska sparande bland konsumenter för att upprätthålla baskonsumtionsnivåer

En rapport från Kronofogden och Konsumentverket kring överskuldsättning och ekonomiska problem bland unga (2008:3) pekar på att ungdomar redan idag löper en avsevärt större risk än andra grupper att hamna i ekonomiska problem och i vissa fall också överskuldsättning. Orsakerna till detta omnämns vara att de har sämre anställningsvillkor, lägre inkomster och höga fasta utgifter och kostnader varav boendekostnaden utgör en stor del p.g.a. dyra förstahandskontrakt i nyproduktion av hyresrätter eller höga räntekostnader för ägda boendeformer eftersom många saknar eget kapital och att belåningen således blir hög. Givet att ungdomar redan idag löper stor risk för överskuldsättning och ekonomiska problem p.g.a. höga boendekostnader, är risken stor att detta ytterligare förvärras under förändringsscenariot.

⁷⁸ http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Artiklar/Hushallens-konsumtion-driver-Sveriges-ekonomi/

Minskade disponibla medel förknippade med förändringsscenario innebär att de hushåll som redan har en pressad ekonomisk situation avhåller sig från att t.ex. gå till läkare eller tandläkare⁷⁹ som i förlängningen kan innebära att de personliga och samhälleliga kostnaderna blir större i längden p.g.a. till exempel sjukfrånvaro.

Det kan skapas incitament för kommuner att omvandla Allmännyttan till social housing

Den nationella hemlöshetssamordnaren (Regeringskansliet, 2014) rapporterar att kommuner redan idag försöker etablera alternativa boenden för resurssvaga personer som inte kan få tillgång till boende på ordinarie marknad då kraven för att få tillgång till förstahandskontrakt ökat, speciellt i områden med en bristmarknad.⁸⁰ Samordnaren menar även att bristen på bostäder har lett till olika inlåsnings effekter med negativa konsekvenser. Som exempel framhävs att rehabiliteringen av psykiskt sjuka eller kriminella försämrats och att våldsutsatta kvinnor tvingats stanna längre i temporära boenden (t.ex. kvinnojourer) eller t.o.m. gå tillbaka till sina destruktiva förhållanden p.g.a. bostadssituationen. Samordnaren ger även exempel på kommuner som i respons till situationen köpt bostadsrätter för att försöka tillgodose behovet. Detta, i kombination med att ett stort antal personer prisas ut från ordinarie marknad under förändringsscenario, kan leda till ökat tryck inom länet från politiker att omvandla Allmännyttan till social housing med de negativa effekter som det kan innebära i form av stigmatisering och segregation (se diskussion nedan). EU-kommissionen (2013) har i tidigare analyser konstaterat att Sverige rör sig mot ett Social Housing system.⁸¹

Vräkningar och marginalisering kan leda till mental ohälsa som belastar hushåll, offentlig förvaltning, företag och samhälle

Enligt den nationella hemlöshetssamordnaren (Regeringskansliet, 2014) finns ett starkt samband mellan vräkning och hemlöshet. Hemlöshet är i extremfallet även förknippad med högre dödlighet (Hwang, 2001). Ofta har personer som vräcks svårt att komma tillbaka in på den ordinarie bostadsmarknaden. Här rekommenderar Regeringens hemlöshetssamordnare att kommuner bör arbeta aktivt för att förebygga och förhindra att människor blir vräkta från sina bostäder. Enligt simuleringen i förändringsscenario skulle andelen personer som vräcks öka i samma utsträckning som andelen hushåll under riksnormen för försörjningsstöd ökar. Även om den exakta nivån är svårt att säkerställa, innebär sannolikt de höga hyresökningarna att fler hushåll riskerar avhysning. Blid et al (2008) visar redan nu ett säkerställt statistiskt samband mellan högre hemlöshet i högt befolkade urbaniserade kommuner och stor andel personer med psykiska problem och höga hyresnivåer. Detta stärks av kvalitativ evidens från t.ex. Nilsson och Flyghed (2004) som bland annat i intervjuer med vräkta personer inom Stockholms län visat att två av tre varit i ekonomisk kris året innan vräkningen. Studien visar även att de som vräcks upplever sin ohälsa som fyra gånger större än befolkningen i stort. Antalet vårdtillfällen för psykiska störningar var fem gånger fler bland de vräkta än den övriga befolkningen i Stockholm. Det kan dock vara svårt att härleda mental ohälsa direkt till vräkningen. En brittisk panelstudie (Pevalin, 2009) visar t.ex. att generell mental ohälsa ökade för personer i hyresrätter signifikant innan vräkningstillfället men att den största, bestående inverkan observerades för individer med ägda boenden som återtagits av banken. Nilsson och Flyghed (2004) menar även att den som blivit av med sin bostad har svårare att hålla kvar sitt arbete men även att upprätthålla sociala relationer. Detta i sin tur kan medföra att fler blir bidragsberoende. Att förebygga detta skulle kräva insatser från länets kommuner men även landstinget vars kostnader inte uppskattas som en del av studien. Sociala relationer är i sin tur den störst förklarande faktorn till upplevd lycka (Pistol, 2010).

⁷⁹ Nilsson och Flyghed (2004) visar även att de som vräcks inom Stockholms län avstått från att gå till tandläkare eller läkare trots att de haft behov.

⁸⁰ Det kan t.ex. handla om ökade krav för att få ett förstahandskontrakt som att hyresvärdarna inte godkänner försörjningsstöd eller annat bidrag som inkomst, att bruttointkomsten ska vara minst tre gånger årshyran, att den potentiella hyresgästen inte får ha betalningsanmärkningar och måste ha tidigare, goda boenderefrens.

⁸¹ EU-kommissionen (2013), s. 35: "Hence, although Sweden does not de jure have a social housing sector, de facto the country, and its capital in particular, may be moving in this direction".

Ökad trångboddhet kan leda till negativa konsekvenser

En möjlig konsekvens av hyresökningarna i förändrings scenariot skulle kunna vara att boendetätheten ökar. Dock menar t.ex. WSP (2013) att möjligheterna till att öka boendetätheten ytterligare är svårt då fler singelhushåll konsumerar större boendeytor per capita än andra hushållstyper.⁸² Det kan också finnas fysiska begränsningar med att öka botätheten inom det svenska bostadsbeståndet givet att svenska hyresbostäder har öppnare planlösning och färre rum på samma yta än lägenheter med samma antal kvadratmeter i övriga Europa. Detta försvårar möjligheten att hysa fler personer på samma yta, givet att man inte gör antagandet att personer kan tänka sig att bo i t.ex. köksutrymmen.⁸³ Enligt hemlöshetssamordnaren är trångboddhet redan ett problem, speciellt bland grupper som just etablerat sig på marknaden, t.ex. nyanlända invandrare i eget boende (s.k. EBO). Rapporten pekar på att trångboddheten i sig har negativa effekter inte bara på boendet i form av ökat slitage men framför allt på de boende. Barn i skolåldern kan påverkas negativt av att inte få tillräckligt med utrymme, lugn och ro för läxläsning om familjen lever under samma tak som en eller flera andra familjer på en liten yta. Om detta innebär lägre studieresultat har detta i sig en långsiktig kostnad både för berörda individer och samhälle.

Vinstmaximerande beteende och minskade incitament bland fastighetsägare för underhåll av fastighetsbeståndet för att kunna motivera hyreshöjningar

Westin (2011) har belyst problemet med att vissa fastighetsägare idag använder renoveringar och ombyggnation som en metod för att långsiktigt höja hyrorna inom befintligt bestånd. Detta menar Westin leder till fenomenet "renoviction" (renovräkning) dvs. att resurssvaga individer indirekt vräks eftersom de inte har råd att bo kvar givet hyreshöjningar på ibland 50-60 procent. Risker associerad med förändringsscenarioet är dock mer omfattande i och med att det tar bort incitamentet att genomföra standardhöjningar eller renoveringar som ett sätt att höja hyrorna. Med andra ord finns det en risk att kvaliteten inom hyresbeståndet minskar över tid och att det, i stil med andra avreglerade marknader, innebär en utveckling mot social housing och ett hyresbestånd med låg standard och en överrepresentation av resurssvaga individer.

