

Fördelningseffekter av marknadshyror i Storstockholm

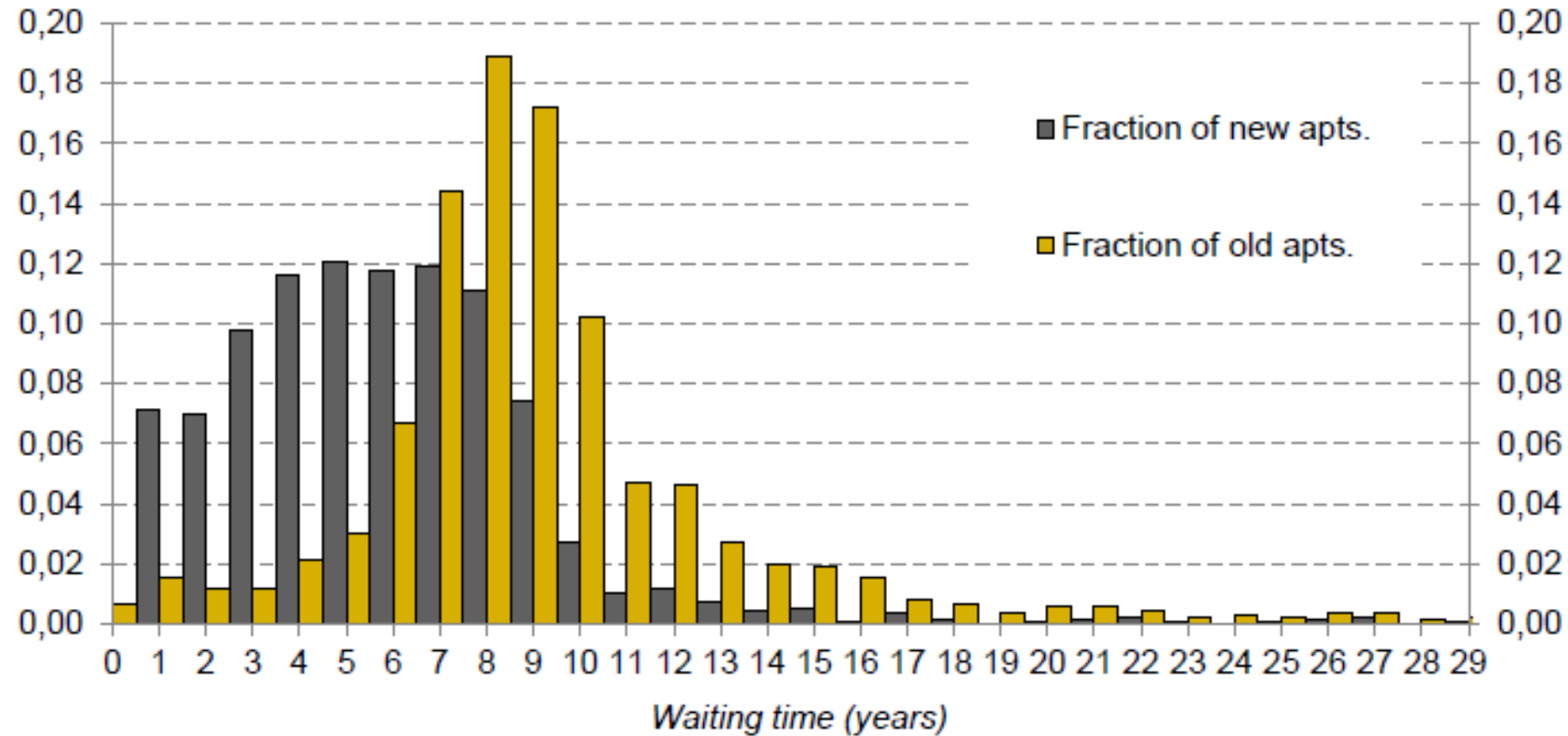
Herman Donner, KTH

Peter Englund, Handelshögskolan och Finanspolitiska rådet

Mats Persson, Stockholms universitet

