

Bilaga 2

Lägeshyror på hyresmarknaden – en jämförelse med bostadsrättsmarknaden

Bengt Turner

Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet

Innehåll

1 Inledning	173
2 Data och modell.....	174
2.1 Hyressättning – resultat av en analys	176
2.2 En kort återblick	179
2.3 Avstånd och fastighetens ålder	180
2.4 En första slutsats	181
3 Skillnad mellan dagens hyra och marknadshyra?.....	183
3.1 Utgångspunkten	183
3.2 Hyresstrukturen på bostadsrättsmarknaden.....	184
4 Boendemönster och hyressättning	188
4.1 Illustration från ett urval kommuner	189
5 Slutsatser.....	194
6 Referenser	196

1 Inledning

I denna uppsats görs en jämförelse mellan hyressättning inom hyressektorn och prisstrukturen inom bostadsrättssektorn. Studien är empiriskt inriktad och den görs separat för var och en av de åtta lokala marknaderna. Utgångspunkten tas i Bostads- och hyresundersökningen för de två senaste undersökningsåren som är 1995 och 1997. Anledningen till detta val är att det är viktigt med ett tillräckligt stort antal observationer, samtidigt som perioden inte får vara alltför lång, även om denna senare effekt i någon mån mildras av en real definition på hyra och andra ekonomiska storheter. Tre viktiga frågor ställs i detta avsnitt.

- Hur ser hyressättningen ut i dessa kommuner i allmänhet? Vilken avseende fästs på läget i hyressättningen?
- Hur marknadsanpassad är hyressättningen i dessa kommuner i jämförelse med prisstrukturen inom bostadsrättssektorn? I detta avsnitt finns det möjlighet att gå tillbaka till tidigare studier av Turner (83, 92) och Berger & Turner (91) för en jämförelse.
- En sista fråga tar upp fördelningseffekterna. Vilket samband finns det mellan hyresnivå, lägesbestämda hyror och hushållens inkomster? Är det sant att innerstäderna med sin förment låga hyra successivt har invaderats av höginkomsttagare, och är det sant att det bor relativt fattigt folk i lägenheterna med de förment höga hyrorna i ytterområdena? Eller finns det kanske hushåll med låga inkomster som skyddas av de låga hyrorna i innerstaden?

2 Data och modell

Analysen av hyressättning och prisbildning inom bostadsrättssektorn baseras på regressionsanalyser som appliceras på material från Bostads- och hyresundersökningen. Eftersom det är en urvalsundersökning, kan analysen bara genomföras för större regioner eller kommuner där antalet observationer är tillräckligt stort. Det framgår av tabell 2.1 att antalet observationer räcker till i alla utvalda kommuner, förutom Kalmar, där analyser av bostadsrättssektorn inte är möjlig.

Tabell 2.1. Antal observationer¹ 1995 och 1997 i olika upplåtelseformer i de utvalda kommunerna

Upplåtelseform		BHU - 95	BHU - 97	Total
Hyresrätt	Stockholm	404	246	650
	Kalmar	17	18	35
	Malmö	152	126	278
	Göteborg	454	167	621
	Örebro	77	85	162
	Gävle	49	52	101
	Östersund	37	31	68
	Umeå	68	44	112
Totalt		1258	769	2027
Bostadsrätt	Stockholm	186	191	377
	Kalmar	5	7	12
	Malmö	139	196	335
	Göteborg	336	108	444
	Örebro	34	42	76
	Gävle	52	36	88
	Östersund	75	47	122
	Umeå	46	48	94
		873	675	1548

I den fortsatta framställningen skall modellen presenteras, varefter resultat skall redovisas med särskild tonvikt på värderingen av fastighetens ålder kontra fastighetens avstånd till bostadsmarknadens centrum. Även vissa andra resultat skall presenteras.

¹ Här ingår inte särskilda ägare såsom stat och kommun vilka dock är med i regressionsanalysen för hyreshusen.

Beroende variabel är totalhyra i kronor per kvadratmeter, som omräknats till ett reallt värde år 1997 med hjälp av KPI. En omgång oberoende variabler är antalet rum i lägenheten. Det är dummyvariabler för ett, tre, fyra, femrumslägenheter, samt övriga lägenhetstyper, vilka i regel är lägenheter utan kök, etc. Estimaterna är relaterade till tvårumslägenheter, som är "nollpunkt".

En serie dummyvariabler beaktar ägarkategorien. Det testas för hypotesen att t.ex. den privata hyressektorn har högre hyror än kommunala bostadsföretag. Det tar också hänsyn till om hyreslägenheten förvaltas av kooperationen, kommunen eller av annan ägare. Normalt vore det bättre att göra separata analyser för var delsektor, men då räcker inte antalet observationer till. Hypotesen här är i stället att det kommunala bostadsföretaget tvingar fram samma hyresstruktur över hela kommunen, även om nivåerna kan skilja sig åt något. Syftet med uppsatsen är för övrigt att analysera hyressättning i allmänhet, och inte specifikt bundet till de kommunala bostadsföretagen.

Ett antal dummyvariabler representerar fastighetens byggår. Nollpunkten är åldersklassen 1961-1970. Det är en central uppsättning variabler, eftersom det ofta hävdas att hyrorna baseras på fastigheternas ålder, som en proxy för de rådande kapitalutgifterna, i en omfattning som inte alls motsvaras av fastigheternas åldrande. Dummyvariablerna för ålder skall jämföras med den avståndsvariabel som uttrycker avståndet i kilometer från mittpunkten i den församling där fastigheten ligger till kommunens centrum. Slutligen finns det en variabel som mäter om bostaden finns i ett småhus - jämfört med om bostaden funnes i ett flerbostadshus.

