

Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm?

Abstract

The Swedish system of rent control has received a lot of critique for creating an ill-functioning housing market. Supporters however claim that a movement towards market rents would lead to increased segregation. We evaluate whether rent control has managed to counteract segregation in Stockholm. Our evaluation is based on a data set of 292 representative households in Stockholm. We find that residents in rent controlled apartments in attractive locations typically are born in Sweden by Swedish parents and that they are likely to have a higher income than residents in rent controlled apartments in less attractive locations. Contrary to earlier research we also present evidence showing that younger people on average live in more attractive apartments than older people with the same income. For all measures the controlled rental market shows a higher degree of segregation than the uncontrolled housing cooperatives market (*bostadsrättsmarknaden*).

Authors: Cecilia Brogren and Hanna Fridell

Tutor: Martin Flodén

Examinator: Örjan Sjöberg

Discussants: Jessica De Craene Johansson and Johanna Svensson

Presentation: 2006-12-11, 13.15-15.00, room 750

Acknowledgements:

We would like to thank our tutor Martin Flodén for constructive critique and dedicated help. We would also like to express our appreciation to Andrei Simonov for initial support. Further we are specifically grateful for the invaluable help of Mats Persson and Peter Skogman Thoursie at Stockholm University. Lastly we want to thank Erik Mattsson for proofreading.

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	2
1.1 BAKGRUND.....	2
1.2 ANTAGANDEN OCH DEFINITIONER.....	5
2. Teori.....	6
2.1 HYRESREGLERINGEN SOM ETT MEDEL FÖR MINSKAD SEGREGATION.....	6
2.2 HYRESREGLERINGENS EFFEKTER PÅ SEGREGATIONEN.....	8
2.3 ANDRA FÖRKLARINGAR TILL FÖREKOMSTEN AV HYRESREGLERINGAR.....	10
2.4 UPPSATSENS TEORETISKA UTGÅNGSPUNKT.....	11
3. Tidigare empiri.....	12
3.1 GLAESER- LEDER HYRESREGLERING TILL MINSKAD SEGREGATION?.....	12
3.2 FASTIGHETSÄGARNA- HYRESREGLERING OCH DEN EKONOMISKA SEGREGATIONEN.....	12
3.3 FASTIGHETSÄGARNA- ORÄTTVISA HYROR I MELLANSVERIGE.....	13
3.4 LIND OCH HELLSTRÖM- SLUTSATSER FRÅN ETT NATURLIGT EXPERIMENT.....	13
3.5 TURNER- VEM SKYDDAR BRUKSVÄRDESPRÖVNINGEN?.....	14
4. Analys.....	15
4.1 METOD.....	15
4.2 REGRESSIONSANALYS.....	17
4.2.1 Inkomstsegregation.....	17
4.2.2 Härkomstsegregation.....	21
4.2.3 Åldersegregation.....	21
4.3 SLUTSATSER.....	22
Referenser.....	25
Appendix.....	27
TABELLER.....	27
<i>Tabell 1: Disponibel inkomst för familjer boende i hyresrätt 2002.....</i>	27
<i>Tabell 2: Disponibel inkomst för familjer boende i hyresrätt 2002 och hyresnivå 2003.....</i>	27
<i>Tabell 3: Inkomst- utbildningsdata över svenska bostäders hyresgäster i Stockholm år 2000.....</i>	28
<i>Tabell 4: Attraktivitetsindex för Stockholms församlingar baserat på kvm pris.....</i>	29
<i>Tabell 5: Attraktivitetsindex för Stockholms stadsdelar.....</i>	29
<i>Tabell 6: Korrelation mellan de olika attraktivitetsmått.....</i>	30
FIGURER.....	33
<i>Figur 1: Utbud och efterfrågan på lång sikt på en reglerad marknad.....</i>	33
<i>Figur 2: Karta över samtliga församlingar i Stockholmskommun.....</i>	34

1. Inledning

Hyresregleringen har varit ett livligt debatterat ämne under flera decennier och diskussionen karaktäriseras ofta av känslomässig argumentation istället för en strikt ekonomisk analys. De flesta är dock ense om att det är mycket svårt att komma över ett hyreskontrakt i Stockholms innerstad och att hyresmarknaden i den bemärkelsen inte är välfungerande.

Förespråkare för hyresregleringen målar gärna upp en skräckbild av en friare hyressättning, som anses leda till ökad segregation och hyror så höga att ingen har råd att bo i innerstaden.¹ Motståndarna till regleringen menar å andra sidan att hyresregleringen skapat en icke fungerande marknad med låg nyproduktion, snabb ombildning till bostadsrätter, en omfattande svartabörshandel med hyresrätter och en stor andel andrahandsuthyrning.

Om marknadsanpassade hyror skulle ha så förödande konsekvenser för integrationen som motståndarna förutspår går givetvis inte att utreda eftersom vi inte haft marknadshyror i Sverige på över 60 år. Däremot är det möjligt att undersöka dagens hyresmarknad och jämföra den med den fria bostadsrättsmarknaden. I denna uppsats ämnar vi utreda huruvida hyresregleringen lyckats motverka segregation i Stockholm. Vi kommer dels att titta på den absoluta graden av segregation på hyresrättsmarknaden dels göra en relativ jämförelse med bostadsrättsmarknaden.

1.1 Bakgrund

Under andra världskriget infördes en hyresreglering i Sverige som temporärt skydd mot de hyreshöjningar som förväntades i krigets spår. Enbart hyresstegringar som grundade sig på påvisbara kostnadshöjningar godtogs. Syftet med politiken var att ”*alla* skulle beredas möjlighet att bo i sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenliga bostäder av god kvalité” (Bryntesson 2001, s. 44).

Hyresregleringen blev inte temporär utan fortsatte efter kriget. I början av 1970-talet bytte hyresregleringen namn till bruksvärdessystemet, men den ekonomiska innebörden är

¹ Att ingen skulle ha råd att bo i innerstaden är självfallet inte definitionen av en marknadshyra, tvärtom skulle hyran på en perfekt fungerande marknad i teorin sättas precis så att den motsvarar den marginella konsumentens betalningsvilja och det skulle då varken finnas tomma lägenheter eller någon bostadskö.

fortfarande densamma och vi kommer därför i uppsatsen genomgående använda oss av termen hyresreglering.

Hyrorna i Sverige bestäms idag av två olika principer; bruksvärdesprincipen och det kollektiva förhandlingssystemet. Uppstår en tvist mellan hyresgästen och hyresvärden ska bruksvärdesprincipen tillämpas och hyran bestämmas till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.²

Syftet med bruksvärdessystemet är enligt SOU 2004:91 att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsrätten (se även Hyresgästföreningen 2006). I teorin kan de kommunala bostadsbolagen och hyresgästföreningen avtala om att tillåta högre hyror i mer attraktiva områden men i praktiken efterliknar systemet i Stockholm inte alls ett marknadssystem i detta avseende.

Bruksvärdessystemet leder enligt många till skevheter i hyresnivåerna (Meyerson, Ståhl och Wickman 1990; Lind 1996). Exempelvis baseras bruksvärdet till stor del på lägenhetens produktionskostnad vilket innebär att miljonprogramslägenheter i Stockholms ytterområden kan ha högre kvadratmeterhyra än äldre, men mer attraktiva lägenheter, i innerstaden.³ I Malmö har dock hyresmarknadens parter enats om att gå mot en marknadsanpassning av hyrorna och lägga större vikt vid bostadens läge vid hyressättningen.

Att utbudet av lägenheter i Stockholms innerstad är långt mindre än efterfrågan vid den rådande hyresnivån är uppenbart. Exempelvis är den genomsnittliga kötiden för en etta i Vasastan eller på Östermalm cirka femton år medan den i mindre attraktiva områden såsom Rinkeby och Bredäng endast är två år (Stockholms Stads bostadsförmedling 2006).

För att undgå de långa köerna har en omfattande illegal handel med förstahandskontrakt uppkommit. Ett attraktivt kontrakt kan säljas för hundratusentals kronor och många

² Enligt Lind & Hellström (2003) betyder påtagligt högre i praktiken 5 % högre än jämförbara hyror i de kommunala bostadsbolagen. Enligt Atterhög (2001) avses med likvärdiga främst bostadsyta, användningssätt, standard, modernitetsgrad samt aspekter i närområdet.

³ I vårt urval är hyran i genomsnitt 10% högre i innerstaden än i ytterstaden, kvadratmeter priset för bostadsrätter är dock 50% högre i innerstaden än i ytterstaden (baserat på kvadratmeterpris från Mäklarstatistik 2004).

lägenheter förmedlas inte till bostadsförmedlingen.⁴ Den som kan skaffa fram dessa pengar eller den som har kontakter kan komma över hyreskontrakt medan mindre bemedlade och/eller kontaktlösa är hänvisade till långa köer. Detta kan ge upphov till flera typer av segregation.

Vidare är det rimligt att anta att långa bostadsköer, även i avsaknad av en svartmarknad, kan ge upphov till segregation. Människor som är födda i Stockholmsområdet har haft större möjligheter än människor från annan ort att förutse att de kommer att behöva en bostad i Stockholms innerstad om femton år och därför prioriterat att årligen betala för att stå i bostadskö. Vad gäller ungdomar gynnas de som haft förutseende föräldrar som kunnat avvara pengar årligen för att placera barnen i bostadskö. Dessa föräldrar är sannolikt inte de sämst bemedlade eller utbildade, inte heller är det troligt att ungdomar uppväxta utanför Stockholm haft föräldrar som kunnat förutse att deras barn i framtiden skulle vilja flytta till huvudstaden.

Hyresregleringen riskerar dessutom att leda till att färre hyresrätter byggs och att många hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Lind (2003) visar att en mildring av hyresregleringen och fri hyressättning i nybyggda lägenheter skulle leda till ökat bostadsbyggande i städernas ytterområden. Fastighetsägarna (2005) påpekar att antalet hyresrätter i Stockholm under flera år minskat stadigt eftersom det byggs färre nya hyresrätter än vad som ombildats till bostadsrätter. Om hyresregleringen leder till att vissa hushåll som önskar bo i hyresrätt tvingas över till bostadsrätt eller äganderätt innebär detta effektivitetsförluster, genom att dessa hushåll tvingas bära den osäkerhet och de transaktionskostnader som är förknippande med att äga sin bostad istället för att hyra den (Englund 1996). Vidare kan en omvandling till bostadsrätter ha negativa effekter på integrationen eftersom staden i avsaknad av hyresrätter endast kommer bli en möjlig boendeplats för dem som kan skaffa fram tillräckligt med kapital för att köpa en lägenhet.

