

Hyressättningen och bostadsmarknaden



Författare: Jonas Frycklund, Göran Grahn

Inledning

Bostadsmarknaden står inför stora utmaningar de kommande åren. Bostadsbristen har blivit ett allt större problem i landet. Det byggs för få bostäder i förhållande till den befolkningsutveckling som nu sker. Bostadspriserna har stigit och hushållens skuldsättning har nått höga nivåer. Trångboddheten har kommit tillbaka och arbetsmarknaden fungerar sämre när det är svårt att hitta bostad i samband med en flytt till en ny ort.

Svenskt Näringsliv har låtit konsultföretaget WSP granska de historiska tankarna och idéerna bakom den bostadspolitik vi har idag. Ett särskilt fokus ligger på bruksvärdessystemet.

I WSP:s rapport framkommer att de flesta av de intentioner som politikerna hade när bruksvärdessystemet infördes inte har uppfyllts. Tvärtom fungerar bruksvärdessystemet idag som en bromskloss för byggandet av hyreslägenheter, samtidigt som systemet skapar inlåsnings effekter då människor ogärna lämnar ett hyreskontrakt när de väl kommit över ett.

Den här rapporten inleds med en kort sammanfattning av de slutsatser som presenteras i WSP:s rapport. Därefter presenteras ett förslag till hur bruksvärdessystemet kan förändras för att bättre anpassas till dagens situation så att omsättningen på bostadsmarknaden förbättras och bostadsbyggandet ökar.

För att komma till rätta med problemen på bostadsmarknaden krävs omfattande åtgärder på flera fronter. I den här rapporten fokuseras på hyressättningen. Det som behandlas i denna rapport är dock inte tillräckligt för att hantera utmaningarna de kommande åren.

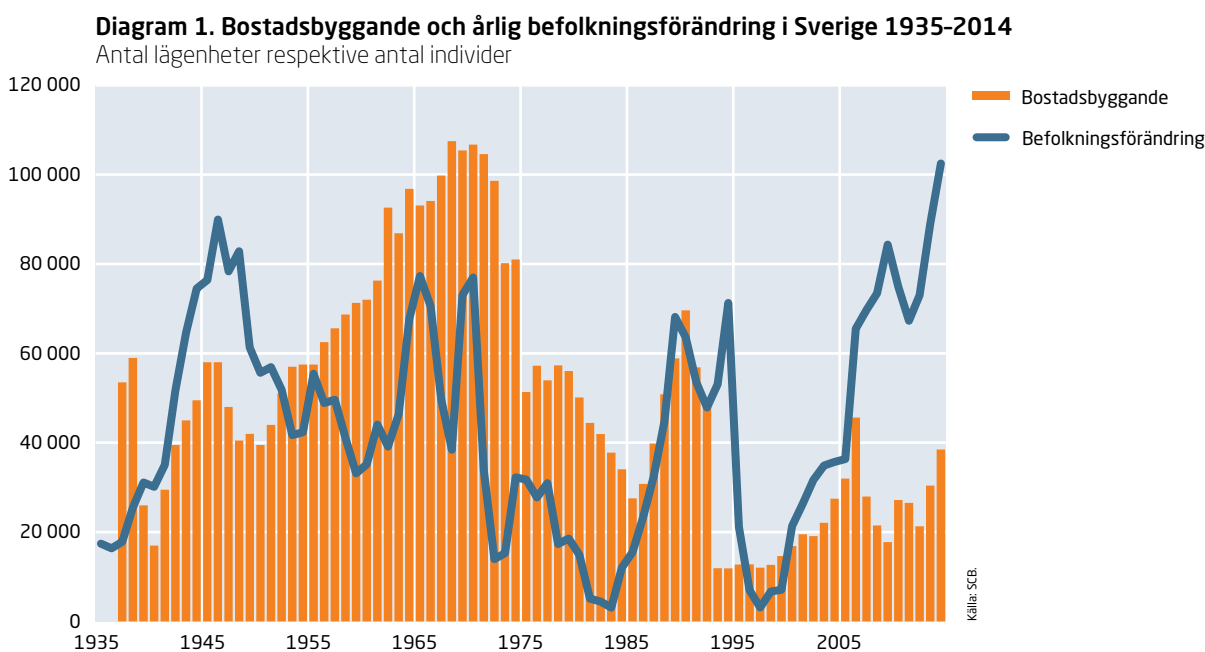
Innehåll

Inledning	1
Hyressättningen och bostadsmarknaden.....	3
Det råder stor brist på framför allt hyresrätter	4
Bruksvärdessystemet föråldrat	5
Efterkrigstidens bostadspolitik	6
Dagens situation	7
Slutsats.....	10
Vårt förslag	11