Varje skattning har en konstant som uttrycker hyresnivån i 1997 års prisnivå för en lägenhet om två rum och kök, ej ombyggd under året, med kommunalt ägande och producerad 1961-1970. Fastigheten ligger i centrum (avstånd = 0) och är ej ett småhus.

2.1 Hyressättning – resultat av en analys

I detta avsnitt presenteras resultatet för de åtta kommunerna.

Tabell 2.2. Regressionsanalys av hyresrättshyrans bestämningsfaktorer. Underlag: Bostads- och hyresundersökningen 1995 och 1997. Beroende variabel : Hyra i kronor per kvadratmeter i 1997 års prisnivå

Oberoende variabler	Kommun			
	Stockholm	Kalmar	Malmö	Göteborg
(Constant)	809,776	647,381	598,662	846,531
ett rum och kök*	61,938	106,417	31,780	73,103
tre rum och kök	-37,905	15,222	-50,037	-44,729
fyra rum och kök	-67,958	-19,427	-66,760	-83,243
fem+ rum och kök	-109,922	25,862	-93,632	-110,733
övriga lägenhetstyper	89,908	-	76,616	60,968
privat fastighetsägare	20,765	-57,848	15,516	-9,312
kooperativ eller statlig	-17,817	-44,098	8,090	-55,358
byggd före 1940**	-4,973	58,776	28,133	6,019
byggd 41 – 50	-67,539	96,754	8,471	-10,967
byggd 51-60	-22,311	29,663	33,829	-12,446
byggd 71-75	-4,323	-	-8,482	-16,123
byggd 76-80	43,891	-23,654	84,626	,441
byggd 81-85	104,904	94,895	107,418	97,520
byggd 86-90	151,374	119,283	111,333	159,950
byggd efter 90	274,345	287,455	302,392	205,330
Småhus***	-57,613	-53,886	0,067	4,475
Avstånd i kilometer	-12,226	-4,166	16,207	-15,453
R ² (adj.)	0,33	0,25	0,60	0,44
Antal observationer	666	34	277	621
Skattnings F-värde	20,18	1,74	25,17	30,08

fetstil anger att estimatet är signifikant på 5 procent-nivån

* referensalternativ: två rum och kök

** dito: byggår 1961 - 70

*** dito lägenhet i flerbostadshus

Tabell 2.2 (forts.)

Oberoende variabler	Kommun			
	Örebro	Gävle	Östersund	Umeå
(Constant)	669,231	690,242	669,907	633,480
ett rum och kök*	64,873	88,246	9,527	83,882
tre rum och kök	-33,525	-17,077	-12,358	,842
fyra rum och kök	-62,778	-110,993	-101,608	-23,083
fem+ rum och kök	-141,432	-83,819	-40,403	-33,660
övriga lägenhetstyper	106,797	122,699	122,542	74,194
privat fastighetsägare	-15,600	-46,411	-16,332	7,141
kooperativ eller statlig	-125,400	-179,130	-108,052	-141,200
byggd före 1940**	55,370	-96,771	40,916	20,708
byggd 41 – 50	81,482	23,260	15,243	-69,197
byggd 51-60	25,633	6,824	33,677	,686
byggd 71-75	-19,771	-32,716	4,430	31,762
byggd 76-80	100,452	55,357	-20,382	7,513
byggd 81-85	102,461	26,155	71,585	137,640
byggd 86-90	135,675	160,814	141,154	155,851
byggd efter 90	198,720	78,288	166,627	183,448
Småhus***	-45,104	-35,274	-54,136	-54,663
Avstånd i kilometer	-6,175	-4,368	-3,955	-1,536
R ² (adj.)	0,40	0,62	0,32	0,55
Antal observationer	161	101	67	111
Skattningens F-värde	7,31	10,50	2,86	8,94

Skattningarna förmår förklara mellan 25 och 62 procent av variationen i hyra. Sämst är Kalmar, där inte ens skattningen är signifikant (ej fetstil på F-värdet). Estimatet för konstanten visar på en tämligen jämn nivå i kommunerna, med undantag för Stockholm och Göteborg som ligger högt, och Malmö som ligger lågt.

Analysen visar vidare att kvadratmeterhyrorna är större för ettrums-lägenheter och mindre för större lägenheter, allt jämfört med tvårumslägenheternas kvadratmeterhyra. Hyresjämförelserna med övriga ägar-kategorier på hyresmarknaden visar ett likartat mönster för alla kom-muner. Den privata fastighetsägaren tar ut hyror som är grovt jämför-bara med de kommunala bostadsföretagen, även om estimaten i all-mänhet inte är signifikanta. Övriga ägare – dominerade av stat, kom-mun och landsting – samt olika kooperativa organisationer (HSB, Riksbyggen och SBC) har regelmässigt en lägre hyra.²

Hyressättningen av fastigheter med olika ålder visar på markanta skillnader i hyresnivå, vilket nog bör tolkas som ett markant avsteg från en marknadsinriktad hyressättning. Fastigheter producerade efter 1990 har en hyra som överstiger hyran för fastigheter producerade 1961 till 1970 med mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Om bostaden finns i ett småhus är kvadratmeterhyran i regel lägre än i referensbostaden, vilket bör vara en återspeglning av större yta i småhuset och en hyra som avtar med ökad yta – räknat som kvadrat-meterhyra.

Fokus i denna undersökning är avståndsfaktorn. Den mäts som an-talet kilometer till kommunens centrum från mittpunkten på den för-samling som fastigheten ligger i. Normalt speglar estimaten ett visst lägesberoende i hyressättningen vilket framgår av tabellen nedan.

Tabell 2.3. Hyrornas lägesberoende i kronor per kvadratmeter och kilometer från centrum.