Vår utgångspunkt i denna uppsats är, liksom Lind (1995), att den klassiska ekonomiska kritiken mot hyresregleringar – det vill säga ineffektivt utnyttjande av lägenhetsbeståndet, inlåsningseffekter, svarta marknader och så vidare – är befogad. Vi avser dock inte utreda

⁴ En svartmäklare uppgav i april 2006 att priset per kvadratmeter för ett svartkontrakt på Östermalm är 9 000 kronor (Metro 2006-04-06) att jämföra med ca 40 000 kronor per kvadratmeter för en bostadsrätt i samma område vid samma tidpunkt (Mäklarstatistik 2006).

huruvida eller till vilken grad dessa negativa effekter uppkommit som en följd av hyresregleringen.⁵ Istället väljer vi att angripa det vanligaste argumentet för hyresregleringar, det vill säga att reglerade hyror bidrar till minskad segregation, genom att *alla* har möjlighet att bo i attraktiva områden oavsett om de har förmågan/viljan att betala marknadsvärdet för sitt boende. Bostadsutskottet (2005) menade i sitt betänkande exempelvis att marknadshyror skulle ”undergräva många människors möjligheter att hyra en lägenhet”.

Vår hypotes är tvärtom att den reglerade bostadsmarknaden torde ge upphov till segregation och undergräva många människors möjligheter att hyra en lägenhet genom att endast de som har möjlighet att få fram fler hundra tusen kronor till ett ”svartkontrakt” och/eller har kontakter kan få ett attraktivt hyreskontrakt utan att behöva stå i bostadskö i många år. För att utreda huruvida vår hypotes stämmer ämnar vi titta på graden av segregation på hyresrättsmarknaden i Stockholm i jämförelse med bostadsrättsmarkanden.

1.2 Antaganden och definitioner

I denna uppsats definierar vi tre typer av segregation, den första typen kallar vi för inkomstsegregation, den andra för härkomstsegregation och den tredje för åldersegregation. Inkomstsegregation innebär att människor med låga inkomster bor i mindre attraktiva områden medan de med högst inkomster bor i de mest attraktiva områdena. Med härkomstsegregation menar vi att människor som är födda på annan ort har svårare än infödda Stockholmare att finna en attraktiv hyresrätt eftersom de många gånger saknar de kontakter som ofta behövs för att etablera sig på bostadsmarkanden i Stockholm. Detta resulterar i att människor som är födda på en annan ort och/eller i ett annat land med större sannolikhet bor i mindre attraktiva områden. Med åldersegregation menar vi att det är sannolikt att äldre i större utsträckning än yngre bor i attraktiva områden eftersom det är rimligt att antaga att äldre har större utsikter att komma över attraktiva hyreskontrakt eftersom de har ett bättre kontaktnät, högre inkomster samt haft möjlighet att stå längre i bostadskö.

⁵ Den intresserade läsaren hänvisas till Turner och Malpezzi (2003) som sammantäckt för- och nackdelar med hyresreglering, deras sammanställning baseras på ett stort urval empiriska studier.

Vi antar i denna uppsats att minskad segregation (ökad integration) är önskvärt och således att segregation är icke önskvärt. Att gå in på varför detta är fallet ligger utom ramen för denna uppsats.⁶

I debatten förväxlas ofta de övergångsproblem som ett skifte från reglerade hyror till marknadshyror skulle innebära med effekterna av marknadshyror. Vi vill poängtera att om det går att påvisa att marknadshyror är ett överlägset system så bör en övergång ske. Övergångsproblemen bör debatteras separat eftersom de går att lösa genom specifika åtgärder och riktade bidrag och därmed inte är ett argument mot marknadshyror i sig. I denna uppsats kommer vi inte att presentera ett förslag för hur en övergång till marknadshyror skulle kunna ske rent praktiskt.

2. Teori

2.1 Hyresregleringen som ett medel för minskad segregation

Enligt klassisk nationalekonomisk teori uppnås jämvikt på en marknad när priset sätts på en sådan nivå att efterfrågan är lika stor som utbudet (figur 1 i appendix). Ett exempel på en sådan marknad är bostadsrättsmarknaden. På denna marknad kan alla som är villiga att betala marknadspriset köpa en bostadsrätt. Skulle köpare A värdera bostaden högre än köpare B så kan A erbjuda säljaren en större köpeskillning. Den individ som värderar bostadsrätten högst vinner budgivningen.⁷

På vissa marknader kan det finnas skäl att reglera jämviktspriset. Dessa marknader karaktäriseras av någon form av marknadsmisslyckande som gör att konsumtionen av en vara inte är optimal i avsaknad av en reglering. Ett sådant fall är när det uppstår externaliteter, det vill säga positiva eller negativa sidoeffekter som orsakas i samband med konsumtionen av en vara. Om vi antar att minskad segregation ger upphov till positiva externaliteter och att lägre hyror möjliggör för människor med exempelvis låg inkomst att

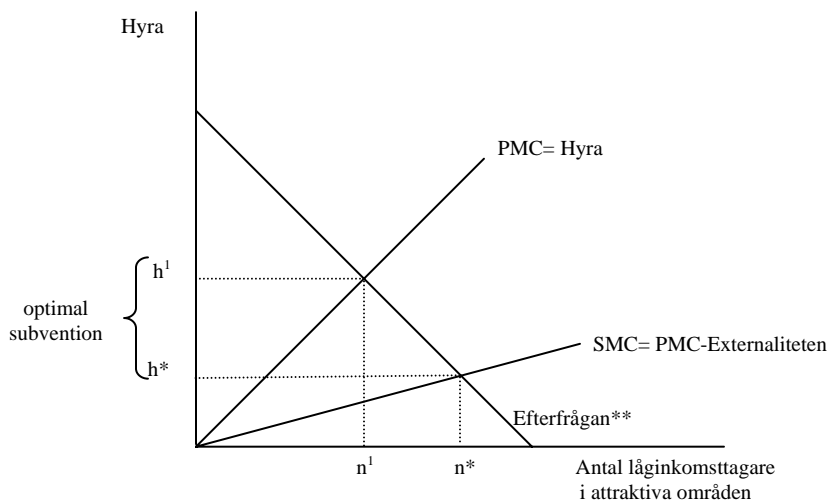
⁶ Det finns en omfattande litteratur som visar att minskad segregation leder till positiva samhällsekonomiska effekter se exempelvis Ludwig et al (2001).

⁷ Säljaren kan givetvis välja att sälja till ett lägre pris än marknadspriset men det vanliga är dock att den med högst betalningsvilja vinner budgivningen. Dessutom kan bostadsrättsföreningen i undantagsfall välja att neka köparen inträde i föreningen.

bo i attraktiva områden med många höginkomsttagare så kan det finnas skäl att reglera hyran.

Förekomsten av segregation kan bero på att den enskilde låginkomsttagaren inte beaktar de positiva samhällsliga externaliteter som uppstår om hon bestämmer sig för att flytta till ett höginkomstområde. Behovet av hyressubventioner (hyresreglering) uppstår därför att låginkomsttagarens privata marginalkostnad (PMC) är högre än den sociala marginalkostnaden (SMC) som är lika med den privata kostnaden minus värdet av den positiva externaliteten. Genom att subventionera hyran (eller reglera hyresnivån) kan fler låginkomsttagare flytta till attraktiva områden, vi rör oss från n^1 mot n^* i *figur 1* nedan. Samhällsekonomisk effektivitet uppnås då värdet av subventionerna är precis lika stort som värdet av de positiva externaliteterna, hyran blir då h^* och antalet låginkomsttagare i det attraktiva området blir n^* . Det faktum att den enskilde låginkomsttagaren i avsaknad av subventioner/hyresreglering inte kompenseras för de positiva samhällsliga externaliteter hon orsakar genom att bosätta sig i ett attraktivt område medför att det bor färre låginkomsttagare än optimalt ($n^1 < n^*$) i attraktiva områden.

Figur 1: Samhällsekonomisk effektivitet på hyresmarknaden



** Med efterfrågan avses här låginkomsttagares efterfrågan på lägenheter i attraktiva områden

Även utan att antaga att integration medför positiva externaliteter kan man utifrån ett jämställdhets- eller rättviseperspektiv argumentera för att en hyresreglering är önskvärd eftersom den möjliggör för låginkomsttagare att bo i attraktiva områden. Detta innebär att man tillämpar ett paternalistiskt synsätt (Andersson och Söderberg 2002), det vill säga att

människor (politiker) vill öka utvalda grupper boendekonsumtion istället för att öka deras totala konsumtion (deras nytta).

Problemet är att den reglerade hyran, i motsats till riktade subventioner, gynnar alla som kommer över en lägenhet och inte bara de som är låginkomsttagare vilket gör hyresreglering till ett trubbigt instrument för att förbättra boendesituationen för låginkomsttagare. Andersson och Söderberg (2002) pekar även på det faktum att bostadsbyggnadssubventionerna, som införts för att motverka de negativa effekterna av hyresregleringen, finansieras med allmänna skatter vilket i praktiken innebär att låginkomsttagare själva finansierar sitt och andras boende.⁸

2.2 Hyresregleringens effekter på segregationen

Trots att minskad segregation i debatten ofta anges som det främsta skälet för hyresreglering så är ekonomisk teori inte entydig vad gäller hyresregleringars effekt på segregation. Glaeser (2003) påpekar att det faktum att hyresnivån på en reglerad marknad ligger under den på en fri marknad inte nödvändigtvis innebär att lägenheterna kommer allokeras på ett sådant sätt att segregationen minskar (exempelvis till de fattigaste).

Ett vanligt argument mot hyresregleringar är att de leder till att färre bostäder byggs. Om färre bostäder byggs med hyresreglering än på en fri marknad, innebär detta att priserna i den icke kontrollerade sektorn kommer att vara högre än på en fri marknad vilket kan bidra till ökad segregation genom att de låginkomsttagare som inte lyckas få ett förstahandskontrakt inte heller har råd att köpa sig en bostads- eller äganderätt. Skulle fler bostäder byggas i attraktiva områden skulle priserna sjunka och fler människor ha råd att bo i de attraktiva områdena.

