



KTH Bostad 2.0 – en bostadsmarknad för alla

Frukostseminarium 2024 -05-24

Initiativtagare till Bostad 2.0

- Stockholms Stadshus
- SKB
- JM
- OBOS
- Stockholms studentbostäder
- LE Lundbergföretagen
- Svensk Mäklarstatistik
- Sveriges Allmännytta
- Helsingborgshem
- Wallenstam
- Einar Mattsson
- NCC
- Veidekke
- BI
- Willhem
- Rikshem
- HSB
- Hyresgästföreningen
- Skanska
- Fastighetsägarna



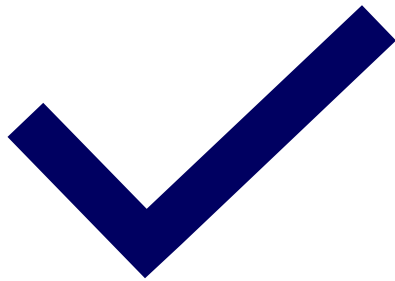
Konsumtion av boende: hur påverkar hyresreglering?

Bostad 2.0 – Frukostseminarium – 24 maj 2024

- Herman Donner, universitetslektor , KTH
- Martin Hofverberg , chefekonom, Hyresgästföreningen
- Moderator: Mats Wilhelmsson, professor, KTH



Bostadsbrist och hur beståndet utnyttjas



På kort och medellång sikt är utnyttjandet av befintligt bestånd mer relevant än nybyggnation



Idealt: stora hushåll i stora lägenheter & små hushåll i små lägenheter

Tidigare forskning

- I relation till matchning mellan lägenheter och hushåll leder hyresreglering till:
 - Minskad rörlighet bland hyresgäster (Diamond et al., 2019; Munch & Svarer, 2002)
 - Ineffektiv matchning av subsidier och hushåll (Gyourko & Linneman, 1989; Glaeser, 1996; VanOmmeren & Van der Vlist, 2016)
 - Ineffektiv matchning av lägenheter och hushåll (Glaeser & Luttmer , 2003).

Allokering av bostäder på en fri marknad

På marknader med heterogena varor och heterogena konsumenter är pris ett effektivt sätt att allokera varor (Weitzman, 1974)

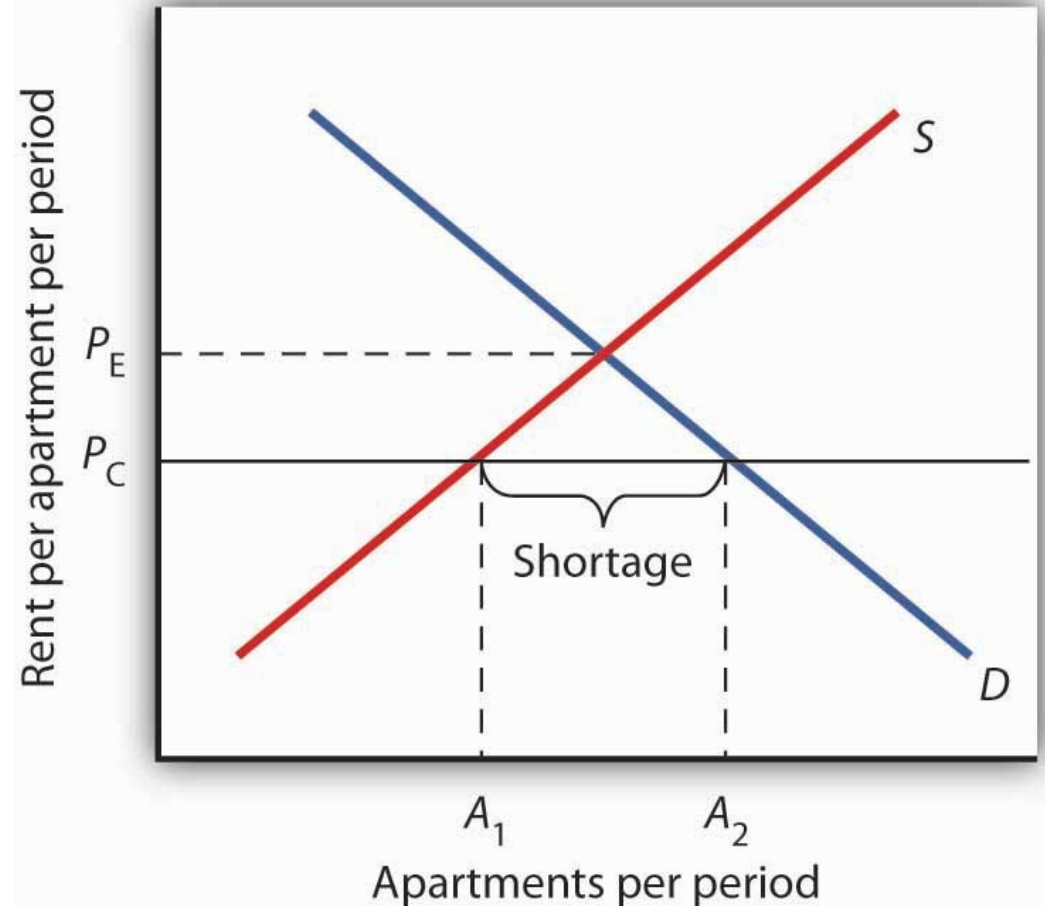
På en oreglerad bostadsmarknad sker allokering genom priser: kunden med högst betalningsvilja får lägenheten

