



**CLOSED FOR
BUSINESS?**

→ Hur hyresmarknaden skapar hinder och bromsar tillväxten

Innehållsförteckning

Rapporten i korthet	2
01 Ett system som inte levererar	3
02 Vad säger forskningen?	6
1. Tillgänglighet och flexibilitet	7
2. Trygghet och förutsägbarhet	10
3. Nyttjande av beståndet	12
4. Fördelningseffekter	14
5. Tillväxt – en hyresmarknad som bromsar ekonomin	17
03 När hyresmarknaden inte levererar	19
04 En reformerad hyresmodell	23
Referenslista	25

Rapporten i korthet

Rapporten utgår från fakta och vittnesmål för att beskriva att den svenska hyresmodellen har nått vägs ände i Stockholm, som är utgångspunkten för denna rapport. Det är ett system som inte levererar på sina grundläggande uppgifter, som saknar folkligt stöd och som utgör ett omfattande tillväxthinder för landets företag, samt begränsar värdeskapandet i bygg- och fastighetssektorn.

Att reformera hyresmarknaden kommer att ta tid och måste ske med omsorg. Vi presenterar därför sex principer för en reformering av den svenska hyresmarknaden som balanserar omsorg och trygghet med förutsättningar för ökad dynamik, öppenhet och rörlighet.

→ **Läs våra punkter i kapitel 4**

5 skäl till att hyresmarknaden misslyckas idag

- Tillgängligheten är låg – särskilt för unga och nyinflyttade
- Tryggheten är hög för insiders men låg för outsiders
- Beståndet används ineffektivt och skapar stora samhällsförluster
- Systemet subventionerar bostäder för hushåll med goda inkomster
- Systemet försämrar arbetsmarknaden och produktiviteten

Stockholmarna saknar förtroende för hyresmarknaden

7/10

Har litet eller inget förtroende för hyresmarknaden.

4/10

Har övervägt att lämna Stockholm på grund av bostadssituationen.

2/10

Har avstått från att söka eller tacka ja till nytt jobb på grund av bostadsmarknaden.

→ **Läs mer i kapitel 3**

Röster från rapporten

“Hyresregleringen bidrar till att hämma tillväxten genom att minska rörligheten på bostadsmarknaden och därmed också dynamiken i ekonomin.”

John Hassler
Professor i nationalekonomi,
Stockholms universitet

“Den dåligt fungerande bostadsmarknaden har länge legat som en våt filt över tillväxten.”

Fredrik Östbom
Chef Näringspolitik och opinionsbildning, Almega

“Det här är förmodligen den mest underskattade bromsklossen för Stockholms tillväxt.”

Fredrik Hjelm
Entreprenör och grundare av bland annat VOI

“Det svenska systemet har flera brister. En av de mest allvarliga är att det stänger ute människor med omedelbara behov.”

Herman Donner
Universitetslektor
vid Kungliga Tekniska
Högskolan i Stockholm

“Bostadsmarknaden är ett stort problem. Vi behöver attrahera kompetens både från Sverige och från Europa.”

Pontus Frithiof
Entreprenör och krögare

01 Ett system som inte levererar

Ekonomen Assar Lindbeck beskrev en gång hyresreglering som ”näst bombning det säkraste sättet att förstöra en stad”. Formuleringen är drastisk, men den illustrerar en återkommande slutsats i nationalekonomisk forskning: omfattande prisregleringar på marknader med stark efterfrågan tenderar att skapa brist, felallokering och inlåsnings effekter.

Bostadsmarknaden är inte vilken marknad som helst. Den påverkar människors livsval, familjebildning, utbildningsmöjligheter och karriärvägar. Den har även påverkan på företagets rekrytering, investeringar och tillväxt. När bostadsmarknaden fungerar väl bidrar den till rörlighet, dynamik och produktivitet. När den fungerar dåligt skapar den tröghet, barriärer och ökade klyftor.

I dag finns tydliga tecken på att den svenska bostadsmarknaden – och särskilt hyresmarknaden – inte levererar på sina grundläggande uppgifter.

I stället för att vara ett smörjmedel i ekonomin har bostadsmarknaden kommit att bli ett strukturellt hinder i växande regioner. Konsekvenserna är både ekonomiska och sociala.

En broms för individen, för Stockholm – och för Sverige

Problemen är mest påtagliga i Stockholm, som är utgångspunkten för denna rapport.

Stockholmsregionen har under hela 2000-talet varit Sveriges ekonomiska motor.

Regionen har stått för över 40 procent av den nationella tillväxten och mer än hälften av alla nya jobb.¹ Här finns ledande utbildningsinstitutioner, en hög koncentration av kunskapsintensiva arbetstillfällen och landets högsta nyföretagande. Stockholm är navet i svensk ekonomi och en viktig länk mellan Sverige och globala marknader.

Under de senaste två decennierna har både bostadspriser² och kötider till hyresrätter³ ökat kraftigt. Samtidigt har bostadsbyggandet varit otillräckligt i förhållande till befolkningstillväxten och efterfrågan, vilket ytterligare har förstärkt obalanserna på marknaden. För en stor andel hushåll är vägen in på hyresmarknaden mycket lång och trösklarna till det ägda boendet höga genom stigande priser och kreditrestriktioner. En bostadsmarknad med höga inträdesbarriärer hämmar kompetensförsörjningen, entreprenörskap och regionens attraktionskraft liksom individers frihet och livsval.

När bostadsmarknaden i Stockholm inte fungerar påverkas därför inte enbart regionens utveckling, utan även Sveriges samlade tillväxtförmåga.

“När bostadsmarknaden i Stockholm inte fungerar påverkas därför inte enbart regionens utveckling, utan även Sveriges samlade tillväxtförmåga.”

40%

Regionen har stått för över 40 procent av den nationella tillväxten och mer än hälften av alla nya jobb.¹



“I storstadsregioner är hyresrätten central för att flyttkedjor ska fungera. Den möjliggör att människor kan ta arbete, starta företag, påbörja en utbildning, flytta ihop eller separera utan krav på en betydande ekonomisk investering.”

Hyresrättens funktion i en dynamisk ekonomi

På en välfungerande bostadsmarknad kompletterar olika upplåtelseformer varandra. Det ägda boendet är det långsiktiga alternativet som ger hushåll möjlighet att spara i sin bostad och få lägre boendekostnader över tid.

Hyresrätten fyller en annan, men lika viktig funktion. Den erbjuder snabb tillgång till en bostad till låg transaktionskostnad. Hyresrätten är det flexibla alternativet – särskilt betydelsefull för unga, studenter, nyinflyttade och när livsvillkoren snabbt förändras.

I storstadsregioner är hyresrätten central för att flyttkedjor ska fungera. Den möjliggör att människor kan ta arbete, starta företag, påbörja en utbildning, flytta ihop eller separera utan krav på en betydande ekonomisk investering.

När hyresmarknaden fungerar väl bidrar den till en rörlig bostadsmarknad och effektiv arbetsmarknad. När den fungerar dåligt uppstår inlåsning och långa köer.

Ett system med rötter i en annan tid

Den svenska hyresmarknadsmodellen har sina rötter i en annan samhällsekonomisk kontext. Den infördes under 1940-talet som en temporär ransoneringsåtgärd i en kris-situation och utvecklades under 1960-talet till dagens bruksvärdessystem.

Dagens hyressättningsmodell innebär att hyror-na i det äldre beståndet i begränsad utsträckning speglar efterfrågan, medan nyproducerade hyresrätter prissätts utifrån produktionskostnad snarare än betalningsvilja.