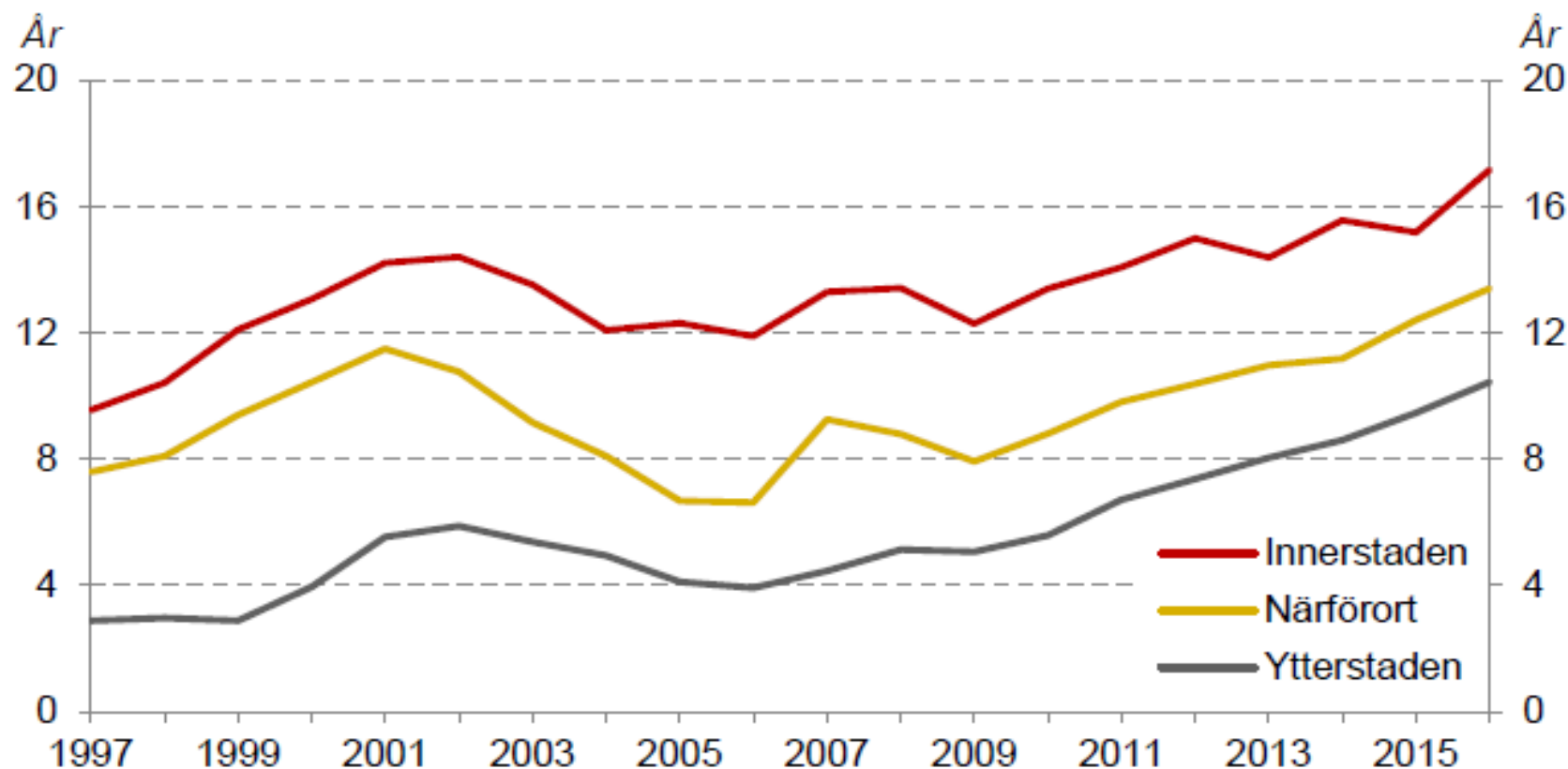
Kötiderna är långa

Figure 3 The distribution of waiting times (years) for those who obtained a rental apartment in metropolitan Stockholm in 2014 and 2015.