Hyressättningen och bostadsmarknaden

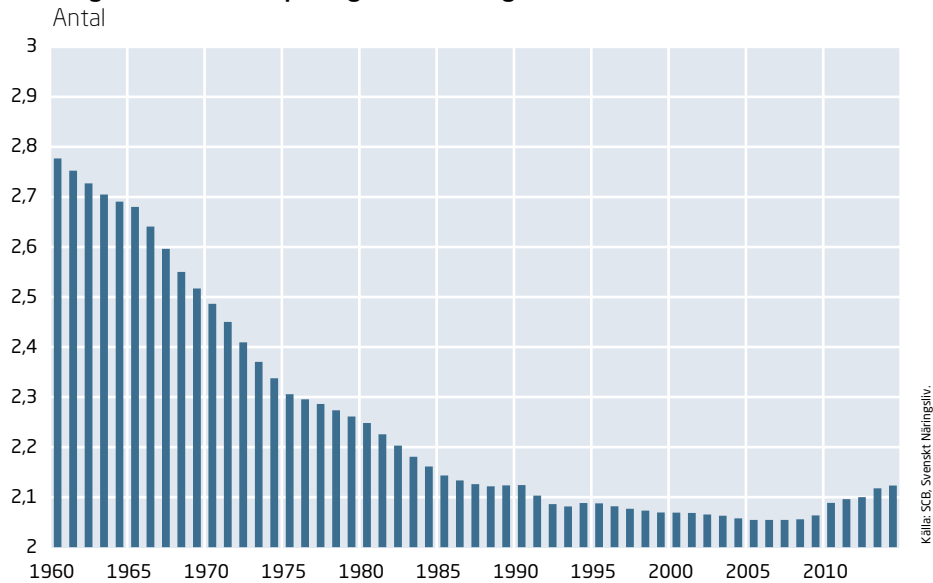
Under de senaste åren har bostadsbristen blivit ett allt mer akut problem på många håll. I storstäderna stiger bostadspriserna och skuldsättningen bland hushållen. Köer och svarta marknader för bostäder breder ut sig. Företag upplever svårigheter att rekrytera arbetskraft eftersom det blir svårare för arbetskraften att hitta en bostad i närheten av arbetsplatsen. Även trångboddheten ökar, med sociala spänningar och problem som följd.

Problemen på bostadsmarknaden började i liten skala redan i början av 1990-talet. Omläggningen i politiken med borttagandet av bostadssubventionerna och inflationsmål (med högre realräntor som följd) resulterade i att bostadsbyggandet föll till låga nivåer. Under 2000-talet har bostadsbyggandet ökat något, men nivåerna är fortfarande låga i förhållande till den befolkningsutveckling som nu sker.



Efter det kraftiga bostadsbyggandet under miljonprogrammets dagar, då det byggdes en miljon bostäder under en tio-årsperiod mellan 1965 och 1974, förbättrades bostadsstandardens markant. Något som illustreras av att antalet personer per lägenhet sjönk snabbt fram till 1980-talets slut. Därefter fortsatte standarden att öka om än i en något långsammare takt fram till 2007. Men sedan dess har bostadsstandardens sjunkit mätt i termer av boendetäthet. Nu bor det allt fler personer per lägenhet för varje år som går.

Uppgången på senare år kan ses som måttlig, men den aggregerade statistiken döljer en underliggande dramatik. Den snabba befolkningsökningen i kombination med snabb urbanisering och svagt bostadsbyggande gör att situationen i vissa storstadskommuner blir allt mer akut. I några församlingar i Stockholms län är boendetätheten högre idag än den var 1965.

Diagram 2. Personer per lägenhet i Sverige 1960-2014

Från många håll argumenteras det nu för att bostadsbyggandet måste öka. Under de senaste åren har det också tagits fram en rad analyser om vad som borde göras för att få upp bostadsbyggandet till mer hållbara nivåer. Boverket (2015) menar att det nu behöver byggas drygt 70 000 lägenheter per år under några år, det vill säga nästan samma nivåer som nåddes under miljonprogrammets dagar på 1960-, och 70-talet.¹ Analyserna pekar på att byggandet bromsas av ett antal skäl, till exempel krångliga regler, kommunala planmonopol, höga byggkostnader med mera. Vidare fungerar bostadsmarknaden ineffektivt genom att flyttkedjorna inte fungerar. Höga flyttskatter gör att människor bor kvar i boenden som de egentligen vill lämna eftersom det är olönsamt att flytta.