Ett annat argument mot reglerade hyror är att de leder till svagare incitament för att förbättra bostäders kvalitet.⁹ Arnott (1995) framhäver att detta fenomen inte är ett problem i länder som har den typ av hyresreglering som vi har i Sverige eftersom hyresvärdarna tillåts höja hyran till följd av renoveringar eller andra typer av kvalitetsförbättringar.

⁸ Den borgerliga regeringen föreslår dock i sin budget för 2007 att subventionerna ska trappas ner från dagens 1,6 miljarder till 500 miljoner 2009. Förslaget mötte skarp kritik från bland annat hyresgästföreningen Wolodarski (2006)

⁹ Assar Lindbeck lär ha sagt att "nästa bombning är hyresregleringar det säkraste sättet att förstöra en stad".

Glaeser (2003) menar dock att incitament för kvalitetsförbättringar ändå saknas eftersom det inte finns någon anledning för hyresvärden att genomgå den byråkratiska process som kvalitetsförbättringar innebär eftersom de ändå inte kan höja hyran mer än för att täcka renoveringskostnaderna. Englund (1996) menar istället att den svenska hyresregleringen lett till överinvesteringar i kvalitetsförbättringar eftersom detta är ett sätt att höja hyran, han konkluderar att en ”reglering alltid kommer att ge incitament till substitution bort från sådana aktiviteter som inte bildar underlag för hyreshöjningar, till förmån för sådant som ger rätt att höja hyran” (s. 66).

Om hyresregleringen innebär att kvaliteten på bostäder försämras kan detta enligt Glaeser leda till ökad segregation, eftersom endast de sämre bemedlade vill bo i de bostäder av låg kvalitet som omfattas av hyresregleringen. Detta tycks inte vara fallet i Stockholm och vi kommer därför inte närmare diskutera sambandet mellan eventuella kvalitetsförsämringar och segregation.

Glaeser (2003) och Englund (1996) framhåller också att hyresreglering skapar incitament för *insiders* att stanna kvar på hyresrättsmarknaden. I en stad som blir mer och mer attraktiv kan hyresregleringen innebära att *insiders* som är låginkomsttagare kan bo kvar trots att boendekostnaderna i staden stiger. Detta bidrar till att minska segregationen. I städer där det är svårt för sämre bemedlade *outsiders* att komma in på marknaden är dock denna effekt enbart temporär. Dessutom uppstår välfärdsförluster när lägenheter bebos av personer som inte är villiga att betala marknadsvärdet för sitt boende.

Om A hyr en lägenhet som B värderar högre skulle en pareto-effektiv lösning kunna uppnås genom att B betalar A för att få tillgång till förstahandskontraktet. Detta är givetvis olagligt eftersom det skulle undergräva syftet med en hyresreglering. På Stockholms bostadsmarknad är dock denna typ av svarthandel mycket vanlig, vilket minskar utrymmet för hyresregleringen att verka för minskad segregation.¹⁰

Eftersom efterfrågan är större än utbudet vid reglerade hyror fördelas lägenheterna genom någon icke marknadsmässig mekanism (eller på en svart marknad som i fallet med A och B

¹⁰ Värdet av svarthandeln med hyreskontrakt i Stockholm uppgår, enligt Fastighetsägarna (2006A), årligen till ca 1,2 miljarder kronor.

ovan). Hyresregleringens inverkan på segregationen beror på hur lägenheterna fördelas. Om lägenheterna fördelas slumpmässigt skulle detta kunna leda till minskad segregation ifall de som får hyreskontrakt exempelvis är fattigare eller av annan härkomst än den genomsnittlige stadsbon. Om lägenheterna fördelas genom en välfungerande bostadskö kommer enligt Glaeser (2003) de med den lägsta alternativkostnaden för tid få de mest attraktiva lägenheterna eftersom de har större möjlighet att gå på visningar. Glaeser menar att människor med lägre inkomster sannolikt har en lägre alternativkostnad och kommer därför vara de som flyttar in i hyreslägenheterna vilket torde minska segregationen.

Om lägenheterna å andra sidan allokeras baserat på hyresgästens karaktäristika eller hyresgästens villighet att muta så kommer hyresreglering sannolikt leda till ökad segregation. Om hyresvärden inte kan påverka hyran men får välja vem som ska bo i lägenheten är det sannolikt att värden hellre väljer rikare personer med stabil inkomst än fattigare. På en reglerad marknad är det enligt Glaeser även troligt att nepotism och svarthandel uppstår.

2.3 Andra förklaringar till förekomsten av hyresregleringar

Om det är så att marknadshyror inte leder till minskad segregation, utan att lägenheter i attraktiva områden med fördelaktiga hyror allokeras till personer med goda kontaktnät eller personer som är villiga att illegalt betala en engångssumma för att komma över ett attraktivt hyreskontrakt, kan förekomsten av en hyresreglering förklaras med den så kallade *insider & outsider*-teorin som ofta används i samband med arbetsmarknadspolitik.¹¹ Även på hyresmarknaden är teorin applicerbar. De som redan är *insiders* på hyresmarknaden verkar för att behålla regleringen eftersom det gynnar dem i form av lägre boendekostnader. De som står utanför hyresmarknaden verkar istället för att avskaffa regleringen eftersom den försvårar för dem att komma in på hyresmarknaden.

Förekomsten av hyresregleringar kan också förklaras med *erövringsteorin*.¹² Denna teori utgår från ett antagande om att människor försöker maximera sin egen nytta. Detta innebär att politiker och byråkrater som är tillsatta för att verka i allmänhetens intresse istället instiftar lagar och regleringar som gynnar dem själva. Genom att missbruka den reglerade

¹¹ Se exempelvis Saint-Paul 1996 och Calmfors 2004

¹² På engelska *capture theory* se exempelvis Posner 1974

bostadsmarknaden kan de komma över attraktiva lägenheter med en låg hyra till sig själva och sina närstående.¹³

En ytterligare anledning att reglera hyran kan vara att bostadsmarknaden kännetecknas av monopolistisk konkurrens vilket bland annat beror på att bostäder är heterogena och att det finns betydande informationsasymmetrier samt sök- och transaktionskostnader. Varje fastighetsägare besitter viss monopolmakt och det kan därför finnas skäl att reglera hyran för att säkra hyresgästernas besittningsskydd och skydda dem mot ockerhyror. Englund (1996) påpekar dock att fastighetsägarnas möjlighet att exploatera sin monopolmakt skulle kunna begränsas genom en allmän konkurrenslagstiftning med förbud mot ockerhyror och krav på reellt besittningsskydd.¹⁴

2.4 Uppsatsens teoretiska utgångspunkt

I denna uppsats kommer vi endast att utreda huruvida hyresregleringen lyckas med att uppnå det mer ädla syftet att motverka segregationen och inte närmare gå in på om den finns enbart för att skydda *insiders* eller för att skapa fördelar för politiker och byråkrater.

Sammanfattningsvis kan sägas att om hyresregleringen fungerade som det är tänkt borde man varken kunna se några inkomstskillnader eller ålderskillnader mellan hyresgäster i lägenheter i attraktiva områden och hyresgäster i jämförbara lägenheter i mindre attraktiva områden. Inte heller borde andelen Stockholmsfödda eller svenskfödda vara större i attraktiva områden än i mindre attraktiva områden. Med marknadshyror kan man å andra sidan förvänta sig att de med högst inkomster bor i de mest attraktiva områdena, däremot bör inget samband mellan födelseort och bostadsområdets attraktivitet kunna skönjas. Kontrollerar vi för inkomst och härkomst bör vi inte heller finna några ålderskillnader mellan olika attraktiva områden. I teorin borde bostadsrättsmarknaden uppvisa samma mönster som en fri hyresmarknad, det vill säga inkomstsegregation men inte härkomstsegregation eller åldersegregation.

¹³ Att svenska politiker utnyttjar systemet för att skaffa lägenheter till sig själva är inget ovanligt, exempelvis fällde f d biståndminister Maj-Inger Klingvall (s) följande kommentar i en intervju (TV 4 199-03-02) med anledning av att hon genom AMF snabbt fick förstahandskontrakt sedan hon blivit minister. ”*Jag kan ju som du säkert förstår inte stå i någon bostadskö. Det är nu som jag arbetar i Stockholm, jag kan inte köa för en lägenhet om tio år*”.

¹⁴ Englund (1996) föreslår att ockerhyror skulle kunna definieras som ”hyror mer än ett visst antal procent över marknadens rådande hyresnivå för ’likvärdiga’ lägenheter” (s.72).

3. Tidigare empiri

Hyresregleringar är ett hett debatterat ämne både i Sverige och utomlands och åtskilliga empiriska studier över hyresregleringens generella effekter har genomförts. Dessvärre är den empiriska litteraturen om sambandet mellan hyresregleringar och segregation inte särskilt omfattande. I denna uppsats har vi valt att presentera ett antal studier av den svenska bostadsmarknaden samt en studie över hyresreglering och segregation i olika amerikanska städer.

3.1 Glaeser- Leder hyresreglering till minskad segregation?

Glaeser (2003) genomförde en empirisk studie av flera amerikanska städer med hyreskontroll. Undersökningen visar att hyresregleringen har möjliggjort för vissa fattigare hyresgäster att bo i städer med i övrigt höga boendekostnader, vidare finner han stöd för att hyresreglering leder till ålderssegregation. Lägenheter i den kontrollerade sektorn hyrs nämligen oftast av äldre mer etablerade hushåll och inte av unga barnfamiljer, vilket enligt Glaeser skulle vara mer önskvärt ur ett integrationsperspektiv.

Glaeser presenterar inga starka bevis för att hyresregleringar minskar segregationen däremot är det i vissa stater, som exempelvis New Jersey, tydligt att hyresregleringen bidragit till att öka segregationen. Vidare konkluderar han att en hyresreglering inte har någon generell inverkan på integrationen i en stad. Bostadsområden i städer med hyresreglering tycks vara lika segregerade som bostadsområden i städer med en fri hyresmarknad. Sammanfattningsvis påpekar Glaeser att hyresregleringen är ett socialt kostsamt sätt för att emellanåt uppnå ökad integration.

