



# En avreglerings effekt på hyresnivåerna

## Erfarenheter från Finland

Rebecka Sellberg & Axel Sparrmark

### Abstract

Rent control is recurrently debated in Sweden. These disputes were one of the major culprits behind the Swedish government crisis in 2021. Many people fear that deregulating the rental housing market would make the rent unaffordable for most tenants. Meanwhile, Sweden's neighboring country Finland deregulated the rental housing market almost 30 years back. Since then, Finland has seen an increased supply of rental housing and the queue time has been reduced to zero, but rents have also increased. This thesis intends to identify and quantify any changes in rent levels as a result of the deregulation in Finland. This is done by using a difference-in-difference analysis with Finland as the treatment group. Sweden is chosen as the control group because of its geographical, cultural and socio-economic similarities with Finland.

Our dependent variable is the countries' indexes of their real rent, with 1980 as the base year. The estimates indicate that deregulation led to increased real rents in Finland between 2001 and 2018. The most significant effect was observed during the period from 2013 to 2018, with the estimated treatment effect being 38.63 units. This means that the Finnish real rent index increased by 38.63 units compared to the Swedish index because of the deregulation. On average the real rents in Finland increased by 0,90 percent more per year than the Swedish rents. Our results must be interpreted with caution as additional factors such as economic crises, government subsidies and other policy changes might interfere with the results.

Kandidatuppsats Nationalekonomi, 15hp

Vårtermin 2023

Handledare: Johan Stennek

Institutionen för nationalekonomi med statistik

Handelshögskolan vid Göteborgs universitet

## Förord

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Johan Stennek som med sina kunskaper och erfarenheter bidragit med ytterst värdefulla tankar och råd under hela uppsatsprocessen.

Rebecka Sellberg & Axel Sparrmark

*Göteborg juni 2023*

# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Bakgrund</b> .....	<b>2</b>
2.1 Sverige .....	2
2.1.1 Hyresregleringen .....	2
2.1.1.1 Förhandlingssystemet .....	3
2.1.1.2 Bruksvärdesprincipen .....	3
2.1.1.3 Nyproduktion .....	4
2.1.2 Hyresmarknaden .....	5
2.2 Finland .....	6
2.2.1 Hyresregleringen .....	6
2.2.2 Hyresmarknaden .....	7
2.3 Debatt .....	8
<b>3. Teori</b> .....	<b>9</b>
3.1 Utbud och efterfrågan .....	9
3.1.1 Kontrollvariabler .....	12
3.1.2 Välfärdsanalys av en hyresreglering .....	13
<b>4. Metod</b> .....	<b>14</b>
4.1 Difference-in-Difference .....	14
4.1.1 Val av kontrollgrupp .....	18
<b>5. Data</b> .....	<b>19</b>
5.1 Datamaterial .....	19
5.1.1 Beskrivning av hyresnivåer .....	20
5.2 Databehandling .....	20
5.3 Val av tidsperiod .....	21
5.4 Kontrollvariabler .....	23
5.4.1 Tidsvariation av data .....	23
5.4.2 Ekonomisk utveckling .....	23
5.4.3 Befolkningstillväxt .....	24
5.4.4 Antal hyresrätter .....	24
<b>6. Resultat</b> .....	<b>25</b>
6.1 Analys .....	27
<b>7. Diskussion &amp; Slutsats</b> .....	<b>27</b>
<b>Referenser</b> .....	<b>31</b>
<b>Appendix</b> .....	<b>35</b>

# 1. Inledning

Regeringskrisen i Sverige 2021 var en av de mest dramatiska politiska händelserna i landets moderna historia. Krisen kulminerade i att den dåvarande statsministern Stefan Löfven, ledare för Socialdemokraterna, tvingades avgå efter att ha blivit fälld i en misstroendeomröstning i riksdagen. Den bakomliggande faktorn till krisen var en konflikt i frågan om att införa marknadshyror på nyproducerade bostadslägenheter. En motståndare till införandet av marknadshyror, intresseorganisationen Hyresgästföreningen (2021c), skriver att införandet av marknadshyror skulle leda till att hyresgäster i Stockholm stad skulle se en genomsnittlig hyreshöjning på 52 procent för sina bostäder. För ett mindre tätbefolkat område som Luleå kommun beräknade Hyresgästföreningen (2021a) att hyrorna skulle öka med 43 procent. I en annan rapport av Hyresgästföreningen (2021b) skriver de att majoriteten av hushållen för närvarande inte har råd med en genomsnittlig nyproducerad hyreslägenhet på 60 kvadratmeter, under förutsättningen att de inte ska behöva spendera mer än 40% av sin disponibla inkomst på boendekostnader.

Samtidigt i grannlandet Finland är avregleringen etablerad sedan snart 30 år. År 1990 påbörjade den finländska regeringen införandet av marknadshyror och 1995 stod det klart: hyran för alla privatägda hyreslägenheter prissätts fritt i enlighet med marknadens utbud och efterfrågan. Uppsatsens resultat tyder på att avregleringen av hyresmarknaden i Finland mellan 1990 och 1995 medförde en signifikant uppgång i de reala hyrorna under tidsperioden 2001–2018, i jämförelse med hur hyrorna utvecklades i Sverige. Effekten visade sig inte vara omedelbar utan fördröjd och ökade över tid. Den största effekten observerades perioden 2013–2018 där behandlingseffekten estimeras till 38,63 enheter. Detta innebär att Finlands reala hyresindex med 1980 som basår steg med 38,63 enheter mer efter avregleringen i jämförelse med det svenska. I genomsnitt ökade de reala hyrorna i Finland med 0,90 procent mer per år än de svenska. Nationalekonomen Roger Wessman (2021) menar att avregleringen i Finland visserligen har medfört ökade hyreskostnader, men till fördel av ett ökat utbud samt ett raderande av köer. Enligt en artikel i Fastighetstidningen (2018) av David Grossman kan en bostadssökande i Finland ha ett färdigt förstahandskontrakt på 15 minuter. Stockholms Handelskammare (2022) anger i sin rapport att den genomsnittliga kötiden för att få ett förstahandskontrakt i Stockholmsregionen är nio år och för innerstaden 18 år. Trots att avregleringen av hyresmarknaden i Finland har ökat utbudet av hyresbostäder och minskat

väntetiden, återstår fortfarande frågan om detta sker på bekostnad av hyresgästerna som kan tappa inflytande och tvingas betala högre hyror.

Syftet med denna uppsats är att försöka förutsäga vilka effekter en avreglering skulle ha i Sverige. Detta görs genom att besvara frågan:

*Hur stor effekt hade avregleringen av hyresmarknaden i Finland som skedde 1990–1995 på utvecklingen av de reala hyrorna i landet?*

Vi menar att erfarenheterna från Finland bör kunna ge en fingervisning på grund av de geografiska, kulturella och socioekonomiska likheterna mellan Sverige och Finland. Studien genomförs med en difference-in-difference analys där Finland är behandlingsgrupp. Sverige väljs som kontrollgrupp. Orsaken är återigen de geografiska, kulturella och socioekonomiska likheterna.

## 2. Bakgrund

### 2.1 Sverige

#### 2.1.1 Hyresregleringen

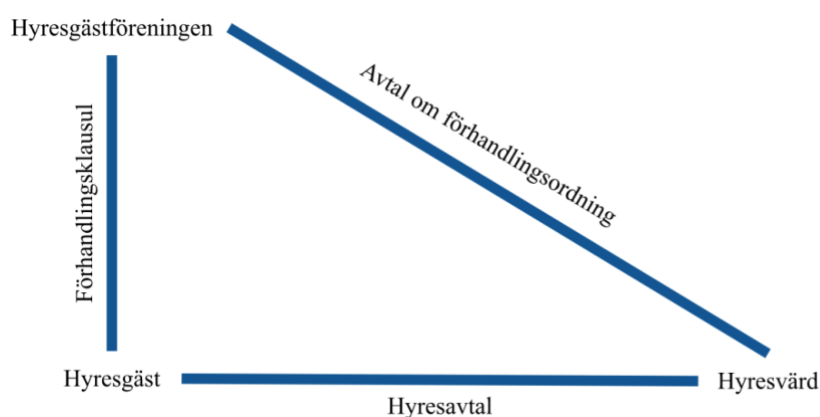
I början av 1970-talet kom en lag som reglerade kollektiva förhandlingar på den svenska hyresmarknaden. Lagen byggde på den konstruktion som fastighetsägarnas förening och hyresgästföreningen redan tillämpade och ledde till den nuvarande svenska modellen för det kollektiva förhandlingssystemet på hyresmarknaden (Rolf, 2020, sid. 427).

Hyran och hyresvillkoren för en hyresrätt bestäms enligt den svenska modellen enskilt i relationen mellan hyresvärden och varje hyresgäst för sig eller genom en kollektiv förhandling mellan hyresvärden och en hyresgästorganisation. I praktiken förhandlas majoriteten kollektivt, vilket innebär att Hyresgästföreningen är hyresgästens representant i förhandlingen gentemot

hyresvärden. Hyresgästföreningen har förhandlingsrätt för cirka 1,7 miljoner hyreslägenheter över hela landet (Hyresgästföreningen, 2022a).<sup>1</sup>

### 2.1.1.1 Förhandlingssystemet

Förhandlingssystemet kan beskrivas på följande sätt: Hyresvärdar och hyresgästorganisationer, oftast Hyresgästföreningen, ingår ett avtal om en "förhandlingsordning". Detta avtal fastställer spelreglerna för förhandlingarna. Förhandlingsordningen kompletteras av regler i Hyresförhandlingslagen. När en förhandlingsordning är avtalad har hyresvärden en skyldighet och Hyresgästföreningen en rättighet att förhandla om hyror och hyresvillkor. Om hyresvärden gör en ändring som bryter mot förhandlingsordningen blir ändringen ogiltig (Hyresgästföreningen, 2022a).



Figur 1. Illustrering av det kollektiva förhandlingssystemet

Inom ramen för förhandlingsordningen avtalas det om förhandlingsöverenskommelser som bestämmer hyror och hyresvillkor för lägenheter som omfattas av en uppgörelse. Hyresgästerna är bundna av dessa överenskommelser genom en förhandlingsklausul i sina hyreskontrakt. Hyresgästföreningens förhandlingsöverenskommelser sätter ett tak för hyror och villkor, så att hyresgästerna aldrig kan få högre hyra eller sämre villkor än vad som följer av överenskommelserna. Hyresgästerna kan dock förhandla med hyresvärden om att få lägre hyra eller bättre villkor, oavsett vad Hyresgästföreningen har förhandlat. Om en hyresgäst säger upp sin förhandlingsklausul gäller inte längre begränsningen och hyresvärden kan kräva högre hyra eller sämre villkor än vad Hyresgästföreningen har förhandlat fram. (Hyresgästföreningen, 2022a)

<sup>1</sup> De lägenheter som ligger utanför de kollektiva förhandlingarna uppskattas vara några hundratusen.

### 2.1.1.2 Bruksvärdesprincipen

På Hyresgästföreningens webbplats (2022b) beskrivs att hyresnivån avgörs utifrån hyressättningssystemet bruksvärdeshyra. Bruksvärde kan översättas till det praktiska värdet en lägenhet har ur hyresgästens synvinkel. Faktorer som påverkar bruksvärdet är bland annat storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Även förmåner som är kopplade till lägenheten som hiss, sopnedkast, tvättstuga, förvaring och garage påverkar bruksvärdet. Hyresgästföreningen (2022b) konstaterar att bruksvärdet bestäms utan hänsyn till kostnader för drift, produktion och förvaltning. Däremot höjs hyrorna generellt varje år efter en förhandling med Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen (2022b) menar att detta kan bero på flera faktorer, däribland höjda skatter och avgifter på bland annat el, värme och vatten. Det kan även ske i samband med renoveringar och övriga åtgärder som förbättrar fastigheten eller utomhusmiljön.

### 2.1.1.3 Nyproduktion

Inom den svenska hyresmarknaden finns det tre olika alternativ för att förhandla hyressättning i nyproduktion. Det första alternativet är att fastställa hyran genom en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen, där båda parter kommer överens om en förhandlingsordning. Detta alternativ är dock ovanligt vid nyproduktion eftersom detta skulle innebära att lägenheterna blir en del av det befintliga bostadsbeståndet. Hyresgästföreningen accepterar i vanliga fall inte detta då det innebär att dessa lägenheter, som troligen får en högre hyra, skulle bli jämförelseobjekt vid omförhandling av andra kontrakt efter genomförd ombyggnad (Fastighetsägarna, u.å.).