Väl formulerade förslag om hur dessa problem kan åtgärdas har också utarbetats från flera håll. De privata initiativen Bokriskommittén² under Klas Eklunds ledning och Nybyggarkommissionen³ under Göran Perssons ledning presenterade en rad förslag på åtgärder som kan öka byggandet. Svenskt Näringsliv har också presenterat förslag inom ramen för reformagendan som både syftar till att öka byggandet och att öka omsättningen i beståndet.⁴

Det råder stor brist på framför allt hyresrätter

Ett påpekande som återkommer i nästan alla utredningar är att bruksvärdessystemet, som reglerar hyrorna i hyresbeståndet, är ett allvarligt problem för hela bostadsmarknaden. Bostadsföretagen bygger få hyreslägenheter då de menar att kalkylerna inte går att räkna hem när hyrorna är reglerade.

Hyreslägenheter fyller en viktig funktion på bostadsmarknaden. Många, till exempel ungdomar som vill flytta hemifrån eller studera på annan ort, varken kan eller vill köpa sin bostad. Utländsk arbetskraft, som kommer till Sverige för att arbeta under en begränsad period, är heller inte intresserade av att köpa en bostad. För ekonomiskt

¹ Boverket, Behov av bostadsbyggande, Rapport 2015:18, februari 2015.

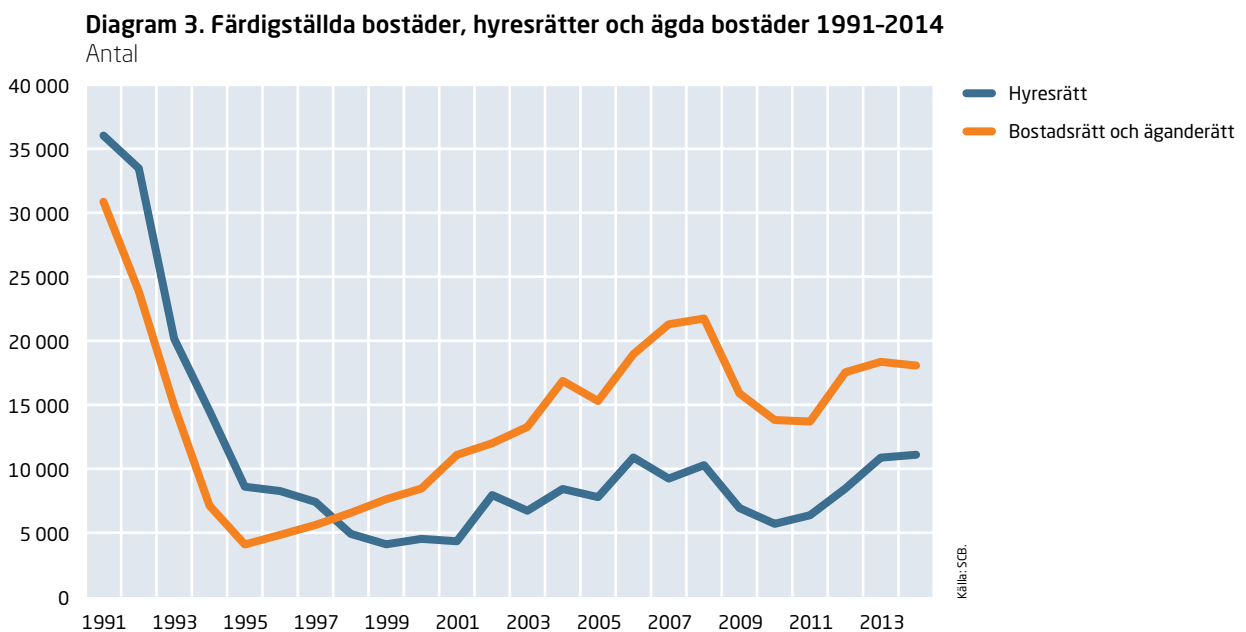
² Bokriskommitténs rapport, En fungerande bostadsmarknad – en reformagenda, juni 2014.

³ Nybyggarkommissionen (2014), En bostadspolitisk agenda för Sverige.