3.2 Fastighetsägarna- Hyresreglering och den ekonomiska segregationen

Fastighetsägarna sammanställde 2005 en rapport om hyresregleringarnas effekter på den ekonomiska segregationen i Stockholm. Fastighetsägarna jämförde medelinkomsten för hyresgäster i 13 stadsdelar. De fann att de hushåll i innerstaden som bor i hyresrätt, och som framförallt gynnas av hyresregleringen, har högre inkomster än hyresgäster som bor i ytterstaden. I tabell 1 i appendix framgår tydligt att inkomsterna är högre i mer attraktiva områden, den genomsnittliga familjeinkomsten är 59 procent högre på Östermalm än i Spånga/Kista. Vidare visar fastighetsägarna att familjer boende i hyresrätt i innerstaden har

drygt 25 procent högre disponibla inkomster men betalar bara knappt 15 procent mer i hyra än boende i ytterstaden (se tabell 2 i appendix).

3.3 Fastighetsägarna- Orättvisa hyror i Mellansverige

Fastighetsägarna genomförde 2006 en undersökning över hyresnivån och köpkraften i olika stadsdelar i sex kommuner i Mellansverige.¹⁵ Syftet med undersökningen var att utreda huruvida ett områdes attraktivitet speglades i hyresnivåerna samt att undersöka om det fanns ekonomisk boendesegregation mellan stadsdelar som ansågs olika attraktiva. För att mäta ett områdes attraktivitet använde sig utredaren dels av hushållens värderingar av egenskaper i bostäder och bostadsområden, dels av sakkunskap inom Fastighetsägarna. Fastighetsägarna finner att inkomstskillnaderna (mätt som köpkraft) mellan familjer i centralt belägna bostadsområden och familjer i perifert belägna bostadsområden är stora men att hyresnivåerna är i princip desamma. I vissa fall är det dyrare att hyra en lägenhet i de stadsdelar som hyresgästerna uppfattar som mest attraktiva, men denna hyresnivåskillnad motsvarar inte skillnaden i köpkraft. Från denna observation drar fastighetsägarna slutsatsen att *”höginkomsthushåll vinner på dagens hyresreglering via låginkomsthushållens subventioner”*. Konklusionen av undersökningen är att dagens hyresreglering inte motverkar boendesegregation i någon av kommunerna i utredningen och att detta är särskilt tydligt i Örebro, Västerås och Gävle.

3.4 Lind och Hellström- Slutsatser från ett naturligt experiment

Lind och Hellström (2003) jämför hur graden av segregation utvecklats över tiden (1992-2001) i Malmö respektive i Stockholm. I Malmö har hyrorna under perioden stegvis anpassats mot marknadsmässiga nivåer, det vill säga, hyrorna har höjts mer i attraktiva områden. I Stockholm har inte någon sådan anpassning skett, hyrorna har istället höjts lika mycket i alla områden. I respektive stad har områden med olika attraktivitetsgrad inom det kommunala beståndet identifierats, och utvecklingen i dessa områden jämförts. Redan i början av perioden var den disponibla inkomsten högre i de mest attraktiva områdena, detta var särskilt tydligt i Stockholm.

Om det vore så att hyresreglering leder till minskad segregation borde en marknadsanpassning av hyrorna, likt den i Malmö, leda till att gapet i inkomst mellan attraktiva och

¹⁵ Uppsala, Västerås, Örebro, Eskilstuna, Gävle och Falun

mindre attraktiva områden ökar. Detta var precis vad som skedde i Malmö men vad som är anmärkningsvärt är att gapet ökade proportionellt lika mycket i båda städerna vilket talar för att en marknadsanpassning av hyrorna relativt sett *inte* leder till ökad inkomst-segregation.

Lind och Hellström kartlägger även flyttmönstrena i Stockholm och Malmö, resultaten pekar på att det är ett mycket litet utbyte av människor mellan de mest attraktiva och de minst attraktiva områdena i båda städerna. Några klara skillnader mellan städerna går inte att identifiera. Lind och Hellström finner, liksom Glaeser, empiriskt stöd för att en hyresreglering tenderar att försvåra för yngre intressenter att komma över attraktiva lägenheter. Andelen yngre personer ökade i de attraktiva delarna av beståndet i Malmö, medan andelen var ungefär konstant i Stockholm.

Lind och Hellström presenterar statistik över disponibla inkomster, löneinkomster, socialt stöd och utbildningsnivå för hushåll i kommunägda hyresrätter i Malmö och Stockholm åren 1992, 1997 och 2000 (se tabell 3 i appendix för Stockholm år 2000). Deras data innefattar för Malmö boende i lägenheter ägda av Malmö Kommunala Bostäder och för Stockholm består deras urval av boende i lägenheter ägda av Svenska Bostäder.

Av tabellen kan utläsas att hushåll i Svenska Bostäders mest attraktiva områden har i genomsnitt 80 procent högre löneinkomster än hushåll i de minst attraktiva områdena. Dessutom har en större andel av de boende i attraktiva områden eftergymnasial utbildning i jämförelse med de boende i samma företags bestånd i de minst attraktiva områdena.

3.5 Turner- Vem skyddar bruksvärdesprövningen?

Turner (2002) genomförde en undersökning av Stockholms bostadsmarknad för åren 1987-99 vilken baseras på uppgifter från bostads- och hyresundersökningen. Turner delar in staden i fyra attraktivitetsområden baserat på överlåtelsepriser för 245 bostadsrätter i 28 församlingar. Han studerar sedan förändringen över tiden för den genomsnittliga disponibla inkomsten per konsumtionsenhet och finner att bruksvärdesystemet till en början förmådde motverka segregation genom att fattigare hushåll kunde bo på attraktiva adresser. Med tiden har det dock enligt Turner skett en ”yuppifiering” och hushåll med allt högre inkomster har etablerat sig i hyreslägenheter i de mest attraktiva områdena. Från detta drar

Turner slutsatsen att det inte förefaller som att de låga hyrorna i de attraktiva områdena förhindrar infiltration av hushåll med höga inkomster. Turners undersökning är inte publicerad och saknar därför många viktiga element för att användas som en pålitlig referens, vi har dock valt att presentera Turners undersökning främst i syfte att använda den attraktivitetsranking han presenterar.

4. Analys

4.1 Metod

Samtliga data i denna uppsats är, om inte annan källa anges, tagen ur den senaste levnadsnivåundersökningen (LNU) som genomfördes av institutet för social forskning vid Stockholms Universitet i samarbete med SCB under år 2000. Data är hämtat från intervjuer med ett riksrepresentativt urval om 5 000 personer födda mellan 1925 och 1981. Intervju-data har sedan sammankopplats med registerdata över inkomst, förmögenhet, födelseort, folkbokföring etc.

Ur de 5 000 ursprungliga observationerna har vi sorterat ut samtliga boende i hyresrätt eller bostadsrätt i Stockholms kommun. Totalt består vårt urval av 292 individer, varav 191 är boende i hyresrätt och 101 är boende i bostadsrätt. Fördelningen mellan män och kvinnor är jämn såväl sammantaget som uppdelat på upplåtelseform.¹⁶ Utifrån folkbokföringen har vi kunnat identifiera i vilken församling de intervjuade är bosatta.¹⁷

För att estimerar en församlings attraktivitet kommer vi att använda oss av kvadratmeterpriset för bostadsrätter i församlingen. Forsell och Engman estimerar dessa i sin uppsats från 2000. De använder sig av ett datamaterial från SCB som omfattar en stor del av alla lägenhetsöverlåtelse 1996-98. Sammantaget baseras analysen på 1 875 observationer. Forsell och Engman kontrollerar även för avgiften och en rad andra faktorer förutom läget som kan påverka kvadratmeterpriset. De finner att bostadsrätter i församlingar belägna nära centrum har ett högre kvadratmeterpris än en likvärdig men mer perifert belägen lägenhet.

¹⁶ 94 kvinnor och 97 män är boende i hyresrätt, 51 kvinnor och 50 män är boende i bostadsrätt

¹⁷ Figur 2 i appendix visar en karta över Stockholms kommun med samtliga församlingar utmärkta

Forsell och Engmans analys täcker inte församlingarna Oscar, Hässelby eller Kista, vilket troligen beror på att de slagit ihop församlingar i sin analys. I vår analys har vi antagit att priserna är de samma i Oscar och Engelbrekt, Hässelby och Vällingby samt Kista och Spånga, detta på grund av dessa församlingars geografiska närhet (se figur 2 i appendix).

Vidare använder vi oss av de överlåtelsepriser på bostadsrätter 1995-99 som Turner (2002) presenterar. Eftersom Turners överlåtelsepriser baseras på ett färre antal observationer än Forsell och Engmans väljer vi i vår analys att använda oss av den senare. Tabell 4 i appendix visar en rankning av Stockholms stads samtliga församlingars attraktivitet baserat på kvadratmeterpriset på bostadsrätter.

I Turners analys saknas Skärholmen, vi har därför antagit att priserna i Skärholmen är de samma som i Spånga, detta eftersom dessa två församlingar i Forsell och Engmans analys är mest lika med avseende på överlåtelsepris.

Ett grövre mått på attraktivitet har vi fått från Mäklarstatistik som sammanställt prisutvecklingen i fem olika områden i Stockholm (tabell 5 i appendix). Denna statistik baseras på data från 2004 och vi har därför valt att inte närmare presentera dessa resultat eftersom ett områdes relativa attraktivitet kan förändras över tiden.

Ett ytterliggare sätt att bestämma en församlings attraktivitet är att mäta hur långt från centrum församlingen ligger. Vi presenterar i tabell 4 i appendix ett attraktivitetsindex baserat på restiden med bil och avståndet i km mellan kungliga slottet och församlingskyrkan. Vi anser att detta sätt att bedöma attraktivitet är underlägset kvadratmeterpriset på bostadsrätter i och med att det senare inkorporerar alla faktorer som påverkar attraktiviteten medan det första endast inkluderar en faktor nämligen avståndet. Korrelationen mellan samtliga ovannämnda attraktivitetsmått är dock hög, (tabell 6 i appendix).