Det andra alternativet är att sätta en så kallad presumtionshyra, vilket infördes i lagstiftningen 2006. Presumtionshyra är ett statiskt system som inte tar hänsyn till hyresgästernas värderingar utan utgår från de faktiska produktionskostnaderna. Dessutom måste en överenskommelse med Hyresgästföreningen tecknas innan det första hyresavtalet skrivs. Denna hyra kan vara högre än om förhandlingen skett enligt reglerna för bruksvärdet. Dock är presumtionshyran låst i 15 år och kan inte höjas även om standarden höjs i lägenheten under dessa år (Fastighetsägarna, u.å.). Stefan Björk, nationell förhandlare på Hyresgästföreningen, beskriver att hyran efter 15 år antingen förhandlas mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningen, eller mellan fastighetsägarna och hyresgästerna. Vid det senare alternativet är hyran inte kollektivt

förhandlad och fastigheten betraktas därmed inte som ett jämförelseobjekt vid andra förhandlingar och prövningar i hyresnämnden.<sup>2</sup>

Det tredje alternativet kallas förstagångshyra eller egensatta hyror. När fastigheten är ny behöver den första hyran sättas och den kan avtalas direkt med hyresgästen utan att först förhandlas. Fastighetsägarna kan hjälpa till att göra bedömningen så att hyran är skälig utifrån bruksvärdet på orten. Efter sex månader kan hyresgästen be hyresnämnden att pröva hyran, och om hyran avviker från de bruksvärdesmässiga principerna kan den komma att sänkas.

### 2.1.2 Hyresmarknaden

I Sverige bor ungefär en tredjedel av befolkningen i hyresrätter. Hyreslägenheterna ägs ungefär till hälften av privata hyresföretag och till hälften av Sveriges kommuner, vilket kallas allmännyttan (Allmännyttan, u.å.-c). Enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag har kommuner rätt att driva allmännyttiga bostadsaktiebolag som ska verka för ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. De allmännyttiga bostadsföretagen ska därmed alltid utgå från vad som långsiktigt är bäst för företaget och inte få några fördelar i förhållande till privata aktörer. Normala avkastningskrav innebär bland annat att kommunerna inte kan kräva att bostadsbolaget vidtar åtgärder som skulle vara olönsamma för bolaget. De allmännyttiga bostadsbolagens avkastningskrav ska motsvara privata aktörers avkastningskrav. Syftet är att privata och kommunala bostadsbolag ska konkurrera på lika villkor, den enda skillnaden är att de kommunala bostadsbolagen har ett större samhällligt ansvar (Allmännyttan, u.å.-a). Detta innebär bland annat att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud som kan tillgodose olika bostadsbehov, exempelvis för grupper med särskilda behov eller av någon anledning har en svag ställning på bostadsmarknaden. Även frågor om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande ingår i de allmännyttiga bostadsbolagens samhällsansvar (Allmännyttan, u.å.-b).

Eftersom hyresregleringen i Sverige inte agerar enligt marknadens utbud och efterfrågan fördelas i stället hyreslägenheterna i de flesta fall genom ett kösystem. År 2022 var den genomsnittliga kötiden för en hyreslägenhet i Stockholmsregionen nio år. Kötiden varierar stort mellan områdena och de som vill bo i Stockholms innerstad kan förvänta sig en kötid på runt 18 år. För studentbostäder är kötiden cirka fyra år (Bostadsförmedlingen i Stockholm, 2022).

---

<sup>2</sup> Stefan Björk, nationell förhandlare/utredare på Hyresgästföreningen, telefonsamtal den 12 maj 2023



En rapport från Stockholms Handelskammare (2022) beskriver läget på hyresmarknaden i Stockholm som kritiskt. Enligt rapporten hinner en person som ställer sig i bostadskö i Stockholms län i genomsnitt bo i 10 andrahandslägenheter innan personen får ett förstahandskontrakt. Andrahandshyran är 149 procent högre än förstahandshyran medan den beräknade marknadshyran är 34 procent lägre än dagens andrahandshyra.

En konsekvens av att det är svårt att ta sig in på bostadsmarknaden i Stockholm är bland annat att det ger upphov till en svart marknad. Svart bostadshandel definieras i ett seminarium av Boverket (2012) som “olaglig handel med hyreskontrakt, oreglerad andrahandsuthyrning med eller utan överhyror, samt rena bedrägerier”. Boverket (2012) menar att bristen på bostäder och dålig rörlighet på bostadsmarknaden är grunden till den svarta bostadsmarknaden. Konsumenterna som är villiga att ingå i svart bostadshandel är människor med hög betalningsvilja som är redo att betala för en specifik lägenhet, men även personer som inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden av något skäl. Boverket tillägger att det är svårt att uppge omfattningen av den svarta bostadsmarknaden då dataunderlaget är bristfälligt (Boverket, 2011). Effekten av en svart marknad illustreras i Figur 5 och diskuteras ytterligare i kapitel 3.1.

## 2.2 Finland

### 2.2.1 Hyresregleringen

Finland har tidigare haft två instanser av hyresregleringar. Den första infördes under andra världskriget, med motivering att begränsa möjligheten för hyresvärdar att utnyttja den bostadsbrist som rådde på grund av det då pågående vinterkriget. Hyrorna reglerades fram till slutet av 50-talet. I samband med en allmän liberalisering av den finska ekonomin togs den bort. I storstäderna ansågs dock den rådande bostadsbristen skäl nog att behålla regleringen fram till 1963 (Forsberg & Åsell, 2000).

Den andra hyresregleringen kom 1968 för att stabilisera marknaden efter en valutadevalvering 1967. Hyrorna hölls låsta på en nominell nivå fram till 1974. Därefter implementerade regeringen ett årligt beslutsfattande för att fastställa rimliga hyresnivåer. Från 1970 till 1990 mer än halverades det privata hyresbeståndet, vilket främst berodde på att fastighetsägare omvandlade hyresbostäder till andelsbostäder på grund av bristande lönsamhet i

hyresmarknaden. Detta i kombination med en i stort sett oförändrad bostadspolitik ledde till en omfattande brist på hyresrätter. (Forsberg & Åsell, 2000).

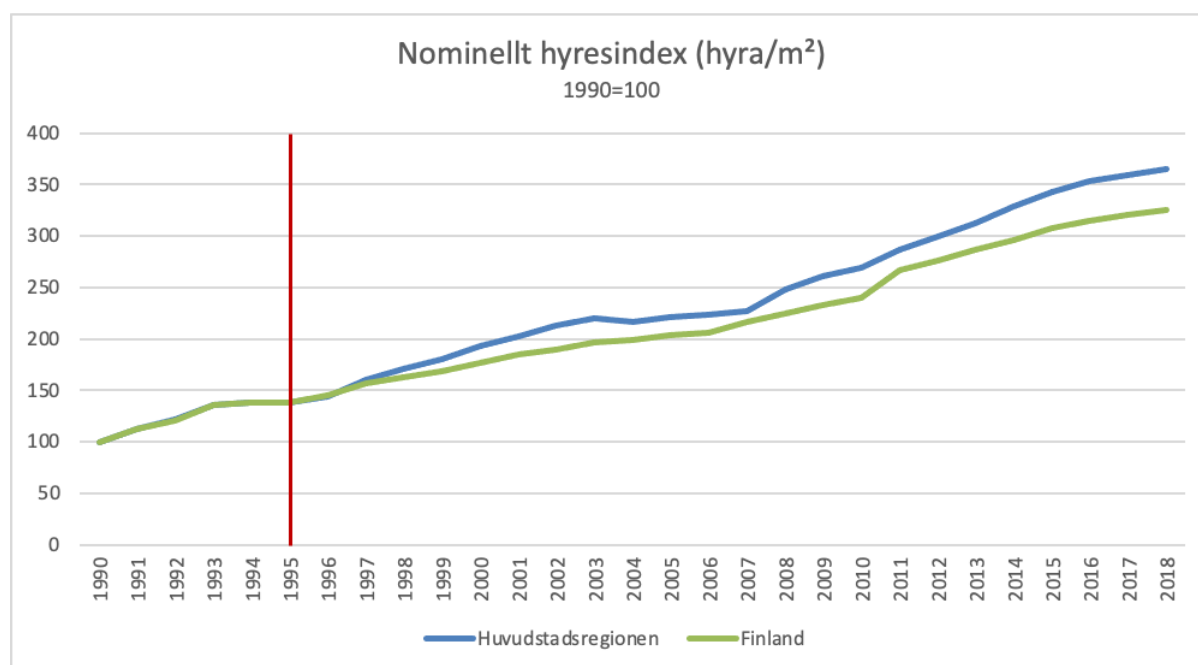
För att lösa problemen på hyresmarknaden ansåg den då sittande borgerliga regeringen att den nedåtgående trenden av antalet privata hyresbostäder behövde brytas. För att öka produktionen och utbudet behövde uthyrningen av bostäder bli mer lönsam för privata hyresvärdar. För att uppnå detta beslutade regeringen att avreglera nya hyreskontrakt i privatfinansierade bostäder. Detta blev första steget i avregleringen och inträffade mellan 1991 och 1992. Det andra steget togs 1995 vilket innefattade äldre hyreskontrakt för privata hyresbostäder. Syftet med 1995 års avreglering var att öka avtalsfriheten ytterligare. Därför tilläts hyresvärd och hyresgäst att avtala fritt om såväl hyrans storlek, hyresförhållandets längd, ansvar för underhåll samt överenskommelser om framtida hyreshöjningar. (Forsberg & Åsell, 2000)

Definitionen av begreppet hyresrätt skiljer sig något åt mellan Finland och Sverige. I Finland finns det två typer av hyresrätter, marknadsprissatta och subventionerade. De marknadsprissatta hyresbostäderna har fri hyressättning och fritt val av hyresgäst, medan de allmännyttiga ARA-bostäderna inte är vinstdrivande, kan motta statliga räntestödslån och lyder under statlig hyresreglering. Val av hyresgäster till ARA-bostäderna sker efter behovskriterier (Hyresgästföreningen, 2021).

### 2.2.2 Hyresmarknaden

I nuläget bor ungefär 34 procent av den finländska befolkningen i hyresrätter. Två tredjedelar av den finska hyresmarknaden utgörs av privata hyresbostäder, medan den återstående tredjedelen består av subventionerade bostäder (Hyresgästföreningen, 2021d). I de olika varianterna varierar utbudet och efterfrågan. Det går att få tag på en privat hyresbostad helt utan kötid, medan de subventionerade bostäderna tilldelas de sökande som anses vara mest behövande, såsom bostadslösa och personer som bor hos släktingar. Vid valet av hyresgäst beaktas även inkomst och förmögenhet, och en sökande med hög inkomst har lägre chans att tilldelas en subventionerad bostad. Därför innebär en lång kötid på den subventionerade hyresmarknaden inte någon förtur (Wessman, 2021). För att underlätta för hyresgäster att ha råd med sitt boende finns i Finland ett bostadsbidragssystem. Bidraget kan täcka upp till 80% av boendeutgifterna men har ett högsta belopp för vilket bostadsbidrag kan beviljas (Folkpensionsanstalten, 2023).