Kommun	Kronor per kvadratmeter och kilometer
Stockholm	-12,22
Kalmar	-4,17
Malmö	16,21
Göteborg	-15,45
Örebro	-6,18
Gävle	-4,37
Östersund	-3,96
Umeå	-1,54

Estimaten visar att Göteborg och Stockholm har stabila och relativt höga estimat för avståndsfaktorn. Eftersom avstånden är högst 10

² Normalt beaktar jag i min redovisning bara estimat som är signifikanta. Lägg också märke till att analysen alltid görs under en presumtion om ”allt annat lika”, dvs. alla andra variabler skall vara konstanta, och analysen ser partiellt på en variabel i taget.

kilometer motsvarar det en hyresskillnad på uppemot 150 kronor per kvadratmeter. Så mycket högre är hyran i de centrala lägena, jämfört med det mera perifera läget. I Örebro och Gävle är estimaten signifikanta, men bara hälften så stora. Det kan vara rimligt med tanke på att det är mindre kommuner än Stockholm och Göteborg. Övriga kommuner har inte signifikanta estimat. Särskilt oroande är Malmö med ett icke signifikant estimat på plus 16 kronor, vilket indikerar att hyran stiger med ökat avstånd från centrum

Nu skall det påpekas att det inte är självklart att hyran skall stiga mot centrum, om staden inte är monocentrisk ur attraktivitetssynpunkt. Det kan vara så att det i Malmö finns perifera bostadsområden som på goda grunder är mera attraktiva än innerstadsområdena. Men det kan också vara så att det inte enkelt går att återföra hyressättningen till vare sig en avståndsfaktor eller en allmän attraktivitetsfaktor.

2.2 En kort återblick

Bostads- och hyresundersökningen ger möjlighet att följa lägesfaktorns utveckling över tiden från 1987 och fram till 1997.

Tabell 2.4. Värdering av avstånd från kommuncentrum i kronor per kvadratmeter och kilometer i 1997 års prisnivå. Värdering mellan år 1987 och 1997 i ett urval kommuner.

	1987	1989	1991	1993	1995-1997
Stockholm	-4,94	-4,55	1,12	-7,81	-12,22
Kalmar	5,11	-2,46	-3,49	23,68	-4,17
Malmö	-3,03	-9,23	-12,43	-41,81	16,21
Göteborg	-6,92	-3,50	-5,90	-9,67	-15,45
Örebro	2,66	-3,83	-1,59	-7,30	-6,18
Gävle	-1,56	-0,06	3,91	-3,96	-4,37
Östersund	-,52	,98	-1,72	,87	-3,96
Umeå	-6,70	-4,01	-2,60	-1,41	-1,54

En försiktig slutsats är att det förefaller som om hyressättningen kännetecknas av ett ökat beaktande av avståndsfaktorn över den studerade tidsperioden. Intrycket förts inte av att fler tidpunkter beaktas. Enkla studier av ytterligare kommuner visar att bilden är någorlunda likartad överallt.

I absoluta värden (i kronor och ören) är värderingen av avståndsfaktorn tämligen försiktig. I ett senare avsnitt skall värderingen jämföras med bostadsrättssektorn som i vissa fall har en betydligt högre värdering av avståndsfaktorn.

2.3 Avstånd och fastighetens ålder

En fråga som man sist bör ställa sig är hur sambandet mellan fastighetens ålder och dess läge ser ut. En vanlig uppfattning är att husets ålder faller kontinuerligt med ökat avstånd från centrum. Om så vore fallet försvåras den statistiska analysen, eftersom en ökad vikt på avstånd i hyressättningen med automatik innebär att minskad vikt läggs på fastighetens ålder. Då råder hög kollinearitet mellan dessa båda variabler³, vilket gör de enskilda parameterestimaterna osäkra. En enkel statistisk bearbetning, hämtad från Turner, 1997, visar att sambandet mellan ålder och avstånd är tämligen vagt.

Tabell 2.5. Hyreshusens genomsnittliga produktionsår i olika kommuner och på olika avstånd från kommuncentrum. Uppgifter från perioden 1987 till 1993.

Kommun	Genomsnittligt produktionsår							Alla
	Avstånd till centrum (kilometer)							
	<1	1--2	3--4	5--9	10--14	15--19	>=20	
Stockholm	40	37	44	58	66	66	-	54
Göteborg	-	52	51	61	72	56	-	55
Malmö	-	-	52	69	-	-	-	53
Linköping	56	72	74	78	34	45	-	62
Örebro	48	57	60	58	82	83	61	56
Norrköping	50	63	46	69	44	60	43	56
Helsingborg	-	56	70	77	82	-	-	59
Gävle	64	-	-	74	-	-	44	64

Avståndet till kommuncentrum varierar mellan noll och 30 km. De allra flesta observationerna ligger dock inom en radie av 15 kilometer (98 procent). Samtidigt framgår det tydligt att fastighetens ålder sjunker med ökande avstånd.⁴ Bilden är emellertid långt ifrån entydig. Det beror på att man har kompletterat den centrala bebyggelsen i sen tid. Man har också kommit att inkorporera äldre samhällen och byar i samband med kommunsammanslagningar. Det mönstret syns mycket tydligt i Linköping och Örebro, där åldern först stiger med ökande avstånd, för att senare återigen sjunka. Till sist skall det påpekas att standardavvikelsen är stor, cirka hälften (25) av det genomsnittliga produktionsåret (54) för hela populationen.

³ Att ålder är en serie dummyvariabler spelar mindre roll i detta sammanhang. Kollineariteten gäller avstånd kontra var och en av dummy-värdena för ålder.

⁴ Den genomsnittliga åldern är 53,7 år.

Sammantaget kan det därför konstateras att sambandet mellan avstånd och ålder är så svagt att en multipel regressionsanalys, med dessa variabler separat definierade, är fullt möjlig ur statistisk synvinkel.