Som inkomstvariabel använder vi i analysen *summerad inkomst* vilket inbegriper sammanräknad förvärvsinkomst, kapitalinkomst samt, i förekommande fall, studiemedel. Vi har valt att inkludera studiemedel eftersom vi inte betraktar studenter som individer utan

inkomst utan som framtida höginkomsttagare som under en kortare period belånar sina framtida inkomster.¹⁸

4.2 Regressionsanalys

För att utvärdera effekterna av hyresregleringen med avseende på segregation har vi genomfört en rad regressioner. Eftersom Stockholm inte har någon fri hyresmarknad har vi använt bostadsrättsmarknaden för att kunna göra jämförelser med en marknad som bestäms av utbud och efterfrågan.

4.2.1 Inkomstsegregation

Vi har analyserat sambandet mellan ett områdes attraktivitet och de boendes inkomst på Stockholms hyres- och bostadsrättsmarknad år 2000. Som mått på attraktivitet kommer vi i analysen genomgående använda det kvadratmeterpris som Forsell och Engman (2000) estimerat. I tabell 7 i appendix presenteras även resultatet av samtliga regressioner baserat på Turners kvadratmeterpris och kvadratmeterpriset enligt Mäklarstatistik.

Vid en beräkning av enkla medelvärden kan man se att bosatta i hyresrätter på Östermalm tjänar drygt det dubbla (eller 227 600 kronor mer per år) i jämförelse med bosatta i hyresrätter Söder om Söder. För bostadsrätter är skillnaden ännu större, boende på Östermalm har en årsinkomst som är nästan tre gånger högre (eller 495 600 kronor högre per år) än boende Söder om Söder. Inkomstskillnaderna mellan olika upplåtelseformer är stora, boende i bostadsrätt har en årsinkomst som är 30 procent högre (eller 108 800 kronor högre per år) än boende i hyresrätt.

Tabell 1: Medelinkomst per stadsdel

Stadsdel	Hyresrätter		Bostadsrätter	
	Medelinkomst, kr	Antal hushåll	Medelinkomst, kr	Antal hushåll
Alla Stadsdelar	275 860	191	384 675	101
Östermalm	424 873	13	792 865	17
Vasastan-Kungsholmen	310 195	35	319 135	20
Södermalm	238 519	23	297 027	12
Västerort	208 421	88	296 432	38
Söder om Söder	197 292	32	297 290	14

¹⁸ I sammanräknad förvärvsinkomst ingår inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet samt pension och ersättning från arbetslöshetskassa medan bidrag så som social- och bostadsbidrag inte ingår.

Vid en enkel regression över sambandet mellan en individs inkomst och bostadsområdets attraktivitet är det tydligt att det finns ett samband mellan en hög inkomst och ett attraktivt boende, förvånande nog är detta samband starkare för hyresrätter än för bostadsrätter (se kolumn 1 i *tabell 2 och 3*).

Om person A tjänar 100 000 mer per år än person B är A förväntad att bo i en hyreslägenhet med ett kvadratmeterpris som är 700 kronor högre än kvadratmeterpriset för B:s lägenhet ($\beta_1=0,007$). Motsvarande siffra för bostadsrätter är bara 200 kronor ($\beta_1=0,002$).¹⁹

Tabell 2: Resultat för hyresrätter baserat på Forsell och Engmans (2002) kvadratmeterpris

Estimerad regression: $kvmpris = \alpha + \beta_1 Ink + \beta_2 X + \beta_3 Z$

	Inkomstsegregation				Härkomstsegregation					Åldersegregation		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Inkomst (σ)	0,007* (0,002)	0,007* (0,002)	0,007* (0,002)	0,004** (0,002)	0,007* (0,002)	0,006* (0,002)	0,003 (0,004)	0,006 (0,004)	0,004 (0,004)	0,006* (0,002)	0,007* (0,002)	0,006* (0,002)
DSambo	-	-3053* (1021)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dsambo arbetstimmar	-	67,75* (23,38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dman	-	-	-986,9 (731,3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dkan fixa 12000	-	-	-	3553* (920,2)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dförmögenhet	-	-	-	4671** (1988)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dföd Stockholm	-	-	-	-	1804** (742,8)	-	-	-	2411*** (1423)	-	-	-
Dföd Sverige	-	-	-	-	-	4099* (759,6)	-	-	-	4112* (868,9)	-	3883* (765,7)
DBådaföräldrarsvenska	-	-	-	-	-	-	5882* (1276)	-	5024* (1352)	-	-	-
DLänuppv	-	-	-	-	-	-	-	3883* (1392)	-	-25,08 (803,0)	-	-
Dung (<30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2091** (856,3)	1418*** (815,9)
Adjusted R²	0,088	0,133	0,092	0,165	0,111	0,206	0,297	0,152	0,319	0,214	0,121	0,215
Antal observ.	190	171	190	190	190	190	60	60	60	190	190	190

*Signifikant på 1% nivå

**Signifikant på 5% nivå

***Signifikant på 10% nivå

¹⁹ Skillnaden i kvadratmeterpris mellan det mest attraktiva området och det minst attraktiva området är ca 15 000 kr.

Tabell 3: Resultat för bostadsrätter baserat på Forsell och Engmans (2002) kvadratmeterpris

Estimerad regression: $kvmpris = \alpha + \beta_1 Ink + \beta_2 X + \beta_3 Z$

	Inkomstsegregation				Härkomstsegregation				Åldersegregation	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Inkomst (σ)	0,002** (0,001)	0,002*** (0,001)	0,003** (0,001)	0,002*** (0,001)	0,002** (0,001)	0,002*** (0,002)	0,002 (0,003)	0,002 (0,003)	0,002** (0,001)	0,002** (0,001)
DSambo	-	638,6 (1656)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dsambo arbetstimmar	-	21,99 (35,15)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dman	-	-	-2740** (1094)	-	-	-	-	-	-	-
Dkan fixa 12000	-	-	-	5441 (3935)	-	-	-	-	-	-
Dförmögenhet	-	-	-	1160 (1765)	-	-	-	-	-	-
Dföd Stockholm	-	-	-	-	-200,6 (1113)	-	-	-	-	-
Dföd Sverige	-	-	-	-	-	987,2 (1422)	-	-	-	954,5 (1410)
DBådaföräldrarsvenska	-	-	-	-	-	-	902,2 (2170)	-	-	-
DLänuppv	-	-	-	-	-	-	-	0,004 (1932)	-	-
Dung (<30)	-	-	-	-	-	-	-	-	2083*** (1252)	2071*** (1256)
Adjusted R²	0,031	0,026	0,080	0,035	0,022	0,026	-0,032	0,022	0,048	0,043
Antal observationer	100	93	100	100	100	100	31	31	100	100

*Signifikant på 1% nivån

**Signifikant på 5% nivån

***Signifikant på 10% nivån

För att ytterligare utreda vilka faktorer som påverkar i vilket område en individ bor har vi introducerat ett antal kontrollvariabler. För att få en rättvisande bild av en individs inkomst vore det rimligt att titta på hushållsinkomsten, i avsaknad av denna information har vi istället introducerat en dummy variabel för om individen är samboende samt en variabel för hur många timmar per vecka sambon arbetar. I kolumn 2 i *tabell 2* kan utläsas att samboende, givet sin inkomst, generellt sett bodde mindre attraktivt än väntat ($\beta_2 = -3\,053$). De som hade en arbetande sambo bodde dock generellt sett mer attraktivt än väntat. En samboende med en person som arbetar 40 timmar i veckan är förväntad att bo i en lägenhet som är värd 2 720 kronor mer per kvadratmeter ($\beta_3 = 68$) än en person som inte har en arbetande sambo.²⁰ Parametern β_3 är positiv eftersom samboende med en arbetande sambo har en högre disponibel hushållsinkomst än en ensamstående med motsvarande inkomst,

²⁰ 40 tim*68 kr=2720 kr

den samboende kan därför bo attraktivare än en jämförbar individ som är ensamstående. En samboende med en person som inte arbetar har tvärtom en lägre disponibel hushållsinkomst än en ensamstående eftersom endast en lön ska täcka hushållets samtliga utgifter vilket förklarar varför β_2 är negativ.

Som ett mått på huruvida en individ har tillgång till kapital och/eller goda kontakter har vi inkluderat en dummy variabel som tar värdet ett om individen svarat ja på frågan: *Om Du plötsligt hamnade i en situation, där Du på en vecka måste skaffa fram 12 000 kr, skulle Du kunna klara det?* Våra regressioner visar att de som angivit att de kan skaffa fram 12 000 kronor generellt bor i en lägenhet som är värd 3 600 kronor mer per kvadratmeter än en person med samma inkomst som svarat nej på frågan ovan. Vidare adderade vi en dummy för förmögenhet som tar värdet ett om individen har en förmögenhet som överstiger 900 000 kronor. Vi kan då se att förmögna människor generellt sett bor i lägenheter som är värda 4 700 kronor mer per kvadratmeter än de individer med samma inkomst som inte har någon förmögenhet. Resultaten ovan baseras på de regressioner vi utfört med hyresrätter och samtliga koefficienter är signifikanta på femprocentsnivån (kolumn 4 *tabell 2*).

Resultaten för bostadsrätter visar liknande resultat men är inte signifikanta, vilket indikerar att tillgång till kapital och goda kontakter är ett viktigare rekvisit för att skaffa sig en attraktiv lägenhet på hyresmarknaden än på bostadsrättsmarknaden (kolumn 4 *tabell 3*). Dessa resultat ger tydligt stöd för hypotesen att pengar och kontakter är två viktiga faktorer som ökar sannolikheten att komma över ett förstahandskontrakt på en attraktiv adress.

Män bor givet sin inkomst generellt sett mindre attraktivt än kvinnor, vilket beror på att män vanligtvis tjänar mer än kvinnor men att bostadsområden sällan är segregerade med avseende på kön. Vi utförde den enkla regressionen enbart för män och fick då starkare resultat för samtliga attraktivitetsmått (*tabell 4*).

Tabell 4: Resultat med samtliga attraktivitetsmått (endast män) $kvmpris = \alpha + \beta_1 Ink$

	<i>Forsell & Engman</i>	<i>Turner</i>	<i>Mäklarstatistik</i>	<i>Avstånd bil min</i>	<i>Avstånd bil km</i>
Inkomst	0,008*	0,006*	0,011*	0,000	0,000
(σ)	(0,002)	(0,001)	(0,003)	(0,000)	(0,000)

4.2.2 Härkomstsegregation

För att utreda om vår hypotes om att infödda svenskar i allmänhet och infödda stockholmare i synnerhet gynnas på hyresrättsmarknaden så har vi adderat ett antal kontrollvariabler till den ursprungliga funktionen $kvmpris = \alpha + \beta_1 Ink$. Resultaten nedan baseras på hyresrättsmarknaden.