Konsekvenserna blir strukturella:

- Efterfrågan koncentreras till äldre lägenheter i attraktiva lägen.
- Hindren för att flytta ökar.
- Bostadsköerna växer.
- Nyproduktionen hämmas och får fel incitament.
- Bostadsbyggandet minskar.

Systemet motiveras ofta med att det skapar stabilitet och rättvisa. Flertalet studier pekar dock på motsatsen i form av växande insider-/outsiderproblematik. Det innebär att den trygghet som regleringen avsåg att skapa i praktiken blivit ojämnt fördelad.

Behovet av en reformerad hyresmodell

Utvecklingen innebär inte att hyresmarknaden bör vara oreglerad. Tvärtom är tydliga spelregler, starkt konsumentskydd och social hänsyn avgörande. Frågan är dock hur regleringen bör vara utformad för att uppnå sina mål.

Jan Jörnmark pekar i sin omfattande genomgång av bostadsmarknaden 1969-2024 på att hyresregleringen inte var tänkt att fungera som den gör idag. Det ursprungliga syftet var att skapa marknadsmässiga hyror med starkt besittningsskydd. Bristerna i regleringen har dock lett till omfattande ombildningar, långa köer och stora skillnader i hyror mellan äldre och nyproducerade hyresrätter, vilket skapar en rad utmaningar.

Hyresmarknaden behöver inte avregleras, utan reformeras och moderniseras så att hyresrätten bättre kan möta individers, samhällets och arbetsmarknadens behov. En ny hyresmodell behöver bättre balansera sociala ambitioner med ekonomisk funktionalitet. Förbättra dynamiken på bostadsmarknaden utan att urholka tryggheten och skapa bättre förutsättningar för både hushåll och fastighetsägare att fatta långsiktiga beslut.

Rapportens utgångspunkt: att synliggöra målkonflikter i dagens system

Dagens hyressättningssystem är i stor utsträckning universellt utformat, trots att hushållens behov och förutsättningar varierar kraftigt över livets olika skeden. När ett och samma regelverk ska uppfylla flera olika mål samtidigt uppstår oundvikligen målkonflikter. I praktiken handlar dessa om avvägningar mellan exempelvis stabilitet och tillgänglighet, mellan trygghet för etablerade hushåll och inträde för nya, samt mellan sociala ambitioner och en effektiv användning av bostadsbeståndet.

För att synliggöra dessa målkonflikter analyserar rapporten hur väl hyresmarknaden levererar på fem centrala områden:

1. Tillgänglighet och flexibilitet
2. Trygghet och förutsägbarhet
3. Nyttjande av bostadsbeståndet
4. Fördelningseffekter
5. Bidrag till tillväxt

Utgångspunkten är att hyresrätten spelar en avgörande roll i en växande ekonomi – men att dess institutionella utformning påverkar hur väl den rollen kan fyllas.

Frågan är därför inte *om* hyresmarknaden ska vara reglerad. Frågan är *hur* den bör vara reglerad för att fungera bättre för individen och stärka Stockholms och Sveriges tillväxt.

→ Hyressystemet idag

Det svenska hyressättningssystemet bygger på det så kallade bruksvärdessystemet. Hyror förhandlas kollektivt mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. Utgångspunkten är att lägenheter med likvärdigt bruksvärde – det vill säga standard, storlek, skick och vissa lägesfaktorer – inte ska ha påtagligt olika hyror.

Systemet innebär att hyror inte sätts genom fri prisbildning utan genom jämförelser med andra lägenheter på orten som förhandlats med Hyresgästföreningen. För nyproduktion kan man tillämpa särskilda regler, så kallade presumtionshyror, i syfte att täcka produktionskostnader under en begränsad tid när bruksvärdeshyran inte räcker till.⁴

“Jan Jörnmark pekar i sin omfattande genomgång av bostadsmarknaden 1969-2024 på att hyresregleringen inte var tänkt att fungera som den gör idag.”



Stefan Ränk

Vd och koncernchef, Einar Mattsson



Catharina Elmsäter-Svärd

Vd, Byggföretagen

02 Vad säger forskningen?

En välfungerande hyresmarknad fyller flera centrala samhällsfunktioner. Den ska vara tillgänglig för människor i olika livssituationer och erbjuda flexibilitet när livsvillkoren förändras. Den ska bidra till god matchning mellan behov och utbud, skapa trygghet i boendet, fördela resurser på ett ändamålsenligt sätt och bidra till ekonomisk tillväxt genom att städer kan växa och arbetsmarknaden kan fungera.

Dessa fem funktioner: tillgänglighet och flexibilitet, trygghet, bostadsbeståndets nyttjande, fördelningseffekter, samt bidrag till tillväxten, utgör den analytiska struktur som används i detta kapitel.

Analysen tar sin utgångspunkt i forskning, offentliga utredningar och internationella jämförelser.

Kritiken mot det svenska hyressättningssystemets funktionssätt återkommer i såväl Produktivitetskommissionens slutrapport⁵ som i genomgångar av internationella institutioner som OECD⁶, IMF⁷ och EU-kommissionen.⁸ Bilden som framträder är klara svårigheter att leverera på dessa fem områden.

Sammanfattning

Analysen visar att dagens system fallerar på flera punkter. I Stockholm är det idag låg tillgång till hyreskontrakt, tryggheten är hög för insiders och låg för outsiders, beståndet används ineffektivt, äldre och resursstarka hushåll gynnas före yngre och resurssvaga hushåll, samt att hyresmarknaden utgör ett stort hinder för arbetsmarknaden. Samtidigt är bostadsbyggandet otillräckligt i förhållande till behovet, vilket förstärker bristen på tillgängliga hyresrätter.