Samtidigt är naturligtvis det numeriska värdet på estimatet för ålder mera betydelsefullt är motsvarande avståndsestimat. Antag att estimatet för avstånd är fyra kronor per kvadratmeter och kilometer. Vid tio kilometer motsvarar detta 40 kronor. Det skall jämföras med de cirka 150 kronor som är en genomsnittlig hyresskillnad mellan fastigheter producerade i perioden 1986-90 och 1961-1970.

Även ett svagt samband mellan avstånd och ålder kan lätt medföra den ”statistiska villan” att hyrorna stiger med ökat avstånd. Ordet ”villa” används avsiktligt, eftersom fastighetens ålder inte är konstanthållen, utan i stället minskar med ökat avstånd från centrum. Det hindrar emellertid inte att åldern får för stort genomslag i hyressättningen – långt mer än en normal förslitning motiverar. Hyrorna borde därför normalt sjunka med ökat avstånd från centrum, även om fastigheterna blir allt nyare och modernare. Normen är här genomsnittliga preferenser (Berger & Magnusson) eller marknadsmässiga värderingar (Tema-plan).

2.4 En första slutsats

Slutsatsen i en tidigare rapport var att hyressättningsmönstret har genomgått tämligen små förändringar under de senaste 10 åren.⁵ Det fanns bara svaga tendenser till att hyrorna i det som var nyproduktion för tio år sedan har ’anpassats’ till den allmänna hyresstrukturen i resp. företag under den tid som gått sedan dess.

En viktigare fråga är om det idag, 2000, finns tendenser till att hyrorna marknadsanpassas i den meningen att det äldre och attraktiva bostadsbeståndet inom ett kommunalt bostadsföretag bär en stigande del av de totala kostnaderna, genom hyresreduceringar i det nyare/mindre attraktiva beståndet. För de kommunala bostadsföretagen finns det en uppenbar fördel i att öka hyrorna i det äldre beståndet där det finns en stark betalningsvilja, för att sedan använda dessa frigjorda hyresmedel till att sänka hyrorna i nyproduktionen och i det nyare, oattraktiva beståndet. Det främjar nyproduktion och medverkar till att underlätta uthyrningen i miljonprogrammets bostäder. Mot detta står en lika uppenbar fördel för hyresgästkollektivet att hålla tillbaka hyrorna i det äldre kommunala bostadsbeståndet, för att därigenom undvika den

⁵ Turner B. (1992), Svensk hyresmarknad - problem och möjligheter.

hävstångseffekt som består i att ökade hyror i detta delbestånd också ökar hyrorna i det vida större privata äldre beståndet.

Det allmänna intrycket från denna studie är att det pågår en marknadsanpassning av hyrorna, men att anpassningstakten är mycket olika i olika kommuner. På vissa lokala marknader sker en relativt snabb anpassning, medan utvecklingen på andra marknader är långsammare. Orsaken är inte bara graden av ekonomiskt nödtvång, utan även andra förhållanden spelar in, som t.ex. tradition, parternas åsikter, bostadsbeståndets karaktär, med mera.

Det är inte självklart hur långt från en hypotetisk marknadshyra som hyressättningen de facto har kommit. Det fordrar en norm eller ett analogislut från andra marknader.

3 Skillnad mellan dagens hyra och marknadshyra?

3.1 Utgångspunkten

Det är komplicerat att bestämma skillnaden mellan en marknadshyra och den faktiska hyran. Orsaken är att den relevanta marknadshyran inte kan observeras direkt utan måste uppskattas med någon indirekt metod. Den turbulens som nu finns på många lokala hyresmarknader försvårar också problemet. Trots detta finns det ett antal metoder som kan komma till användning.

En metod riktar in sig på hyresmarknaden själv. Det går t.ex. att testa om hyresskillnaderna mellan hyreslägenheter av skilda slag kan förklaras med objektiva och nyttoberande faktorer såsom läge, storlek och kvalitet. Alternativet är att fastighetens ålder i stället förklarar en betydande del av hyresskillnaderna mellan skilda bostäder. I det senare fallet kan man tala om s.k. "duration models", där reala avskrivningar av det ursprungliga skuldbeloppet i stor grad bestämmer hyran för fastigheter av olika ålder. Ställd på sin spets blir frågan: avviker hyres-sättningen från en princip som innebär att hyrorna skall sättas efter fastigheternas driftsutgifter och historiskt bestämda kapitalutgifter?

En annan metod bygger på en regressionsanalys av bostadsrättsmarknadens prissättning. Avgiften med tillägg för en alternativavkastning på bostadsrättens överlåtelsepris eller värde bildar en beroende variabel, medan läge, storlek och kvalitet bildar oberoende variabler. Parameterestimaten används sedan i databasen för hyresrätter för att estimerar vilken marknadshyra som de olika lägenheterna skulle ha haft om deras hyror fastställdes på samma sätt som i likartade lägenheter i bostadsrättssektorn. Gapet mellan verklig hyra och den så skattade marknadshyran blir ett mått på avvikelsen från en verklig marknadshyra. Metoden bygger på att lägenheter i bostadsrätt och hyresrätt är nära substitut.

3.2 Hyresstrukturen på bostadsrättsmarknaden

Bostadsrättsmarknaden kan ses som en oreglerad marknad som i mångt och mycket liknar hyresmarknaden. Resultatet av en analys av bostadsrättsmarknaden kan därför överföras till hyresmarknaden för att dra slutsatser om hur hyressättningen på hyresmarknaden skulle se ut om den gick till som på bostadsrättsmarknaden.