Kontrollerar vi för inkomsten kan vi se att svenskfödda generellt sett bor i lägenheter som är värda 4 100 kronor mer per kvadratmeter än de lägenheter som hyrs av utlandsfödda. Svenskar som är födda och/eller uppvuxna utanför Stockholms län tycks däremot inte missgynnas på hyresrättsmarknaden. Föräldrarnas födelseland tycks även vara av avgörande betydelse för hur attraktivt en individ bor. En individ med svenskfödda föräldrar är förväntad att bo i lägenhet som är värd drygt 5 000 kronor mer per kvadratmeter än en individ med samma inkomst som har minst en invandrad förälder. Det bör dock noteras att endast 60 respondenter boende i hyresrätt svarat på frågan: *Är båda dina föräldrar födda i Sverige?* Detta innebär att tillförlitligheten av dessa resultat inte är lika hög som i resten av vår analys.

På bostadsrättsmarknaden blir inga av resultaten signifikanta vilket indikerar att givet att vi kontrollerar för inkomsten så saknar härkomsten betydelse på bostadsrättsmarknaden. Att endast inkomst och inte härkomst bestämmer vem som bor i de mest attraktiva områdena är vad som kan förväntas på en fri marknad.

4.2.3 Åldersegregation

Vi finner att individer yngre än 30 år (födda senare än 1969) boende i hyresrätt såväl som i bostadsrätt generellt sett bor attraktivare än deras inkomst indikerar, detta resultat håller även om vi kontrollerar för födelseland. Vid en analys av medelåldern i olika stadsdelar för hyresrätter och bostadsrätter kan vi inte se något samband mellan ett områdes attraktivitet och medelåldern. Medelåldern är ungefär den samma för boende i hyresrätt och boende i bostadsrätt. Boende i hyresrätt är äldst Söder om Söder och yngst på Östermalm men skillnaden i medelålder är endast sex år. Våra resultat indikerar att yngre givet sin inkomst bor attraktivare än äldre. Att medelåldern inte skiljer sig nämnvärt mellan hyresrätter och bostadsrätter (boende i bostadsrätt är i genomsnitt 0,6 år äldre) finner vi förvånande.

Vi har i vår analys även kontrollerat för antalet rum för att utreda huruvida yngre bor attraktivare för att det finns fler små lägenheter i attraktiva områden. Vi finner inget samband mellan ett områdes attraktivitet och det genomsnittliga antalet rum i församlingen. Hedvig Eleonora toppar listan med i genomsnitt fyra rum per lägenhet medan Engelbrekt ligger i botten med 1,5 rum. Vad gäller attraktivitet hamnar Engelbrekt på tredje plats och Hedvig Eleonora på femte plats. Vi drar därför slutsatsen att resultaten ovan inte kan hänföras till det faktum att vissa stadsdelar karaktäriseras av en viss lägenhetstyp.

Att yngre givet sin inkomst bor mer attraktivt än äldre tror vi beror på två fenomen. För det första är det inte ovanligt att unga får hjälp av sina föräldrar, detta kan ta sig uttryck genom ekonomiska bidrag till köp av lägenhet/svartkontrakt eller genom att föräldrarna placerat barnen i bostadskö eller på annat sätt ordnar en lägenhet åt dem. För det andra kan detta bero på att unga med en låg inkomst väljer att ta höga lån för att bo på en attraktiv adress eftersom de i framtiden antar att de kommer att ha en högre inkomst. För att närmare utreda detta vore det intressant att för unga analysera sambandet mellan föräldrarnas inkomst och hur attraktivt barnen bor.

På en fri marknad är det rimligt att anta att yngre mindre etablerade hushåll skulle välja att bo i hyresrätt medan äldre mer kapitalstarka hushåll skulle välja att investera pengar i en bostadsrätt. Att vi inte kan se någon skillnad i medelålder mellan de två upplåtelseformerna är antagligen ett resultat av att hyresregleringen gör det svårt för unga att komma över en hyresrätt och att de därför istället köper en bostadsrätt, trots att detta för många unga innebär ett icke optimalt utfall i form av ökad risk och bundenhet, vilket i ekonomiska termer är en välfärd förlust.

4.3 Slutsats

Hyresregleringen i Stockholm lyckas inte minska segregationen, tvärtom är den reglerade hyresrättsmarknaden mer segregerad än den fria bostadsrättsmarknaden. Hyresrättsmarknaden är segregerad i synnerhet med avseende på härkomst, särskilt missgynnade är första och andra generationens invandrare. På bostadsrättsmarknaden tycks härkomst, givet att vi kontrollerar för inkomsten, däremot sakna betydelse för hur attraktivt en individ bor.

Vad gäller inkomst och förmögenhet är det tydligt på såväl bostadsrättsmarknaden som hyresrättsmarknaden att en hög inkomst och/eller förmögenhet har betydelse för hur attraktivt en individ bor. Dessa resultat är starkare på hyresrättsmarknaden än på bostadsrättsmarknaden. Boende i bostadsrätt har dock en avsevärt högre genomsnittlig inkomst än boende i hyresrätt, vilket indikerar att det finns ett behov av en fungerande hyresrättsmarknad.

Vi finner stöd för åldersegregation på båda marknaderna men tvärtemot tidigare studier (ex Glaeser 2003) finner vi att unga generellt sett bor attraktivare än deras inkomst indikerar. Detta tror vi beror på hjälp från föräldrarna och/eller en belåning av framtida högre inkomster. Vi fann det förvånande att boende i bostadsrätt var i snitt lika gamla som boende i hyresrätt eftersom vi hade förväntat oss att den genomsnittlige boende i bostadsrätt skulle vara äldre än den i hyresrätt. Att så inte är fallet tolkar vi som ett resultat av att hyresregleringen hindrar unga från att komma in på hyresmarknaden och att de därför väljer att köpa en bostadsrätt.

Resultaten ovan ger stöd för vår hypotes; att den reglerade hyresmarknaden inte fungerar som det är tänkt utan ger upphov till segregation och undergräver många människors möjligheter att hyra en lägenhet. De som bor i hyresrätt i attraktiva områden har generellt sett en högre inkomst och en större förmögenhet än boende i mindre attraktiva områden, dessutom är de sannolikt inte invandrare. Vår analys visar att bostadsrättsmarknaden fungerar på ett sådant sätt som kan väntas av en fri marknad, inkomst och förmögenhet har betydelse för hur attraktivt en individ bor medan härkomst saknar betydelse. Sammantaget kan sägas att hyresregleringen i Stockholm inte lyckats motverka segregation, istället tycks den reglerade hyresmarknaden vara mer segregerad än den fria bostadsrättsmarknaden. Vidare är det stora inkomstskillnader mellan de olika upplåtelseformerna.

De största nackdelarna med vår analys är att vi har ett relativt litet urval, att vår data är sex år gammal samt att vi saknar vissa viktiga variabler som skulle gjort vår analys mer tillförlitlig. I framtiden vore det intressant att genomföra analysen baserat på hushållets inkomst istället för individens inkomst. Dessutom vore det fördelaktigt att titta på föräldrarnas inkomster för att utreda huruvida unga låginkomsttagare lyckas skaffa sig en

lägenhet på en attraktiv adress genom att de har välbärgade föräldrar med goda kontakter. Det vore även intressant att jämföra utbildningsnivån i olika stadsdelar.

Vidare vore det önskvärt att undersöka hur de boende i hyresrätt kommit över sina förstahandskontrakt eftersom detta skulle ge en ökad förståelse för de rådande fördelningsmekanismerna och en förklaring till hur segregation uppstått på hyresrättsmarknaden.

Referenser

- Andersson, R. och Söderberg, B. (2002), "Välfärdsvinster vid avvecklingen av hyresregleringen". *Ekonomisk Debatt*, årg. 30, nr 7, 621-631.
- Arnott, R. (1995), "Tenancy Rent Control". *Swedish Economic Policy Review*, vol. 10, nr 1, 89-121.
- Atterhög, M. (2001), "Konkurrens och hyresnivå på bostadsmarknaden: en statistisk analys". Bostadsprojekt rapport nr 5. Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Bostadsutskottets betänkande (2005/06;Bou10), *Reformerad hyressättning*.
- Bryntesson, B. (2001), *Bostadsmarknaden allt utom marknad*. Stockholm: Timbro.
- Calmfors, L. (2004), "Labour Market Reform in Europe". *I EEAG Report on the European Economy*. Kapitel 2. CESifo.
- Englund, P. (1996), "Hyresregleringar och ekonomisk teori". I, Antoni, N. (red.), *Hyra på marknaden -debattbok om hyror*. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
- Fastighetsägarna (2005), *Hyresreglering och den ekonomiska segregationen*. Stockholm.
- Fastighetsägarna (2006A), *Missbruket av bytesrätten – en rapport om svarthandeln med hyreslägenheter i Stockholm*. Stockholm.
- Fastighetsägarna (2006B), *Orättvisa hyror i Mellansverige*. Eskilstuna.
- Forsell, M. och Engman, J. (2000), "Prisbildningen på bostadsrätter i Stockholm: Sambandet mellan årsavgifter och försäljningspris". Trebetygsuppsats. Handelshögskolan i Stockholm.
- Glaeser, E. (2003), "Does Rent Control Reduce Segregation?". *Swedish Economic Policy Review*, vol. 10, nr 1, 181-202.
- Hyresgästföreningen (2006), *Striden om allmännyttan*. Stockholm.
- LNU, Levnadsnivåundersökningen 2000. Institutet för social forskning, Stockholms Universitet.
- Lind, H. (1995), "Vad skulle hända på en fri hyresmarknad?". *Ekonomisk debatt*, årg. 23, nr 4, 317-327.
- Lind, H. (1996), "Ja till regleringar, marknadshyra och social bostadspolitik!". I Antonio, N. (red.), *Hyra på marknaden - debattbok om hyror*. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
- Lind, H. (2003), "Rent Regulation and New Construction: With the Focus on Sweden 1995-2001". *Swedish Economic Policy Review*, vol. 10, nr 1, 135-167.