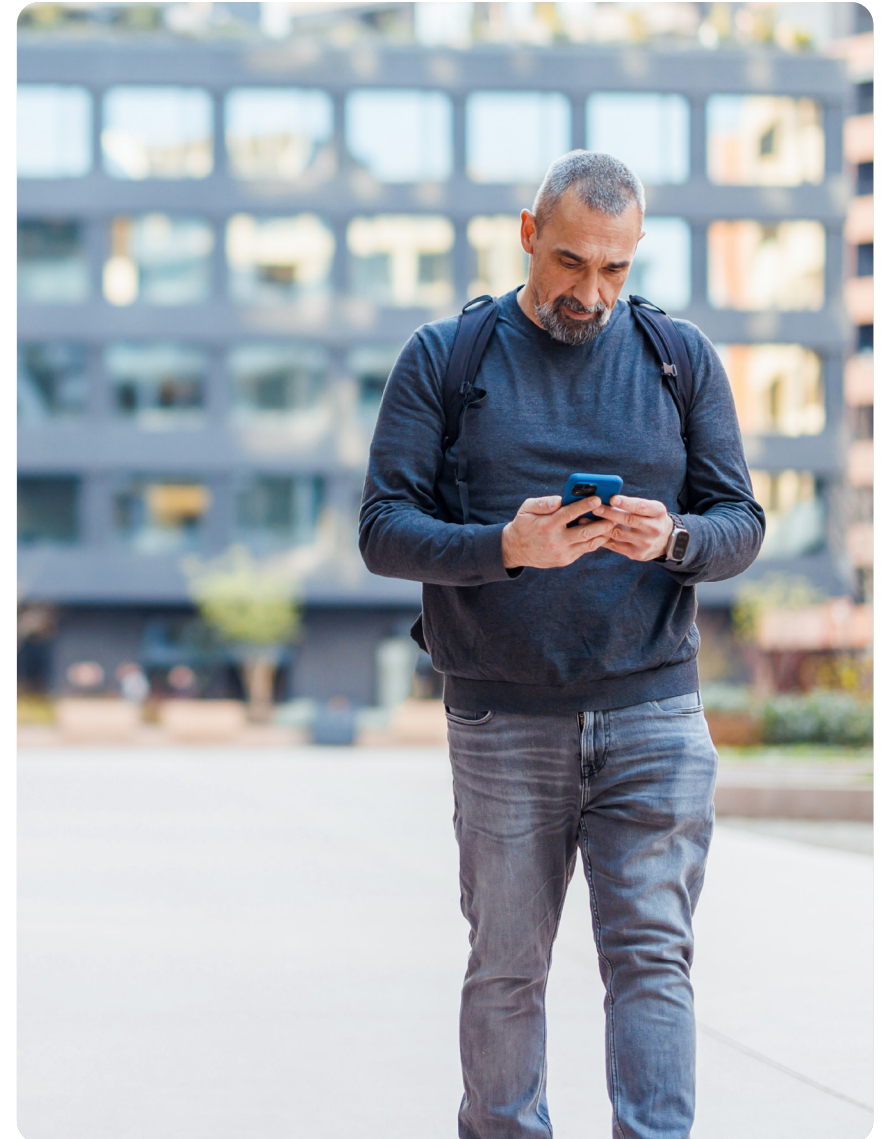
Tydliga målkonflikter

Dagens system präglas av tydliga målkonflikter. Ambitionen att hålla hyror nere i attraktiva lägen har bidragit till köer och ransonering. När köerna blir långa skapas inte en rättvis fördelning, utan systemet gynnar de som har råd att vänta och missgynnar de som har omedelbara behov.

Den svaga kopplingen mellan efterfrågan och hyressättning bidrar även till att dämpa incitamenten för nyproduktion. Strävan efter stabilitet har medfört inlåsning och minskad rörlighet. Den generella regleringen har lett till betydande skillnader mellan förstahands- och andrahandsmarknaden, med stora kostnader för vissa hushåll.

Effekterna sträcker sig bortom den enskilda bostaden. När rörligheten minskar påverkas arbetsmarknaden, matchningen försämrats och tillväxten hämmas i regioner där bostäder är en bristvara.

Sammantaget pekar genomgången på att dagens modell, trots sina ursprungliga ambitioner, ger upphov till omfattande strukturella utmaningar.



1. Tillgänglighet och flexibilitet

Vad ska hyresmarknaden leverera?

Hyresrättens grundläggande funktion är att erbjuda tillgång till bostad utan krav på kapitalinsats. Det gör hyresrätten särskilt viktig för hushåll i etableringsfas, för personer som flyttar till en ny region för arbete eller studier, samt för dem som befinner sig i livets övergångar – exempelvis separation, nytt arbete eller familjebildning.

För många unga är hyresrätten den första vägen in på bostadsmarknaden. Om kötiderna är långa och inträdesbarriärerna höga förskjuts etableringen i vuxenlivet.

Hyresmarknaden fyller också en central funktion för hushåll som redan är etablerade. Vid nytt arbete, förändrad familjesituation eller ekonomiska omständigheter behöver människor snabbt kunna anpassa sitt boende. En flexibel hyresmarknad minskar de ekonomiska riskerna i sådana skeden och bidrar till trygghet över livscykeln.

I en modern och kunskapsintensiv ekonomi tillkommer ytterligare en dimension. Arbetsmarknaden präglas i dag av högre rörlighet, specialisering och internationell konkurrens om kompetens. För internationell arbetskraft som överväger att flytta till Sverige är tillgången till bostad ofta en avgörande faktor.

Samma logik gäller även inom landet. När en sjuksköterska får arbete i en annan region, när en nytexaminerad ingenjör vill flytta till Stockholm eller när en barnfamilj behöver större bostad, är tillgången till hyresrätter ofta avgörande. Om möjligheten att flytta begränsas påverkas både individens livsval och arbetsmarknadens funktionssätt.

Tillgänglighet handlar därmed inte enbart om hyrans nivå. Det handlar om möjligheten att inom rimlig tid få tillgång till en bostad. En hyresmarknad som inte kan leverera denna funktion riskerar att bli en flaskhals.

“Hyresrättens grundläggande funktion är att erbjuda tillgång till bostad utan krav på kapitalinsats.”



Vad är utfallet i dag?

I det äldre beståndet i storstadsregionerna finns i praktiken inga lediga lägenheter, medan vakanser i första hand uppstår i delar av nyproduktionen där hyrorna i vissa fall överstiger hushållens betalningsförmåga. Det handlar således inte om ett generellt bostadsunderskott, utan om en brist på tillgängliga bostäder som möter efterfrågan.⁹

Skillnaderna mellan det äldre beståndet och nyproduktionen skapar en tudelad marknad. Låga hyror i attraktiva lägen innebär att hushåll med hög betalningsförmåga kan bo kvar under lång tid, samtidigt som inträdet i nyproduktion i praktiken kräver relativt höga inkomster.¹⁰ För hushåll med lägre inkomster kan alternativt en antingen vara mycket lång väntetid eller en hyresnivå som är svår att bära. Den rörlighet som hyresrätten är tänkt att möjliggöra begränsas därmed, särskilt i växande storstadsregioner.¹¹

När priset inte fullt ut fungerar som fördelningsmekanism sker ransoneringen i stället genom kötid. Utöver de formella köerna har bland annat Finanspolitiska rådet pekat på att systemet i praktiken kompletteras av informella kontakter, otillåten handel med kontrakt och en omfattande,

inte sällan svart, andrahandsmarknad med höga priser. Resultatet är ett alltmer slutet system, där inträdesbarriärerna successivt höjs och skillnaden mellan insiders och outsiders förstärks.¹²

Exempel: Stockholms bostadskö

Utvecklingen illustreras tydligt av Stockholms bostadskö. Vid utgången av 2025 var 894 592 personer registrerade i kön hos Stockholms Bostadsförmedling, medan knappt 21 000 bostäder förmedlades under året. Den genomsnittliga kötiden uppgick till omkring nio år i länet och endast 1 725 hyresrätter förmedlades till personer med mellan noll och två års kötid. Sedan bostadsförmedlingen startade 1947 har drygt 730 000 hyresrätter förmedlats – färre än antalet personer som i dag står i kö.¹³

730 000

730 000 hyresrätter har förmedlats totalt i Stockholm sedan 1947.

894 592

894 592 personer står idag i kö i Stockholms Bostadsförmedling.

Ett system där tillgången till bostad i hög grad avgörs av historisk kötid snarare än aktuellt behov påverkar fördelningen mellan olika grupper. Forskaren Herman Donner har analyserat 71 000 förmedlade hyreskontrakt i Stockholm mellan 2003 och 2023 och visat att förmedling genom kötid gynnar äldre hushåll på bekostnad av yngre. I takt med att den genomsnittliga kötiden har ökat har också den genomsnittliga åldern på nya hyresgäster stigit. År 2023 var genomsnittsåldern för att tilldelas förstahandskontrakt nära 50 år i Stockholms innerstad och över 40 år även i de inre och yttre förorterna.¹⁴

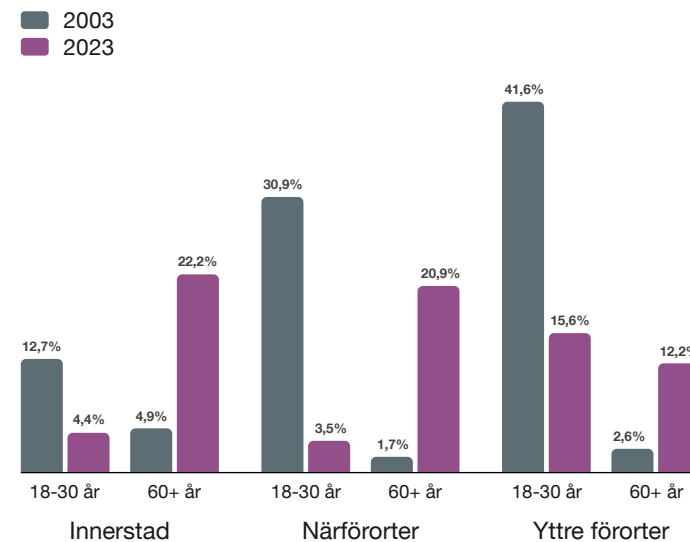
Dramatisk förändring i fördelning mellan unga och äldre