Data kommer från Bostads- och hyresundersökningen från 1995 och 1997. De variabler som kommer till användning är desamma som för hyressektorn i föregående analys. Vissa modifieringar måste dock göras. Den beroende variabeln är total hyra per kvadratmeter. Den är beräknad som summan av avgiften till bostadsrättsföreningen och en avkastning på det egna kapitalet, dvs. köpeskillingen. I våra kalkyler sätter vi avkastningen till fyra procent på det egna kapitalet, som ett mått på avkastningen på en mix av frigjort sparande och upptagna lån.

Analysen appliceras på de tidigare valda kommunerna, med undantag av Kalmar som inte har tillräckligt många observationer för att en analys skall kunna genomföras.⁶ Samma typ av uteslutning som i hyresrättsfallet har använts. En modifiering görs dock. För att det skall vara meningsfullt att lägga till alternativavkastningen på överlåtelsepriset har materialet inskränkts till de överlåtelser som skett efter 1980. Dessa överlåtelssummor uppräknas till 1997 års nivå på samma sätt som för avgifterna. Antalet observationer är trots detta relativt begränsat.

⁶ Framställningen bygger på en tidigare analys (Turner, 1996).

Tabell 3.6. Regressionsanalys av boendekostnaderna i bostadsrätt.
 Underlag: Bostads- och hyresundersökningen 1995 och 1997.
 Beroende variabel: Avgift och alternativavkastning i kronor per kvadratmeter i 1997 års prisnivå

Oberoende variabler	Kommun			
	Stockholm	Kalmar	Malmö	Göteborg
(Constant)	683,02	-	479,52	798,75
ett rum och kök*	54,30		-14,59	23,84
tre rum och kök	1,41		-2,50	-67,09
fyra rum och kök	47,36		-5,73	-95,65
fem+ rum och kök	-62,67		-27,76	-148,36
övriga lägenhetstyper	244,85		19,86	87,97
byggd före 1940**	127,57		84,39	16,73
byggd 41 – 50	156,53		69,22	56,34
byggd 51-60	156,12		15,77	-29,64
byggd 71-75	27,06		38,26	-82,00
byggd 76-80	89,55		139,72	116,03
byggd 81-85	266,96		200,64	183,29
byggd 86-90	268,00		299,20	278,04
byggd efter 90	237,37		208,55	194,26
Småhus***	-19,89		24,19	-14,26
Avstånd i kilometer	-40,29		3,78	-17,02
R ² (adj.)	0.17	-	0.40	0.46
Antal observationer	263	8	182	260
Skattningens F-värde	4.239	4.871	8.927	15.660

fetstil anger att estimatet är signifikant på 5 procent-nivån

* referensalternativ: två rum och kök

** dito: byggår 1961 - 70

*** dito lägenhet i flerbostadshus

Tabell 3.6 (forts.)

Oberoende variabler	Kommun			
	Örebro	Gävle	Östersund	Umeå
(Constant)	489,81	509,56	423,86	542,37
ett rum och kök*	97,09	23,69	49,59	164,27
tre rum och kök	-,45	18,58	13,38	-30,89
fyra rum och kök	35,15	-38,15	34,50	-31,60
fem+ rum och kök	-85,12	-35,74	-39,41	-43,16
övriga lägenhetstyper	6,20	35,39	9,92	15,56
byggd före 1940**	79,06	207,73	81,32	-
byggd 41 – 50	212,10	60,24	60,95	18,91
byggd 51-60	182,02	-55,48	24,03	32,98
byggd 71-75	42,31	-23,85	53,57	20,33
byggd 76-80	105,35	65,44	130,67	95,50
byggd 81-85	228,92	164,87	205,85	126,61
byggd 86-90	306,96	175,82	317,46	253,24
byggd efter 90	336,51	172,71	177,77	232,75
Småhus***	-,60	21,81	13,06	18,40
Avstånd i kilometer	3,15	-2,37	,40	3,95
R ² (adj.)	0.53	0.46	0.50	0.51
Antal observationer	50	56	77	76
Skattningens F-värde	4.766	4.227	6.051	6.715

Modellen kan förklara mellan 17 och 53 procent av variationen i totalhyra. Lägst är det i Stockholm och högst i Örebro. Viktigast är dock enskilda parameterestimater och att skattningen i sin helhet är signifikant.

Resultatet av analysen blir att strukturen i relativt hög grad liknar den som finns inom hyressektorn. Det gäller estimaten för lägenhetsstorlekar och produktionsår som är likartade. En annan observation är att färre estimater är signifikanta. Det kan bero på att överlåtelsepriserna inte fullt ut kompenserar för skillnader i avgiftsnivå och på att lägesberoendet i bostadsrättssektorn är mer intrikat än inom hyresrättssektorn och därför beaktar mikrolägen som inte kan fångas i denna analys.

Ånyo är det avståndsfaktorn som är central för undersökningen. Estimaten sammanfattas för avstånd från hyressektorn respektive analysen av bostadsrättssektorn, tabell nedan.

Tabell 3.7. Värdering av avstånd från kommuncentrum i kronor per kvadratmeter och kilometer i 1997 års prisnivå inom hyressektorn respektive bostadsrättssektorn i ett urval kommuner.

	1995- 1997	
	Hyresrätt	Bostadsrätt
Stockholm	-12,22	-40,29
Kalmar	-4,17	-
Malmö	16,21	3,78
Göteborg	-15,45	-17,02
Örebro	-6,18	3,15
Gävle	-4,37	-2,37
Östersund	-3,96	,40
Umeå	-1,54	,95

Slutsatsen är spektakulär. I Stockholm indikerar analysen av bostadsrättssektorn kraftigt undervärderade lägeshyror. Skillnaden är så stor som 28 kronor per kvadratmeter och kilometer, vilket innebär en hyreshöjning i centrum på cirka 300 kronor per kvadratmeter, om hyresnivån är oförändrad i ytterområdet (10-15 kilometer ut från centrum).