Vid en avreglering förväntas hyrorna stiga mer i urbaniserade områden där efterfrågan är större. Denna utveckling går att se på de finska hyrorna efter avregleringen. När utvecklingen av den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i landet jämförs med huvudstadsregionen (Figur 2) kan en tydlig skillnad ses efter 1995.<sup>3</sup>



*Figur 2. Hyresutvecklingen i huvudstadsregionen jämfört med hela Finland. Den röda linjen visar året avreglering var helt genomförd. Källa: Statistikcentralen.*

## 2.3 Debatt

Frågan om fri hyressättning i nyproducerade lägenheter var den huvudsakliga anledningen till regeringskrisen i Sverige 2021 (SVT, 2021). En av motståndarna är Vänsterpartiet (2021) som på sin hemsida presenterar anledningar till att marknadshyror inte är en bra idé i Sverige. De menar att hyrorna kommer att bli dyrare och inte leda till ökad nyproduktion utan enbart ökad segregation och ett maktskifte från hyresgäster till fastighetsägare. Den marknadsliberala tankesmedjan Timbro (2021) menar att hyresmarknaden borde avregleras och pekar på problem med den befintliga modellen. De menar att de största problemen med hyresregleringen är bland annat köer, att andelen hyreslägenheter sjunker på grund av ombildningar till

<sup>3</sup> Dataunderlag saknas för att ytterligare undersöka hyresnivåer i områden med olika urbaniseringsgrad i Finland i enlighet med uppsatsens metod. Detta diskuteras ytterligare i diskussionen.

bostadsrätter, höga andrahandshyror, svarthandel, ineffektiv allokering av hyreslägenheter, lägre mobilitet för arbetskraft och segregation.

I debatten om marknadshyror har svenska motståndare pekat på bostadsbidragen i Finland som en önskad effekt av avregleringen. Enligt Hyresgästföreningen (2021d) är det finska bostadsbidraget 41,4 miljarder svenska kronor, omräknat till kronor och justerat till folkmängd, vilket är nästan tre gånger dyrare än det svenska bostadsbidraget och bostadstillägget. Nooshi Dadgostar och Momodou Malcolm Jallow från Vänsterpartiet skriver i en debattartikel i DN (2021) hur ett eventuellt införande av marknadshyror i Sverige skulle leda till att svenska skattebetalare skulle behöva betala 35 miljarder kronor mer för bostadsbidrag än idag. De tillägger: "Fastighetsägarna skulle naturligtvis vara glada för detta tillskott från svenska skattebetalare, men för alla oss andra vore det en enorm förlust-affär". I en kommentar till den vänsterorienterade tidningen ETC säger chefsekonomen på Hyresgästföreningen Martin Hofverberg att marknadshyror finansieras av generösa bostadsbidrag, "kapitalet höjer hyrorna, staten bostadsbidragen" (Syre, 2021). Roger Wessman (2021) menar däremot att det finska bostadsbidragssystemet framför allt är konstruerat för att underlätta boendesituationen för låginkomsttagare. 2018 var 36 procent av mottagarna pensionärer, 25 procent studerande och 24 procent arbetslösa. Han menar också att för en majoritet av bostadsbidragets mottagare överstiger boendekostnaderna det tidigare nämnda maximibeloppet, och de är alltså inte berättigade till ett högre bostadsbidrag om deras hyra skulle höjas (Wessman, 2021).

## 3. Teori

### 3.1 Utbud och efterfrågan

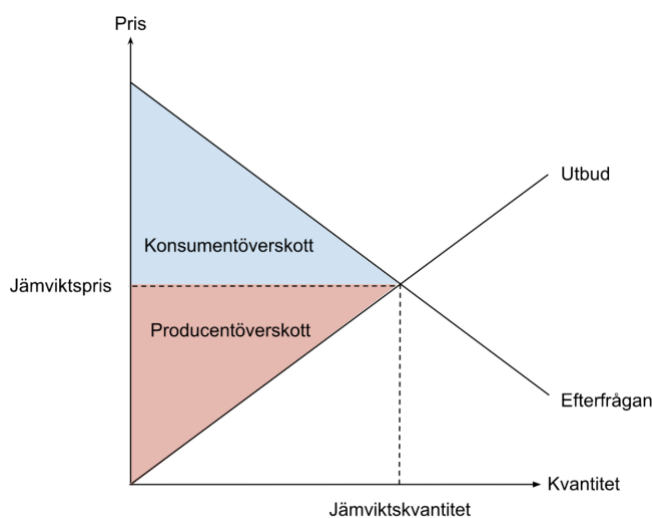
Ett starkt argument mot en reglerad hyresmarknad är att det leder till en tydlig välfärdsförlust utifrån de centrala teorierna om utbud och efterfrågan i nationalekonomin.

Utbud avser den totala mängden av en vara eller tjänst som producenter är villiga och kapabla att sälja på marknaden vid olika prisnivåer, medan efterfrågan avser den kvantitet som köpare efterfrågar vid olika prisnivåer (Goolsbee et al., 2020).

Lutningen på utbudskurvan kan variera beroende på hur utbudet påverkas av prisändringar. Om utbudet reagerar starkt på en liten prisändring anses utbudet vara elastiskt. Om utbudet däremot

inte påverkas i någon betydande omfattning trots en betydande prisändring, anses utbudet vara inelastiskt (Goolsbee et al., 2020). På bostadsmarknaden är utbudet mycket inelastiskt på kort sikt eftersom det tar tid att planera och bygga fastigheter. Vid en specifik tidpunkt kan utbudet betraktas som konstant.

Genom samverkan mellan utbud och efterfrågan skapas ett jämviktspris och en jämviktskvantitet av varan eller tjänsten som köpare är villiga att köpa och producenter är villiga att sälja. Detta illustreras i Figur 3 nedan. Avvikelser från denna jämvikt kan resultera i ett över- eller underskott av varan eller tjänsten (Goolsbee et al., 2020).

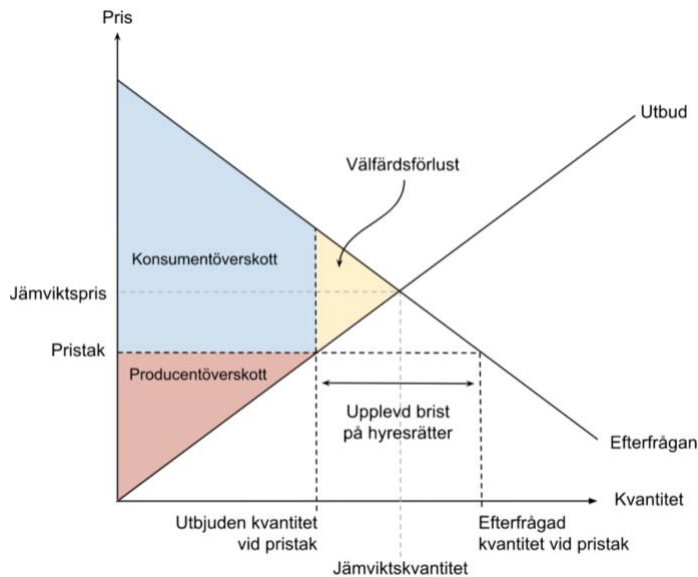


*Figur 3. En marknad i jämvikt*

Konsumentöverskott och producentöverskott illustreras i Figur 3 ovan. Konsumentöverskott kan beskrivas som skillnaden mellan vad konsumenter betalar och det pris de faktiskt är villiga att betala för produkten. Producentöverskott uppstår när producenterna säljer en vara eller tjänst till ett pris som är högre än de faktiska kostnaderna för att producera den. Både konsumentöverskott och producentöverskott representerar olika former av ekonomisk välfärd och kan användas för att bedöma fördelningen av nyttan mellan konsumenter och producenter på en marknad (Goolsbee et al., 2020).

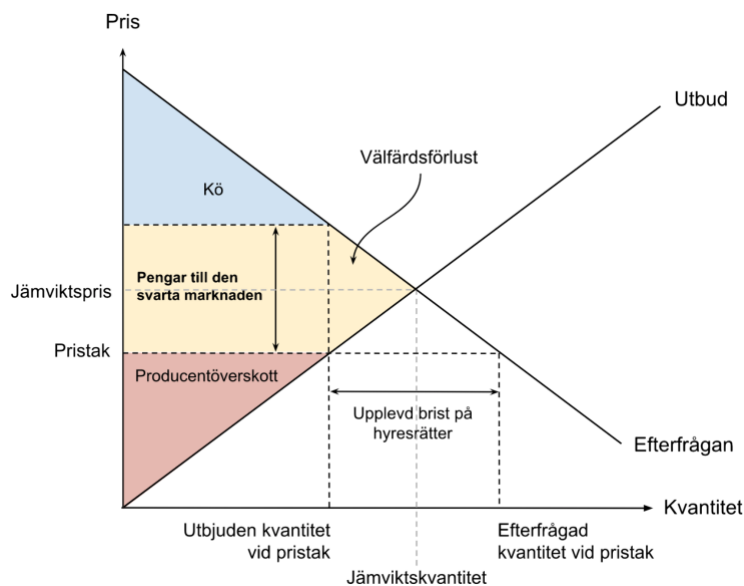
Ett vanligt sätt att skydda konsumenter mot höga priser är genom en reglering kallad pristak. Pristak innebär att det finns en gräns för hur höga priserna får vara på en marknad. Detta leder enligt teorin till en ökning av konsumentöverskottet, en minskning av producentöverskottet och en förlust av den totala välfärden då det totala överskottet minskar. Om hyresregleringen håller

hyrorna lägre än jämviktspriset kommer mängden efterfrågade hyresrätter att överstiga den mängd som producenter erbjuder, se Figur 4. Detta leder också till en ökad konkurrens då konsumenter med högre betalningsvilja än vad pristaket tillåter konkurrerar med konsumenter med lägre betalningsvilja än jämviktspriset.



Figur 4. Ett pristaks påverkan på konsument- och producentöverskott

En sådan brist kan antas leda till flera olika utfall. Ransonering eller kösystem baserat på säljarens preferenser kan bli nödvändiga. En annan lösning är att producenter allokera varan eller tjänsten efter principen först till kvarn eller lotteri. Slutligen kan producenter välja att sälja varan eller tjänsten på en svart marknad, där priserna är högre än pristaket, vilket Figur 5 illustrerar.



Figur 5. Potentiell effekt av ett hyrestak

Enligt teorin skulle hyresnivåerna i Sverige stiga till marknadsvärde om hyresregleringen tas bort. Detta är vad som bör hänt i Finland under 90-talet när marknaden avreglerades utifrån den teoretiska modellen.

### 3.1.1 Kontrollvariabler

I en fri marknad kontrolleras hyran av utbud och efterfrågan. När vi undersöker förändringen av den genomsnittliga hyran är det viktigt att ta hänsyn till de variabler som kan påverka någon av de två. Vid en analys av en avreglerings påverkan på hyresnivåerna bör andra variabler som kan påverka hyran hållas konstanta eller kontrolleras för att kunna isolera effekten, dessa kallas kontrollvariabler.

Befolkningstillväxt har en betydande inverkan på hyresmarknaden. När befolkningen växer ökar behovet av bostäder, vilket ökar efterfrågan på hyresbostäder. På individnivå påverkar familjeförhållandet i stor utsträckning efterfrågan, ett större hushåll har ofta ett behov av ett större boende än mindre hushåll.

Individens disponibla inkomst har också en inverkan på efterfrågan på hyresmarknaden. Inkomstnivån påverkar människors förmåga att betala hyra och därmed efterfrågan på hyresbostäder. En ökning av inkomstnivån skulle öka betalningsviljan för en bostad och medföra en ökning av jämviktspriset. Faktorer som kan påverka individens disponibla inkomst, som ränta och inflation, påverkar också fastighetsägare och därmed utbudssidan. Vid hög inflation minskar hyresgästers reala löner och samtidigt ökar kostnaderna för fastighetsägarna, vilket gör att deras vinstmarginal sjunker. Detta minskar incitamenten för dem att driva sin verksamhet samt motverkar byggandet av nya hyresrätter.

En annan faktor som har en inverkan på utbud och efterfrågan av hyresrätter är lagstiftning och regleringar som rör hyresmarknaden. Hyresregleringar, subventioner och andra typer av regleringar kan påverka hyresnivåerna och incitamenten för hyresvärdar att erbjuda bostäder. På efterfrågesidan kan regleringar som bostadsbidrag och andra avdrag ha en inverkan på till vilken grad hyresbostäder efterfrågas av hyresgäster.

### 3.1.2 Välfärdsanalys av en hyresreglering

Bedömningen av huruvida en reglerad eller fri hyresmarknad bäst främjar välfärd i ett land är starkt influerat av individuella åsikter och politiska preferenser, vilket ger utrymme för olika uppfattningar och perspektiv. Vad den ene ser som en olycklig biverkning kan den andra se som ett bevis på ett marknadsmisslyckande. En reglering som leder till stabila hyresnivåer ger hyresgäster trygghet och förutsägbarhet i boendet. Det kan göra det möjligt för hyresgäster att planera sin ekonomi och undvika plötsliga och oförutsägbara kostnadsökningar. En lägre boendekostnad leder till ett större ekonomiskt utrymme och kan antas innebära ett högre sparande, mindre stress och ökad livskvalitet.