Fördelningen mellan yngre och äldre hushåll har förändrats markant över tid. År 2003 gick 12,7 procent av hyreskontrakten i innerstaden till personer mellan 18 och 30 år, medan 4,9 procent gick till personer över 60 år. År 2023 hade andelen unga minskat till 4,4 procent, medan andelen över 60 år ökat till 22,2 procent. Liknande mönster återfinns i förorterna. I de

inre förorterna föll andelen unga från 30,9 till 3,5 procent, medan andelen äldre ökade från 1,7 till 20,9 procent. I de yttre förorterna minskade andelen unga från 41,6 till 15,6 procent, samtidigt som andelen äldre ökade från 2,6 till 12,2 procent.¹⁵

Dessa siffror illustrerar hur ett system som baseras på kötid över tid tenderar att premiera dem som redan är etablerade på bostadsmarknaden och i hyreskön. För unga som vill flytta hemifrån, för nyinflyttade till regionen och för hushåll med omedelbara behov innebär detta höga trösklar och låg grad av flexibilitet.

Färre hyreskontrakt till unga



“ Expertkommentar

Det svenska systemet har flera brister. En av de mest allvariga är att det stänger ute människor med omedelbara behov. Hur fördelningen genom kötid har utvecklats är ett tydligt exempel. Att kunna stå i bostadskön i 20–30 år innebär i praktiken att du redan har en stark ställning på bostadsmarknaden – och privilegiet att kunna vänta. Systemet skapar därmed ett fåtal tydliga vinnare, vars rättigheter noggrant värnas, medan man talar alldeles för lite om det stora flertal som står utanför och blir förlorare.



Herman Donner

Universitetslektor vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm

2. Trygghet och förutsägbarhet

Vad ska hyresmarknaden leverera?

En central ambition med den svenska hyres-sättningsmodellen är att skapa trygghet. Hyresmarknaden ska bidra till ett stabilt boende genom starkt konsumentskydd, tydliga spelregler och förutsägbara hyror, särskilt för hushåll med begränsade ekonomiska marginaler.

En avgörande del i detta är ett väl fungerande besittningsskydd. Hyresgästen ska kunna känna trygghet i att få bo kvar så länge avtalet följs. Lika viktig är förutsägbarheten i hyran över tid – att förändringar är transparenta, motiverade och aviseras med rimlig framförhållning så att hushållet kan planera sin ekonomi.

Trygghet handlar dock inte enbart om juridiskt skydd och stabila kontrakt. Den omfattar också möjligheten att få tillgång till ett förstahandskontrakt, rimliga boendekostnader och upplevelsen av att hyran är skälig i relation till bostadens kvalitet och läge. I praktiken är det denna kombination – besittningsskydd, kostnadsförutsägbarhet, tillgång och transparens – som utgör den trygghet hyresmarknaden är avsedd att leverera.

Vad är utfallet i dag?

Den formella tryggheten i systemet är stark för dem som har ett förstahandskontrakt.

Samtidigt är tryggheten ojämnt fördelad. För hushåll som står utanför ser situationen annorlunda ut. De som saknar tillräcklig kötid och inte har möjlighet att köpa en bostad hänvisas ofta till andrahandsmarknaden, där hyrorna är avsevärt högre och kontrakten mer osäkra.

Dubbelt så höga hyror för outsiders

En studie från Stockholms Handelskammare 2022 visar att andrahandshyror i Stockholms län i genomsnitt är 99 procent högre än för förstahandskontrakt, och i Stockholms innerstad 149 procent högre. I Stockholms stad uppgår medianhyran per kvadratmeter i andra hand till 294 kronor/månad, jämfört med 118 kronor/månad i första hand. I samtliga stadsdelar är andrahandshyran mer än dubbelt så hög som förstahandshyran.¹⁶

Detta innebär att hushåll utan tillgång till förstahandskontrakt i praktiken möter både högre kostnader och lägre trygghet. För resurs-svaga grupper och personer utan lång kötid utgör detta en betydande tröskel. De unga som hänvisas till den osäkra andrahandsmarknaden och betalar högre hyra får också svårare att spara ihop till en kontantinsats för att kunna ta sig in på den ägda marknaden.

“Hyresmarknaden ska bidra till ett stabilt boende genom starkt konsumentskydd, tydliga spelregler och förutsägbara hyror.”

Dubbelt så hög hyra i andrahand

1:a hand

118 kr/kvm

2:a hand

294 kr/kvm

I Stockholms stad uppgår medianhyran per kvadratmeter i andra hand till 294 kronor, jämfört med 118 kronor i första hand.

Möjligheten att jämföra saknas

Trygghet omfattar även transparens. På den ägda bostadsmarknaden finns i dag en hög grad av öppenhet. Genom tjänster som Booli och Hemnet kan hushåll följa prisutveckling, jämföra försäljningar i samma område och få en relativt tydlig bild av marknadsvärdet. Denna insyn bidrar till att skapa förståelse för prissättningen.

Motsvarande transparens finns inte på hyresmarknaden. Det saknas öppna och samlade uppgifter om faktiska hyresnivåer på jämförbara objekt, och det är ofta svårt för den enskilde att bedöma hur den egna hyran förhåller sig till likvärdiga bostäder i samma område. Två lägenheter med liknande standard på samma gata, men i olika fastigheter, kan ha påtagligt olika hyror beroende på historiska förhandlingsutfall och jämförelseobjekt. Den begränsade insynen påverkar i sig upplevelsen av trygghet och systemets legitimitet.

Sammantaget innebär detta att tryggheten på hyresmarknaden är ojämnt fördelad. Den är stark för dem som är etablerade i systemet, men svagare för de som står utanför. Ett system som syftar till att skapa bred ekonomisk trygghet ger i praktiken stabilitet för en etablerad grupp, medan andra möter högre kostnader och större osäkerhet.



→ Finlands hyresmarknad

Finlands hyresmarknad omreglerades stegvis under 1990-talet. Där finns idag ett gott utbud av hyresbostäder runt om i landet. För konsumenter är det enkelt att få en överblick och söka en bostad via olika portaler, som exempelvis vuokraovi.

Läs mer

3. Nyttjande av beståndet

Vad ska hyresmarknaden leverera?

Utöver att erbjuda tillgänglighet och trygghet ska hyresmarknaden bidra till matchning mellan behov och bostad. På en väl fungerande bostadsmarknad anpassar hushåll sitt boende över livscykeln – unga flyttar till mindre bostäder, familjer till större, och äldre kan välja mer anpassade boenden när behoven förändras.

Matchningen är särskilt viktigt i storstadsregioner där nyproduktionen endast utgör ett litet tillskott till det totala beståndet och därmed behöver ges rätt förutsättningar.

Vad är utfallet i dag?

Finanspolitiska rådet¹⁷ och Produktivitetskommissionen¹⁸ pekar på att dagens hyressättningsmodell bidrar till inlåsnings effekter och ett ineffektivt utnyttjande av beståndet. När hyror i attraktiva lägen ligger under den nivå där utbud och efterfrågan möts skapas starka incitament att behålla kontrakt, även när bostaden inte längre motsvarar hushållets behov. Omsättningen av förstahandskontrakt blir låg, vilket minskar det faktiska utbudet för dem som söker bostad.