I Göteborg verkar hyressättningen vara väl avvägd, om denna norm används. I Malmö och i övriga kommuner antyder analysen från bostadsrättssektorn att lägesberoendet är för stort inom hyressektorn, men samtidigt är estimaten inte signifikanta vilket betyder att ett enkelt avståndsmått sannolikt inte fångar upp de verkliga lägeseffekterna i dessa kommuner.

I flertalet kommuner fordras fler observationer och en analys på stadsdels- och bostadsområdesnivå för att det skall vara meningsfullt att hämta information från bostadsrättssektorn. Övrig analys i denna rapport belyser problemet på denna nivå.

4 Boendemönster och hyressättning

Det är viktigt ur fördelningssynpunkt att känna till vilken typ av hushåll som bor i den del av hyresbeståndet som har en faktisk hyra som understiger den potentiella marknadshyran. Det är dessa hushåll som kommer att drabbas av en marknadsanpassning. Detsamma gäller, fast i mindre grad, för de hushåll som bor i områden som sannolikt skulle få en sänkt hyra vid en marknadsanpassning av hyressättningen.

Det hävdas ofta i debatten att om en situation med "underhyra" får råda mycket länge i en kommuns attraktiva (centrala) bestånd, kommer detta bestånd att successivt domineras av hushåll med goda inkomster, oavsett vilka mål som en kommunal bostadsförmedling kan tänkas ha.

"Läckaget" uppstår genom bytesrätt inom hyressektorn och i samband med försäljning av småhus eller bostadsrätt, där hyresrätten utgör en "dellikvid". Även en existerande svart/grå marknad för hyresrätter är en följd av den s.k. underhyran. I alla dessa situationer är det troligt att hushåll med goda inkomster och/eller stor förmögenhet är i en relativt sett fördelaktig position och således har lättare för att få tillgång till sådana lägenheter. Å andra sidan kan den relativt låga hyran göra det möjligt för låginkomsttagare att bo kvar i dessa attraktiva delar av bostadsbeståndet, och således hindra höginkomsttagare med större betalningsvilja från att få tillgång till bostäderna. I vissa fall är ju dessa lägenheter t.o.m. billigare än de ocentrala, oattraktiva och nyproducerade lägenheterna. Vår hypotes är att denna motriktade faktor har mindre betydelse – i alla fall på lång sikt.

Teoretiska och empiriska studier i andra länder av hyresregleringens fördelnings- och allokeringseffekter är i viss mån relevanta för det svenska bruksvärdessystemet. Dessa studier indikerar att hyresreglering kan ha en viss omfördelande effekt, dvs. den motriktade faktorn har viss betydelse. Möjligtvis motverkas effekterna av administrativa kostnader och motriktade marknadsreaktioner. Det är inte möjligt att på teoretiska grunder sluta sig till att det svenska systemet har fördelaktiga fördelningseffekter, jämfört med ett oreglerat system.

Tidigare studier har visat att sammanboende höginkomsttagare är överrepresenterade i den mest attraktiva delen av på bostadsmarknaden i Stockholm såsom de äldre delarna och i innerstaden. I andra kommuner råder ett likartat förhållande, men med betydligt svagare och osäkrare samband. Låt oss nu se vad Bostads- och hyresundersökningen visar.

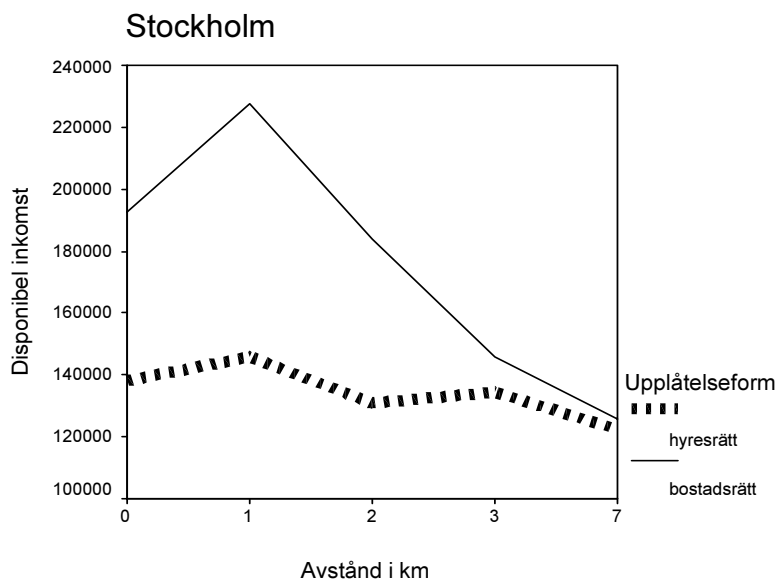
4.1 Illustration från ett urval kommuner

Data och avgränsningar är desamma som i tidigare analyser, med det undantaget att samtliga bostadsrättsinnehavare är med, oberoende av när de köpte sin bostad.

I nedanstående figurer uttrycks avståndet som antal kilometer från kommunens mittpunkt till den församling där bostaden är belägen. De kilometertal som anges motsvarar observationerna, dvs. det finns inga församlingar på andra avstånd än de angivna. Det förklarar varför alla kilometertalen inte är representerade i figurerna. Skalan blir därmed också olika, beroende på att städerna är olika stora.