Möjliga konsekvenser av vad som skulle kunna ske efter avskaffandet av dagens system är att förändrings scenariot präglas av den spekulation som fanns på hyresmarknaden i Sverige innan den reglerades. Hultqvist (2013) skriver om hur den nästintill oreglerad hyresmarknaden ledde till periodvis kraftiga hyreshöjningar vilket underblåste spekulationsivern. Med utgångspunkt i det historiska materialet visar han även hur de kraftiga hyresökningarna ökade viljan att äga sitt eget hem. Dock var detta enbart en dröm som enbart kunde realiseras för ett litet antal individer med nog finansiell styrka.

En möjlig utveckling är även att marknadshyror kan styra utvecklingen bort från långsiktiga aktörer som ändå uppnår lönsamhet under dagens system, mot aktörer som är mer riskbenägna och som investerar kortsiktigt i spekulationssyfte. Colini et al (2014) visar bland annat hur en delvis avreglering i Tyskland lett till kortsiktig spekulation bland fastighetsägare speciellt i centralt beläget hyresbestånd.

Förändringsscenarioet skapar ökade incitament för ombildning av allmännyttan bland hyresgäster men minskade incitament bland fastighetsägare

Ett stort antal ombildningarna har redan skett inom länet (se Figur 2). Magnusson och Andersson (2008) har visat att ombildningar som skett varit socioekonomiskt och etniskt selektiva i och med att mer inkomstsvaga hushåll inte bor kvar i samma utsträckning, efter ombildningen, och att de nytillkommande är utbildnings- och inkomstmässigt mer resursstarka. Under förändringsscenarioet är det möjligt att resursstarka individer inom befintligt bestånd i respons till höga hyror gärna skulle se att kvarvarande hyresrätter ombildas till bostadsrätter, eller alternativt att de flyttar till ägt boende, för att minska sina boendekostnader. Detta skulle sannolikt bidra till ökad segregat-

⁸² De räknar med att boendetätheten avtar i nollscenariot i vilket fall som helst och enbart ökar med 3 procent mellan 2010 och 2030 dvs. hälften så mycket som för 1990-2011.

⁸³ Intervju med Ida Borg kring innehållet i EU-SILC, den europeiska bostadsdatabasen.

ion.⁸⁴ Det finns dock mycket få incitament för etablerade fastighetsägare att ombilda givet den ökade vinstmarginalen. Det finns också incitament för befintliga fastighetsägare att inte bygga nya hyresbostäder eftersom detta skulle öka utbudet och därmed potentiellt sänka hyresnivåerna inom befintligt bestånd.

Att mindre resursstarka hyresgäster prisas ut från marknaden under marknadshyror kan innebära svårigheter att rekrytera inom vissa branscher även om det i viss mån samtidigt kan bli lättare att rekrytera annan typ av arbetskraft med högre betalningsförmåga

En minskad matchning på arbetsmarknaden skulle innebära ett produktivetsbortfall som i sin tur skulle kunna påverka tillväxten. Här i ligger ett potentiellt marknadsmisslyckande. De företag som gynnas av tillgången av arbetskraft inom låglöneyrken (så som t.ex. inom hotell och restaurang) skulle inte nödvändigtvis kunna bära kostnaden för att själva stå för boende för sina medarbetare för att kunna möta behovet därför att avkastningen skulle bli för låg. Tillhandahållandet av billiga bostäder kan därmed skapa positiva externaliteter på företags och branschers möjligheter till rekrytering av arbetskraft. Det förekommer dock exempel på företag som tagit den drastiska åtgärden att köpa bostadsrätter för att locka till sig rätt kompetens. Givet att det stora flertalet företag inom länet är småföretag är dock denna möjlighet förbehållen ett litet antal större företag.

Flertalet studier har pekat på att rådande bostadsbrist försvårar arbetskraftsförsörjningen vilket i sin tur hämmar företagets produktion och ökar kostnaden för arbetskraft. WSP (2013) räknade på uppdrag av Riksbyggen och HSB ut vilka konsekvenser bostadsbristen skulle kunna leda till i termer av försämrad internationell konkurrenskraft, lägre sysselsättningstillväxt, högre arbetslöshet och dämpad produktivitetutveckling. I ett scenario där byggtakten inte ökar beräknades det diskonterade produktionsbortfallet i Stockholms län uppgå till 330 miljarder kronor i produktionsbortfall, minskade löner och minskade skatteintäkter. De förutspår även en ökande inpendling från Mälardalen men menar att nybyggnation i centrala delar även är nödvändigt för att inte hämma tillväxten.

Enligt Arbetsförmedlingen⁸⁵ innefattar bristyrkena i Stockholm 2014 bland annat Bilmekaniker, Specialistsjuksköterskor, Kockar, Bagare/konditorer, Fritidspedagoger och Specialpedagoger, vilket är professioner med relativt låga genomsnittslöner. De förutspår vidare en ökad nettopendling in till Stockholms län p.g.a. för lågt bostadsbyggande och för låg arbetskraftsefterfrågan även under nollscenariot. Det som blir tydligt när man jämför nettosnittslönerna bland några av de här yrkena med de genomsnittliga hyresnivåerna under förändringsscenariot (se tabellen nedan) är att många kommer att prisas ut. Även om många säkert är beredda att pendla är det mycket svårare för dem som arbetar på obekväma tider så som kvällar och nätter (t.ex. kockar eller undersköterskor som jobbar skift) då kollektivtrafiken inte nödvändigtvis är ett alternativ. Svårigheter att rekrytera inom vissa branscher kan givetvis även leda till ett ökat lönetryck.

Resultaten av denna studie pekar därmed på att det finns subgrupper bland både insiders och outsiders som skulle vinna respektive förlora på ett avskaffande av dagens system. Framförallt skulle låginkomsttagare bland både outsiders och insiders förlora. Boverket (2014b) visar t.ex. att ekonomiskt utsatta hushåll flyttar i mycket högre utsträckning efter en ombyggnation än andra grupper.⁸⁶

⁸⁴ SCB:s data visar att både utbildnings- och inkomstnivåerna är högre bland boende i ägda boendeformer än inom befintligt hyresbestånd inom Stockholms län.

⁸⁵ Arbetsförmedlingen (2013): "Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2013, STOCKHOLMS LÄN, Prognos för arbetsmarknaden 2014".

⁸⁶ Av de ekonomiskt utsatta hushållen är den marginella skillnaden mellan de som flyttar vid ombyggnation och de som flyttar av annan anledning ca 15 procentenheter. Alltså sker utflyttning p.g.a. av ombyggnation i högre utsträckning för ekonomiskt svaga hushåll än för andra hushåll.

Tabell 11: Genomsnittlig nettolön per yrkeskategori per månad och hyresandel av inkomst, Stockholm Stad, idag och med marknadshyror (kronor, procent)

Yrkeskategori	Tidspunkt	Idag	Förändrings-scenario	Idag	Förändrings-scenario
	Hyra/månad	4 589 kr	7 015 kr	8 332 kr	14 031 kr
	Genomsnittlig nettoinkomst	1:a 36 kvm	1:a 36 kvm	3:a 76 kvm	3:a 76 kvm
Städare	15 173 kr	30%	46%	55%	92%
Kock	16 655 kr	28%	42%	50%	84%
Undersköterska	16 866 kr	27%	42%	49%	83%
Förskollärare	18 348 kr	25%	38%	45%	76%
Butiksbiträde	18 489 kr	25%	38%	45%	76%

Not: Nettolön beräknad genom att dra av kommunalskatt (29,43% enl. Stockholm Stad) från bruttolön. Löner baserade på snittlöner för riket. Stockholmstillägg kan tillkomma för vissa yrkeskategorier.