⁴ Svenskt Näringsliv, Reformagendan #3, "Släpp stryppgreppet kring nya bostäder", december 2012.

svaga grupper, till exempel nyanlända, är hyreslägenheter ofta det enda alternativet på bostadsmarknaden. Det är främst hyreslägenheter det råder brist på i dagens bostadsmarknad och det är de ovan nämnda grupperna som drabbas värst av bostadsbristen. Genom en allt sämre fungerande bostadsmarknad försämras arbetsmarknadens funktionssätt. Därmed utgör bostadsbristen ett hinder för fortsatt ekonomisk tillväxt.

Alla kategorier av bostadsbyggande (hyresrätter, bostadsrätter och småhus) sjönk dramatiskt under de inledande åren på 1990-talet vid omläggningen i politiken där bland annat bostadssubventionerna avvecklades och realräntorna steg kraftigt. Realräntorna har sedan dess fallit tillbaka till nivåerna före 1990-talskrisen, något som har bidragit till att byggandet av det ägda boendet är på god väg att återhämta sig till nivåerna före krisen. Hyresrättsbyggandet däremot ligger än idag kvar på låga nivåer (se diagram 3).



Bruksvärdessystemet föråldrat

Bruksvärdessystemet infördes i slutet på 1960-talet och ersatte den rena hyresregleringen som infördes på 1940-talet. Bruksvärdessystemet innebär ingen prisreglering i egentlig mening utan hyran förhandlas fram av fastighetsägarna och hyresgästerna. Som grund för förhandlingarna ska faktorer som storlek, modernitet, bostadsområdets och lägenhetens standard och utrustning fälla avgörandet för hyran.

En lägenhets allmänna läge får beaktas, vilket sker i Malmömodellen där lägesfaktorn är en tydligare del i hyressättningen. Men läget måste inte beaktas och gör det inte heller i de flesta fall. Det innebär att hyran för likvärdiga lägenheter blir i stort sett densamma oavsett var lägenheten är belägen. I praktiken innebär systemet att hyrorna fortfarande är reglerade. Fastighetsägarna är inte fria att ta ut marknadsmässig hyra för olika områden.

Hyresmarknaden är därför ingen fri marknad. Marknadsekonomin förutsätter en fri prissättning för att fungera. Om prissättningen regleras så uppstår problem av olika slag, till exempel köer som uttrycker för lågt utbud. Trots allt fungerade bruksvärdessystemet fram till 1990-talets början tack vare att subventionerna höll uppe byggandet.

När subventionerna togs bort framträdde de negativa effekterna av bruksvärdes-systemet tydligt.

För att i någon mån råda bot på bruksvärdesystemets negativa effekter infördes 2006 det så kallade presumtionssystemet. Systemet innebär att hyressättningen kan sättas närmare marknadshyror under de första femton åren för nybyggda bostäder.⁵ Med tanke på att normal avskrivning för bostadshus är 100 år så utgör tidsbegränsningen ett tydligt hinder för hyresvärdarna. De första avtalen löper ut i början av 2017 och dessa hyresavtal ska då fasas in i bruksvärdesystemet. Det råder osäkerhet om vad som då kommer att hända med hyrorna. Om det drivs igenom hyressänkningar så äventyras de ekonomiska kalkylerna för hyresvärdarna och viljan till nybyggnation minskar.

Bruksvärdesystemet är därför, trots presumtionssystemet, en viktig orsak till att det har byggts för få hyreslägenheter de senaste decennierna. Frågan är hur det kommer sig att systemet är kvar. Svenskt Näringsliv har låtit WSP granska argumenten för bruksvärdesystemet i grunden. Vad var tanken och idéerna när systemet infördes? Vad ville man uppnå? Hur har det gått? Nedan följer en kort sammanfattning av WSP:s rapport.

Efterkrigstidens bostadspolitik

Efter andra världskriget startade en snabb urbaniseringsvåg i Sverige då jordbruket mekaniserades och industrialiseringen tog fart på allvar. Bostäderna i städerna var emellertid alldeles för få för den snabba urbaniseringsvågen och dessutom omoderna och i dåligt skick.

Alltsedan dess har bostäder varit en viktig politisk angelägenhet. Ett citat från en proposition 1967 fångar de ambitioner som i stort har präglat svensk bostadspolitik under stora delar av efterkrigstiden:

”Hela befolkningen ska beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader”.