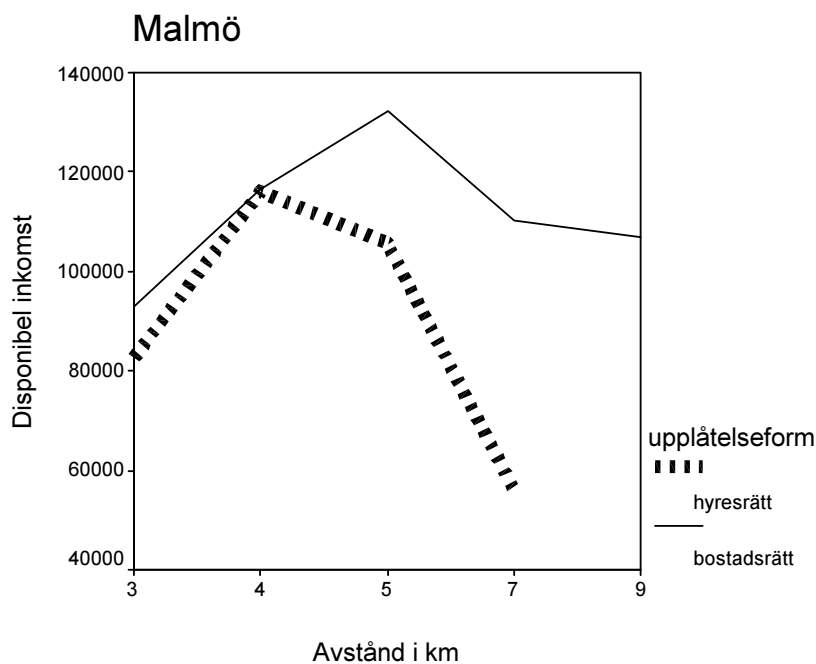
Figur 4.1 beskriver situationen i Stockholm. Inkomsterna är disponibla inkomster (definition 2 enligt SCB) dividerat med antalet konsumtionsenheter för att få ett standardiserat mått. I Stockholm är den disponibla inkomsten avsevärt högre inom bostadsrättssektorn än inom hyressektorn i de mest centrala delarna av kommunen. Det finns dock en tendens att skillnaden är mindre inom den allra mest centrala delen av staden.

Figur 4.1. Disponibel inkomst per konsumtionsenhet fördelad efter upplåtelseform och avstånd, Stockholm.



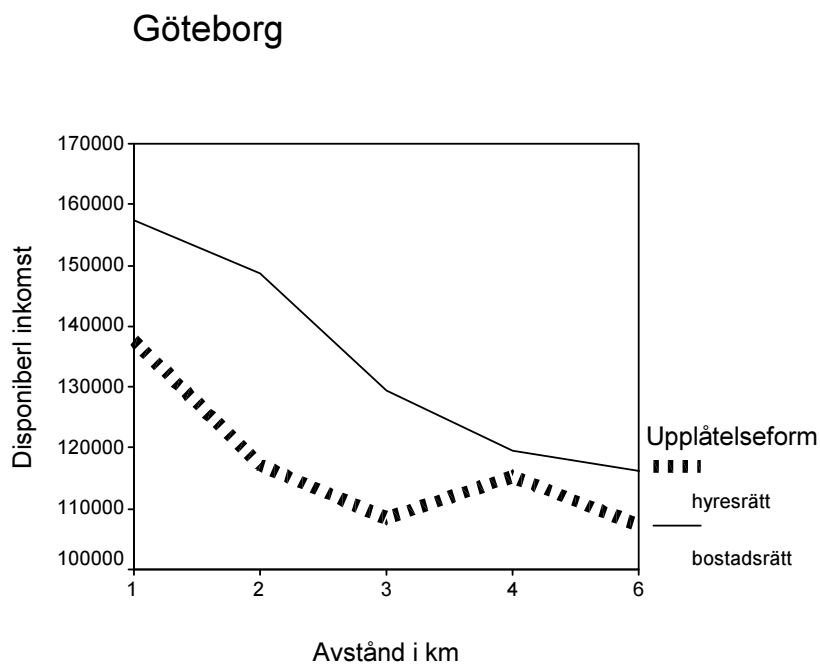
I Malmö är inkomstvariabeln mycket ovanlig. I centrala delar av staden är inkomsterna lägre än de är på fyra kilometers avstånd. Därefter sjunker inkomsterna snabbt, utom för bostadsrätten som ligger markant över hyresrätten i perifera lägen. Här finns en förklaring till det positiva sambandet mellan hyra/avgift och avstånd. Malmö är uppenbarligen inte monocentrisk i konventionell mening.

Figur 4.2. Disponibel inkomst per konsumtionsenhet fördelat efter upplåtelseform och avstånd, Malmö.



I Göteborg faller inkomsterna med ökat avstånd från centrum och inkomsterna är högre inom bostadsrättssektorn.

Figur 4.3. Disponibel inkomst per konsumtionsenhet fördelad efter upplåtelseform och avstånd, Göteborg.



Det framgår av figurerna att inkomsterna i bostadsrättssektorn genomgående är högre än i hyressektorn. Det gäller särskilt Stockholm, där inkomsterna för bostadsrättshushållen är extra höga i den mest centrala delen av staden. Utvecklingen verkar dessutom accelerera, vilket tabellen visar.

Tabell 4.7. Hushållens inkomster i olika upplåtelseformer och på olika avstånd från centrum i Stockholm 1987 1997 efter disponibel inkomst per konsumtionsenhet (1000 kronor)⁷ i 1997 års priser.

Avstånd från centrum i kilometer	hyresrätt		bostadsrätt	
	År		År	
	1987	1997	1987	1997
0	113	137	121	260
1	121	175	104	210
2	110	145	142	206
3	98	132	135	133
7	94	104	113	130 ⁸

Slutsatsen är att ”yuppifieringen” har gått ganska långt inom bostadsrättssektorn. Under de senaste åren har genomsnittsinkomsterna stigit kraftigt i alla delarna av Stockholms bostadsrättsbestånd. Mest uttalad är denna ökning inom de mest centrala områdena, där startpunkten utmärktes av små inkomstskillnader mellan olika delar av staden.