Källa: SCB, 2014

En stor integrerad hyressektor är förknippad med positiva externaliteter

Forskningen visar att boendestandarden och således välbefinnandet för hyresgästen är bättre i länder med en stor integrerad hyresmarknad än med social housing (Borg, 2013). Borgs forskning tyder på att socialförsäkringstanken i den socialdemokratiska bostadspolitiken genererat positiva effekter såsom bättre kvalitet i bostadsstocken överlag i och med att mer välbeställda även hyr och efterfrågar bättre kvalitet vilket då även gagnar mindre välbeställda som en positiv externalitet i den mening att de inte skulle ha haft råd att efterfråga och betala för den standard som då kommer dem till gagn ändå. Inte heller innebär detta att individer med små resurser stigmatiseras genom att de tvingas bo i vissa områden. Borg menar även att på en privat marknad där bara låginkomstgrupper bor i social housing finns ingen betalningsvilja från övriga samhällsgrupper att tillhandahålla social housing. Kombinationen av att investeringarna hålls på ett minimum och att betalningsviljan från hyrestagarna är minimal bidrar överlag till låg kvalitet på bostadsstocken. Detta skulle kunna jämföras med diskussionen om det generella barnbidraget och de positiva effekter som ett icke-behovsprövat bidrag innebär för de som verkligen behöver det extra tillskottet men som även ökar betalningsviljan för bidraget inom mer resursstarka grupper eftersom även de får ta del.

Om det är så att ett hyressättningsystem som erbjuder hyresnivåer under marknadshyror samtidigt genererar positiva externaliteter, t.ex. ökad trygghet eller en blandad stad, och motverkar negativa externaliteter, t.ex. "ghettoisering" eller kriminalitet, tyder detta på att marknadsmisslyckanden existerar som inte skulle kunna regleras sig själva på en fri marknad. Det finns många andra marknader där externaliteter existerar och där man aktivt intervenerat på olika sätt t.ex. inom utbildning, hälso- och sjukvård (Rosen och Gayer, 2008). Det kan även vara så att ett avskaffande av besittningsrätten i sig skulle påverka hyresgästernas trygghet mer än själva hyresökningen och leda till otrygghet vilket i sin tur skulle kunna påverka individers möjligheter att ta långsiktiga beslut såsom att bilda familj, etc. Rindfuss and Brauner-Otto (2008) visar till exempel att tillgången på boende och kostnaden för detta är högst relevant för familjebildning och att t.ex. höga boendekostnader kan fördröja och minska fertiliteten.

Konjunkturkänsligare hyresmarknad då utjämnningen mellan hög- och lågkonjunktur försvinner
Riksbanken (2001) menar att stabiliteten i hyresutvecklingen har gjort att totalavkastningen sett över de senaste 10 åren i genomsnitt varit högre för bostadshyresfastigheter jämfört med andra typer av befintliga fastigheter t.ex. lokalhyror. En möjlig förklaring är att hyressättningsystemet inneburit en jämn avkastning oberoende av konjunkturläge medan t.ex. lokalhyresmarknaden där fri prissättning finns påverkas av konjunkturen i högre grad. Under förändringsscenarioet skulle detta sannolikt innebära att avkastningen på hyreslägenheter blir mer konjunkturberoende.

Högre efterfrågan på ägda boendeformer i förändringsscenarioet kan leda till ökad belåning och lock-in effekter på arbetsmarknaden bland konsumenter som köper eget boende men som skulle hyrt under dagens system

Konjunkturinstitutet (2013) belyser att bristen på hyresrätter möjligtvis kan leda till att personer köper bostadsrätt även om de inte vill. Denna tendens skulle om möjligt kunna förstärkas ytterligare under förändringsscenarioet givet att bostadsrätter blir ett ännu mer attraktivt alternativ för de som upplever att de inte får nog värde för pengarna från hyresrätter under marknadshyror. Detta i sin tur skulle inte enbart kunna leda till ökad skuldsättning bland hushållen men också lämna hushållen mer sårbara ekonomiskt i en framtida situation där det sker ett stort prisfall på ägda bostäder.⁸⁷

Det kan även finnas negativa indirekta konsekvenser av att en större andel hushåll väljer att äga hellre än att hyra. Hedin et al (2012) pekar t.ex. på att boende i hyresrätt är mer benägna att byta län för att få arbete än personer som äger sitt boende. Med andra ord förknippas ägda boendeformer med högre lock-in jämfört med hyrda former vilket skulle kunna påverka sysselsättningen. Liknande erfarenheter har observerats på andra håll. Oswald (1996) konstaterar att en hög andel ägda bostäder i de flesta fallen samvarierar med hög arbetslöshet. Barcelo (2003) visar i en individstudie i flera europeiska länder att arbetslösa som äger sina bostäder är mindre benägna att byta region än arbetslösa som hyr sin bostad.

Även Swedbank (2013) pekar på att bristen på hyresrätter kan öka matchningsproblemen på arbetsmarknaden vilket i sin tur kan driva upp jämviktsarbetslösheten och i förlängningen lönerna. Detta backas även upp av Brandén (2008) som visar att arbetslösa är mer benägna att flytta vilket kan jämna ut obalanser på arbetsmarknaden. Möjliga orsaker till att personer med ägda boenden ogärna flyttar kan bero på att transaktionskostnaden för att byta ett ägt boende är högre än ett hyrt (Henley, 1998; Hughes och McCormick 1985; 1981).

Nybyggnation av ägda bostadsformer skulle fortsatt gynnas under förändringsscenarioet

Ett antal studier pekar på att ROT- och ränteavdrag idag missgynnar hyresrätten jämfört med bostadsrätter eller småhus. En dramatisk höjning av hyrorna skulle sannolikt innebära ett incitament för boende i hyresrätter att övergå till ägda boendeformer allt annat lika med de oönskade konsekvenser för skuldsättning som bl.a. Konjunkturinstitutet (2013) pekat ut. Det finns dock väldigt lite trovärdig evidens för att en fri hyressättning skulle leda till incitament för nybyggnation av hyresrätter. Idag kan fastighetsägare redan ta ut marknadsmässiga hyror inom nybyggnation. Trots detta byggs det inte i samma takt som när subventioner fanns på plats. Detta tyder på existens av någon form av marknadsmisslyckande. Till exempel har flertalet undersökningar (Konkurrensverket, 2009; Nordgrén och Tiiu Sergio, 2001) pekat på en kartellliknande konkurrenssituation bland byggtreprenörer och kommunala planmonopol. Förklaringar till att bygg- och anläggningsbranschen är extra utsatt för karteller ansågs vara marknadens särdrag med oligopol, vertikal integration, homogena produkter och höga inträdeshinder. Det kommunala planmonopolet är i sig även förenligt med externaliteter, en typ av marknadsmisslyckande, i och med att en kommun som vinstmaximerar dvs. försöker få ut så högt pris som möjligt för sin mark, kanske samtidigt gör det omöjligt för privata investerare att kunna bygga bostäder till rimliga hyror vilket skulle gagna kommunen i slutändan t.ex. i form av att nya innevånare flyttar in och betalar skatt.

Skillnader mellan hushåll som hyr respektive äger sitt boende kan öka under förändringsscenarioet

En stabil bostadssituation utgör en viktig del av människors livskvalitet (Blid och Gerdner, 2006) och är en nyckel till social integration. Forskningen visar att människor som bor under temporära förhållanden eller i bostäder av dålig kvalitet eller t.o.m. är hemlösa, har sämre hälsa och är med större sannolikhet samhällsekonomiskt missgynnade (Thomson och Petticrew, 2004; Stafford och

⁸⁷ Swedbank (2013), menar att ett husprisfall skulle innebära att hushållen snabbt ökar sitt sparande, drar ned på konsumtionen vilket i sin tur skulle förvärra en redan svag utveckling med en fördjupad konjunkturnedgång och kraftigt växande arbetslöshet som följd.