Tomma bostäder och överkonsumtion av boendeyta

Forskare från KTH lyfter i en nyligen publicerad rapport att över 7 procent av hyresbostäderna i Stockholm saknar en folkbokförd, och att det finns ett tydligt samband mellan låg hyresnivå och fler tomma lägenheter. En större grad av subvention ökar alltså sannolikheten att personer behåller ett hyreskontrakt även om de inte nyttjar bostaden själva. Vidare pekar de på att bruksvärdessystemet bidrar till att hushåll i genomsnitt bor cirka 16 procent större än vad de skulle ha gjort vid en mer marknadsanpassad hyressättning. Uppskattningsvis hade 15 procent fler kunnat bo i området vid bättre jämviktsförhållande.¹⁹

15%

Fler hade kunnat bo i Stockholm om bostäderna användes bättre.

“Utöver att erbjuda tillgänglighet och trygghet ska hyresmarknaden bidra till matchning mellan behov och bostad.”



Omfattande välfärdsförluster

Bland de beräkningar av välfärdsförluster som gjorts pekar OECD i en analys på att felallokeringen i centrala Stockholm motsvarar en välfärdsförlust på omkring 0,5 procent av BNP per år eller 32 miljarder kronor, vilket är mer än statens utgifter för studiestöd och cirka en fjärdedel av hälso- och sjukvårdsbudgeten. Det illustrerar att ineffektiv användning av bostadsbeståndet har påtagliga samhällsekonomiska konsekvenser.^{20,21}

Lägre utbud och sämre matchning

När omsättningen av förstahandskontrakt är låg och nyttjandet ineffektivt minskar det tillgängliga utbudet för hushåll som söker bostad. Möjligheten att hitta en bostad som matchar hushållets

storlek, ekonomi och arbetsplats begränsas därmed. Detta påverkar inte bara boendesituationen utan även arbetsmarknadens funktionssätt. Om hushåll avstår från att flytta i samband med byte av jobb eller förändrade livsvillkor påverkas matchningen på arbetsmarknaden och produktiviteten i ekonomin.

Sammantaget leder dagens system till inläsnings-effekter och ineffektivt nyttjande av det befintliga beståndet. För individer som står utanför innebär detta stora begränsningar i handlingsfrihet att hantera en livsförändring, studera eller ta ett nytt arbete. För samhället innebär det betydande välfärdsförluster samt att bostadsbrist och trångboddhet består samtidigt som delar av beståndet inte används effektivt.



32 miljarder

OECD har i en analys uppskattat att felallokeringen i centrala Stockholm motsvarar en välfärdsförlust på omkring 0,5 procent av BNP per år eller 32 miljarder kronor, vilket är mer än statens utgifter för studiestöd och cirka en fjärdedel av hälso- och sjukvårdsbudgeten.²⁰

“ Expertkommentar

Mycket tyder på dagen bestånd nyttjas dålig. I en studie använde vi vedertagna mått på rimlig bostadsyta för olika typhushåll och beräknade hur stor andel som har fler respektive färre sovrum än de enligt denna definition behöver. Resultatet visar att det i Stockholms hyresbestånd finns fler tomma sovrum än hushåll som har för få sovrum. Det tyder på att en betydande del av beståndet upptas av hushåll som överkonsumerar bostadsyta, samtidigt som andra tvingas bo trångt.



Herman Donner

Universitetslektor vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm

4. Fördelningseffekter

Vad ska hyresmarknaden leverera?

I dagens system regleras hyresnivåerna och det motiveras ofta med att det gör det möjligt för alla hushåll att ha råd med en bostad, även i attraktiva lägen. Frågan för en utvärdering av systemets träffsäkerhet blir således hur regleringen av hyror kommer olika hushåll till del och i vilken utsträckning det underlättar för hushåll med svagare ekonomi och bidrar till social rörlighet.

Vad är utfallet i dag?

Den svenska hyressättningsmodellen är i grunden universell. Regleringen gäller brett och gör inte skillnad mellan hushåll utifrån inkomst eller behov.

Trubbigt instrument och ökad boendesegregation

Flera analyser – däribland Finanspolitiska rådet och Produktivitetskommissionen – pekar på att hyresregleringen är ett trubbigt instrument ur fördelningssynpunkt.²² En central mekanism är att tillgången till attraktiva kontrakt i stor utsträckning fördelas via kötid och etablering i systemet, snarare än genom ekonomiskt behov.

Detta innebär att den omfördelning som sker ofta blir horisontell – mellan insiders och outsiders – snarare än en träffsäker vertikal omfördelning från hög- till låginkomsttagare. Produktivitetskommissionen pekar samtidigt på att den socioekonomiska boendesegregationen generellt har ökat under de senaste decennierna och att andelen socioekonomiskt blandade områden minskat.²³

Produktivitetsskommissionen lyfter också att dagens struktur skapar incitament att kringgå regelverket, bland annat genom otillåten andrahandsuthyrning och handel med kontrakt. I praktiken riskerar detta att förstärka betydelsen av kontakter, informationsövertag och socialt kapital, vilket ytterligare kan göra systemet mindre träffsäkert för hushåll med störst behov.

“Flera analyser – däribland Finanspolitiska rådet och Produktivitetskommissionen – pekar på att hyresregleringen är ett trubbigt instrument ur fördelningssynpunkt och att utfallet i praktiken inte entydigt träffar hushåll med störst behov.”

Störst subventioner till resursstarka hushåll – medan svaga hushåll har små marginaler

OECD pekar på att de största implicita ekonomiska subventionerna i praktiken tenderar att tillfalla hushåll med relativt höga inkomster i attraktiva lägen. I Stockholm hade exempelvis hushåll som bodde i hyreslägenheter större än 180 kvadratmeter en genomsnittlig inkomst motsvarande den högsta inkomstpercentilen.

Vidare belyser OECD att en stor andel låginkomsttagare i hyresrätt i Sverige lägger mer än 40 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Andelen uppgår till 44 procent i den lägsta inkomstgruppen, vilket är högre än OECD-genomsnittet på 36 procent och högre än i jämförbara länder som Danmark och Norge. Som jämförelse är det endast 8 procent av låginkomsttagare med bolån som lägger mer än 40 procent av sin disponibla inkomst på boendekostnader.²⁴

Det indikerar att den ekonomiska lättnad som regleringen skapar inte nödvändigtvis kommer de mest ekonomiskt utsatta till del, samtidigt som många låginkomsthushåll har en ansträngd boendekonomi.²⁵

Fördelningen i Stockholms innerstad illustrerar problemet

I en studie från 2023 har Herman Donner och Fredrik Kopsch analyserat hur hyresreglerade bostäder i Stockholms innerstad fördelas.²⁶ Studien visar att de som tilldelas en hyresrätt i innerstaden i genomsnitt är 43 år och har en årsinkomst på 487 000 kronor. Det är väsentligt högre än snittinkomsten i huvudstadsregionen, som vid mätperioden låg på 323 000 kronor. Studien visar också att hälften redan bodde i innerstaden när de tilldelades sin hyresrätt.

Genom att jämföra reglerad hyra med uppskattad marknadshyra beräknar författarna hur ”hyressubventionerna” fördelas mellan olika inkomstgrupper. Resultatet visar att de största ”hyressubventionerna” tillfaller hushållen med högst inkomster. Gruppen med en årsinkomst över 800 000 kronor får i genomsnitt 17 procent högre ”hyressubvention” än gruppen med en årsinkomst på 250 000 kronor. Studien pekar också på att i de mest subventionerade hyresrätterna i innerstaden – där den uppskattade subventionen i genomsnitt överstiger 6 000 kronor i månaden – har genomsnittsindividen en årsinkomst på över 530 000 kronor.²⁷

“Studien visar att de som tilldelas hyresrätt i innerstaden har klart högre inkomst än snittet i regionen.”