Ett argument mot marknadshyror är att det skulle leda till segregation. Förespråkare för en reglering hävdar att om hyrorna anpassas till efterfrågan kommer exempelvis Stockholms innerstad endast bebos av höginkomsttagare medan människor med lägre inkomst tvingas bo längre bort från centrum. En reglering kan antas främja en mer balanserad fördelning av olika socioekonomiska grupper. Hur effektivt detta är i praktiken kan diskuteras. I en artikel av Fridell och Brogren (2007) diskuteras hur hyresregleringen inte lyckats minska segregationen på bostadsmarknaden. De fann en stark koppling mellan inkomst och bostadsadressens attraktivitet för både hyresrätter och bostadsrätter. Kopplingen var dock starkare för hyresrätter. Boende i hyresrätter på attraktiva platser var vanligtvis födda i Sverige av svenska föräldrar. Människor med högre social status och ett stort kontaktnät kan utnyttja systemet för att slippa bostadsköerna. Fridell och Brogren (2007) skriver att det "allvarligt kan ifrågasättas i vilken grad hyresregleringen verkligen lyckas motverka segregation i Stockholm."

Systemet utnyttjas eftersom det är så pass svårt att få tag på de attraktiva hyresrätterna. Då regleringen håller hyrorna på låga nivåer skapas en ineffektiv fördelning och användning av bostadsbeståndet. Eftersom hyrorna inte återspeglar marknadsvärdet kan det leda till att människor bor i bostäder som är större och mer centralt belägna än vad som motsvarar deras nuvarande livssituation. Detta kombinerat med det låga utbudet gör att hushåll som behöver lägenheter av en viss storlek i ett visst område inte kan få tillgång till dem. På sikt leder det till ett ineffektivt utnyttjande av beståndet.

Detta förvärras av bristen på incitament för att utöka beståndet av hyresrätter. När hyrorna är reglerade och hålls lägre än marknadsvärdet kan detta försvåra drivandet av



uthyrningsverksamhet för mindre aktörer. Låg vinstmarginal minskar även incitamenten för aktörer att investera i bostadsutveckling. Detta kan ses som en av de största faktorerna till de långa bostadsköer som svenskar idag upplever. När priset hålls nere blir den utbudna kvantiteten lägre än den marknaden efterfrågar.

## 4. Metod

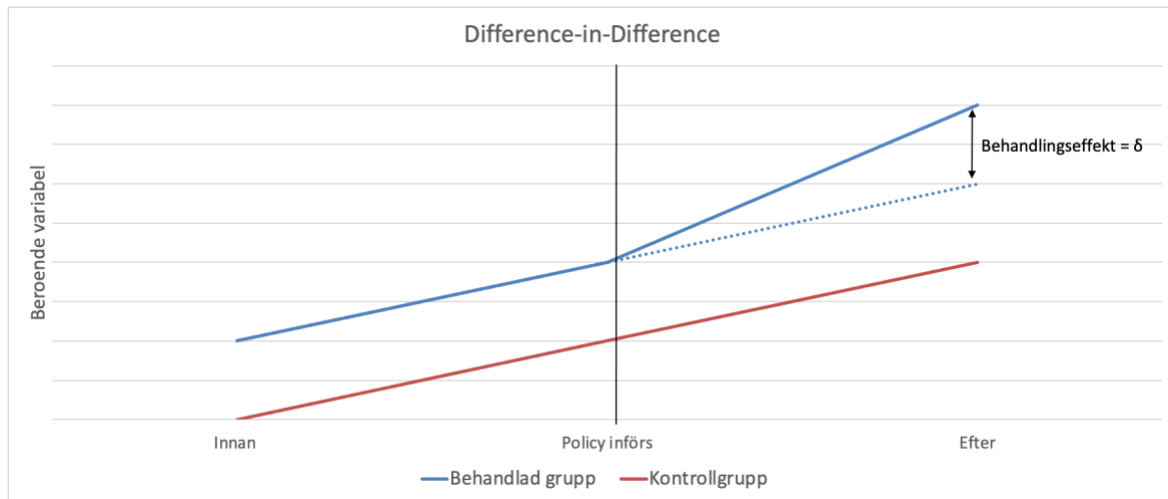
Uppsatsens syfte var att undersöka effekten avregleringen av hyresmarknaden i Finland hade på hyresnivåerna i landet. För att kunna mäta effekten observerades två grupper över tid och difference-in-difference tillämpades.

### 4.1 Difference-in-Difference

Randomiserade kontrollerade experiment är sällsynta inom ekonomisk forskning då de är kostsamma och innefattar mänskliga försökspersoner. Naturliga experiment bygger på att observera verkliga förhållanden som liknar vad som skulle hänt i ett randomiserat kontrollerat experiment. Behandlingen verkar därmed som om den vore slumpmässigt tilldelad. Genom att observera två gruppers data före och efter en policyändring, där behandlingsgruppen påverkas av policyn och kontrollgruppen inte påverkas av policyn, kan ett estimat som kallas “difference-in-difference” uppskattas. Detta kan även kallas “effekten av behandlingen” (Hill et al., 2012, sid. 282–283).

En kontrollgrupp används för att jämföra resultatet av en behandling med vad som skulle ha hänt om ingenting hade gjorts (dvs. om den behandlade gruppen lämnats obehandlad). Detta gör det möjligt att avgöra om förändringarna som observeras i den behandlade gruppen faktiskt beror på behandlingen eller om de kan ha uppstått av andra anledningar. Eventuella externa faktorer som påverkar den beroende variabeln kan därmed elimineras och effekten av behandlingen isoleras och mätas på ett mer tillförlitligt sätt. För att metoden ska fungera optimalt bör grupperna vara likvärdiga, så att externa faktorer har samma effekt i båda grupperna. Användandet av en passande kontrollgrupp minskar risken för felaktiga slutsatser på grund av slumpmässiga variationer eller faktorer som inte har med behandlingen att göra (Meyer, 1995).

Difference-in-difference metoden baseras på starka antaganden. Ett av dessa, och det kanske mest centrala, är att det genomsnittliga utfallet för den behandlade och kontrollgruppen, i avsaknad av behandling, skulle ha följt parallella trender över tid (Abadie, 2005, sid. 1). Detta illustreras i Figur 6 nedan där den streckade linjen representerar utfallet för behandlingsgruppen vid avsaknaden av införande av en policy. Differensen mellan utfallen är den så kallade behandlingseffekten ( $\delta$ ) (Hill et al., 2012, sid. 283).



Figur 6. Difference-in-Difference estimering

Behandlingseffekten, d.v.s. effekten av avregleringen, kan beräknas på följande sätt:

$$\delta = (\underline{y}_{Behandling,Efter} - \underline{y}_{Kontroll,Efter}) - (\underline{y}_{Behandling,Före} - \underline{y}_{Kontroll,Före}) \quad (1)$$

I ekvation 1 ovan är  $\underline{y}$  den genomsnittliga hyran för de olika länderna innan och efter avregleringen. Estimatet,  $\delta$ , kan också beräknas genom en regressionsanalys. Regressionen består av två dummyvariabler för att särskilja behandlings- och kontrollgrupp samt behandlings- och kontrollperiod. AFTER tar värdet ett i perioden efter avregleringen och noll under åren innan avregleringen. TREAT är en dummyvariabel som tar värdet ett för behandlingsgruppen och värdet noll för kontrollgruppen. Även en interaktionsvariabel inkluderades för att uppskatta förändringen i den beroende variabeln för behandlingsgruppen och kontrollgruppen vid avregleringen av hyresmarknaden (Hill et al., 2012).

$$Y_{ct} = \beta_1 + \beta_2 TREAT_c + \beta_3 AFTER_t + \delta(TREAT_c \times AFTER_t) + u_{ct} \quad (2)$$

$Y_{ct}$  är den genomsnittliga hyran per kvadratmeter. Index  $c$  står för land och index  $t$  står för tid i termer av år.  $AFTER_t$  tar värdet ett i perioden efter avregleringen och noll under åren innan avregleringen.  $TREAT_c$  är en dummyvariabel som tar värdet ett för behandlingsgruppen och värdet noll för kontrollgruppen. Interaktionsvariabler genereras genom att de två dummyvariablerna multipliceras och tar därmed endast värdet ett för landet och åren som påverkats av avregleringen. Estimatet mäter därmed effekten av avregleringen på den beroende variabeln, i detta fall den genomsnittliga hyran.  $u_{ct}$  är feltermen och representerar den del av datan som inte kan förklaras med hjälp av vår modell.

För att studera effekten av behandlingen över tid inkluderades fler interaktionsvariabler. Syftet var att identifiera om behandlingseffekten är konstant över hela perioden eller om den varierar över olika tidsintervall. Vi utvecklade därför ekvation 2 ovan till ekvation 3 nedan.

$$Y_{ct} = \beta_1 + \beta_2 TREAT_c + \beta_3 AFTER9500_t + \beta_4 AFTER0106_t + \beta_5 AFTER0712_t + \beta_6 AFTER1318_t + \delta_1 (TREAT_c \times AFTER9500_t) + \delta_2 (TREAT_c \times AFTER0106_t) + \delta_3 (TREAT_c \times AFTER0712_t) + \delta_4 (TREAT_c \times AFTER1318_t) + u_{ct} \quad (3)$$

$AFTER9500$  tar värdet ett i perioden 1995 till 2000,  $AFTER0106$  tar värdet ett i perioden 2001 till 2006,  $AFTER0712$  tar värdet ett i perioden 2007 till 2012 och  $AFTER1318$  tar värdet ett i perioden 2012 till 2018. En interaktionsvariabel genereras för varje period. Dessa fångar den specifika behandlingseffekten för varje behandlingsperiod. Detta ger en mer detaljerad bild av behandlingens påverkan över tid. Genom att inkludera flera behandlingsperioder kan vi fånga eventuella fördröjda behandlingseffekter och se om effekten förändras eller försvinner under de år vi analyserar.

Den vanligaste metoden för att beräkna  $\beta_i$  och  $\delta_i$  är OLS-estimering. Metoden hittar den linje som har det kortaste avståndet till observationerna. Dessa avstånd kallas residualer. Genom att kvadrera residualerna förhindras stora negativa residualer från att eliminera stora positiva residualer. Estimatorerna  $b_i$  och  $d_i$  bestäms så att summan av kvadraterna av alla residualer minimeras. (Hill et al. 2012, sid. 51–53).

Hypotesprövning är en statistisk metod för att avgöra om resultatet av en undersökning är tillräckligt signifikant för att kunna dra slutsatser om hela populationen. Processen inbegriper

vanligtvis två hypoteser: en nollhypotes och en alternativhypotes. Nollhypotesen antar att det inte finns någon signifikant skillnad eller effekt i populationen, medan alternativhypotesen antar att det finns en signifikant skillnad eller effekt. Om det finns tillräckligt med bevis för att anta att det finns en signifikant skillnad eller effekt i populationen förkastas nollhypotesen (Hill et al., 2012, sid. 100–102).

Uppsatsens syfte är att testa om  $\delta$  är lika med noll; avregleringen av hyresmarknaden i Finland hade ingen effekt på hyrornas utveckling. I uppsatsen används dubbelsidiga hypotestest för att testa för en signifikant skillnad mellan grupperna, antingen i positiv eller negativ riktning. Alternativhypotesen är att  $\delta$  är skild från noll, se tabell 1 nedan. Nollhypotesen förkastas därmed om avregleringen hade en effekt på hyrorna, oavsett om denna var negativ eller positiv.