Det vill säga, alla ska kunna få tillgång till en bostad. Det betyder att det ska finnas god tillgång till bostäder. Det betyder också att man inte ska behöva stå lång tid i kö för att få en bostad om man har behov att till exempel flytta till en ny ort för att få ta ett nytt jobb. Det ska med andra ord vara lätt att byta bostad.

I bostadspolitiken har det även funnits en tanke om att ”vanligt folk” ska kunna bo i relativt attraktiva lägen för att på så sätt också bejaka såväl ekonomisk som etnisk integration – Sverige ska vara ett integrerat och inte ett segregerat samhälle.

Detta har i sin tur kopplingar till att boendet ska vara förknippat med ”*skäliga kostnader*”, vilket i sin tur är kopplat till de hyresregleringar som har präglat svensk bostadspolitik under lång tid.

Att bostäderna ska vara ”*rymliga och av god kvalitet*” är också ett uttryck för att det inte ska föreligga trångboddhet. Satsningen på miljonprogramsområdena kan exempelvis ses i ljuset av dessa ambitioner.

⁵ Från början gällde undantaget 10 år, sedan 2013 infördes nuvarande regel om 15 år.

Så, hur har det gått? Har bruksvärdesystemet uppfyllt politikens ambitioner? Om inte, vilka är konsekvenserna? Följande frågor analyserades i WSP:s rapport:

- Har den förda politiken bidragit till en god tillgång på bostäder?
- Har ekonomisk och etnisk integration uppnåtts?
- Är det lätt att byta bostad?
- Har den förda politiken bidragit till en minskad trångboddhet?
- Har systemet resulterat i rimliga hyror?

Det bör också noteras att den reglerade hyresmarknaden efter 70 år är en mycket speciell och genomreglerad marknad där inte bara olika former av hyresregleringar har påverkat utfallet utan en mängd andra regleringar är av betydelse. Dock är den viktigaste underliggande mekanismen ”prisregleringen” och av den anledningen ligger fokus primärt på bruksvärdesystemet och dess effekter.

Dagens situation

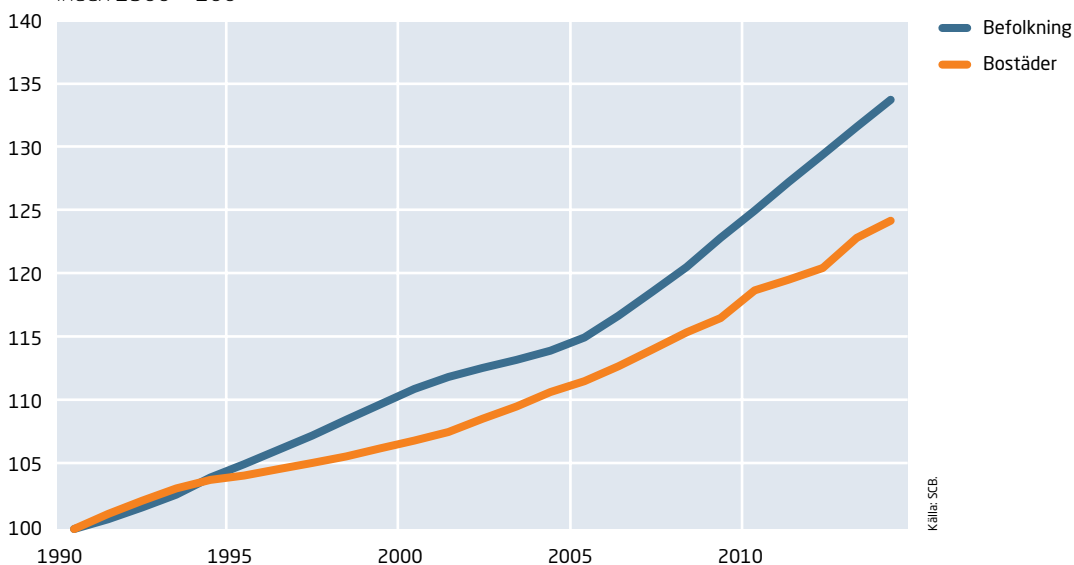
WSP:s rapport visar att bostadspolitikens intentioner, som kan sammanfattas i punkterna ovan, i stort sett är misslyckad på punkt efter punkt.