En ytterligare observation är att inkomsterna för de boende inom hyressektorn inte har följt samma utveckling. År 1987 var inkomsterna obetydligt högre inom bostadsrättssektorn. Skillnaderna var dessutom små mellan det mest attraktiva området och övriga områden. Utvecklingen fram till år 1997 har inneburit relativt små förändringar för de boende i hyreshusen. Inkomsterna i de mest attraktiva delarna ökade knappast i relation till de minst attraktiva delarna. Det kan tolkas som att utfallet av hyresförhandlingarna har varit sådant att hushåll med låga inkomster har kunna bo kvar i de mest attraktiva områdena, och inte fångats av utvecklingen inom bostadsrättssektorn, där de ”fattiga” hushållen i stor utsträckning har ersatts av hushåll med höga inkomster.

Denna situation är inte med nödvändighet stabil över tiden. Även om hyrorna skulle ligga stilla i reala termer i de mest attraktiva delarna av staden, är det ändå svårt att tänka sig att inte hushåll med goda inkomster stegvis skulle etablera sig på dessa områden med hyror som är alltför låga ur marknadsmässig synvinkel.

⁷ Kommentar: hushållen med de 5 procent lägsta disponibla inkomsterna har borttagits ur datasetet. Vägda data.

⁸ Genomsnitt 95 och 97 på grund av databrist.

Den avgörande frågan är om denna ”infiltration” av resursrika hushåll sker i en takt som är i närheten av den som skulle äga rum på en hyresmarknad med en marknadsanpassad hyra.

5 Slutsatser

Uppsatsen beskriver hyressättningens grunder i Sverige. En utgångspunkt är de kommunala bostadsföretagens förutsättningar och spelregler. Dessa bryts mot hyresgästernas och samhällets krav och önskemål. Resultatet kan bli en hyressättning som är starkt marknadsanpassad, men likaväl kan resultatet bli att hyressättningen bestäms av historiska kapitalutgifter. Det finns inte heller i hyressättningsystemet några garantier för att planlösning, läget i kommunen, kvalitetsegenskaper i övrigt, med mera skall beaktas på ett konsistent sätt. Studier av hyressättningspraxis i ett antal kommuner i Sverige visar på betydande skillnader som inte med enkelhet låter sig förklaras med en viss lokal hyressättningsstrategi.

Empiriska studier visar att avståndsfaktorn tillmäts en viss betydelse i flera kommuner, även om husens byggår betyder mer i absoluta termer.

Emellertid förmår inte jämförelsen med bostadsrättssektorn visa på hur en marknadsanpassad hyressättning skulle skilja sig från den nuvarande hyressättningen. Orsaken är sannolikt att de faktorer som är prispåverkande i en bostadsrättsmarknad endast i begränsad utsträckning kan identifieras med ett fåtal variabler. Det rör sig om subtila faktorer såsom status, planlösning, kulturella värden, läget i kvarteret och i stadsdelen, etc. Det säger sig självt att sådana hänsyn är svåra att identifiera och använda i ett hyressättningsystem.

De påtagliga skillnader som ändå finns mellan ”hyressättningen” på bostadsrättsmarknaden och den faktiska hyressättningen inom hyresmarknaden – den alltför enkla modellen till trots – kan trots allt förklaras med att hyressättning inom hyressektorn är trubbig och föga marknadskänslig. Endast i Stockholm och i Göteborg kan avvikelsen ges en enkel beskrivning. Där är hyrorerna i centralt belägna lägenheter alltför låga – sett i relation till bostadsrättssektorn.

Med Stockholms kommun som utgångspunkt beskrivs hur hushållens genomsnittsinkomster har utvecklats över perioden i olika delar av regionen i hyresrätt respektive bostadsrätt. Analysen visar att hushållen i hyresrätt har lägre inkomster och en långsammare inkomstutveckling än hushållen i bostadsrätt. Dessutom är skillnaderna i inkomster mellan de mest attraktiva och de minst attraktiva delarna i hyresbeståndet relativt små. Utvecklingen inom bostadsrättssektorn är

radikalt annorlunda. Inkomsterna ökar snabbare, och allra snabbast stiger inkomsterna i den mest attraktiva delen av Stockholm.

6 Referenser

Antoni, N. (red.), (1996), *Hyra på marknaden*, Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.

Bergensträhle, S., (1984), *Bruksvärdering och hyressättning i Stockholm, Göteborg och Malmö*, Statens råd för byggnadsforskning, Rapport R162:1984, Stockholm.

Berger, T. & B. Turner (1991), "Problem på den svenska hyresmarknaden", i *Hyresrättens roll och villkor på 90-talets bostadsmarknad*. Stockholm: Sveriges Fastighetsägareförbund.

Fransson, U., & L. Magnusson (2000), "Områdepreferens i hyresrätt", *SOU:2000:33, bilaga 1*.

Hyresmarknadskommittén, (1982), *Hyressättning, hyresvärdering etc, Stockholm*.

Magnusson, L & Berger, T. (1996), *Hyressättning på de boendes villkor*, Meyers.

SOU 1995:98, *1990-talets bostadsmarknad – en första utvärdering*. Delbetänkande av den Bostadspolitiska utredningen.

Strömqvist, U. (1995), *Marknadsanpassad hyressättning*, SABO.

Turner, B.(1983), *Hyrer och hyrespolitik i Sverige*, Meddelande M83:8, Statens institut för byggnads forskning, Gävle.

Turner, B. (1992), *Hyrornas marknadsanpassning - en jämförelse med bostadsrättssektorn*. Rapport till utvärderingen av bruksvärdessystemet. Stockholm: Finansdepartementet, Ds 1992:74.

Turner, B., (1996), "Effekterna av en marknadsanpassad hyra", i Antoni, N. (red.), *Hyra på marknaden*, Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.