McCarthy, 2006; Shaw et al., 2006). I en situation där enbart den som inte har ekonomiska möjligheter att köpa en bostad tvingas hyra bostäder men till sämre kvalitet men kanske ändå en relativt hög andel av sin inkomst, kan den marginalisering som redan finns fördjupas.⁸⁸ En risk med förändringsscenarioet är att man varken löser marginaliseringsproblematiken inom det befintliga beståndet eller har möjlighet att minska hemlösheten med de konsekvenser som det innebär.

Borg (2012) visar i en statistisk studie av bostadsmarknaderna i 24 EU-länder att eftersatta hyresbostäder av lägre kvalitet är mer prevalenta i de länder (t.ex. Storbritannien) där hyressektorn är liten och riktad till resurssvaga hushåll (social housing) än i länder som likt Sverige och Tyskland har en större och mer generell hyressektor.

Gentrifieringen, segregationen och den geografiska polariseringen av bostadsmarknaden fortsätter sannolikt att öka under förändringsscenarioet

Hedin et. al (2012) menar att de förändringar som skett inom bostadspolicy sedan 1986 har lett till ökad gentrifiering och geografisk polarisering. Detta har inneburit konsekvenser för den sociala geografien i form av gentrifiering och polarisering av låginkomstområden. Med andra ord kan den redan genomförda, successiva marknadsanpassningen ha lett till en mindre blandad stad sett utifrån socio-ekonomisk status och ursprung. Molina (1997) menar att en omfattande klassmässig och etnisk boendesegregation redan skett och att en vidare marknadsanpassning skulle förstärka den geografisk polarisering som redan finns. Om detta sker kan det ha många långsiktiga, indirekta konsekvenser som påverkar samhället. Till exempel pekar internationell erfarenhet på att "ghettoisering" av resurssvaga individer i vissa områden leder till oroligheter men innebär även en minskad kunskapsöverföring mellan personer med olika erfarenheter vilken underminerar "social cohesion" (Topa, 2001). Göran Cars⁸⁹ har även pekat på nödvändigheten av att ta med sociala hänsyn i hållbarhetsvisionen i samhälls- och stadsplanering t.ex. i vilken mån segregationsmönster, medborgarnas påverkansmöjligheter eller stadens attraktivitet som plats för kulturella och sociala möten bör värdesättas i samma utsträckning som ekonomiska eller miljöhänsyn i planeringsprocessen.

Frågan är om det går att hävda att dagens system inte nått sina mål för att det inte lyckats bryta segregationen av inkomster eller härkomst (Bokriskommittén, 2014) då målet med dagens bruksvärdessystem varit att värna besittningsskyddet och utgöra ett rationellt system som bygger på balans mellan parternas intressen, inte att motverka segregation. Givet att segregationen sannolikt skulle eskalera ytterligare under förändringsscenarioet, då höginkomsttagare i mycket större utsträckning kan bosätta sig i områdena men enbart höginkomsttagare och vice versa, kan det möjligen vara så att dagens system har en dämpande effekt på segregationen även om det i sig inte kan motverka den fullt ut.

Individuell lägesfaktor (attachment costs) är inte inräknade i resultat. Vid byte av bostad tillkommer kostnader, utöver transaktionskostnader och flyttkostnader, i form av kostnader kopplade till att personen måste anpassa sig till att bo på ny plats. Detta kan vara kopplat till socialt umgänge, offentlig och privat service etc.⁹⁰

⁸⁸ Stenberg et al (1995) visar i en longitudinell studie av personer som hotades av vräkning på 80-talet att andra faktorer än enbart de ekonomiska förklarar varför en del individer har en marginell ställning på bostadsmarknaden. De visar bland annat att individer som har en kombination av sociala problem löper större risk för upprepad vräkning, t.ex. identifierades personer inblandade i brott med låga inkomster som den mest konsekvent marginaliserade gruppen. De menar dock att trots att politiken (t.ex. miljonprogrammen) under den aktuella tiden inte kunnat lösa de underliggande problemen för dessa individer har man trots allt kunnat minska hemlösheten.

⁸⁹ Global Utmaning (2011): "Urbaniserad värld – nya steg mot hållbara städer", Antologi.

⁹⁰ Se Dynarski (1986).

Koncentration av svaga grupper till kommuner med svagare arbetsmarknad men lägre boendekostnader

Det finns evidens för att utförsäljning av allmännyttiga bostäder och marknadsmässiga hyror, tillsammans med nedskärningar i försörjningsstöd, haft effekten att koncentrera dessa grupper till perifera områden med de billigaste bostäderna i delar av Tyskland.⁹¹

I Sverige har problematiken uppmärksammats i media i och med Landskronas fastighetägars policy att utesluta svaga hushåll från den lokala hyresmarknaden både för Allmännyttiga och privata bostäder genom att säga nej till bostadssökande med försörjningsstöd, något som ledande hemlöshetsforskare kritiserat i media.⁹²

5.2 Innebörden av marknadsmisslyckanden för bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden kännetecknas av marknadsmisslyckanden

Den låga efterfrågan på nybyggda lägenheter till presumtionshyror tyder på att behovet av bostäder inte kan omsättas till marknadsdriven efterfrågan något som gör att marknaden inte heller ser en bäring i att tillhandahålla ett utbud. Under förändringsscenarioet, under vilket hyror inom befintligt bestånd dramatiskt skulle höjas, är det därmed inte trovärdigt att anta att detta problem skulle upphöra. Köpstarka grupper skulle självfallet få lättare tillgång till hyresrätter men de grupper som bor inom befintligt bestånd idag, och som uppenbarligen inte kommer att ha råd att bo kvar, kommer inte att försvinna. Inte heller pekar de demografiska trenderna på att nya grupper som kommer att efterfråga bostäder (t.ex. nyinflyttade, ungdomar) uteslutande innefattar köpstarka grupper. Vi ser heller ingen evidens för att etablerade fastighetsägare under marknadshyror skulle ha några incitament för att bygga nytt givet att ett ökat utbud skulle kunna sänka hyror inom befintligt bestånd. Sammantaget pekar evidensen på existens av flertalet marknadsmisslyckanden som har dåliga utsikter att reglera sig själva genom marknadsmekanismerna.

Sammantaget saknas evidens för att en fri hyressättningsmarknad skulle fungera som en perfekt konkurrensmarknad. Därmed skulle inte de välfärdsluster som associeras med en reglerad marknad nödvändigtvis heller uppstå. Boverket skriver själva i en rapport (2013) att antagandet om att hyresmarknaden i avsaknad av dagens system skulle kännetecknas av en perfekt marknad är osannolikt eftersom den kännetecknas av höga transaktionskostnader, heterogena varor, imperfekt konkurrens och asymmetrisk information. Whitehead (2012) menar att förhållandet mellan hyresgäst och fastighetsägare karaktäriseras av informationsasymmetrier och en ojämlig förhandlingsstyrka. Till detta kan externaliteter, både positiva och negativa, läggas till. Haffner och Boelhouwer (2006) menar att marknadsmisslyckandena på bostadsmarknaden är så omfattande att offentlig intervention i princip är oundviklig för att säkra en effektiv marknad. EU-kommissionens konstaterande att stöd för konstruktion av billiga bostäder och studentbostäder kan bli nödvändigt är en indikation på att de inte ser att bostadbehovet bland låginkomstgrupper kan uppfyllas utan någon form av intervention.⁹³

Att någon form av regelverk måste finnas för att reglera förhållanden mellan aktörer på marknaden även under förändringsscenarioet är oundvikligt. Skapandet av nya former av reglering är även förenligt med kostnader och nyttor vilka inte estimerats som en del i analysen. Erfarenhet från andra bostadsmarknader där marknadshyror råder tyder på att nya former av lagstiftning kan vara nödvändig för att stärka konsumentskyddet. Det kan även vara nödvändigt att klargöra fastighetsägarens position gentemot intermediärer som växer fram på marknaden. I Storbritan-

⁹¹ ISA RC43 2014 – Abstracts by Colini, L, Bernt, M., Foerste, D. "ISA Financialization in the Backyard: Shrinkage, Welfare State Restructuring and New Housing Investments", Regeneration of Cities, Leibniz Institute for Regional Development, Erkner, Germany.