På allt fler håll råder bostadsbrist och långa köer

Bostadsbyggandet har inte hängit med i den snabba befolkningstillväxten som skett framför allt i storstäderna. I Stockholms län har befolkningen ökat med nästan 35 procent sedan 1990. Bostäderna har under samma period ökat med knappt 25 procent. Utvecklingen har inneburit att bostadsköerna har vuxit. Idag står det cirka 430 000 människor i bostadskö i Stockholms län, vilket kan jämföras med 100 000 år 2004. Idag är kötiden för en hyresrätt i Stockholms innerstad närmare 20 år. I dagsläget går det därför inte att hävda att det föreligger en god tillgång till bostäder.

Diagram 4. Färdigställda bostäder, hyresrätter och ägda bostäder 1991-2014

Index 1900 = 100



Den ekonomiska och etniska segregationen ökar

Ett vanligt argument i den bostadspolitiska debatten är att hyresrätten bidrar till att minska boendesegregationen, i synnerhet i kombination med en reglerad hyressättning som motverkar att ett områdes attraktivitet får tillräckligt genomslag på hyrorna.

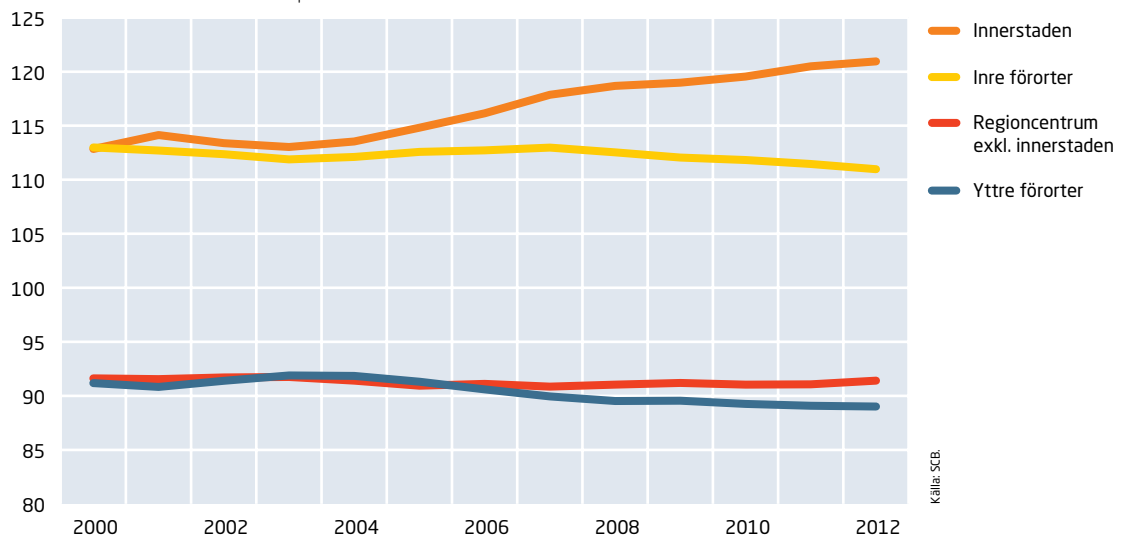
Ett enkelt mått på hur den ekonomiska segregationen utvecklats är att studera den sammanräknade genomsnittliga förvärvsinkomstens förändring över tid. Den består av de sammanlagda löpande skattepliktiga inkomsterna, vilket avser inkomster från anställning, företagande, pension, sjukpenning och andra skattepliktiga transfereringar. I sammanräknad förvärvsinkomst ingår således inte inkomst av kapital, vilket kan ge en viss underskattning av den faktiska ekonomiska styrkan i vissa områden.

Segregationen har ökat påtagligt i storstäderna, framför allt i Stockholm. I diagram 5 relateras den genomsnittliga förvärvsinkomsten i Stockholms län i de fyra områdena till den genomsnittliga förvärvsinkomsten i länet som helhet. Det är framför allt i innerstaden som det har skett en större förändring. År 2000 låg medelinkomsten i innerstaden 13 procent över medelinkomsten i länet som helhet, ett gap som ökat till 21 procent år 2012. I de övriga tre områdena har utvecklingen varit relativt stabil, även om man kan skönja ett visst tapp i yttre förorter och regioncentrum exklusive Innerstaden under den senare delen av den studerade perioden.

Bruksvärdessystemet har således inte förhindrat att ekonomisk segregation inträffat. Höginkomsttagare bor i innerstaden och låg- och medelinkomsttagare i yttre förorterna.