Kötiderna har ökat

Diagram 7.1 Genomsnittlig kötid för förmedlade hyresrätter i Storstockholm

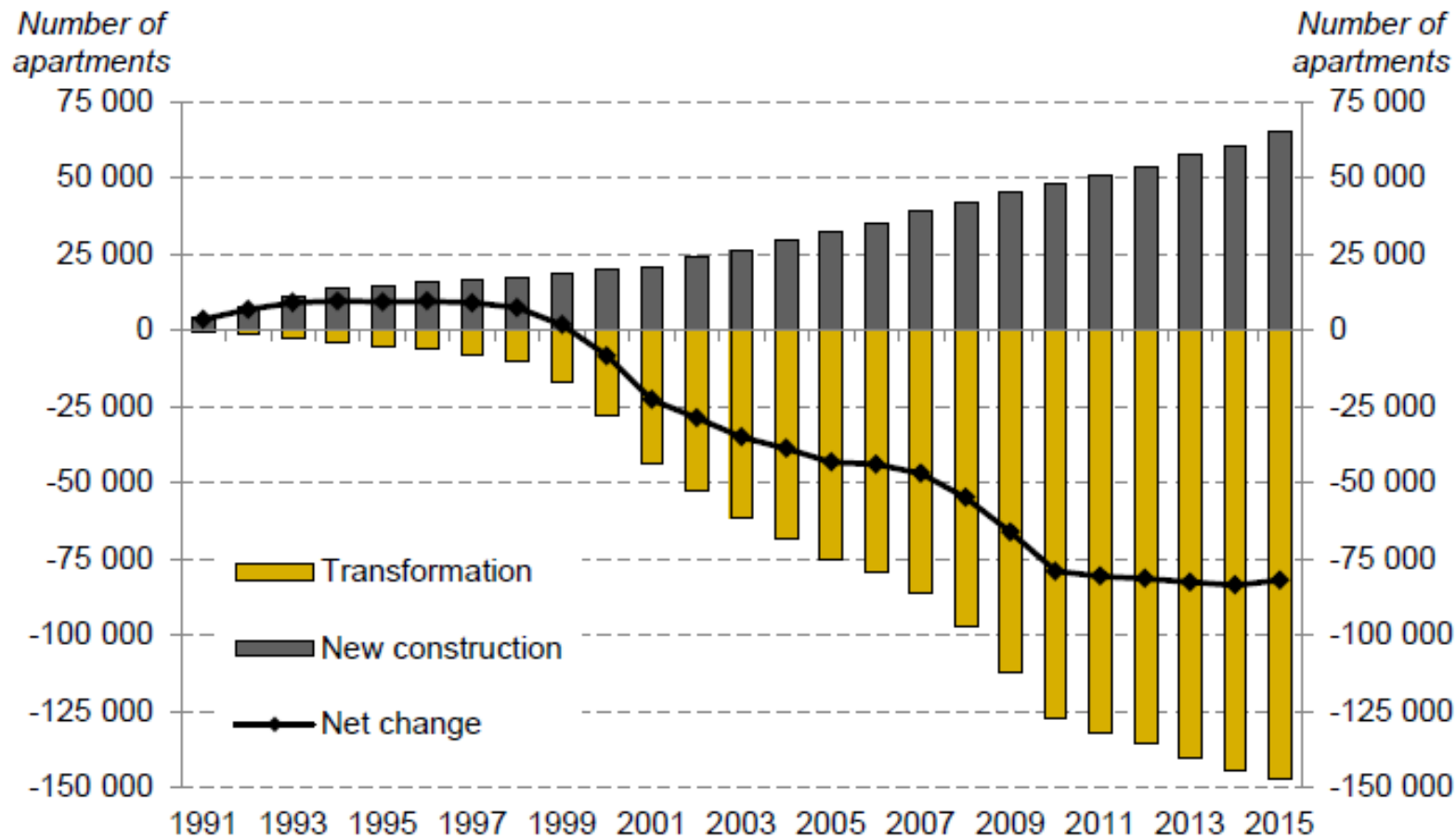


Anm.: Siffrorna avser normala, ej nyproducerade lägenheter.

Källa: Stockholms bostadsförmedling

Antalet hyresrätter har minskat

Figure 1 The change in the stock of rental apartments in Stockholm, 1991-2015.



Note: "New construction" is a net figure, consisting of entirely new buildings minus torn down old buildings plus the net change in the number of apartments as a consequence of renovation and rebuilding. The latter two categories are numerically very small; if presented separately, they would hardly be discernible in the diagram.

Source: Boverket

Studiens uppläggning

- Bostadsrättspriser (Valueguard)
 - Beräkna bostadskostnad i bostadsrätt ("marknadshyra") som funktion av bostadens läge och storlek.
- Hyror över förmedlade lägenheter ur beståndet (Storstockholms bostadsförmedling)
 - Beräkna bruksvärdehyra som funktion av läge och storlek.
- Hushållens inkomster och boendeförhållanden (FASIT)
 - Imputera "marknadshyra" och bruksvärdehyra för alla hushåll som bor i hyresrätt.