### Hypotesprövning

Nollhypotes	Alternativhypotes
$H_0: \delta = 0$	$H_a: \delta \neq 0$

Tabell 1. Hypotesprövning

Difference-in-difference metoden har vissa begränsningar som bör beaktas. Valet av en lämplig kontrollgrupp är avgörande för att utvärdera behandlingseffekten. Meyer (1995) beskriver att ju mer lika grupperna är desto bättre, men att det fortfarande är svårt att isolera effekten av en enda variabel. Slumpmässighet är också ett problem vid tilldelning av en kontrollgrupp vilket kan påverka resultatet. Bertrand et al. (2002) undersökte i en artikel hur tillförlitligt resultatet av en difference-in-difference faktiskt är. De fann att estimeringen, såsom den vanligtvis utförs, grovt underskattade standardfelen för behandlingseffekten. Deras resultat antydde att allt för ofta förkastas nollhypotesen, trots att det inte bör gå att fastställa att en effekt uppnåtts.

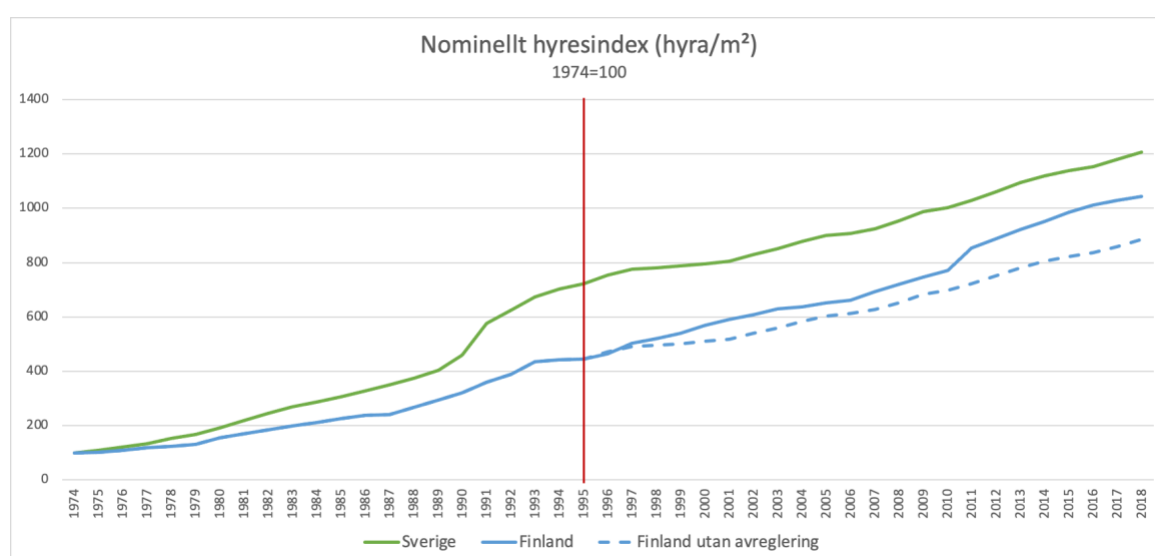
#### 4.1.1 Val av kontrollgrupp

I uppsatsen användes Sverige som kontrollgrupp. Länderna delar liknande välfärdsmodeller och sociala strukturer vilket skapar en grundläggande likhet mellan länderna. Hyresmarknaden har historiskt sett varit en viktig politisk fråga i båda länderna och regleringar har implementerats för att säkerställa rimliga hyresnivåer och tillgång till bostäder för befolkningen. Detta minskade risken för att observerade skillnader i hyresnivåer efter avregleringen beror på grundläggande skillnader mellan länderna. Risken minskade ytterligare

då båda ländernas data exkluderar hyresrätter som inte är jämförbara med resten av beståndet. Detta diskuteras vidare i kapitel 5.1 Datamaterial.

Finland och Sverige är dessutom grannländer och delar liknande geografiska och kulturella förhållanden. Detta ökade sannolikheten att de båda länderna påverkats av liknande externa chocker och ekonomiska trender, vilket gjorde det möjligt att kontrollera för dessa i analysen och motverka att denna effekt inkluderades i behandlingseffekten.

Vid avsaknad av behandling (avreglering) skulle hyrorna i Finland enligt våra antaganden ha följt samma utveckling som de svenska. Detta illustreras i Figur 7 nedan där den streckade linjen visar den hypotetiska utvecklingen om ingen avreglering skett. Denna antas vara identisk med utvecklingen av de svenska hyrorna efter 1995.



*Figur 7. Illustrering av finska hyrornas utveckling utan avregleringen. Den streckade linjens lutning är identisk med linjen som illustrerar utvecklingen av de svenska hyrorna efter 1995.*

## 5. Data

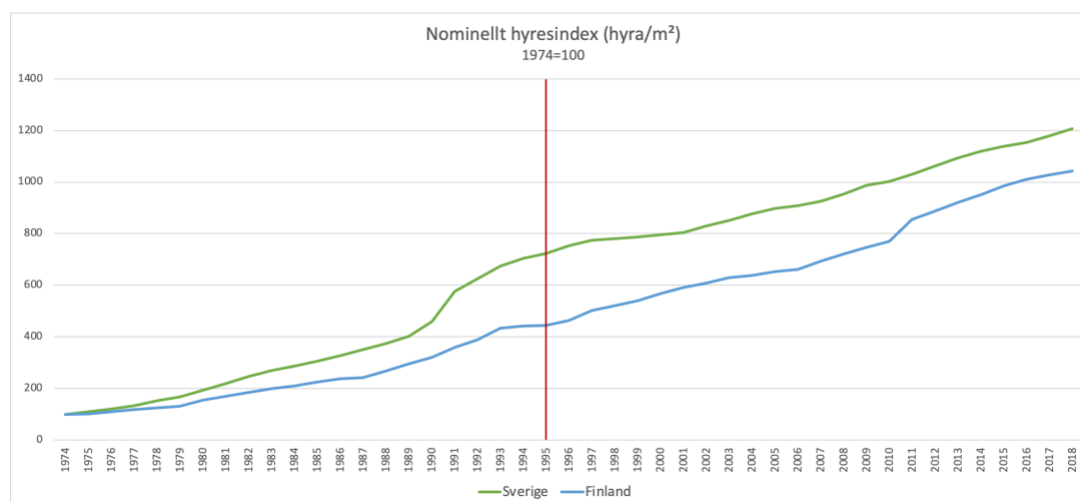
### 5.1 Datamaterial

Datamaterialet som används i uppsatsen består av paneldata som visar den genomsnittliga nominella hyran per kvadratmeter och år i Sverige och Finland mellan 1974 och 2018. För att kunna jämföra förändringar av hyresnivån i Finland med den svenska indexerades hyrorna då länderna använder sig av olika valutor.

Datan för de svenska hyrorna och KPI är insamlad av Statistiska centralbyrån. I deras kvalitetsdeklaration för Hyror i bostadslägenheter (2022) uppges att observationsobjekten är hyresrätter.<sup>4</sup> Hyresrätter som ägs av bostadsrättsföreningar är inte med i populationen. Lägenheter vars hyror inte är jämförbara med hyror för ”ordinarie” hyreslägenheter exkluderas likaså. Exempel på detta är äldreboenden, trygghetsboenden, studentbostäder, gruppboenden och lägenheter som hyrs ut med specialavtal (till exempel med myndigheter eller kommuner).

Datan för de finska hyrorna är insamlad av den finska Statistikcentralen och går att dela upp i ARA-hyresbostäder och icke-subventionerade. Vi valde att enbart inkludera den genomsnittliga hyran för de icke-subventionerade lägenheterna då de lägenheter som skulle kunna jämföras med dessa exkluderas i Statistiska centralbyråns undersökning. För icke-subventionerade lägenheter i Finland har den genomsnittliga hyran i landet mätts sedan 1974. Metoden för insamling av data ändrades nyligen och serien avslutades därmed 2018.

### 5.1.1 Beskrivning av hyresnivåer



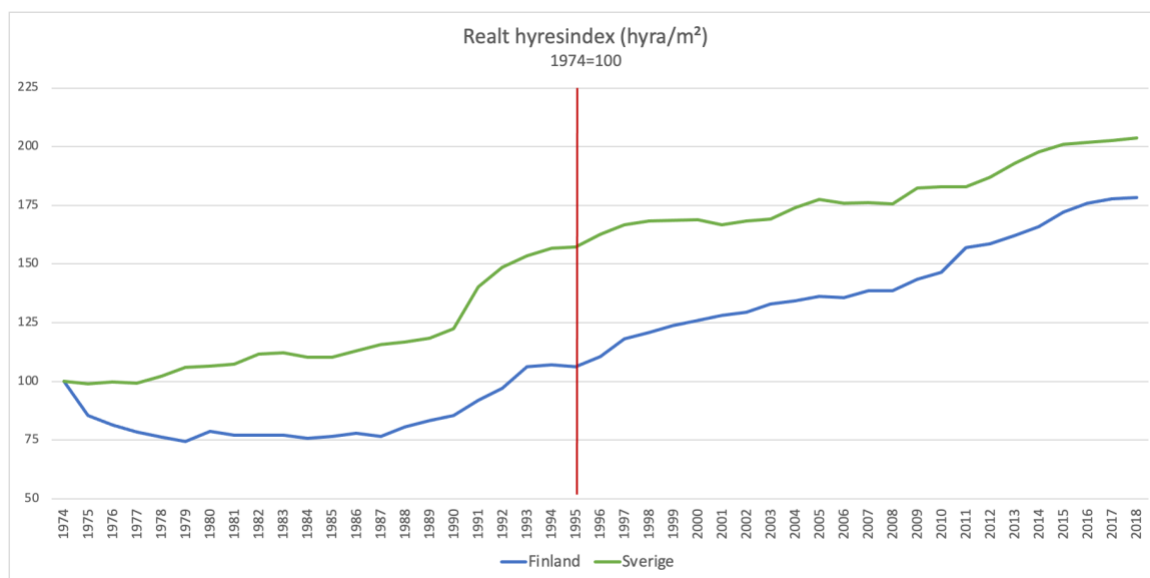
**Figur 8.** Nominellt hyresindex över den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i Finland och Sverige med 1974 som basår. Den röda linjen markerar det år avregleringen slutfördes. Källa: Statistikcentralen och Statistiska centralbyrån

Den nominella kvadratmeterhyran i Finland har sett en relativt jämn positiv utveckling från 1974 till 2018. Den nominella kvadratmeterhyran i Sverige hade en kraftig ökning i början av 1990-talet. I övrigt är utvecklingen jämn och positiv, se Figur 8 ovan.

<sup>4</sup> Definitionen av hyresrätt är det nationella lägenhetsregistrets definition. För småhus: Lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer eller bostadsrättsföreningar. För flerbostadshus: Lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar (Statistiska centralbyrån, 2022).

## 5.2 Databehandling

Hyrorna anges i löpande penningvärde vilket innebär att de återspeglar det nuvarande priset utan att ta hänsyn till inflation. För att ta hänsyn till inflation kan det reala värdet beräknas. Detta görs vanligen genom att det nominella priset deflateras med konsumentprisindex (Statistikcentralen, u.å). Genom att justera hyrorna för inflation kan effekter av förändrat penningvärde elimineras. Allt annat lika innebär en ökning av den reala hyran att människor tvingas lägga en större andel av sin disponibla inkomst på sin hyra.



**Figur 9.** Realt hyresindex över den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i Finland och Sverige med 1974 som basår. Den röda linjen markerar det år avregleringen slutfördes. Källa: Statistikcentralen och Statistiska centralbyrån

De reala hyrorna illustreras i Figur 9 ovan. Den reala kvadratmeterhyran i Finland minskade från 1974 fram till 1987. Detta diskuteras mer ingående i kapitel 5.4 Val av tidsperiod. Utvecklingen har sedan dess hållit sig på en stabil nivå bortsett från kraftiga uppgångar i båda länderna under början av 1990-talet.