“De mest subventionerade hyresrätterna tillföll individer med högst inkomst.”

Effekten av marknadsmässiga hyror

I en rapport publicerad av Stockholms Handelskammare har forskaren Herman Donner gjort en simulering av marknadsprissättning som visar att de högsta hyreshöjningarna skulle ske i de mest attraktiva lägena som idag befolkas av hushåll med de högsta inkomsterna. Av 78 studerade kommuner förväntas 25 få lägre hyra jämfört med idag, vilket indikerar att vissa hushåll inom ramen för dagens system redan betalar mer än vad som vore motiverat på en fri marknad.

Dagens hyressystem blir därmed regressivt. Marknadsmässig prissättning av hyresrätter skulle få en progressiv effekt genom att till största del påverka mot hushåll med de högsta inkomsterna. Dock skulle hushåll med låga inkomster, som redan idag har svårt att bära sina boendekostnader vara i behov av hjälp. Donners simulering pekar på att andelen hushåll i behov av bostadsstöd skulle öka från dagens 13 procent till 16 procent vid införande av marknadsprissättning.²⁸ Därmed skulle en reformering kräva riktade insatser.



“ Expertkommentar

Den forskning vi genomfört visar att dagens system är tydligt regressivt. De med högst inkomster får högst bostadssubventioner. De har också i regel möjlighet att vänta längst och får därmed både de mest attraktiva bostäderna och de största hyressubventionerna. Vi ser också att de svagaste hushållen inte bara mottar de minsta subventionerna, utan de har det även svårt ekonomiskt redan i dagens system. Dessutom är det så att hushåll i mindre attraktiva områden i vissa fall betalar mer än vad är marknadsmässigt. Om hyrorna skulle anpassas efter marknaden skulle systemet bli mer progressivt och därmed ha störst påverkan på resursstarka hushåll. En marknadsanpassning skulle inte ha särskilt stor påverkan på det stora flertalet och inte heller kraftigt öka andelen som är i behov av stöd. Våra beräkningar visar att andelen som behöver stöd skulle öka från cirka 13 till 16 procent av hushållen som idag bor i hyresrätt.



Herman Donner

Universitetslektor vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm



5. Tillväxt – en hyresmarknad som bromsar ekonomin

Vad ska hyresmarknaden leverera?

För att Sverige ska bli rikare och växa starkare behöver produktiviteten öka. Det är avgörande för att vi långsiktigt ska kunna hålla hög kvalitet i välfärden och samtidigt finansiera nödvändiga satsningar – exempelvis inom sjukvård, utbildning, infrastruktur, försvar och rättsväsende. Mot den bakgrunden tillsattes Produktivitetskommissionen, med uppdrag att analysera hinder för tillväxt och lägga förslag som stärker Sveriges konkurrenskraft och välbefinnande i hela landet.

I sitt arbete valde kommissionen uttryckligen att analysera bostadsmarknaden som en central del av produktivetsfrågan.²⁹ Utgångspunkten var att bostäder inte enbart är en social eller kommunal angelägenhet, utan en strukturell faktor som påverkar arbetsmarknadens funktionsätt, företagens expansionsmöjligheter och ekonomins långsiktiga utveckling. En väl fungerande bostadsmarknad är i det sammanhanget en del av ekonomins grundläggande infrastruktur.

“En väl fungerande bostadsmarknad är i det sammanhanget en del av ekonomins grundläggande infrastruktur.”

Vad är utfallet i dag?

Internationella organisationer som OECD och IMF har under lång tid pekat på att hinder på den svenska bostads- och hyresmarknaden påverkar arbetskraftens rörlighet och därmed produktiviteten. Finanspolitiska rådet har samtidigt lyft att hyresmarknaden fungerar dåligt i många tillväxtregioner, med långa köer, hög friktion och ett bestånd som utnyttjas ineffektivt.³⁰

I praktiken är det just i tillväxtregioner som problemen blir mest tillväxthämmande. När bostadsköer är mycket långa och utbudet av lediga hyresrätter i attraktiva lägen är mycket begränsat, blir det svårt att snabbt ta ett nytt jobb i en annan stad eller region.

Stockholms Handelskammare har i flera mätningar visat att företag ser bostadssituationen som ett konkret hinder för rekrytering. I en mätning från 2025 uppger exempelvis fyra av tio företag att bostadssituationen i Stockholm hindrar deras möjligheter att rekrytera kompetens. Den typen av resultat illustrerar att bostadsbristen

inte bara är ett hushållsproblem, utan ett direkt tillväxthinder.³¹

Samtidigt påverkar hyresregleringen även byggsektorns funktionssätt. När hyressättningen i nyproduktion i hög grad kopplas till produktionskostnader snarare än efterfrågan försvagas incitamenten att pressa kostnader och utveckla mer effektiva byggprocesser. Detta bidrar till en svagare produktivitetsutveckling i byggsektorn. I förlängningen leder det till högre byggkostnader och ett mer begränsat utbud av nya bostäder, vilket förstärker de obalanser som redan präglar bostadsmarknaden.

Sammantaget pekar såväl internationella rekommendationer som svenska analyser på samma sak: när bostadsmarknaden – och särskilt hyresmarknaden i tillväxtregioner – inte fungerar som en möjliggörare utan som ett hinder, påverkas produktivitet, konkurrenskraft och tillväxt. Att förbättra rörligheten och tillgången till bostäder är därför inte bara en bostadspolitisk fråga, utan en central del av Sveriges långsiktiga tillväxtagenda.

4 av 10

I en mätning från 2025 uppger exempelvis fyra av tio företag att bostadssituationen i Stockholm hindrar deras möjligheter att rekrytera kompetens.

“Internationella organisationer som OECD och IMF har under lång tid pekat på att hinder på den svenska bostads- och hyresmarknaden påverkar arbetskraftens rörlighet och därmed produktiviteten.”

“ Expertkommentar

Hyresregleringen bidrar till att hämma tillväxten genom att minska rörligheten på bostadsmarknaden och därmed också dynamiken i ekonomin. Även om effekterna är svåra att exakt kvantifiera är mekanismerna väl kända: tillväxt och produktivitetsutveckling förutsätter att arbetskraft och kapital kan omallokeras till de mest produktiva verksamheterna. När tillgången till hyresbostäder är begränsad, särskilt i storstadsregioner och för individer som inte vill eller kan köpa, försvåras denna omställning. Det påverkar i sin tur företags möjligheter att expandera och rekrytera, liksom forskningsinstitutioners förmåga att attrahera internationell kompetens.

Hassler pekar också på att byggsektorn i Sverige präglas av svag produktivitetsutveckling. I kombination med en reglerad hyresmarknad bidrar detta till höga byggkostnader och en mindre effektiv bostadsmarknad. Sammantaget innebär detta att hyresregleringen sannolikt dämpar både produktivitet och tillväxt.



John Hassler

Professor i nationalekonomi vid Institutet för internationell ekonomi (IIES) på Stockholms universitet

03 När hyresmarknaden inte levererar

Så ser effekterna ut i verkligheten

I föregående kapitel presenterade vi vad forskning och studier säger om hur väl hyresmarknaden levererar på sina grundläggande uppgifter. I detta kapitel illustrerar vi vilka effekter systemets brister får i människors och företagens vardag, samt vad det innebär för Stockholms attraktivitet och tillväxtförutsättningar.