⁹² Hans Swärd starkt kritisk till Landskronas nya bostadspolitik, Hem och Hyra, 23 september 2013.

⁹³ EU-kommissionen (2014), s. 45: "Construction subsidies in Sweden are exclusively used for the construction of dwellings for the elderly. However, due to the high constraints on certain segments of the market, in particular for student housing and affordable housing, additional support might be necessary."

nien har man t.ex. utfärdat nya riktlinjer för god praxis gällande uthyrningsagenter⁹⁴ efter att en analys av brittiska Konsumentverket kartlagt stora brister i deras praxis gentemot både konsumenter och fastighetsägare. Bland de 5 194 rapporterade klagomålen under 2011 omfattade 30 procent avgifter, 23 procent dålig service, 20 procent depositioner, 13 procent fördröjda eller undermåliga reparationer, och 11 procent otillbörliga affärsmetoder.⁹⁵

⁹⁴ Competition and Markets Authority (2014): "Competition and consumer law compliance: guidance for businesses and Consumer protection and unfair terms guidance", 13 June 2014.

⁹⁵ Office of Fair Trading (2014): "The lettings market, An OFT report, Annexe D: OFT Intelligence Report Letting Agents", February 2013.

6. SLUTSATSER

6.1 Slutsatser

- Ett totalt avskaffande av dagens hyressystem inom Stockholms län ger en samhällsekonomisk kostnad på 2,138 mdr per år och 10,086 mdr över en fem-års period.
- Simuleringen pekar på kraftiga hyresökningar över hela länets hyresbestånd, i snitt 40 procent. Ökningen är ännu större inom Stockholms stad, i snitt 63 procent.
- Vinnarna är länets fastighetsföretag, främst de privata men även Allmännyttan. Kommunens nettokostnad överstiger inte vinsterna trots ökat behov av försörjningsstöd, vräkningar och temporärt boende.
- Förlorarna är de befintliga hyresgästerna, i synnerhet resurssvaga ensamhushåll med och utan barn där andelen hushåll som faller under riksnormen för försörjningsstöd mer än fördubblas till ca 65 000 hushåll.
- Länets bostadsmarknad kännetecknas av en rad marknadsmisslyckanden. Därmed skulle ett avskaffande av dagens system inte nödvändigtvis leda till optimal allokering av resurser genom marknadsmekanismen då marknadsdriven efterfrågan inte kan jämföras med individens behov. Bostadsmarknaden i länet är även förknippad med positiva och negativa externaliteter vilka är värdesatta av samhället men är utan värde för privata aktörer.
- Avskaffandet av dagens system är förenligt med indirekta ekonomiska och sociala konsekvenser som kan vara långt mer omfattande än de direkta konsekvenser som kunnat kvantifieras och värderas.
- Prissättningen och tillgången på hyresrätter kan inte ses som en isolerad fråga då dessa påverkar samhällsstrukturen på många olika nivåer, t.ex. arbetsmarknad, demografisk sammansättning och utvecklingsmöjligheter.
- Även om dagens regelverk avskaffas måste nya växa fram för att reglera förhållanden mellan aktörer på marknaden. Detta är förenligt med både kostnader och nyttor.

BILAGA 1 KÄLLOR

AktivBo (2010): "Hyresgästernas åsikter om service, trygghet och underhåll i bostadsmiljön".

ARS Research AB (2005): "Undersökning inom bygg- och anläggningsbranschen", undersökning på uppdrag av Konkurrensverket 2005.

Barcelo, C. (2003): "Housing Tenure and Labour Mobility: A Comparison Across European Countries", CEMFI Working Paper No. 0302, Madrid.

Blid, M., Gerdner, A., Bergmark, KE. (2008): "Prediction of Homelessness and Housing Provisions in Swedish Municipalities", European Journal of Housing Policy Vol. 8, No. 4, 399–421, December 2008.

Blid, M. och Gerdner, A. (2006): "Socially-excluding housing support to homeless substance misusers: two Swedish case studies of special category housing", International Journal of Social Welfare, nr 15, s. 162-171

Bokriskskommittén (2014): "En fungerande bostadsmarknad – en reformagenda", Bokriskskommittén 2014.

Borg, I. (2012): "Housing deprivation in Europe - On the role of rental tenure types", Sociologiska Institutionen, Stockholms Universitet.

Borg, I. (2013): "Bostadspolitiken och hyressektorn i Europa", 2013.

Boverket (2014a): "Det svenska hyressättningsystemet", 1. uppl. (2014), Karlskrona, Boverket.

Boverket (2014b): "Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar", Rapport 2014:34.

Boverket (2013): "Bostadsbristen och hyressättningsystemet - ett kunskapsunderlag", Marknadsrapport, November 2013.

Branden M. (2008): "Bostadens betydelse för rörligheten", 2008.

Bygghälsögruppen (2002): "Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kostnaderna, kvaliteten och kompetensen i byggsektorn", SOU 2002:115.

Caldera Sánchez, Aida och Dan Andrews (2011), "Residential Mobility and Public Policy in OECD Countries", OECD Journal: Economic Studies, Vol. 2011/1.

Colini, L, Bernt, M., Foerste, D. "ISA Financialization in the Backyard: Shrinkage, Welfare State Restructuring and New Housing Investments", Regeneration of Cities, Leibniz Institute for Regional Development, Erkner, Germany.

Competition and Markets Authority (2014): "Competition and consumer law compliance: guidance for businesses and Consumer protection and unfair terms guidance", 13 June 2014.

Dage (2013) "Renovering av hyresrätter", Uppsala Universitet, Kulturgeografiska institutionen

Domstolsverket (2013) "Domstolsstatistik 2013", Jönköping.

Dynarski, M. (1986): "Residential Attachment and Housing Demand", Urban Studies February 1986 23: 11-20.

EU-kommissionen (2013): "Macroeconomic Imbalances Sweden 2013", Occasional Papers 141 | April 2013.

EU-kommissionen (2014): "Macroeconomic Imbalances Sweden 2014", Occasional Papers 186 | March 2014.

Fastighetsägarna (2014): "Regelverket vid hyressättning för bostadslägenheter".

Formas (2011): "Hållbar stadsutveckling".

HAFFNER, M. E.A. and BOELHOUWER, P. J. (2006): "Housing Allowances and Economic Efficiency", International Journal of Urban and Regional Research, 30: 944-959. doi: 10.1111/j.1468-2427.2006.00699.x

Hedin, K, Clark, E., Lundholm, E, Malmberg, G (2012): "Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization", Annals of the Association of American Geographers, 2012.

Henley, A. (1998): "Residential Mobility, Housing Equity and the Labour Market" The Economic Journal Volume 108, Issue 447, pages 414-427, March 1998.

HSB (2014): "Administrativ förvaltning – prislista 2014".

Hughes, G.A. and B. McCormick (1985): "Migration intentions in the U.K.: Which households want to migrate and which succeed?", Economic Journal 95, Conference supplement, 76-95.

Hughes, GA. and B. McCormick (1981): "Do council housing policies reduce migration between regions?", Economic Journal 91, 9 19-937.

Hultqvist Lahne, J. (2013): "Bostadskonsumtion & bostadsproduktion, En studie över bostadssituationen i Stockholms stad perioden 1914-1924", Uppsala Universitet, Ekonomisk-historiska institutionen, Ht 2013.

Hwang, S. (2001): "Homelessness and health", Canadian Medical Association Journal, 164(1), pp. 229-233.

Hyresgästföreningen (2014): "Vi förhandlar din hyra".