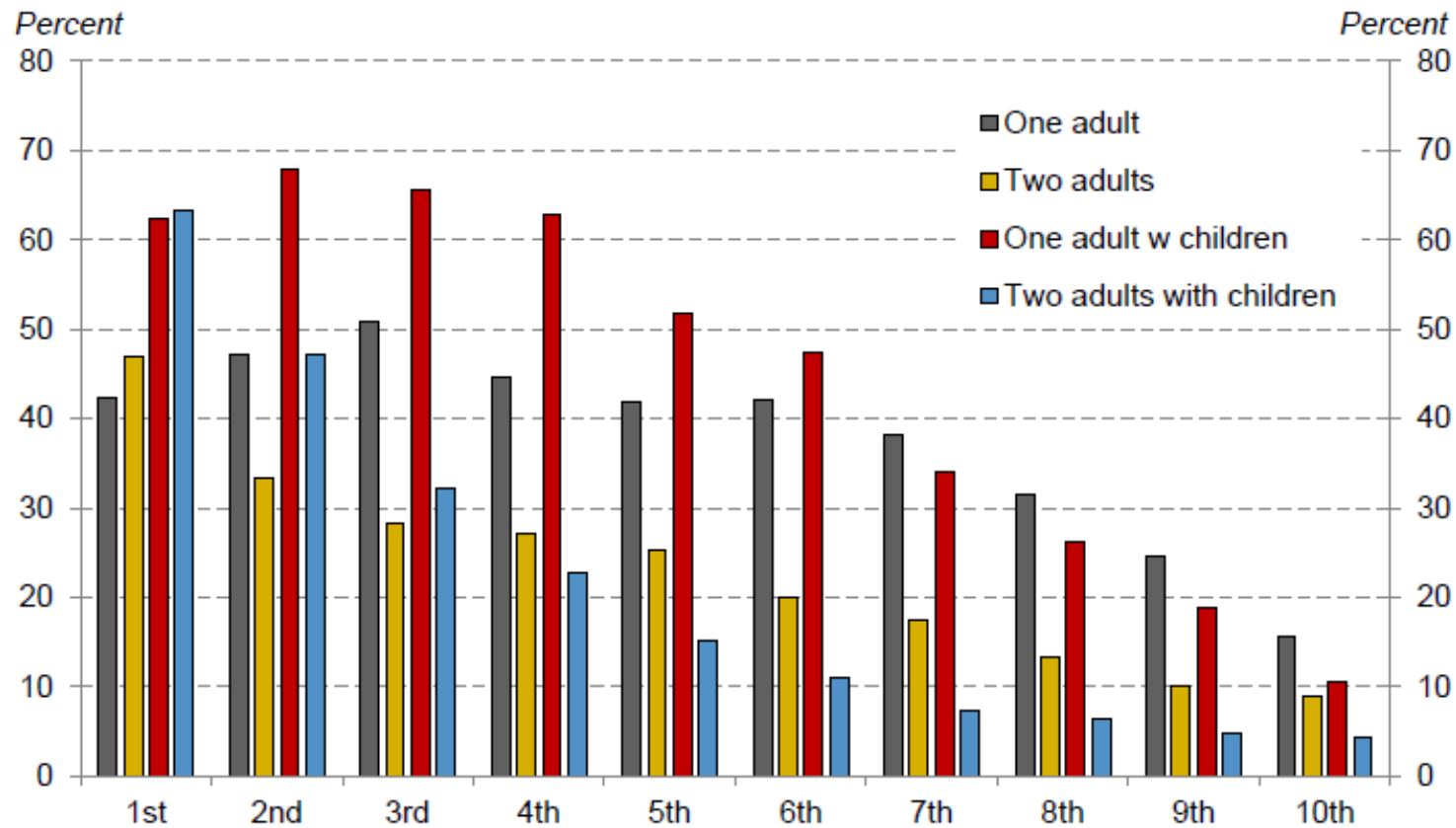
Inkomstfördelningseffekter

1. Från hyresgäster till ägare av hyresfastigheter
2. Mellan hyresgäster och bostadsägare
3. Mellan olika grupper av hyresgäster

Vi fokuserar på 2 och 3 i ett kortsiktigt perspektiv.