Större hushåll prioriterar mer boyta

Högre priser (jämfört med reglerade priser) leder till andra prioriteringar när konsumtion av andra varor vägs mot bostadskonsumtion

Allokering av bostäder på en reglerad marknad

- När priset är satt under marknadspris uppstår en brist och allokering måste ske på något annat sätt än pris
 - Kontakter/nepotism
 - “Key Money”/ betalning för kontrakt
 - Köer
- Dessa system tenderar att gynna hushåll med högt socialt kapital, som är kapitalstarka, eller har mycket tålamod
 - Öst et al. (2014)
 - Donner & Kosch (2023)



Forskningsfrågan

- När något är billigt tenderar vi att köpa mer av varan, så:
 1. Hur mycket mer bostadsyta konsumerar hushåll när bostäder är subsidierade?
 2. Hur påverkas utnyttjandet av det totala beståndet?

Analysen

1. Samla in data
 1. Alla som fick hyreslägenheter i Stockholms innerstad genom bostadskön (aug 21 till dec 22)
 2. Sammanlägger med information om antal skrivna på adressen, åldrar, och total inkomst
2. Estimera hypotetiska marknadshyror: detta ger en estimerad subsidie för varje lägenhet
 1. Följer Donner et al. (2017) för Finanspolitiska Rådet
 2. Tar avstamp i bostadsrättsdata
 3. Resultaten är samstämmiga med observerat beteende: kötid och estimerad subsidie korrelerar
3. Estimerar en efterfrågefunktion:
 1. Boytan ett hushåll konsumerar är en funktion av:
 1. *Hushållsstorlek (antal barn och vuxna)*
 2. *Åldrar*
 3. *Inkomst*
 4. *Läge (prioriteringar: läge/storlek)*
 5. *Ålder på bostaden (påverkar yteffektivitet)*
 6. *Subsidie/kvadratmeter*
4. Scenarioanalys: utnyttjande av bostadsbeståndet
 1. Estimerar boendetäthet på dagens marknad och vid marknadshyror
 2. Estimerar antal boende i beståndet vid olika nivåer på boendetäthet

Observerat beteende

Kötid är “valuta”: mer subsidierade lägenheter kräver längre kötid

Vi observerar att boendetätheten är lägre i mer subsidierade lägenheter → större rabatt leder till att hushåll konsumerar mer yta

	Kvarti 1: Kötid		Kvartil 2: Kötid		Kvartil 3: Kötid		Kvartil 4: Kötid	
	Medelvärde	SD	Medelvärde	SD	Medelvärde	SD	Medelvärde	SD
Kötid(år)	11.20	1.87	15.00	.71	18.48	1.58	27.00	4.41
Hyra (SEK)	12,122.84	4,590.84	11,058.15	4,595.50	10,616.6	4,555.38	10,094.97	4,381.31
Storlek(kvm)	55.73	23.77	56.21	21.37	59.08	21.06	71.28	25.65
kvm/ Antal boende (alla)	35.32	15.39	38.64	18.55	39.00	16.64	44.34	18.50
kvm/ Antal boende (16+)	39.27	16.42	41.10	18.01	42.68	17.32	47.03	19.68
Antal observationer	180		183		177		178	

Reglerade hyror, estimerade marknadshyror, och andrahandshyror

	Medelvärde	SD
Hyra (SEK)	10,977.43	4,583.80
Andrahandshyra, Quasa/Blocket (SEK)	21,086.04	8,318.94
Estimerad marknadshyra (SEK)	14,006.58	5,848.29
Hyra per kvm och år	2,221.66	568.02
Estimerad marknadshyra per kvm och år	2,801.96	268.85
Estimerad hyressubvention per kvm och år	579.83	668.78
Estimerad % hyressubvention per kvm och år	.36	.44
Antal observationer	718	