Hyresgästföreningen (2014): "Verksamhetsberättelse 2013 - med årsredovisning", Hyresgästföreningen.

Hyresnämnden (2013): "Mer om särskild medling".

Hyresnämnden (2014): "Statistik".

Nilsson, A. och Flyghed, J. (2004): "Vräkt och hemlös? Marginaliseringsprocesser bland vräkta", Socialmedicinsk tidsskrift, nr 1/2004.

Lind, H (2003): "Rent regulation and new construction: With a focus on Sweden 1995-2001", SWEDISH ECONOMIC POLICY REVIEW 10 (2003)135-167.

Magnusson och Andersson (2008): "Socioekonomiska och demografiska konsekvenser av ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter i Stockholms stad 1995-2004", IBF 2008.

Molina, I. (1997): "Stadens rasifiering, Etnisk boendesegregation i folkhemmet", Uppsala Universitet.

Nordgrén och Sergio (2001): "Bostadsbyggande - En jämförelse av påverkande faktorer i Stockholm, Oslo, Helsingfors och Köpenhamn", Institutionen för Infrastruktur, Bygg- och Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm, 2001

Office of Fair Trading (2014): "The lettings market, An OFT report, Annexe D: OFT Intelligence Report Letting Agents", February 2013.

Konkurrensverket (2009): "Karteller och korruption".

Konjunkturinstitutet (2013): "Makroekonomisk utveckling och ekonomisk politik 2013-2017", 2013.

Konsumentverket (2013): "Konsumentverkets beräkningar av referensvärden- för några av hushållens vanligaste utgiftsområden", Rapport 2013:4.

Kronofogden och Konsumentverket (2008): "Överskuldssättning och ekonomiska problem bland ungdomar, en kartläggning av risker", KFM Rapport 2008:3.
Kronofogden, Pressmeddelande 2014-01-31

Oswald, A (1996): "A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I", University of Warwick.

Pevalin, D J (2009): "Housing repossessions, evictions and common mental illness in the UK: results from a household panel study", J Epidemiol Community Health 2009; 63:949-951.

Pistol, A. (2010): "Lyckans land", Nationalekonomiska Institutionen, Uppsala Universitet.

Plangenomförandeutredningen (2012): "En effektivare plan- och bygglovsprocess", SOU 2013:34.

Regeringskansliet (2014); "Bostad sökes - Slutrapport från den nationella hemlöshetssamordnaren", S2014.019, Juni 2014.

Riksbanken (2001): "Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden", April 2011.

Rindfuss, R.R. and S.R. Brauner-Otto (2008): "Policies, institutions, and the transition to adulthood: Implications for fertility tempo in low fertility settings." Vienna Yearbook of Population Research 2008: 57-87.

Rosen, Harvey S. och Gayer, Ted (2008): "Public Finance", 8onde uppl., Int. ed., McGraw-Hill

Rädda barnen, 2013, *Barnfattigdom i Sverige*, Årsrapport 2013.

SFS 1970:994. *Jordabalk*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1978:304. *Hyresförhandlingslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SABO (2014): "Förhandlingssystemet", Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

SABO (2014): "Detta får du", Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

SABO (2014) "Snabbanalys SABO jämför den tyska och den svenska hyresbostadsmarknaden mars 2014".

SCB (2012): " Hushållens ekonomiska standard 2012", pm 2014 (2) 14-05-16 08.15

SCB (2013): "Lönedatabasen".

SCB (2013): "HEK – Hushållens ekonomi".

SCB: "Hushållens ekonomi, Inkomster och skatter, Inkomster"

Statistikomstockholm.se (2012): Detaljerad statistik, inkomstklasser.

Socialstyrelsen (2014): "Riksnormen för försörjningsstöd".

Stockholms läns landsting (2002): "PM 6:2002 Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 1998-2000".

SOU 2005:88 "Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn".

SOU 2000:33. Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering. Stockholm.

SOU 2008:94. Tillval i hyresrätt. Stockholm.

Stenberg, S-A, Ktireholt, I och Carroll, E: (1995) "The Precariously Housed and the Risk of Homelessness: A Longitudinal Study of Evictions in Sweden in the 1980s", Acta Sociologica (1995) 38:151-165.

Sveriges domstolar (2014): "Årsredovisning 2013", Västerås: Edita Bobergs AB

Swedbank (2013): "Makrofokus i Sverige – Makroanalys", 28 juni 2013.

Tenancy deposit protection in England and Wales, 2014, "a digest of statistics to March 2014"

Topa G. (2001) "Social Interactions, Local Spillovers and Unemployment", Review of Economic Studies (2001) 68, 261–29.

Trafikanalys, 2011, Rapport 2011:3, Arbetspendling i storstadsregioner – en nulägesanalys

Westin, S (2011): "...men vart ska vi då ta vägen?", Ombyggnation ur hyresgästerna perspektiv. Working Paper No. 57, Uppsala Universitet.

Whitehead (2012): "The Private Rented Sector in the New Century - A Comparative Approach", September 2012.

BILAGA 2 INTERVJUPERSONER

Namn	Titel	Organisation
Sara Westin	Forskare	Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF), Uppsala Universitet
Hans Lind	Professor	Institutionen för Fastigheter och byggande, KTH
Simon Vinge	Utredare	Kommunal
Ida Borg	Doktorand	Kulturgeografiska Institutionen, Stockholms Universitet
Tapio Salonen	Professor, Dekan	Fakulteten för Hälsa och samhälle, Malmö högskola
Bo Bengtsson	Professor	Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF), Uppsala Universitet
Jonas Hagetoft	Utredare	Hyresgästföreningens Riksförbund
Göran Cars	Professor	Urbana och Regionala Studier, KTH
Johan Hall	Ekonom	LO
Martin Hofverberg	Förhandlingschef	Hyresgästföreningens Riksförbund
Erik Elmgren	Förhandlingsansvarig	Hyresgästföreningens Riksförbund
Linda Lövgren	Marknadsanalytiker	Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

BILAGA 3 DETALJERAD BESKRIVNING AV SIMULERING

Beräkningar av hur marknadshyror skulle påverka hyresgästspopulationen inom Stockholms län tar sin grund i registerdata från Bostadsförmedlingen över förmedlade lägenheter 2011-2014. Genom postnummer har respektive förmedlad lägenhet sammankopplats med en stadsdelsförvaltning inom Stockholm kommun eller kommun inom Stockholm län. Vidare har den andel av populationen som påverkas av hyresförändringen per område, ålder och hushållstyp (antal medlemmar i hushållet och antal barn) tagits fram och vidare viktats mot det befintliga hyresbeståndet per stadsdel. Totalt består urvalet av 15 700 observationer i form av hyresrätter, spritt över kommunerna inom Stockholms län. Information som inkluderats per förmedlad lägenhet är postnummer, kundens ålder vid förmedling, yta (kvm), hyra samt antal personer i hushållet.

Hushållstyp

Då varken inkomstuppgifter eller antal barn i hushållet kunnat erhållas har dessa variabler skattats. Hushållstyp har kategoriserats i 6 grupper enligt en av SCB:s definitioner (se figur nedan).

Tabell 12: Hushållstyp i beräkningspopulation, procentandel.

Hushållstyp	Andel
Ensamstående	45%
Ensamstående med barn	11%
Sambo/gift med 1 barn	15%
Sambo/gift med 2 barn	8%
Sambo/gift med 3 eller fler barn	3%
Sambo/gift utan barn	19%

Källa: Bostadsförmedlingen och Rambölls egna uträkningar

Då hushållet består av en person har detta klassats som hushållstyp; "Ensamstående". Då det finns 2 medlemmar i hushållet har 40 % klassats som "Ensamstående med barn" och 60 % som "Sambo gift utan barn".⁹⁶ Vilka hushåll som klassats som Ensamstående/Ensamstående med barn har gjorts genom en slumpprocedure. Vidare har hushåll med 3 och 4 medlemmar klassats som "Sambo/Gift med 1 barn" och "Sambo/Gift med 2 barn", respektive. Hushåll med 5 eller fler medlemmar har klassats som "Sambo/Gift med 3 eller fler barn". Hushållstyper utöver de ovan nämnda har ignorerats då ytterligare klassificering leder till ökad osäkerhet.