Lind, H. och Hellström, A. (2003), "Market Rents and Economic Segregation: Evidence from a Natural Experiment". Working Paper. Bygg- och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Ludwig, J., Hirschfield, P. och Duncan, G. (2001), "Urban Poverty and Juvenile Crime: Evidence from a Randomized Housing-Mobility Experiment". *Quarterly Journal of Economics*, vol. 116, nr 2, 665-679.

Metro (2006), "Så får Metros reporter ett svartkontrakt", 6 april.

Meyerson, P-M., Ståhl, I. och Wickman, K. (1990), *Makten över bostaden*. Stockholm: SNS Förlag.

Mäklarstatistik genomsnittspris per kvadratmeter för bostadsrätter i Stockholm (2004). Tillgänglig [online]: <http://www.metrohusohem.se/w4/main.php?c=STO&p=read> [2006-09-10].

Mäklarstatistik genomsnittspris per kvadratmeter för bostadsrätter i Stockholm (2006). Tillgänglig [online]: <http://www.metrohusohem.se/w4/main.php?c=STO&p=read> [2006-11-11].

Mäklarstatistik karta över Stockholm (2006). Tillgänglig [online]: <http://www.maklarstatistik.se/01/sthlmmmap.htm> [2006-10-28].

Posner, R. (1974), "Theories of Economic Regulation". *Bell Journal of Economics and Management Science*, vol. 5, autumn, 335-358.

Regeringens proposition (2006/07:1), *Budgetpropositionen för 2007*.

Saint-Paul, G. (1996), "Exploring the Political Economy of Labour Market Institutions". *Economic Policy*, nr 23, 265-300.

SOU 2004:91, *Reformerad hyressättning*. Hyressättningsutredningen. Stockholm: Miljö- och Samhällsbyggnads departementet.

Stockholms Stads bostadsförmedling, kötid per stadsdel (2006). Tillgänglig [online]: <http://www.bostad.stockholm.se/>[2006-09-25].

Turner, B. (2002), "Vem skyddar bruksvärdesprövningen?". Manuskript, icke publicerad. Institutet för Bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet.

Turner, B. och Malpezzi, S. (2003), "A Review of Empirical Evidence on the Costs and Benefits of the Rent Control". *Swedish Economic Policy Review*, vol. 10, nr 1, 13-56.

Via Michelin, Avståndsstatistik (2006). Tillgänglig [online]: www.viamichelin.com [2006-09-22].

Wolodarski, P. (2006), "Planekonomernas sista utpost". *Dagens Nyheter*, 25 oktober.

Appendix

Tabeller

Tabell 1: Disponibel inkomst för familjer boende i hyresrätt 2002

	Antal Familjer	Medelvärde, kr
Alla stadsdelar	249 244	202 092
Hela innerstaden	92 818	231 801
Östermalm	17 477	270 863
City/Vasastan	19 094	238 441
Södermalm	39 543	220 821
Kungsholmen	16 704	209 337
Inre ytterstaden	54 734	191 985
Västerled/Bromma	15 967	201 511
Hägersten/Enskede/ N.Skarpnäck	38 767	188 061
Yttre ytterstaden	101 692	180 416
Skärholmen/Brännkyrka	22 805	189 011
S.Skarpnäck/Vantör/Farsta	40 677	180 858
Hässelby/Vällingby	16 885	180 798
Spånga/Kista	21 325	170 078

Källa: Fastighetsägarna 2005

Tabell 2: Disponibel inkomst för familjer boende i hyresrätt 2002 och hyresnivå 2003

	Antal familjer	Medelinkomst, kr	Årshyra kr/kvm
Alla stadsdelar	242 244	202 092	888
Innerstaden	92 818	231 801	968
Söderort	102 249	185 407	838
Västerort	54 177	182 683	850

Källa:Fastighetsägarna 2005

Tabell 3: Inkomst- utbildningsdata över svenska bostäders hyresgäster i Stockholm år 2000

Variabel	Områdets attraktivitet (där 1 är mest attraktivt)		
	1	2	3
Disponibel hushållsinkomst, en vuxen (1 000 kr)	160	143	123
Disponibel hushållsinkomst, två vuxna (1 000 kr)	355	286	239
Hushållens löneinkomst (1 000 kr)	181	140	99
Genomsnittligt socialt stöd, hushåll med en vuxen (1 000 kr)	1	4	9
Genomsnittligt socialt stöd, hushåll med två vuxna (1 000 kr)	0	6	17
Eftergymnasial utbildning (procent)	51	38	32

Källa: Lind och Hellström 2003

Tabell 4: Attraktivitetsindex för Stockholms församlingar baserat på kvm pris

Församling	Kvmpris, kr Forsell & Engman (2002)	R*	Kvmpris, kr Turner (2002)	R*	Avstånd till slottet, min med bil**	R*	Avstånd till slottet, km med bil**	R*
Stockholms Domka	21 950	1	4 871	19	4	2	1,2	2
Kungsholmen	18 217	2	13 760	4	8	6	2,5	5
Engelbrekt	17 657	3	9 906	10	9	6	3,5	6
Oscar	17 657	3	14 102	3	8	7	3	7
Hedvig Eleonora	17 159	4	14 227	2	6	4	2,5	5
Johannes	17 143	5	9 517	11	10	8	4	8
Matteus	16 083	6	13 119	5	12	10	5	9
Gustav Vasa	15 982	7	10 648	8	10	8	4	8
Adolf Fredrik	15 064	8	16 430	1	8	6	3,5	7
St Göran	14 496	9	10 514	9	10	8	4	8
Katarina	13 902	10	10 750	7	6	4	1,9	4
Sofia	13 814	11	7 613	13	5	3	1,8	3
Maria Magdalena	12 596	12	6 530	15	3	1	1,1	1
Essinge	12 505	13	12 407	6	16	13	11	13
Högalid	11 363	14	9 456	12	7	5	3	6
Enskede	10 000	15	5 326	17	11	9	5,5	10
Västerled	9 683	16	7 383	14	22	17	12	14
Hässelby	9 460	17	4 170	23	45	21	25	18
Vällingby	9 460	17	2 842	26	35	22	19	19
Hägersten	9 055	18	5 971	16	14	12	9	11
Brännkyrka	8 273	19	4 273	21	18	14	12	14
Vantör	8 058	20	3 808	24	23	18	9,5	12
Bromma	7 898	21	4 786	20	27	19	16	16
Skarpnäck	6 430	22	4 199	22	12	10	5,5	10
Farsta	4 977	23	4 982	18	13	11	9	11
Skärholmen	2 777	24	3 277	25	19	15	15	15
Spånga	1 772	25	3 277	25	27	16	17	15
Kista	1 772	25	2 755	27	20	20	15	17

* R= Ranking efter attraktivitet

**Baseras på uppgifter från www.viamichelin.com

Tabell 5: Attraktivitetsindex för Stockholms stadsdelar

Stadsdel	Kvmpris, kr
Vasastan-Kungsholmen	43 732
Östermalm	43 732
Södermalm	41 961
Söder om Söder	23 964
Västerort	22 401

Källa: Mäklarstatistik 2004

Tabell 6: Korrelation mellan de olika attraktivitetsmåten

		Kvadratmeterpris, Forsell&Engman	Kvadratmeterpris, Turner	Kvadratmeterpris, Mäklarstatistik	Avstånd till slottet min med bil	Avstånd till slottet km med bil
Kvadratmeterpris, Forsell&Engman	Pearson Correlation	1	,881*	,868*	-,621*	-,777*
	Sig. (2-tailed)		,000	,000	,000	,000
	N	292	292	290	292	292
Kvadratmeterpris, Turner	Pearson Correlation	,881*	1	,889*	-,653*	-,733*
	Sig. (2-tailed)	,000		,000	,000	,000
	N	292	292	290	292	292
Kvadratmeterpris, Mäklarstatistik	Pearson Correlation	,868*	,889*	1	-,712*	-,788*
	Sig. (2-tailed)	,000	,000		,000	,000
	N	290	290	290	290	290
Avstånd till slottet min med bil	Pearson Correlation	-,621*	-,653*	-,712*	1	,939*
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000		,000
	N	292	292	290	292	292
Avstånd till slottet km med bil	Pearson Correlation	-,777*	-,733*	-,788*	,939*	1
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000	,000	
	N	292	292	290	292	292

*Signifikant på 1% nivån

Tabell 7: Resultat med olika attraktivitetsmått

Estimerad regression: $kvmpris = \alpha + \beta_1 Ink + \beta_2 X + \beta_3 Z$

Resultat för hyresrätter baserat på Turners (2002) kvadratmeterpris

	Inkomstsegregation					Härkomstsegregation					Åldersegregation	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Inkomst (σ)	0,005* (0,001)	0,005* (0,001)	0,006* (0,001)	0,003** (0,001)	0,005* (0,001)	0,005* (0,001)	0,004 (0,003)	0,003 (0,003)	0,003 (0,003)	0,003 (0,003)	0,006* (0,001)	0,005* (0,001)
DSambo	-	-1604** (764,2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dsambo arbetsstimmar	-	37,78** (17,49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dman	-	-	-1005*** (537,0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dkan fixa 12000	-	-	-	1926* (687,0)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dförmögenhet	-	-	-	4049* (1484)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dföd Stockholm	-	-	-	-	662,9 (554,3)	-	-	-	2047***	-	-	-
Dföd Sverige	-	-	-	-	-	1976* (984,6)	-	-	-	2161*** (1157)	-	344,0 (1049)
DLänuppv	-	-	-	-	-	-	2542** (965,5)	-	-	1321 (1149)	-	-
DBådaföräldrarsvenska	-	-	-	-	-	-	-	3060* (944,3)	2331** (1047)	-	-	-
Dung (<30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	935,4 (637,9)	608,9 (631,4)
Adjusted R²	0,095	0,124	0,107	0,151	0,097	0,143	0,128	0,174	0,212	0,164	0,101	0,142
Antal observationer	190	171	190	190	90	190	60	60	60	60	190	190