## 5.3 Val av tidsperiod

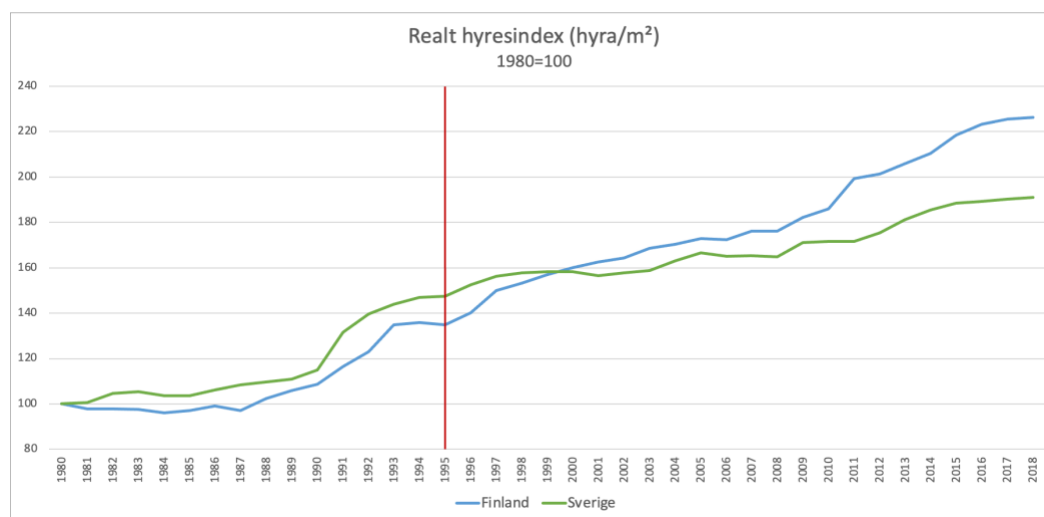
Under 1970-talet inträffade en internationell oljekris som medförde en tioudubbling av oljepriset mellan 1974 och 1979. Detta ledde till en världsomfattande inflation och recession. 1973 ingick Finland i ett frihandelsavtal med Europeiska gemenskaperna<sup>5</sup> vilket ledde till en kraftig

<sup>5</sup> Ett samarbete kring jordbrukspolitik, handelspolitik och fredlig användning av kärnkraft mellan länder. Samarbetet blir sedan en del av EU när det bildas. (Sveriges Riksdag, 2020)

minskning av exporten till västländerna då Finlands industri utsattes för hårdare internationell konkurrens. Detta ledde till att Finland devalverade sin valuta för att behålla sin konkurrenskraft internationellt vilket spädde på inflationen ytterligare (Statistikcentralen, 2007). I Sverige genomförs också devalveringar för att kunna behålla konkurrenskraften och mellan 1974 och 1980 låg inflationen på liknande nivåer i Finland och Sverige (Riksbanken, u.å.). Utvecklingen av de reala hyrorna skilde sig däremot åt, se Figur 9 på föregående sida.

Hyrorna i Finland ökade inte i samma takt med inflationen som i Sverige. Som tidigare nämnt beslutade den finska regeringen om rimliga hyresnivåer för privata hyresfastigheter från 1974. Det innebar att hyresvärdar i Finland inte hade samma frihet att höja hyrorna i takt med inflationen eller marknadsförhållanden som de svenska fastighetsägarna hade. Denna skillnad kan ha resulterat i att hyresökningarna i Finland var lägre än i Sverige över tiden.

I början av 1990-talet drabbades både Sverige och Finland av ekonomisk kris. Båda ländernas BNP sjönk kraftigt fram till 1993 (The World Bank, 2021b). I Figur 9 i 5.2 kan ingen avvikelse från den parallella trenden observeras vilket ytterligare stödjer bedömningen av att situationen på hyresmarknaden under 1970-talet var unik och bör bortses från. Därför utesluts datan från 1974 till 1980 när difference-in-difference analysen görs på de reala hyrorna för att möjliggöra antagandet av parallella trender, se Figur 10 nedan. Vi gör detta för att på ett så representativt sätt som möjligt kunna uppskatta utvecklingen av de reala hyrorna. En regressionsanalys görs även utan att data utesluts, se Tabell 3 i appendix.



**Figur 10.** Realt hyresindex över den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i Finland och Sverige med 1980 som basår. Den röda linjen markerar det år avregleringen slutfördes. Källa: Statistiska centralbyrån och Statistikcentralen



År 1995 väljs som året behandlingen sker eftersom avregleringen av marknaden fullbordades då, i och med avregleringen av de äldre hyreskontrakten. Detta illustreras med den röda linjen i Figur 10 ovan.

## 5.4 Kontrollvariabler

### 5.4.1 Tidsvariation av data

För tidsseriedata kan två typer av trender identifieras: deterministiska och stokastiska trender. Chan och Cryer (2008) beskriver en deterministisk trend som en trend kan förklaras eller modelleras genom en specifik funktion eller formel. Till exempel kan en deterministisk trend vara en ökning av antalet personer som använder sociala medier över tid på grund av en ökad tillgänglighet av smartphones. En stokastisk trend är en trend som inte kan förutsägas eller modelleras genom en specifik funktion då den uppstår på grund av slumpmässiga variationer eller externa faktorer som inte kan kontrolleras eller förutses, till exempel väderförhållanden.

I vår datan kan en tydlig trend ses, den genomsnittliga reala hyran ökar över tiden. Detta kan tolkas som en deterministisk trend. Den framtida förändringen är förutsägbar och kan härledas till specifika faktorer. I detta fall kan ökningen av hyran förklaras av faktorer som inflation, brist på bostäder eller stigande fastighetspriser.

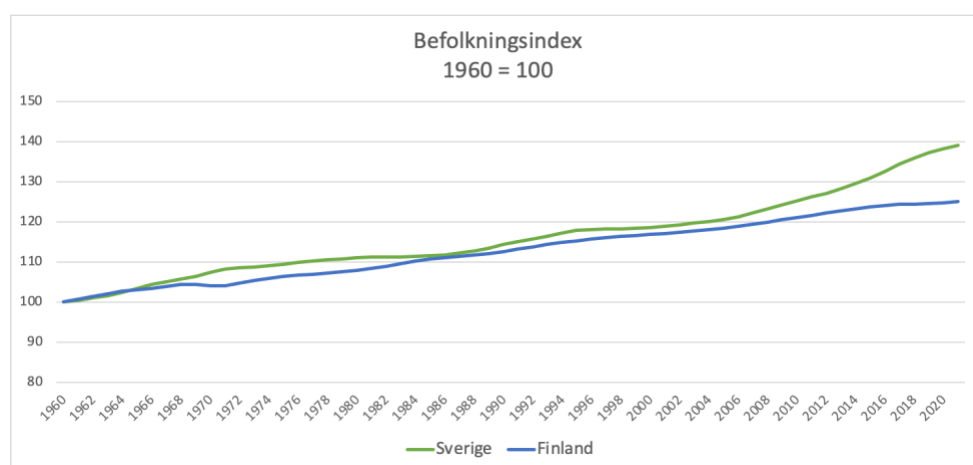
Vid en difference-in-difference analys är detta inte optimalt. Metoden avser främst att identifiera en effekt genom tvärsnittsvariation, det vill säga skillnaderna i variabeln mellan behandlingsgruppen och kontrollgruppen vid en viss tidpunkt, och inte tidsvariation, förändringen i variabeln över tid. Detta innebär också att datan inte är stationär, det vill säga att de statistiska egenskaperna, till exempel medelvärde och varians, förändras över tid (Chan & Cryer, 2008). Detta kan påverka resultaten av analysen om interaktionsvariablerna fångar upp detta och därmed överskattar effekten av avregleringen.

För att kontrollera för linjära trendförändringar över tid inkluderar vi kontrollvariabeln "year" i regressionen. Detta gör att vi kan mäta hur mycket av variabelns förändring över tid som kan förklaras av den linjära trenden. Det korrigerar också för den systematiska förändringen över tid och gör datan stationär vilket gör analysen mer tillförlitlig.

## 5.4.2 Ekonomisk utveckling

Ekonomisk utveckling syftar till förändring och tillväxt i ekonomiska förhållanden över tid. I kapitel 3.1.1 diskuterades ränta, inflation och inkomst som faktorer som påverkar utbudet och efterfrågan av hyresrätter. Hur mycket dessa påverkar när marknaden är reglerad är svårt att säga. Dessa tre antas ha en positiv korrelation och ha en stor effekt på hyresnivåerna i Finland när marknaden väl avregleras. För att ta hänsyn till den ekonomiska utvecklingen har vi valt att analysera de reala hyrorna vilka tar hänsyn till inflationen.

## 5.4.3 Befolkningstillväxt



Figur 11. Befolkningsindex för Sverige och Finland. Källa: The World Bank

I kapitel 3.1.1 diskuteras befolkningstillväxtens påverkan på utbud och efterfrågan. Då hyrorna regleras i Sverige antas befolkningstillväxten inte ha någon större påverkan på hyresnivån. Det viktiga i detta fall är att utvecklingen av befolkningsnivån i Finland följer samma trend innan och efter avregleringen, se Figur 11 ovan. Det innebär att ingen betydande förändring har skett efter avregleringen som kan ha gjort att utbud och efterfrågan kommit ur balans och därmed även hyresnivåerna. Detta hade kunnat fångas upp av modellen och gett en felaktig bild av behandlingseffekten. Befolkning tas därmed inte med som en kontrollvariabel då det inte bedöms nödvändigt att kontrollera för.

## 5.4.4 Antal hyresrätter

Antalet bostäder antas påverka utbudssidan av hyresmarknaden, vilket beskrivs i kapitel 3.1.1, och därmed finns det skäl att inkludera detta som en kontrollvariabel. Dock tillhandahåller Statistiska centralbyrån endast data för antal lägenheter efter upplåtelseform från 1990 och framåt samt finska Statistikcentralen från 2005 och framåt. Eftersom dataunderlaget innefattar

ett kort spann och då Statistikcentralen påbörjar mätningen efter att avregleringen införts valde vi att exkludera detta från modellen.

## 6. Resultat

### Regressionsanalys

real_rent_index	Koef.	Robust St.Fel.	t-värde	p-värde	[95% Konf Intervall]	Sig
treat	-8.133	2.864	-2.84	0.006	-13.85 -2.417	**
after9500	7.959	4.419	1.80	0.076	-862 16.78	
after0106	-3.712	6.013	-0.62	0.539	-15.713 8.289	
after0712	-13.216	7.742	-1.71	0.092	-28.669 2.237	
after1318	-13.554	9.465	-1.43	0.157	-32.446 5.339	
<b>treatXafter9500</b>	<b>2.3</b>	<b>3.553</b>	<b>0.65</b>	<b>0.520</b>	<b>-4.793 9.393</b>	
<b>treatXafter0106</b>	<b>15.133</b>	<b>3.101</b>	<b>4.88</b>	<b>0.000</b>	<b>8.944 21.323</b>	<b>***</b>
<b>treatXafter0712</b>	<b>24.967</b>	<b>3.814</b>	<b>6.55</b>	<b>0.000</b>	<b>17.354 32.579</b>	<b>***</b>
<b>treatXafter1318</b>	<b>38.633</b>	<b>3.322</b>	<b>11.63</b>	<b>0.000</b>	<b>32.004 45.263</b>	<b>***</b>
year	3.001	.298	10.06	0.000	2.405 3.596	***
Constant	-5846.886	591.9	-9.88	0.000	-7028.324 -4665.448	***
Medelvärde beroende var		150.244			Standardavvikelse beroende var	36.563
R <sup>2</sup>		0.980			Number of obs	78
F-test		405.538			Prob > F	0.000

\*\*\*  $p < .001$ , \*\*  $p < .01$ , \*  $p < .05$

*Tabell 2. Regressionsanalys med realt hyresindex, 1980=100 som beroende variabel*

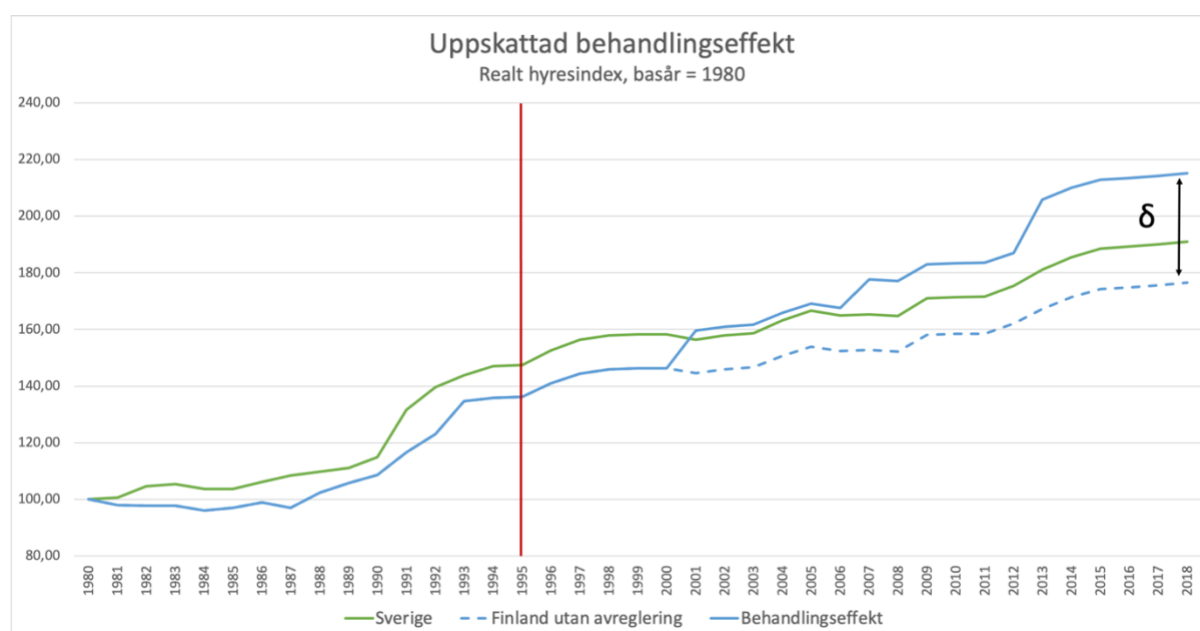
Resultatet av regressionsanalysen (Tabell 2) visar att ingen statistisk signifikant effekt kan observeras på de reala hyrorna mellan 1995 och 2000.