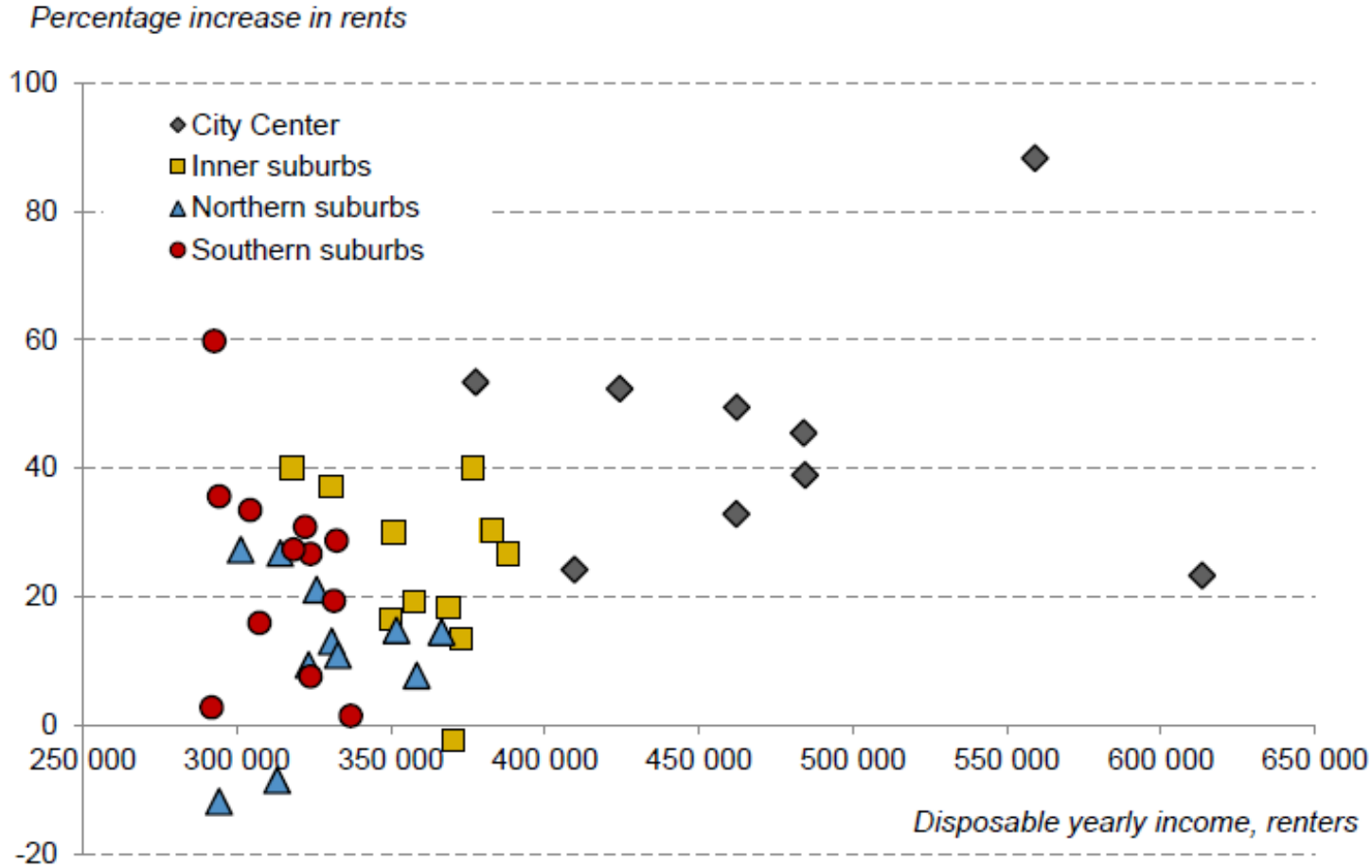
Låginkomsttagarna hyr

Figure 5 Percent of households renting their apartment, across income deciles and household structures.



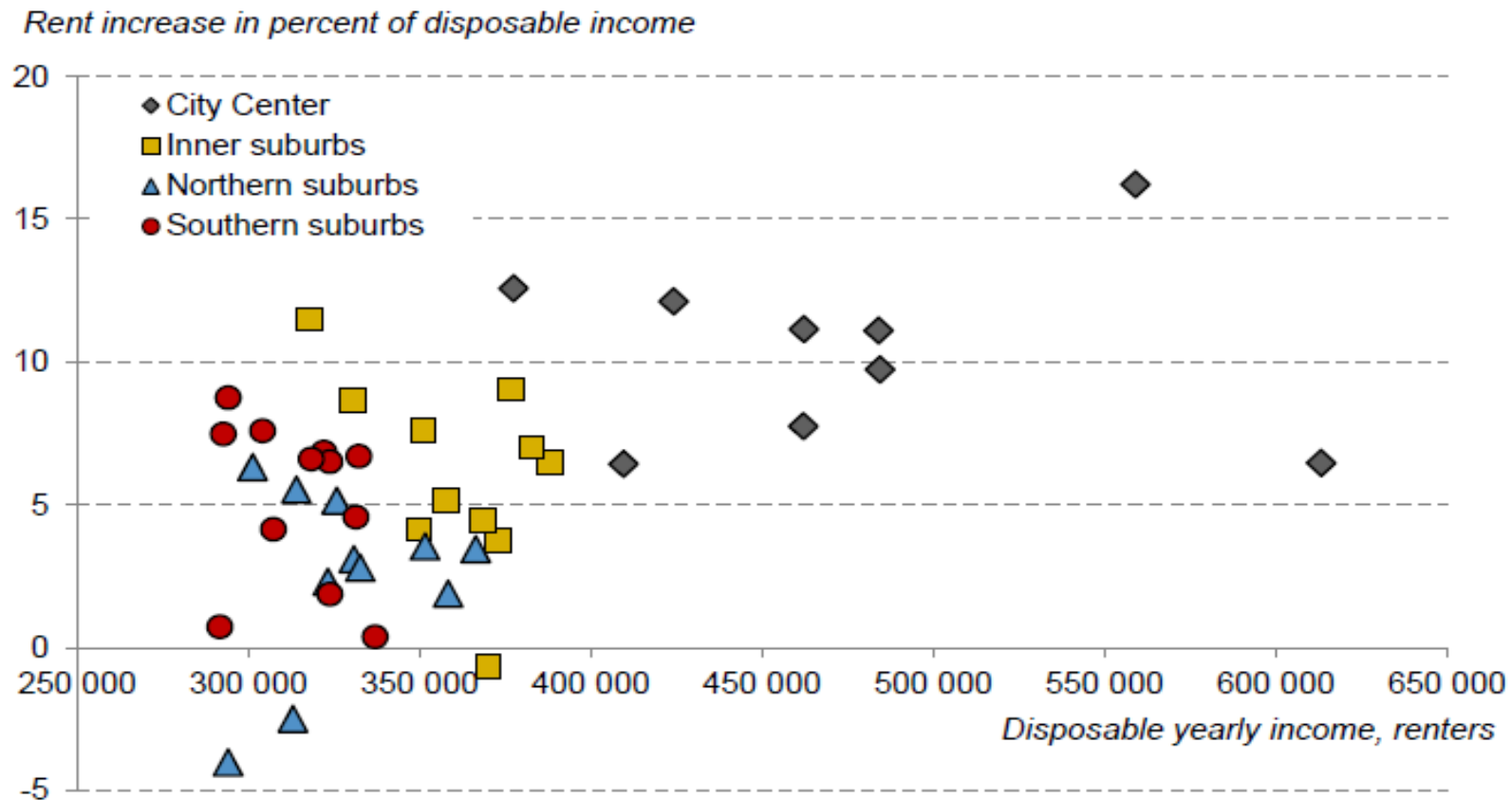
Hyran tenderar att höjas mer i procent i rika församlingar