*Signifikant på 1% nivån

**Signifikant på 5% nivån

***Signifikant på 10% nivån

Resultat för bostadsrätter baserat på Turners (2002) kvadratmeterpris

	Inkomstsegregation					Härkomstsegregation				Åldersegregation	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
Inkomst (σ)	0,002** (0,001)	0,002** (0,001)	0,002* (0,001)	0,002*** (0,001)	0,002** (0,001)	0,002** (0,001)	0,001 (0,002)	0,002 (0,002)	0,002** (0,001)	0,002** (0,001)	
DSambo	-	937,2 (1231)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dsambo arbetsstimmar	-	23,67 (26,14)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dman	-	-	-2073** (804,5)	-	-	-	-	-	-	-	
Dkan fixa 12000	-	-	-	3896 (2891)	-	-	-	-	-	-	
Dförmögenhet	-	-	-	1291 (1296)	-	-	-	-	-	-	
Dföd Stockholm	-	-	-	-	-221,5 (819,6)	-	-	-	-	-	
Dföd Sverige	-	-	-	-	-	359,4 (1049)	-	-	-	344,0 (1049)	
DLänuppv	-	-	-	-	-	-	-	177,1 (1684)	-	-	
DBådaföräldrarsvenska	-	-	-	-	-	-	-	-993,6 (1833)	-	-	
Dung (<30)	-	-	-	-	-	-	-	-	984,1 (929,9)	979,8 (1256)	
Adjusted R²	0,043	0,069	0,094	0,051	0,033	0,034	-0,052	-0,042	0,044	0,035	
Antal observationer	100	93	100	100	100	100	31	31	100	100	

*Signifikant på 1% nivån

**Signifikant på 5% nivån

***Signifikant på 10% nivån

Resultat för hyresrätter baserat på Mäklarstatistik (2004) kvadratmeterpris

	Inkomstsegregation				Härkomstsegregation					Ålderssegregation		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Inkomst (σ)	0,010*	0,010*	0,011*	0,005	0,010*	0,008*	0,003	0,001	0,001	0,001	0,010*	0,008*
	(0,003)	(0,003)	(0,003)	(0,004)	(0,003)	(0,003)	(0,008)	(0,008)	(0,008)	(0,008)	(0,003)	(0,003)
DSambo	-	-5371*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		(2028)										
Dsambo arbetstimmar	-	103,4**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		(46,41)										
Dman	-	-	-2567***	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			(1406)									
Dkan fixa 12000	-	-	-	5071*	-	-	-	-	-	-	-	-
				(1811)								
Dförmögenhet	-	-	-	8177**	-	-	-	-	-	-	-	-
				(3912)								
Dföd Stockholm	-	-	-	-	1778	-	-	-	4078	-	-	-
					(1451)				(2799)			
Dföd Sverige	-	-	-	-	-	4758*	-	-	-	4576	-	4738*
						(1537)				(3045)		(1565)
DLänuppv	-	-	-	-	-	-	6285**	-	-	-	3699	-
							(2515)				(3026)	
DBådaföräldrarsvenska	-	-	-	-	-	-	-	7135*	5683**	-	-	-
								(2489)	(2659)			
Dung (<30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	949,3	128,0
											(1678)	(1664)
Adjusted R²	0,046	0,077	0,058	0,092	0,049	0,088	0,083	0,110	0,127	0,103	0,043	0,083
Antal observationer	190	171	190	190	190	190	60	60	60	60	190	190

*Signifikant på 1% nivå

**Signifikant på 5% nivå

***Signifikant på 10% nivå

Resultat för bostadsrätter baserat på Mäklarstatistik (2004) kvadratmeterpris

	Inkomstsegregation				Härkomstsegregation				Ålderssegregation	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Inkomst (σ)	0,004***	0,003	0,005**	0,003	0,004***	0,004***	0,004	0,004	0,004***	0,004***
	(0,002)	(0,002)	(0,002)	(0,002)	(0,002)	(0,002)	(0,005)	(0,005)	(0,002)	(0,002)
DSambo	-	271,4	-	-	-	-	-	-	-	-
		(3172)								
Dsambo arbetstimmar	-	40,28	-	-	-	-	-	-	-	-
		(66,85)								
Dman	-	-	-4978**	-	-	-	-	-	-	-
			(2044)							
Dkan fixa 12000	-	-	-	8418	-	-	-	-	-	-
				(7278)						
Dförmögenhet	-	-	-	3084	-	-	-	-	-	-
				(3271)						
Dföd Stockholm	-	-	-	-	-529,8	-	-	-	-	-
					(2086)					
Dföd Sverige	-	-	-	-	-	642,8	-	-	-	594,3
						(2639)				(2641)
DLänuppv	-	-	-	-	-	-	2677	-	-	-
							(3893)			
DBådaföräldrarsvenska	-	-	-	-	-	-	-	-158,5	-	-
								(4205)		
Dung (<30)	-	-	-	-	-	-	-	-	2286	2276
									(2343)	(2355)
Adjusted R²	0,024	0,023	0,071	0,027	0,014	0,014	-0,032	-0,044	0,023	0,013
Antal observationer	98	91	98	98	98	98	30	30	98	98

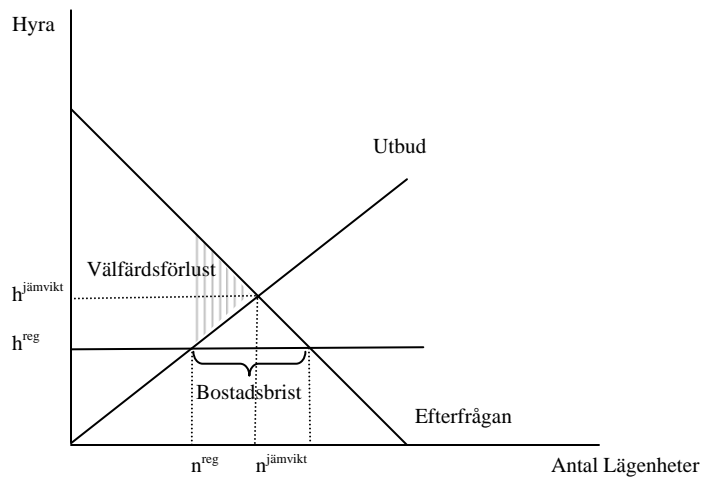
*Signifikant på 1% nivå

**Signifikant på 5% nivå

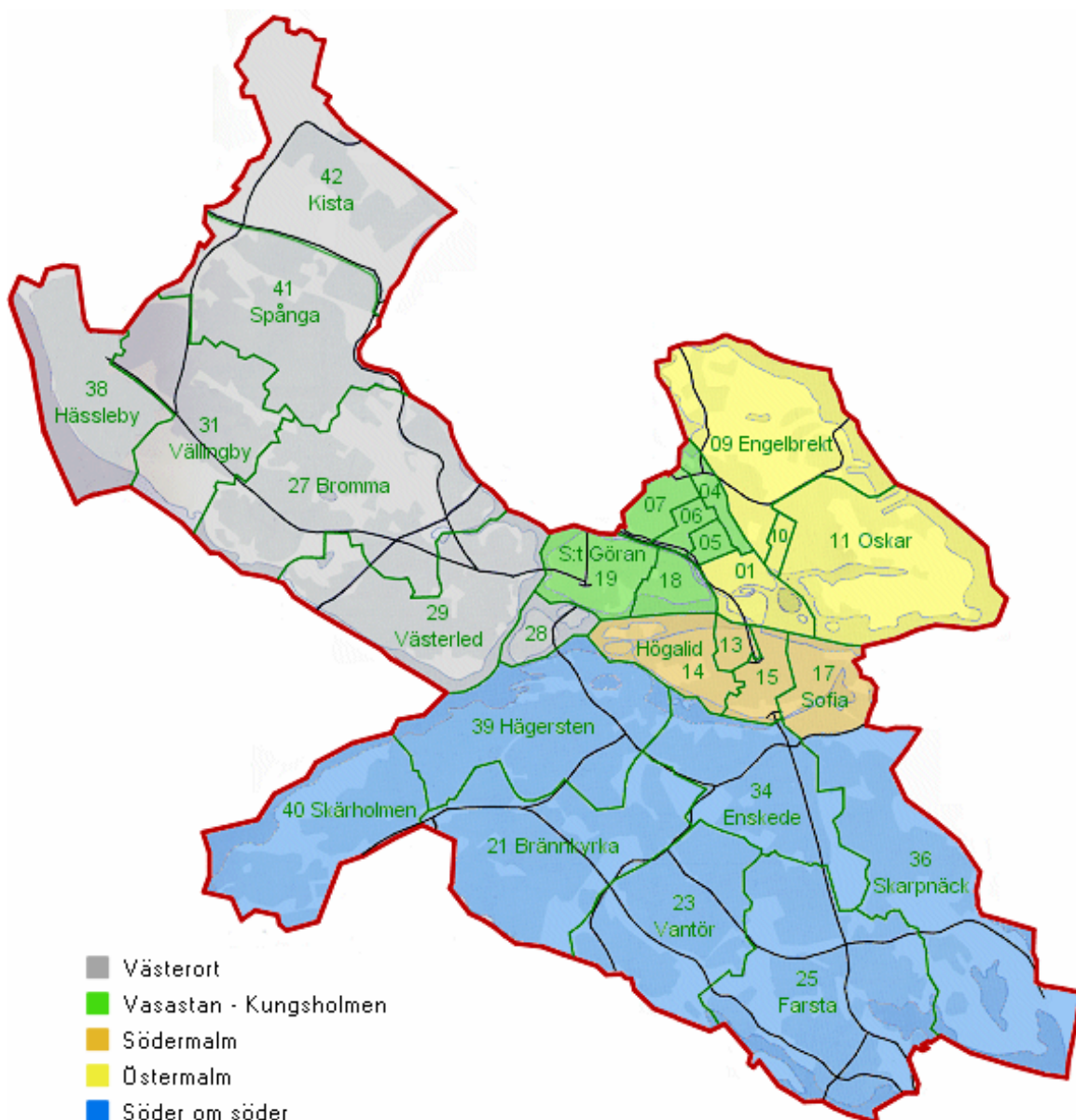
***Signifikant på 10% nivå

Figurer

Figur 1: Utbud och efterfrågan på lång sikt på en reglerad marknad



Figur 2: Karta över samtliga församlingar i Stockholmskommun



Källa: Mäklarstatistik karta över Stockholm (2006)