Diagram 5. Inkomstutveckling i Stockholms län 2000-2012

Medelinkomst i länet respektive år = 100



Ungefär samma förhållande gäller för den etniska segregationen. Andelen inrikes födda i Stockholms län är högst i innerstaden där cirka 83 procent är inrikes födda. Motsvarande siffra för yttre förorten är 63 procent.

Bruksvärdessystemet har således inte lyckats motverka att vare sig ekonomisk eller etnisk segregation uppstått.

Liknande slutsatser dras i en studie av Enström Öst et al (2014). I deras studie ser man visserligen att inkomstsegregationen är lägre i hyresbeståndet än i bostadsrätterna. Men när man använder andra segregationsmått som utbildning, ålder, etnicitet och antal

barn så är segregationsproblemen likartade eller större i hyresbeståndet jämfört med bland bostadsrätterna.⁶

Forskarna drar slutsatsen att hyresregleringen inte lyckas med uppgiften att motverka segregation. De reglerade hyrorna utgör i praktiken en subvention för boende i centrala lägen, denna subvention har dålig träffsäkerhet när det gäller att nå hushåll med låg inkomst, hushåll med barn, yngre hushåll och hushåll med invandrabakgrund.

Flyttkedjorna fungerar dåligt

Det är svårt att byta bostad. Bostadsmarknaden är trögrörlig och det är svårt att se att mängden hyresrätter påverkar rörligheten i någon större utsträckning. I de yttre förorterna, där hyrorna är mer i fas med marknadspriserna och även bostadsköerna kortare, finns en tendens till en något högre rörlighet.

Hyresgäster som har kontrakt där hyran kraftigt avviker neråt från marknadshyran undviker i det längsta att göra sig av med sina kontrakt. Drivkraften är stark att bo kvar även om boendeytan har blivit för stor, att hyra ut i andra hand eller att föra över kontraktet till en familjemedlem. Resultatet blir en väldigt låg omsättning där få attraktiva lägenheter når de bostadssökande.

Otillräcklig tillgång till hyresrätter och dålig omsättning i hyresbeståndet i storstäderna resulterar också i svarta marknader med kontrakt. Detta uppmärksammas i den senaste Långtidsutredningen⁷ där följande konstateras:

”Den informella marknaden med svarthandel med kontrakt och informell uthyrning har en omfattning som av naturliga skäl är svår att uppskatta. Otvetydigt är emellertid att knapphet - och hyror som inte speglar knappheten - är jordmån för en informell marknad.

Sammanfattningsvis hämmas den svenska ekonomin, liksom möjligheterna för enskilda att finna boende, av begränsningarna på den svenska hyresmarknaden. I detta ligger också att utbudsbegränsningarna ger grogrund för svarthandel och informell uthyrning med den sårbarhet för enskilda och uppluckring av rättsmedvetande som detta för med sig.”

Trångboddheten ökar igen, framför allt i storstäderna där många vill bo

Bostadsfrågan var aktuell i Sverige redan på 1930-talet då makarna Myrdal skrev ”Kris i befolkningsfrågan”. Svenskarna födde inte tillräckligt med barn för att Sveriges befolkning skulle växa. Bostadsförhållandena var usla och Socialdemokraterna arbetade aktivt med egnahemsrörelsen. Men det räckte inte. På 1950- och 1960-talet då tillväxten blomstrade och arbetskraftsinvandringen till Sverige tog fart efter kriget var bostadsbristen skriande. Den generella bostadsstandarden var också låg. Att både bo trångt och nedslitet var vanligt, särskilt i de växande städerna.

Miljonprogrammet byggdes mellan 1965 och 1974. Byggandet skedde över hela landet och bestod till en tredjedel av höghusområden, en tredjedel låga flerbostadshus och en tredjedel småhusområden. Idag är bilden i många avseenden densamma som på 50- och 60-talen. Bostadsbyggandet har varit svagt i två decennier, städerna växer, invandringen är stor och bostadsköerna växer.

⁶ Enström Öst, Söderberg, Wilhelmsson (2014), Household allocation and spatial distribution in a market under (“soft”) rent control, *Journal of Policy Modeling* 36:353-372.