Figure 7 Disposable income vs. percentage rent increases.



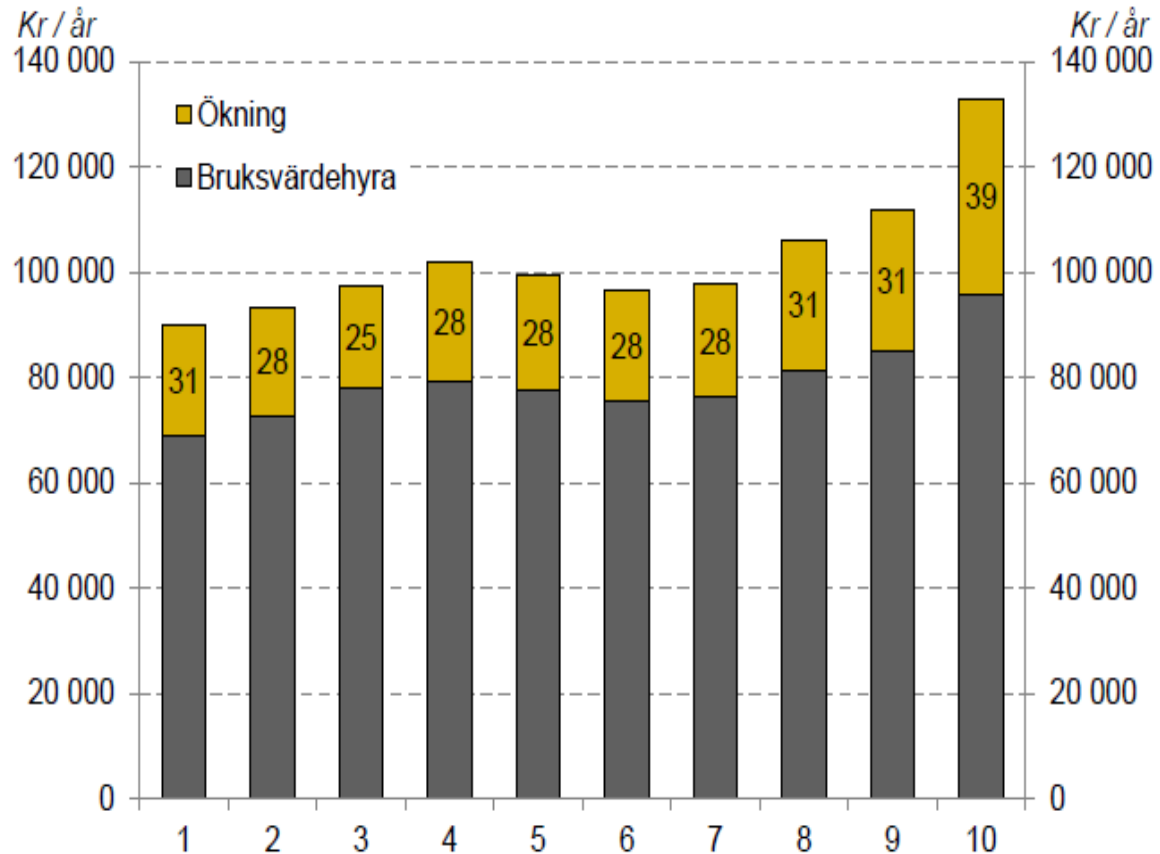
även räknat som andel av disponibel inkomst