Däremot är koefficienten för treatXafter0106 signifikant och tar värdet 15,133. Detta tyder på att under perioden 2001–2006 har Finland en genomsnittlig ökning av det reala hyresindexet med 15,133 enheter i jämförelse med kontrollgruppen Sverige.

Koefficienten för  $\text{treatXafter0712}$  är också signifikant och tar värdet 24,967. Detta indikerar att mellan 2007–2012 har de reala hyrorna i Finland ökat med 24,967 enheter mer än de reala hyrorna i Sverige sedan avregleringen genomfördes.

Slutligen är koefficienten för  $\text{treatXafter1318}$  38,633 och signifikant. Detta visar att Finlands reala hyresindex ökade med 38,633 enheter under perioden 2013–2018 i jämförelse med det svenska indexet sedan avregleringen.

Detta innebär att nollhypotesen förkastas för perioderna 01–06, 07–12 och 13–18. Avregleringen av hyresmarknaden i Finland hade en effekt på de reala hyrorna under åren 2001–2018. Konfidensintervallen för dessa variabler är positiva. Vi ser också att behandlingseffekten ökar med tiden och den högsta effekten uppmätts i den sista perioden. Effekten av avregleringen illustreras i Figur 12 nedan.



**Figur 12.** Effekten av avregleringen på de finska reala hyrorna. Avståndet mellan “Finland utan avreglering” och “Behandlingseffekt” visar behandlingseffekten, det vill säga hur mycket modellen finner att de finska hyrorna steg enbart på grund av avregleringen. Behandlingseffekten ( $\delta$ ) är beräknad med de signifikanta koefficienterna. Den röda linjen illustrerar året då avregleringen slutförs.

Under perioden 1995–2018 ökade de reala hyrorna i genomsnitt med 2,04 procent per år i jämförelse med kontrollgruppen där motsvarande siffra var 1,14 procent. Avregleringen ledde därmed till att de reala hyrorna ökade med 0,90 procent per år.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> För beräkning se Tabell 4 i appendix

## 6.1 Analys

Detta resultat stämmer överens med teorin om utbud och efterfrågan som presenterades ovan. När ett pristak tas bort kan producenter höja priserna och när regleringen togs bort i Finland steg den genomsnittliga hyran. Enligt koefficienterna är effekten fördröjd och stiger för varje analyserad period. I teorin lyfts att utbudet på bostadsmarknaden är mycket inelastiskt då det tar tid att planera och bygga fastigheter. Det skulle kunna vara en potentiell förklaring till den fördröjda effekten.

## 7. Diskussion & Slutsats

Resultatet av regressionsanalysen visar att det fanns en statistiskt signifikant skillnad i utvecklingen av de reala hyrorna mellan Finland och Sverige under 2001–2018 till följd av avregleringen. Förändringen i de reala hyrorna var inte konstant över tiden utan koefficienterna för interaktionsvariablerna ökade över tid, vilket tyder på att effekten blev starkare under de senare perioderna.

Vi ställer oss frågan om det är rimligt att effekten ökar under alla de undersökta åren eller om modellen fångar upp något annat som påverkat hyrorna. En faktor som skulle kunna fångas upp är de finska bostadsbidragens effekt på hyresnivåerna. Enligt Hyresgästföreningen (2021d) är de finska bidragen tre gånger större än de svenska och enligt Hofverberg (Syre, 2021) gör detta att hyresvärdarna i Finland höjer hyran mer än vad enbart en avreglering skulle göra. Om det stämmer finns det en risk att detta fångas upp i analysen. Det finns därmed skäl att tro att avregleringen kanske inte är den enda orsaken till de höjda hyrorna, alternativt till att effekten ökar med tiden, utan snarare de generösa bostadsbidragen i landet. Detta gör det svårt att generalisera resultatet som en tydlig bedömning av effekten av en avreglering.

Varför inget signifikant resultat fås för perioden 1995–2000 som inträffar direkt efter avregleringen är inte fastställt. I Figur 10 syns det tydligt att den genomsnittliga finska reala hyran ökar i förhållande till den svenska. Det icke signifikanta resultatet för perioden skulle kunna bero på att vi endast har en datapunkt per land och år vilket kan göra det svårt för modellen att skilja effekterna av avregleringen från slumpmässiga variationer eller andra faktorer som kan påverka hyrorna.

Att effekten vid en avreglering är fördröjd kan bero på flera olika faktorer. Det kan ta tid att anpassa utbudet på bostadsmarknaden till förändrade regleringar och att bygga nya fastigheter. En ytterligare förklaring skulle kunna vara att det tar tid att förhandla och skriva nya avtal. Vi tror dock snarare att detta beror på det tillstånd som Finlands ekonomi och bostadsmarknad befann sig i när avregleringen genomfördes. Eftersom utbudet kunde öka snabbt då lägenheter omvandlades från ägarbostäder till hyresbostäder, kan hög konkurrens ha uppstått om hyresgästerna vilket hindrade hyresvärdarna från att höja hyrorna markant. En ytterligare faktor som motverkade höga höjningar var den finska ekonomin som vid tidpunkten för avregleringen var i en tydlig nedgång. Utrymmet för hyresgästerna att klara en hyresökning kan ha varit minimalt vilket hindrade hyresvärdarna från att höja hyrorna

Trots att det var stor brist på hyresrätter i Helsingfors innan avregleringen, precis som det är i större delen av Sverige idag, kunde utbudet snabbt anpassas. Samma möjlighet finns inte på den svenska marknaden idag. Tidens gång blir därmed ytterligare en faktor som påverkar generaliserbarheten av vårt resultat. Det har snart gått 30 år sedan avregleringen och förutsättningarna har ändrats. Tillgången och efterfrågan på hyresrätter är avgörande faktorer för vad marknadshyrorna skulle bli. I Sveriges större städer är det idag en stor brist på hyresrätter och köerna är långa. Detta skulle kunna innebära att de svenska hyrorna skulle påverkas i betydligt större grad än de finska vid en avreglering då det inte finns en snabb lösning på bristen. Med tiden bör dock avregleringen leda till att en del av bristen byggs bort då en ökning av hyresnivåerna leder till ökade vinstmarginaler vid uthyrning och därmed skapas incitament för att producera hyresrätter.

Difference-in-difference metoden bygger, som tidigare nämnts, på att jämföra en behandlad grupp med en kontrollgrupp. En mycket viktig del av metoden är att hitta en lämplig kontrollgrupp. Det har tidigare diskuterats varför detta är viktigt och vilka konsekvenser det kan få om kontrollgruppen inte är lämplig. För att testa vår kontrollgrupp har utvecklingen av svenska hyror jämförts med finska hyror före avregleringen studerats. Från åren 1980 till 1995 följer de båda grupperna tydligt en parallell trend. Vårt datamaterial inkluderade ursprungligen årsdata från 1974 till 2018, men en avvikelse upptäcktes i den parallella trenden för de reala hyrorna under åren 1974–1979. Vi valde därför att utesluta dessa år från undersökningen. Det finns flera potentiella faktorer som kan ha bidragit till denna avvikelse. En möjlig förklaring som lyfts är att regleringarna på den finska marknaden kan ha varit mer strikta. De svenska hyresvärdarna kan ha haft en större frihet att höja hyrorna i takt med inflationen. För att

noggrant fastställa orsakerna till avvikelsen och dess påverkan på datamaterialet krävs en mer omfattande analys av data, vilket inte har utförts i denna undersökning. Uteslutandet bör dock inte ha någon större påverkan då det är så pass långt bak i tiden och inte bör hindra oss från att anta att vid en avsaknad av avregleringen skulle ländernas data uppvisa parallella trender.

För att få en bättre uppfattning om effekterna av avregleringen och för att analysera skillnaderna mellan behandlings- och kontrollgruppen mer tillförlitligt, kan det vara fördelaktigt att ha mer omfattande och detaljerad data. Detta skulle ge en bättre möjlighet att fånga upp förändringar och mönster över tid och göra mer tillförlitliga analyser och slutsatser. Då analysen görs på den genomsnittliga hyran i landet säger detta inget om hur utvecklingen av hyrorna skiljer sig åt i urbaniserade områden i jämförelse med glesbefolkade områden. I mer tätbefolkade områden kan man anta att fler människor har högavlönade jobb och därmed även högre betalningsvilja. Det skulle kunna leda till en högre konkurrens om lägenheter i exempelvis centrala Stockholm i jämförelse med Örebro. Därför kan en ökning till följd av en avreglering inte antas fördelas jämnt mellan alla hyresrätter. Att säga hur mycket högre hyran skulle bli för en specifik svensk lägenhet om marknaden avregleras blir därför svårt. För att öka generaliserbarheten och förståelsen av resultatet skulle en liknande analys behöva göras men på områden där urbaniseringen skiljer sig åt. Detta gjordes inte i uppsatsen då data saknades för hyror i Helsingfors innan 1990. Detta gör att det inte går att genomföra en difference-in-difference då det inte är möjligt att identifiera parallella trender innan behandlingen inträffar. Vi stötte även på problem då metoden för insamling av de genomsnittliga hyrorna i Finland har ändrats och därmed har tidsserien med start 1974 avbrutits vilket innebär att vår analys bara kunde sträcka sig fram till 2018.

Även en analys utifrån boarea eller antal rum hade kunnat vara relevant. Hyresnivåerna kan antas påverkas olika beroende på storlek. I och med en avreglering kan det tänkas att hyresnivån för mindre lägenheter inte påverkas lika mycket, då personer som är villiga att bo på exempelvis 20 kvadratmeter kanske inte har lika hög betalningsförmåga eller betalningsvilja. Som en konsekvens skulle hyrorna för dessa lägenheter eventuellt inte öka i samma utsträckning som hyror för andra lägenheter.

Slutsatsen är att avregleringen av hyresmarknaden i Finland ledde till en ökning av de reala hyrorna mellan 2001 och 2018. Avregleringen ledde till att de reala hyrorna steg från 1995 till 2018 med i genomsnitt 0,90 procent per år. Vad gäller generaliserbarhet är det viktigt att notera

att resultaten är specifika för Finland och den situation som landet befann sig i, både ekonomiskt och med det dåvarande läget på bostadsmarknaden. Detta försvårar möjligheten att säga vilka effekter resultatet skulle ha i Sverige idag om en avreglering infördes. Skillnader mellan länderna och deras hyresmarknader innan avregleringen minskar generaliserbarheten ytterligare.