Stockholmarna: Lågt förtroende och stora hinder

En opinionsundersökning bland boende i Stockholmsregionen, genomförd av Demoskop i mars 2026, ger en bild av hur systemets brister upplevs av dem som lever med dem.

Förtroendet för hyresmarknaden är lågt. Sju av tio uppger att de har litet eller inget förtroende. Sex av tio upplever marknaden som orättvis, medan åtta av tio anser att kösystemet i första hand gynnar dem som redan är etablerade – en uppfattning som sammanfaller med den insider-/outsider-problematik som forskningen pekar på. Vidare anser stockholmarna att hyressystemet gynnar människor med höga inkomster och missgynnar individer med låga inkomster.

Dessa brister får även konkreta konsekvenser. Fyra av tio upplever att bostadssituationen begränsar deras livsval. En lika stor andel har övervägt att lämna Stockholm. Nära var femte stockholmare har även någon gång avstått från

att söka eller tacka ja till ett jobb i regionen på grund av bostadssituationen. Bland dem som upplever begränsningar handlar det inte sällan om grundläggande livsval, som att kunna flytta till ett annat område, skaffa en bostad som motsvarar behoven, eller kunna separera.

Hyresrätten har blivit en form av sparande

Undersökningen visar också att bostadskön i praktiken har fått en annan funktion än den var avsedd för. Hyresrätten ska vara det snabba alternativet – boendet du kan flytta in i när livet förändras. I stället har kön blivit ett verktyg för långsiktig planering. Fyra av tio står i bostadskön för att i framtiden kunna lämna ägt boende och tre av tio uppger möjligheten att kunna frigöra kapital som ett viktigt skäl till att de står i kö. Kötiden blir därmed en option – inte en väg till bostad, utan en ekonomisk buffert för den som redan har en.

Undersökning bland stockholmarna visar:

7/10

Har litet eller inget förtroende för hyresmarknaden

8/10

Anser att kösystemet gynnar dem som redan är inne

4/10

Har övervägt att lämna Stockholm på grund av bostadssituationen

2/10

Har avstått från att söka eller tacka ja till nytt jobb på grund av bostadsmarknaden

4/10

Står i bostadskön för att i framtiden kunna lämna ägt boende

3/10

Står i bostadskön för att kunna frigöra kapital

→ Undersökning

Metod: Webbintervjuer inom ramen för en slumpmässigt rekryterad webbpanel.

Målgrupp: Boende i Stockholms län, 18 år och uppåt.

Antal intervjuer: 1 015 intervjuer.

Vägning: Resultatet är vägt med avseende på kön, ålder och utbildning för att på bästa sätt motsvara målgruppen.

Fältperiod: 10 mars – 17 mars 2026.

Arbetsgivarna: Ett tillväxthinder för Stockholm och Sverige

Bostadsmarknadens och särskilt hyresmarknadens funktionssätt har direkt negativ påverkan på företagens möjligheter att rekrytera. Tjänstesektorn är en av de stora arbetsgivarna som vittnar om problemen.

“ Intervju: Fredrik Östbom, chef Näringspolitik och opinionsbildning, Almega

Sverige har stora utmaningar med låg tillväxt och produktivitet, samtidigt som arbetslösheten ökat för varje kris och nu bitit sig fast på höga nivåer.

För att vända utvecklingen måste vi röja hinder för företag som vill växa.

Tjänsteföretagens förutsättningar är helt avgörande. De privata tjänsteföretagen har stått för 6 av 10 nya jobb det senaste decenniet, majoriteten av tillväxten och nyföretagandet, och mer än hälften av BNP.

För tjänsteföretagen är kompetensbristen den stora bromsklossen. Det är svårt att rekrytera kompetens på alla nivåer, från breda serviceyrken till högutbildad arbetskraft. När företagen inte kan rekrytera kan de inte heller växa.

För att öka tillväxten krävs flera åtgärder. Lägre arbetsgivaravgifter, få bort osund konkurrens, minska regelkrånglet och slopa lönegolvet för internationell kompetens.

Det krävs också grundläggande förutsättningar för att arbetsmarknaden ska fungera. Den dåligt fungerande bostadsmarknaden har länge legat som en våt filt över tillväxten och är en delförklaring till den växande kompetensbristen. Företagen lyfter det som ett tillväxthinder. Hyresmarknadens funktionssätt spelar en central roll för en dynamisk och rörlig arbetsmarknad. Reformerna är nödvändiga för att svenska företag ska kunna växa. Särskilt i våra tillväxtregioner där företagen är helt beroende av en stor nationell och internationell kompetenspool.



Fredrik Östbom
Chef Näringspolitik och
opinionsbildning, Almega

Utmaningarna slår mot alla sektorer

Restaurangnäringen är ett exempel på en vital del av tjänstesektorn i svenska storstäder. Entreprenören Pontus Frithiof driver flertalet framgångsrika restauranger i Stockholm och vittnar om hur hyresmarknaden blir en broms för att rekrytera och behålla personal.

“ Entreprenörer berättar

Bostadsmarknaden är ett stort problem. Vi behöver attrahera kompetens både från Sverige och från Europa. Vi har haft kockar från Norrland och Blekinge som lämnar efter ett år eftersom det är för svårt att bo här, och då flyttar de hem igen. Om man jämför med New York kan du få boende imorgon. Du betalar för det, men utbudet är enormt och kontrakten är flexibla. Här är det svårare och, i min bild, ganska dåligt utbud.



Pontus Frithiof
Entreprenör och krögare

Techentreprenörer har svårt att locka kompetens

I den aktuella debatten om Sveriges AI-strategi beskriver flera ledande techentreprenörer i en debattartikel i Dagens industri hur internationella nyckelrekryteringar återkommande tackar nej med hänvisning till att de snabbt behöver bostad, skola och barnomsorg – och att dessa praktiska förutsättningar inte kan garanteras inom rimlig tid.³²

“ Entreprenörer berättar

Det här är förmodligen den mest underskattade bromsklossen för Stockholms tillväxt. Varenda grundare jag känner har en historia om att ha förlorat en internationell rekrytering för att personen inte lyckades hitta boende inom rimlig tid. Det köbaserade hyressystemet är absurt för alla som flyttar till Stockholm från utlandet. I praktiken säger man till en världsledande ingenjör från San Francisco eller Bangalore: "Välkommen till Europas mest innovativa stad, nu får du vänta sju år på en lägenhet."

Det slår hårdast mot unga talanger. Om du är 25 år och i början av din karriär på en startup i Stockholm är du både utestängd från att köpa och utestängd från att hyra. Resultatet blir att talanger antingen aldrig kommer hit eller inte stannar. Det här är ett strukturellt problem som kräver politiskt mod att lösa, inte fler små, stegvisa reformer.



Fredrik Hjelm
Entreprenör och grundare
av bland annat VOI

Sammanfattning

Vår undersökning och intervjuer med arbetsgivarorganisationer och företagare visar att bristerna på hyresmarknaden får konkreta konsekvenser i både människors vardag och för företagens utvecklingsmöjligheter, vilket i förlängningen påverkar Stockholms attraktivitet och tillväxt.

Det är tydligt att stockholmarna tappat förtroende för systemet. En klar majoritet saknar förtroende och ser det som orättvist, samt att det gynnar insiders. Det är inte märkligt att förtroendet är lågt när en så pass stor andel anser att bostadsmarknaden påverkar deras livsval negativt och att en stor andel övervägt att flytta från regionen. Allra mest alarmerande är det faktum att 2 av 10 stockholmare avstått från att söka eller att tacka ja till ett nytt jobb på grund av bostadsmarknaden.