Figure 8 Disposable income vs. rent increase as a percentage of disposable income

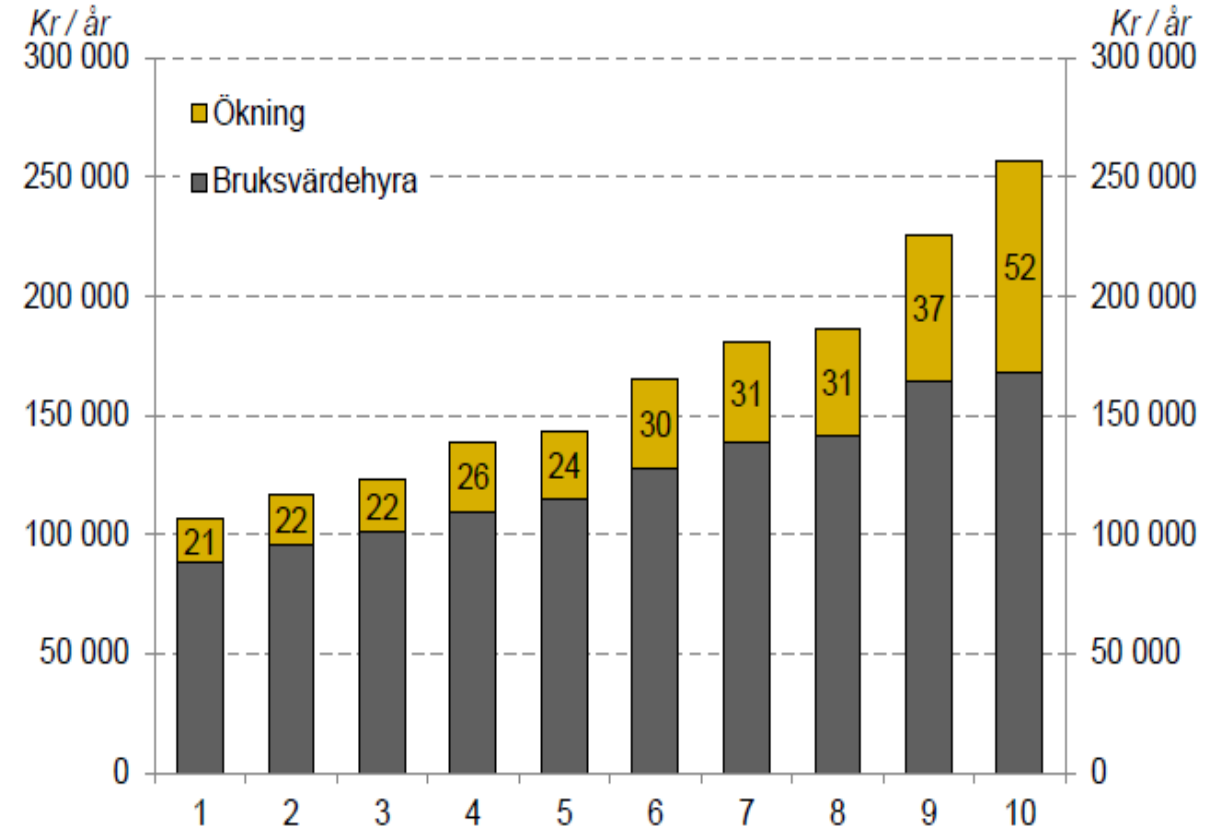


Hyran ökar mer i procent bland hushåll med höga inkomster

a. En vuxen

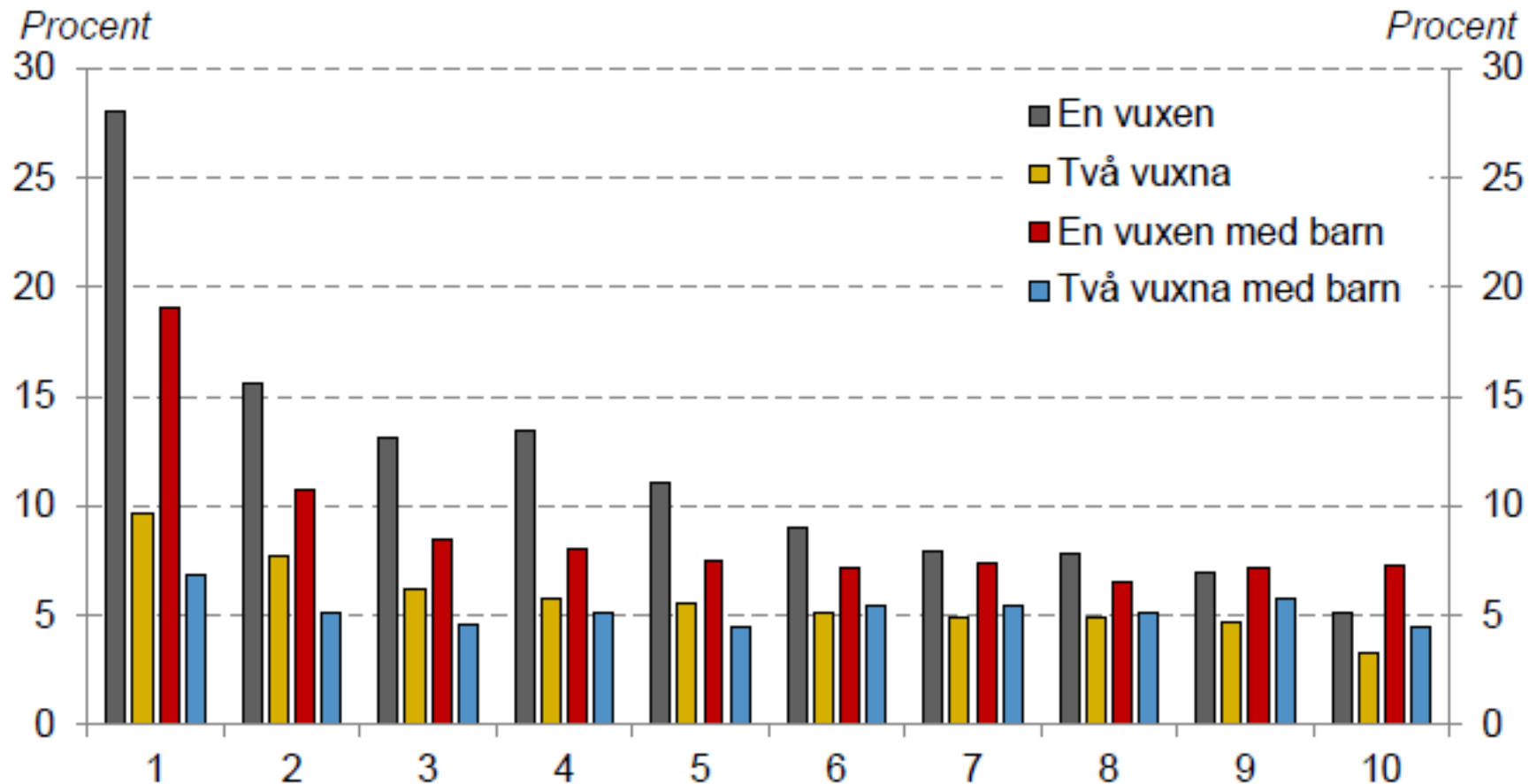


d. Två vuxna med barn



Hyran ökar mer i förhållande till inkomsten bland hushåll (utan barn) med låga inkomster

Diagram 7.10 Hyreshöjning i procent av disponibel inkomst, medelvärde per inkomstdecil



Källa: Donner m.fl. (2017) och FASIT-databasen.

Bostadspolitik

- Hur skulle en reform i riktning mot marknadshyror kunna genomföras?
 - Bara nya kontrakt?
 - Indexbegränsning av tillåten hyreshöjning?
 - Institutioner och kontraktsformer på en omreglerad marknad.
- Kompensation under en övergångsfas
 - Bostadsbidrag och bostadstillägg
 - Höjning, t ex av tak för bidragsgrundande bostadskostnad kan finansieras med
 - intäkter från rörelsebeskattning av fastighetsägare
 - engångs fastighetsskatt.

Brister och metodproblem

- Diskonteringsränta för att beräkna boendekostnad i bostadsrätt ("marknadshyra"). Kalibrering mot hyror i nyproduktionen.
- Årsinkomster eller livstidsinkomster?
 - Hushåll med tillfälligt låga eller höga inkomster överrepresenterade i lägsta och högsta decilerna.
 - Aggregerade data (t ex på församlingar) kan vara mer rättvisande.
- Bättre dataunderlag
 - Fastighetens ålder
 - Mer detaljerat läge
 - Hyresdata från hela beståndet (inte bara förmedlade lägenheter)
- Långsiktiga effekter