Inkomster

Hushållens förvärvsinkomst skattas i ett antal steg. Baserat på 5 inkomstklasser; 0 tkr, 0,1-159 tkr, 160-319 tkr, 320-499 tkr och 500+ tkr har respektive hushåll blivit tillslumpad en inkomst baserat på den andel av befolkningen i respektive stadsdel som befinner sig i inkomstspannet.⁹⁷ Således har hushåll i välbärgade områden i större utsträckning blivit tilldelad höga förvärvsinkomster. Vidare har inkomsterna sedan justerats för ålder på hyresgästen så att äldre har en högre sannolikhet att bli tilldelad en relativt hög inkomst.⁹⁸ De hushåll som i tidigare steg blivit klassat som hushåll med två vuxna sker samma slumpprocedure två gånger för att skatta förvärvsinkomsten för båda. I det sista steget bryts de 5 inkomstklasserna upp till 16 baserat på spridningen inom Stockholm kommun.⁹⁹

⁹⁶ Baserat på data från SCB, HEK, 2012.

⁹⁷ Baserat på statistik från statistikomstockholm.se, 2012.

⁹⁸ Baserat på SCB/Inkomster och skatter, 2013.

⁹⁹ Baserat på data från SCB, HEK, 2012.

I nästa steg tilldelas hushållen inkomster som är skattefria i form av barnbidrag, bostadsbidrag, och ekonomiskt bistånd. Barnbidrag tilldelas de hushåll som har barn, bostadsbidrag och socialbidrag slumpas ut till de med lägst inkomster.¹⁰⁰ I det sista steget viktas inkomsterna så att den genomsnittliga inkomsten i populationen motsvarar den genomsnittliga boendeutgiftsprocenten per hushållstyp inom Stockholms kommun för hyresgäster vilken i genomsnitt är 27,8 %.¹⁰¹

Tabell 13: Andelar per inkomstkategori, förvärvsinkomst (tusen kronor, procent)

	0 tkr	1-39 tkr	40-79 tkr	80-119 tkr	120-159 tkr	160-199 tkr	200-239 tkr	240-279 tkr	280-319 tkr	320-359 tkr	360-399 tkr	400-499 tkr	500-599 tkr	600-799 tkr	800-999 tkr	1000+ tkr
Rinkeby-Kista	17 %	10 %	7%	9%	8%	6%	7%	8%	10%	4%	4%	6%	1%	1%	0%	0%
Spånga-Tensta	13 %	9%	7%	8%	7%	6%	6%	8%	9%	5%	4%	7%	4%	3%	1%	1%
Hässelby-Vällingby	9%	8%	6%	7%	6%	7%	7%	9%	11%	7%	5%	9%	4%	3%	1%	1%
Bromma	6%	6%	4%	5%	5%	6%	6%	7%	9%	8%	7%	11%	7%	7%	2%	3%
Kungsholmen	5%	5%	4%	5%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	8%	13%	8%	7%	3%	3%
Norrmalm	6%	6%	4%	5%	5%	5%	5%	6%	7%	8%	7%	11%	9%	8%	3%	3%
Östermalm	9%	7%	5%	6%	5%	5%	5%	6%	7%	7%	6%	9%	8%	7%	3%	3%
Södermalm	6%	6%	4%	5%	5%	6%	6%	8%	9%	9%	7%	12%	7%	6%	2%	2%
Enskede-Årsta-Vantör	8%	7%	5%	7%	6%	7%	7%	9%	11%	7%	6%	10%	3%	3%	1%	1%
Skarpnäck	7%	8%	5%	7%	6%	7%	7%	9%	10%	8%	7%	11%	3%	3%	1%	1%
Farsta	8%	8%	6%	7%	6%	8%	8%	10%	12%	7%	6%	10%	3%	2%	1%	1%
Älvsjö	7%	6%	4%	5%	5%	6%	6%	8%	9%	8%	7%	11%	7%	6%	2%	2%
Hägersten-Liljeholmen	5%	6%	5%	6%	5%	7%	7%	9%	10%	9%	7%	12%	5%	4%	1%	2%
Skärholmen	13 %	10 %	7%	9%	8%	7%	8%	9%	11%	5%	4%	6%	1%	1%	0%	0%
Upplands Väsby	4%	4%	3%	5%	5%	7%	8%	10%	11%	10%	8%	12%	5%	4%	1%	1%
Vallentuna	3%	3%	3%	4%	4%	6%	7%	9%	11%	11%	8%	13%	7%	6%	2%	1%
Österåker	3%	3%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	11%	10%	8%	13%	7%	6%	2%	2%
Värmdö	4%	4%	3%	4%	5%	6%	7%	9%	10%	10%	8%	13%	7%	6%	2%	2%
Järfälla	5%	4%	4%	6%	5%	6%	7%	9%	11%	10%	8%	12%	6%	5%	2%	1%
Ekerö	3%	3%	3%	4%	4%	5%	6%	8%	10%	10%	8%	14%	8%	7%	3%	3%
Huddinge	5%	5%	4%	5%	5%	6%	7%	9%	10%	9%	8%	12%	6%	5%	2%	1%
Botkyrka	5%	6%	5%	7%	7%	8%	9%	10%	11%	9%	6%	9%	4%	2%	1%	0%
Salem	3%	4%	3%	4%	4%	6%	7%	9%	11%	11%	8%	14%	7%	6%	2%	1%
Haninge	4%	4%	4%	6%	6%	7%	8%	11%	12%	11%	8%	11%	5%	3%	1%	0%
Tyresö	3%	4%	3%	5%	5%	6%	6%	9%	10%	10%	8%	13%	7%	6%	2%	2%
Upplands-Bro	5%	4%	4%	6%	5%	7%	7%	10%	12%	10%	8%	12%	5%	3%	1%	1%
Nykvarn	2%	2%	2%	3%	4%	5%	7%	10%	12%	12%	10%	16%	7%	5%	2%	1%
Täby	4%	4%	3%	4%	4%	5%	5%	6%	7%	8%	7%	14%	9%	10%	4%	5%
Danderyd	6%	5%	4%	4%	3%	4%	4%	5%	5%	6%	5%	11%	8%	11%	6%	11%
Sollentuna	4%	4%	4%	5%	5%	5%	6%	7%	9%	8%	7%	13%	8%	9%	3%	4%
Stockholm	5%	5%	5%	6%	5%	6%	6%	8%	9%	9%	7%	12%	7%	6%	2%	2%
Södertälje	7%	6%	5%	7%	6%	7%	8%	10%	11%	10%	7%	10%	4%	2%	1%	1%
Nacka	4%	4%	4%	5%	4%	5%	6%	7%	9%	9%	7%	13%	8%	8%	3%	4%
Sundbyberg	5%	5%	4%	5%	5%	6%	7%	9%	10%	10%	8%	12%	6%	5%	1%	1%
Solna	4%	5%	4%	5%	5%	6%	6%	8%	10%	10%	8%	14%	7%	6%	2%	1%

¹⁰⁰ Andel som tilldelats bostadsbidrag och belopp baseras på statistik från försäkringskassan "Antal hushåll, genomsnittlig bidragsgrundande inkomst, bostadskostnad och utbetalt bostadsbidrag efter hushållstyp" utan hänsyn till område. Andel som tilldelas socialbidrag baseras på data från statistikomstockholm.se med hänsyn till område.

¹⁰¹ SCB, HEK 2012.