Trots dessa begränsningar ger undersökningen viktig information för att förstå potentiella effekter av en avreglering i Sverige. För att kunna dra mer tillförlitliga slutsatser skulle en fördjupad undersökning behöva genomföras för att analysera skillnaderna i bostadsutbudet mellan Finland 1995 och Sverige idag, samt hur dessa skillnader skulle påverka effekten av en avreglering i Sverige. Det hade även varit intressant att utreda mer exakt i vilken utsträckning den ekonomiska situationen Finland befann sig i vid tidpunkten för avregleringen kan ha motverkat höga hyresökningar. Detta skulle ge en mer heltäckande bild. Ytterligare data som skulle kunna inkluderas för att fördjupa analysen är hyresnivåer i olika geografiska områden men olika nivåer av urbanisering och för olika boendestorlekar. Detta skulle bidra till en bättre förståelse av effekterna av avregleringar och deras fördelning över olika segment av hyresmarknaden.

Denna undersökning understryker också utmaningarna med att ha tillförlitligt underlag vid beslutsfattande. Även om ett grannland genomför en viss politik är det svårt att förutsäga exakt vilka effekter samma politik skulle få i Sverige. Det krävs noggranna studier och analys av den specifika kontexten och förutsättningarna för att göra mer precisa bedömningar.



# Referenser

Abadie, A. (2005). Semiparametric Difference-in-Differences Estimators. *The Review of Economic Studies*, 72(1), 1–19. <http://www.jstor.org/stable/3700681>

Allmännyttan. (u.å.-a) 2011 - *Allmännyttans nya förutsättningar, villkor och uppgifter*. <https://www.allmannyttan.se/historia/historiska-epoker/2011-allmannyttans-nya-forutsattningar-villkor-och-uppgifter/> (Hämtad 2023-05-05)

Allmännyttan. (u.å.-b) *Samhällsansvar och affärsmässiga principer*. <https://www.sverigesallmannnytta.se/allmannyttan/allmannyttan-viktigare-an-nagonsin/samhallsansvar-och-affarsmassighet/>

Allmännyttan. (u.å.-c) *Vad är allmännyttan?* <https://www.allmannyttan.se/vilka-vi-ar/vad-ar-allmannyttan/> (Hämtad 2023-04-19).

Bertrand, M., Duflo, E. & Mullainathan, S. (2004). How Much Should We Trust Differences-in-Differences Estimates? *The Quarterly Journal of Economics* 119(1): 249–275.

Bostadsförmedlingen i Stockholm. (2022). *Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss?* <https://bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/> (Hämtad 2023-03-31)

Boverket. (2011). *Dåligt fungerande bostadsmarknader* (2011:30) <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf>

Boverket. (2012). *Konsekvenser och orsaker till dåligt fungerande bostadsmarknader* (2012:17) <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf>

Brogren, C. & Fridell, H. (2007). Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm? *Ekonomisk debatt* 35(6): 80–85

Chan, K. & Cryer, J. D. (2008). *Time series analysis*. 2. uppl. New York: Springer.

Dadgostar, N. & Jallow, M. M. (30 maj 2021). Marknadshyror kostar staten 35 miljarder i bostadsbidrag. *Dagens Nyheter*. <https://www.dn.se/debatt/marknadshyror-kostar-staten-35-miljarder-i-bostadsbidrag/>

Fastighetsägarna. (u.å.) *Så bestäms hyran*. <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/ovrigt/sa-bestamms-hyran.pdf>

Folkpensionsanstalten. (2023). *Allmänt bostadsbidrag*. <https://www.kela.fi/allmant-bostadsbidrag> (Hämtad 2023-04-14).

Forsberg, L. & Åsell, M. (2000). *Vad kan vi lära av länder som avreglerat sin hyresmarknad? - En studie av Finland, Spanien och Storbritannien*. [Examensarbete, Kungl. Tekniska Högskolan].

- Goolsbee, A., Levitt, S. & Syverson, C. (2020). *Microeconomics*. (3. uppl.). Worth Publishers.
- Grossman, D. (2018). *I avreglerat land*. Fastighetstidningen. 15 november. <https://fastighetstidningen.se/i-avreglerat-land/> (Hämtat 2023-05-05).
- Hill, C., Griffiths, W. and Lim, G. (2012.) *Principles of Econometrics*. (4. uppl.). John Wiley & Sons Inc.
- Hyresgästföreningen. (2021a). *Marknadshyror Luleå*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/regioner---anvand-den-andra-regionmappen/region-norrland/rapport---marknadshyror-i-lulea0317.pdf>
- Hyresgästföreningen. (2021b). *Nej till marknadshyror – ja till en trygg bostad för alla*. <https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/nyheter/nej-till-marknadshyror-ja-till-en-trygg-bostad-for-alla/> (Hämtad 2023-04-28)
- Hyresgästföreningen. (2021c). *Marknadshyror Stockholm*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/var-politik/marknadshyra/rapport---marknadshyror-i-stockholm.pdf>
- Hyresgästföreningen. (2021d). *Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Finland*. [https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/landrapporter/finlands-bostadspolitik\\_landrapport\\_2021.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/landrapporter/finlands-bostadspolitik_landrapport_2021.pdf)
- Hyresgästföreningen. (2022a). *Det kollektiva förhandlingssystemet – så ser det ut och så fungerar det*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/regioner---anvand-den-andra-regionmappen/mitt/forhandlingsutbildning/block-1-forhandlingssystemet.pdf>
- Hyresgästföreningen. (2022b). *Vad är bruksvärdeshyra?* <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyra/vad-ar-bruksvardeshyra/> (Hämtad 2023-04-21)
- Meyer, B. D. (1995). Natural and Quasi-Experiments in Economics. *Journal of Business & Economic Statistics* 13(2): 151–161. <https://doi.org/10.2307/1392369>
- Riksbanken. (u.å.). *1976 - Devalveringsvågen inleds*. <https://www.riksbank.se/sv/om-riksbanken/historia/historisk-tidslinje/1900-1999/devalveringsvagen-inleds/> (Hämtad 2023-04-28)
- Rolf, H. (2020). *En fackförening för hemmen: kollektiv mobilisering, hyresgästorganisering och maktkamp på hyresmarknaden i Stockholm och Göteborg 1875–1942*. Diss. Stockholm : Ersta Sköndal Bräcke högskola, 2020. Stockholm.
- Statistiska centralbyrån. (2022). *Hyror och den allmänna prisutvecklingen 1969–2022* [Dataset]. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/hyror-i-bostadslagenheter/pong/tabell-och-diagram/hyror-och-den-allmanna-prisutvecklingen-19692022/>

- Statistikcentralen. (2007). *Industriproduktionen i Finland - åren av tillväxt*. [https://www.stat.fi/tup/suomi90/toukokuu\\_sv.html](https://www.stat.fi/tup/suomi90/toukokuu_sv.html) (Hämtad 2023-05-09)
- Statistikcentralen. (2016.) *Vanligast med 2 rum och kök på 57 kvadratmeter*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2016/Vanligast-med-2-rum-och-kok-pa-57-kvadratmeter/> (Hämtad 2023-05-15)
- Statistikcentralen. 2023. *Konsumentprisindex* [Dataset]. <https://stat.fi/sv/statistik/khi#reference>
- Statistikcentralen. (u.å.). *Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien* [Dataset]. [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin\\_Passiivi/StatFin\\_Passiivi\\_asvu/statfinpas\\_asvu\\_pxt\\_006\\_201800.px/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin_Passiivi/StatFin_Passiivi_asvu/statfinpas_asvu_pxt_006_201800.px/)
- Statistikcentralen. (u.å.). *Realpris*. [https://www.stat.fi/meta/kas/reaalihinta\\_sv.html](https://www.stat.fi/meta/kas/reaalihinta_sv.html) (Hämtad 2023-05-09)
- Stockholms Handelskammare. (2022.) *Den låsta dörren till hyresmarknaden*. Stockholm. [https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK\\_Rapport\\_Den\\_lasta\\_dorren\\_till\\_hyresmarknaden\\_lasversion.pdf](https://stockholmshandelskammare.se/sites/default/files/2022-10/SHK_Rapport_Den_lasta_dorren_till_hyresmarknaden_lasversion.pdf) (Hämtad 2023-03-31).
- Sveriges Riksdag. (2020). *EU:s historia*. <https://eu.riksdagen.se/vad-ar-eu/medlem-i-eu/eus-historia/#> (Hämtad 2023-04-19)
- SVT Nyheter. (22 juni 2021). *Vänsterpartiet har inte förtroende för Stefan Löfven - kommer söka stöd för att fälla regeringen*. <https://www.svt.se/nyheter/inrikes/v-kravde-svar-inom-48-timmar-snart-gar-tiden-ut-har-malat-in-sig-i-ett-horn>
- The World Bank. (2021a). *Population, total - Finland, Sweden* [Dataset]. <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL?locations=FI-SE>
- The World Bank. (2021b). *GDP (current US\$) - Sweden, Finland* [Dataset]. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=SE-FI>
- Timbro. (2021). *Nio problem med hyresregleringen*. <https://timbro.se/ekonomi/bostader/9-problem-med-hyresregleringen/> (Hämtad 2023-04-19)
- Vänsterpartiet. (2021). *7 anledningar till att marknadshyror är en dålig idé*. <https://goteborg.vansterpartiet.se/2021/06/17/7-anledningar-till-att-marknadshyror-ar-en-dalig-ide/> (Hämtad 2023-04-20)
- Wessman, R. (2021). Avregleringen av hyresmarknaden - en finländsk succéhistoria. *Ekonomiska Samfundets Tidskrift* 2021(2): 6–13.

# Appendix

## Regressionsanalys

real_rent_index	Coef.	St.Err.	t-value	p-value	[95% Conf	Interval]	Sig
treat	-32.686	3.305	-9.89	0.000	-39.265	-26.107	***
after9500	24.886	6.128	4.06	0.000	12.689	37.083	***
after0106	20.897	8.049	2.60	0.011	4.875	36.918	*
after0712	19.541	10.042	1.95	0.055	-.448	39.529	
after1318	27.809	12.04	2.31	0.024	3.844	51.775	*
treatXafter9500	-15.08	3.871	-3.90	0.000	-22.785	-7.374	***
treatXafter0106	-6.403	3.4	-1.88	0.063	-13.171	.366	
treatXafter0712	-1.219	4.071	-0.30	0.765	-9.322	6.885	
treatXafter1318	4.76	3.654	1.30	0.196	-2.512	12.032	
year	1.76	.339	5.19	0.000	1.085	2.434	***
Constant	-3374.786	670.96	-5.03	0.000	-4710.299	-2039.273	***
Mean dependent var	132.702		SD dependent var		38.761		
R-squared	0.965		Number of obs		90		
F-test	1247.662		Prob > F		0.000		

\*\*\*  $p < .001$ , \*\*  $p < .01$ , \*  $p < .05$

*Tabell 3: Regressionsanalys med realt hyresindex som beroende variabel, 1974=100.*

## Beräkning av genomsnittlig real hyresförändring

År	Sverige realt hyresindex (1980=100)	Procentuell förändring, Sverige	Uppskattat finskt index. Det svenska + signifikanta behandlingseffekter (1980=100)	Procentuell förändring, Finland
1995	147,43		136	
1996	152,55	3,47	141	3,47
1997	156,30	2,46	144	2,46
1998	157,86	1,00	146	1,00
1999	158,26	0,25	146	0,25
2000	158,37	0,07	146	0,07
2001	156,40	-1,24	160	-1,24
2002	157,88	0,95	161	0,95
2003	158,71	0,52	162	0,52
2004	163,17	2,81	166	2,81
2005	166,57	2,08	169	2,08
2006	165,01	-0,94	168	-0,94
2007	165,29	0,17	178	0,17
2008	164,72	-0,35	177	-0,35
2009	171,05	3,84	183	3,84
2010	171,50	0,26	183	0,26
2011	171,60	0,06	184	0,06
2012	175,39	2,21	187	2,21
2013	181,06	3,23	206	3,23
2014	185,47	2,44	210	2,44
2015	188,56	1,67	213	1,67
2016	189,24	0,36	213	0,36
2017	190,13	0,47	214	0,47
2018	191,07	0,49	215	0,49
Genomsnitt		1,14		2,04

*Tabell 4. Beräkning av den genomsnittliga ökningen av de reala hyrorna till följd av avregleringen. Antagandet att Finlands index hade följt samma trend som kontrollgruppen gör att det finska indexet vid avsaknad av behandlingen haft samma procentuella förändring av de reala hyrorna som Sverige 1995–2018*