Efterfrågefunktionen : $Q_i = f(I_i, X_i, S_i, C_i)$



Model 1 (linjär)

R²: 0.55

Inkomst: ökar hushållets årsinkomst med 100,000 SEK, konsumerar det genomsnittliga hushållet ytterligare 1.8 kvadratmeter boyta (givet hushållsstorlek).***

Den genomsnittliga subsidien på 580 kronor per kvm och år resulterar i att det genomsnittliga hushållet konsumerar **9.4** kvadrater meter större lägenhet***



Model 2 (log-linjär)

R²: 0.50

Den genomsnittliga subsidien på 580 kronor per kvm och år resulterar i att det genomsnittliga hushållet konsumerar **15.9% mer boyta*****



Model 3 (2SLS)

R²: 0.54

Den genomsnittliga subsidien på 580 kronor per kvm och år resulterar i att det genomsnittliga hushållet konsumerar **7 kvadrater meter större lägenhet*****

Scenarioanalys: en jämförelse med officiell statistik

- Genomsnitt, kvm per person (alla åldrar):
 - Stockholms kommun , SCB: **32**
 - Innerstan + förorter
 - Min mikro-data, Stockholm s innerstad (N: 718): **39.3**
 - 1akvartilen av subsidie (hyror närmast marknadshyror): **37.5**
 - 4e kvartilen av subsidie (mest subsidierade lägenheterna): **41.6**

Scenarioanalys: boendetäthet vid marknadshyror: 16 tusen fler hyresgäster i Stockholms innerstad



Givet att subsidie = 0 (baserat på model 3):

Genomsnittlig lägenhetsstorlek (reglerade
hyror): 60.5 sqm

När subsidien är 0 (marknadshyror): 53.3
sqm (-12%)

Genomsnittligt antal kvm per person
(reglerade hyror): **39.3**

Genomsnittligt antal kvm per person
(estimerade marknadshyror): **34.1 (-15.3%)**



Påverkan på hela bostadsbeståndet

Antal hyreslägenheter i Stockholms
innerstad: 67,474

Antal boende om alla konsumerade 39.3
kvm per person i genomsnitt: **103,872**

Antal boende om alla konsumerade 34.1 kvm
per person i genomsnitt: **119,712 (+15.2%)**



Appendix: regressionen

Variable	Model 1 Sqm	Model 2 (log) Sqm	Model 3: 2SLS Sqm	Model 4: 2SLS (log) Sqm
Year Built	.2355025 (7.71)	.004191 (7.34)	.1993835 (5.78)	.0042073 (6.74)
No. Up to 15-years of age	8.757254 (7.27)	.1413871 (8.21)	9.0859 (7.91)	.1412386 (8.37)
No. 16 to 26-years of age	9.741091 (6.03)	.1471652 (5.78)	9.998973 (6.35)	.1470487 (5.89)
No. 27 to 39-years of age	3.311456 (2.01)	.0559825 (2.1)	3.244975 (1.99)	.0560126 (2.13)
No. 40 to 49-years of age	6.677659 (3.31)	.1132544 (3.51)	7.182038 (3.53)	.1130266 (3.54)
No. 50 to 59-years of age	6.278766 (3.05)	.0999188 (2.99)	6.944881 (3.25)	.0996178 (2.98)
No. 60 to 69-years of age	3.255665 (1.55)	.0710008 (2.10)	4.125163 (1.90)	.070608 (2.1)
No. 70 and above	2.830942 (0.93)	.0334126 (0.67)	3.888137 (1.20)	.032935 (.04967)
Annual Household Income (Swedish Crowns)	.0000179 (6.20)	2.53e-07 (8.04)	.0000178 (6.12)	2.53e-07 (8.08)
Annual Subsidy (Swedish Crowns) / Sqm	.0162096 (8.38)	.0002731 (8.24)	.0124299 (4.58)	.0002748 (6.28)
Neighborhood : Östermalm	-4.13998 (-2.46)	-.039921 (-1.39)	-3.026935 (-1.69)	-.0404238 (-1.37)
Neighborhood : Norrmalm	.3554144 (0.19)	.0213046 (0.70)	.7156049 (0.37)	.0211418 (0.69)
Neighborhood : Kungsholmen	-5.705706 (-3.27)	-.1034007 (-3.06)	-5.368947 (-3.10)	-.1035529 (-3.08)
Constant	-434.4356 (-7.16)	-4.72518 (-4.17)	-361.8038 (-5.29)	-.1035529 (-3.08)
R²	0.5486	0.4950	0.5443	0.4950
No. of Obs	718	718	718	718