	0 tkr	1-39 tkr	40-79 tkr	80-119 tkr	120-159 tkr	160-199 tkr	200-239 tkr	240-279 tkr	280-319 tkr	320-359 tkr	360-399 tkr	400-499 tkr	500-599 tkr	600-799 tkr	800-999 tkr	1000 + tkr
Lidingö	5%	5%	4%	5%	4%	5%	5%	6%	7%	8%	7%	12%	8%	9%	4%	7%
Vaxholm	3%	4%	3%	4%	4%	5%	6%	8%	10%	8%	8%	13%	9%	8%	3%	4%
Norrälje	3%	4%	4%	6%	6%	8%	10%	12%	13%	10%	7%	10%	4%	2%	1%	0%
Sigtuna	5%	5%	4%	6%	6%	7%	8%	11%	11%	10%	7%	10%	4%	3%	1%	1%
Nynäshamn	4%	4%	4%	6%	5%	7%	8%	11%	12%	10%	8%	11%	5%	3%	1%	0%

Källa: Statistikomstockholm.se, SCB, Rambölls egna beräkningar

Minimalt konsumtionsutrymme

Skäliga levnadsförhållanden, definierad av Konsumentverket,¹⁰² används för att uppskatta hur mycket hyresgästen kan betala i hyra utan att tvingas flytta eller behöva (eventuellt ytterligare) bistånd.

Tabell 14: Riksnormen för försörjningsstöd (kronor)

Hushållstyp	Kronor
Ensamstående	3 880
Ensamstående med barn	6 785
Sambo/gift utan barn	6 360
Sambo/gift med 1 barn	9 265
Sambo/gift med 2 barn	12 170
Sambo/gift med 3 eller fler barn	17 980

Källa: Socialstyrelsen

Tabell 15: Minimalt konsumtionsutrymme (hushållskostnader, matkostnader, vanliga utgiftsposter), 18-30 år, 2013 (kronor)

18-30	Hushållstyp	Kronor
	Ensamstående	5 495
	Ensamstående med barn	8 500
	Sambo/gift utan barn	9 600
	Sambo/gift med 1 barn	12 665
	Sambo/gift med 2 barn	15 670
	Sambo/gift med 3 eller fler barn	20 357

Källa: Konsumentverket

Tabell 16: Minimalt konsumtionsutrymme (hushållskostnader, matkostnader, vanliga utgiftsposter), 31-60 år, 2013 (kronor)

31-60	Hushållstyp	Kronor
	Ensamstående	5 415
	Ensamstående med barn	8 420
	Sambo/gift utan barn	9 440
	Sambo/gift med 1 barn	12 505
	Sambo/gift med 2 barn	15 510
	Sambo/gift med 3 eller fler barn	20 197

Källa: Konsumentverket

¹⁰² Konsumentverket, 2013, Rapport 2013: 4.

Tabell 17: Minimalt konsumtionsutrymme (hushållskostnader, matkostnader, vanliga utgiftsposter), 61-74 år, 2013 (kronor)

61-74	Hushållstyp	Kronor
	Ensamstående	5 230
	Ensamstående med barn	8 235
	Sambo/gift utan barn	9 070
	Sambo/gift med 1 barn	12 135
	Sambo/gift med 2 barn	15 140
	Sambo/gift med 3 eller fler barn	19 827

Källa: Konsumentverket

Tabell 18: Minimalt konsumtionsutrymme (hushållskostnader, matkostnader, vanliga utgiftsposter), 75+ år, 2013 (kronor)

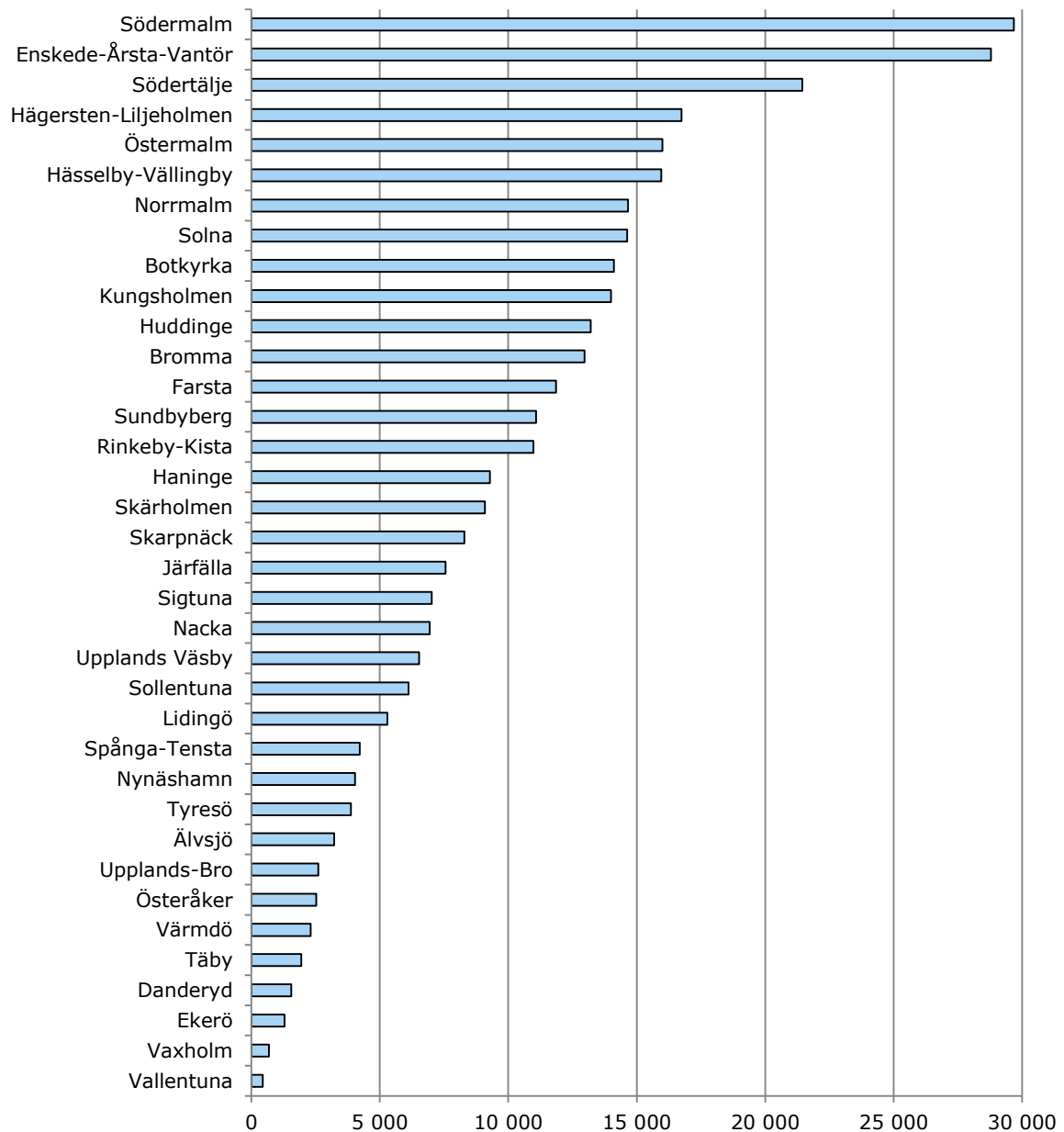
75+	Hushållstyp	Kronor
	Ensamstående	5 110
	Ensamstående med barn	8 115
	Sambo/gift utan barn	8 830
	Sambo/gift med 1 barn	11 895
	Sambo/gift med 2 barn	14 900
	Sambo/gift med 3 eller fler barn	19 587

Källa: Konsumentverket

Hyresbestånd

Det finns idag ingen tillgänglig statistik över hyresbestånd per stadsdel. För att kunna estimerat beståndet har statistik per församling används. De postnummer som befinner sig i respektive församlingsområde har sedan matchas mot de postnummer som finns i respektive stadsdel. Fördelningen av antal lägenheter per område återfinns i figuren nedan.

Figur 21: Kalkylerat hyresbestånd, stadsdelar inom Stockholms kommun och kommuner inom Stockholms län, 2014



Källa: SCB.