I näringslivet beskrivs hyresmarknaden som en våt filt över tillväxten och arbetsmarknaden. Effekterna av en illa fungerande hyresmarknad drabbar alla yrken, från restaurangnäringen till techföretagen som vill locka internationell spetskompetens. Det i sin tur leder till lägre tillväxt och missade möjligheter, vilket drabbar såväl Stockholm som Sverige i sin helhet.

04 En reformerad hyresmodell

För att finansiera framtidens välfärd och viktiga samhällsinvesteringar behöver Sverige en ekonomi som växer. Det kräver en bostadsmarknad som fungerar bättre än i dag.

En trögriklig bostadsmarknad bidrar till lägre sysselsättning, sämre matchning på arbetsmarknaden och lägre produktivitet. När människor inte kan flytta dit jobben finns påverkas företagens möjligheter att växa. På längre sikt påverkas även statens skattebas och förmågan att finansiera gemensamma åtaganden. Ett ökat och mer ändamålsenligt bostadsbyggande är en central del i att förbättra matchningen och möta efterfrågan i växande regioner.

På en väl fungerande bostadsmarknad är hyresrätten ett smörjmedel i ekonomin. Den ska vara det tillgängliga alternativet som gör det möjligt att flytta till jobb och studier, att separera eller bilda familj, att flytta hemifrån eller att byta bostad när livssituationen förändras.

Så fungerar det inte i dag. Dagens hyressystem bidrar till låg rörlighet, köbildning och ett ineffektivt utnyttjande av det befintliga beståndet. Den skapar skillnader mellan insiders och outsiders, där hushåll med lång kötid gynnas medan unga, nyanlända och personer som byter bostadsort ställs inför höga trösklar.

Hyressystemet bidrar till inlåsnings effekter, där hushåll bor kvar i bostäder som är större eller bättre belägna än vad deras aktuella behov kräver, eftersom hyran är låg i relation till marknadsvärdet. Samtidigt trängs andra hushåll undan. Resultatet blir ett sämre utnyttjande av det samlade beståndet.

En reform av hyressättningen är därför en av få strukturreformer som kan påverka både människors handlingsfrihet och arbetsmarknadens funktionssätt i grunden.

Samtidigt är bostaden en grundläggande trygghetsfaktor. En reform måste därför genomföras stegvis och med starkt konsumentskydd.



En reformering av den svenska hyresmarknaden bör vila på följande principer

01

Hyror avtalas mellan hyresvärd och hyresgäst

Utgångspunkten bör vara att hyror bestäms genom avtal mellan hyresgästen och hyresvärden. Läge, kvalitet och efterfrågan ska i större utsträckning få genomslag i priset. Ett mer avtalsbaserat system innebär dock inte avsaknad av regler. Tvärtom krävs tydlig lagstiftning och konsumentskydd.

02

Riktade stöd till hushåll med svag betalningsförmåga

Rapportens genomgång av fördelningseffekterna visar att generell prisreglering är ett trubbigt instrument. Subventioner i form av reglerade hyror tillfaller inte nödvändigtvis hushåll med störst behov. Sociala ambitioner bör därför i första hand uppnås genom riktade och transparenta stöd till hushåll med låg betalningsförmåga. Ett sådant system är mer träffsäkert, mer kostnadseffektivt och tydligare i sina prioriteringar. Utgångspunkten bör vara att alla med en inkomst ska kunna bära sina boendekostnader medan de som har svårt att bära sina boendekostnader får ett riktat stöd.

03

Starkt konsumentskydd genom ökad transparens

När människor köper en bostad kommer de överens med säljaren om priset. På samma sätt bör det fungera när hyreskontrakt tecknas.

Konsumentskyddet värnas genom ökad öppenhet. På den ägda bostadsmarknaden är prisinformationen omfattande och lättillgänglig. På hyresmarknaden saknas motsvarande öppenhet. Två lägenheter på samma gata kan ha helt olika hyror utan att det är möjligt att förstå varför.

En reform bör därför kombineras med ökad offentlighet kring hyresavtal. På samma sätt som köpeskillingar för ägda bostäder är offentliga uppgifter bör även ingångna hyresavtal vara tillgängliga som allmän information. Det innebär att uppgifter om hyra, läge, storlek, standard och avtalsdatum blir offentliga.

Precis som Hemnet och Booli har vuxit fram kring den ägda bostadsmarknaden skulle motsvarande digitala tjänster kunna utvecklas för hyreskontrakt. Hushåll skulle tydligt kunna se hyresnivåer i olika områden, följa utvecklingen över tid och jämföra likvärdiga bostäder.

Detta stärker hyresgästens ställning, minskar informationsasymmetrier och gör det möjligt att bedöma om en hyra framstår som rimlig. Öppen information är en förutsättning för legitimitet i ett mer avtalsbaserat system.

På en reformerad hyresmarknad ska hyresgäster ha möjlighet att få hyrans skälighet prövad, oskäligen villkor ska kunna angripas och tvister ska lösas effektivt och rättssäkert.

04

Starkt konsumentskydd genom förutsägbarhet och stabilitet

Stabilitet är centralt för hushållens trygghet och för investeringar i bostadssektorn. För att skapa trygghet och förutsägbarhet bör hyran och den årliga hyreshöjningen vara tydligt definierad under den period man avtalar om besittningsskydd, minst tio år. Det ger hyresgästen en tydlig bild av dagens hyra och hur hyran kan utvecklas över tid. Årlig hyreshöjning kan exempelvis indexeras mot inflation. Hyresvärden är bunden till villkoren i avtalet under hela avtalsperioden, medan hyresgästen endast är bunden under tre månader.

05

Stegvis införande i hela beståndet

Givet bostadens betydelse för den enskilde måste reformen genomföras gradvis. En naturlig utgångspunkt är att reformen i första hand gäller i nyproduktion och för ledigblivna lägenheter då nya hyreskontrakt tecknas. På så sätt skyddas befintliga hyresgäster från plötsliga förändringar samtidigt som systemet successivt reformeras och samma förutsättningar över tid råder i hela hyresbeståndet.

06

Löpande uppföljning och utvärdering

En reform av denna omfattning bör följas upp systematiskt och transparent. Effekterna på rörlighet, byggande, hushållens boendekostnader, tillväxt och arbetsmarknad bör analyseras återkommande av Finansdepartementet. En reformerad hyresmarknad är inte ett enskilt beslut, utan en långsiktig process.

Referenser

¹Stockholms Handelskammare (2025b)

²Svensk Mäklarstatistik (2026)

³Kopsch (2024)

⁴Ljungkvist (2015)

⁵Produktivitetskommissionen (2025)

⁶OECD (2025)

⁷IMF (2024)

⁸Europeiska kommissionen (2025)

⁹Hermansson & Song (2024)

¹⁰Sveriges Allmännytt (2024)

¹¹Karpestam (2023)

¹²Finanspolitiska rådet (2019)

¹³Bostadsförmedlingen i Stockholm (2026)

¹⁴Donner (2025)

¹⁵Donner (2025)

¹⁶Stockholms Handelskammare (2022)

¹⁷Finanspolitiska rådet (2019)

¹⁸Produktivitetskommissionen (2025)

¹⁹Söderberg et al. (2025)

²⁰OECD (2025)

²¹Regeringskansliet (2026)

²²Produktivitetskommissionen (2025)

²³Produktivitetskommissionen (2025)

²⁴OECD (2025)

²⁵OECD (2025)

²⁶Donner & Kopsch (2023)

²⁷Donner & Kopsch (2023)

²⁸Donner (2025)

²⁹Produktivitetskommissionen (2025)

³⁰OECD (2025)

³¹Donner (2025)

³²Hellermark et al. (2026)