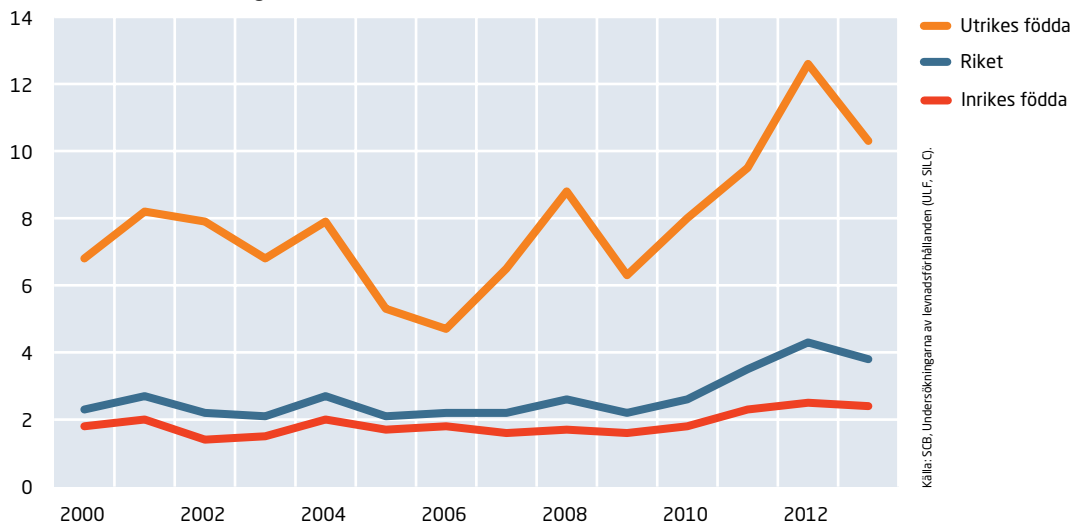
⁷ Bergendahl, Per-Anders, Hjeds Löfmark, Monika, Lind, Hans, ”Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen”, *Långtidsutredningen* 2015, maj 2015.

Enligt trångboddhetsnorm 2 (max två personer per rum, kök plus ett rum exkluderat) minskade trångboddheten från 45 procent 1960 till endast 2 procent runt sekelskiftet.

På senare år har dock trenden vänt för storstadsområdena och boendetetätheten ökar återigen i och med en växande befolkning genom bland annat invandring. Exempelvis har befolkningen för riket i helhet vuxit med 8 procent 2000–2013, motsvarande siffror för Stockholms län är 20 procent. För utrikes födda har andelen trångbodda fördubblats från 5 till 10 procent under det senaste decenniet.

Diagram 6. Trångboddhet enligt norm 2, år 2000-2013

Procent av befolkningen



Rimliga hyror?

För vissa som har ett hyreskontrakt i attraktiva lägen kan detta sägas gälla. I dessa lägen understiger hyrorna marknadspriset för en motsvarande bostadsrätt. Effekten har blivit snabb ombildning av hyreslägenheter till bostadsrätter och en svart marknad för hyreskontrakt. I mindre attraktiva områden kan hyrorna överstiga marknadspriset för en motsvarande bostadsrätt.

Det är relativt billigare att bo i en hyresrätt i ett attraktivt läge än att bo i en bostadsrätt. Skillnaderna är betydligt mindre i mindre attraktiva lägen. De som har en hyresrätt i ett centralt läge erhåller i normalfallet en stor subvention i förhållande till vad kostnaden är för en bostadsrätt.

Slutsats

Dagens bostadspolitik fungerar således dåligt. Trångboddheten ökar och segregationen, både ekonomiskt och etniskt, växer. Det har under de senaste två decennierna byggts allt för få bostäder med hänsyn till den nuvarande demografiska utvecklingen, stor befolkningsökning och snabb urbanisering. Framför allt saknas det hyresrätter. Det skapar stora problem för ekonomiskt svaga grupper såsom ungdomar och nyanlända. Ekonomiskt mer välbärgade kan lösa bostadssituationen genom att köpa en bostad. Eftersom utbudet av bostäder är litet och efterfrågan, särskilt i storstäderna, är stor stiger priserna på bostäderna till höga nivåer. Likaså ökar hushållens skuldsättning till höga nivåer.

Svenskt Näringsliv menar att bruksvärdessystemet, med i praktiken reglerade hyror, är en stor del av förklaringen till att det har byggts för få hyresrätter. Bruksvärdesystemet har dessutom gjort det lönsamt att ombilda befintliga hyresrätter till bostadsrätter. I det följande avsnittet utvecklas förslag till hur bostadspolitikerna kan reformeras för att möta dagens utmaningar.

Vårt förslag

Svenskt Näringsliv har tidigare redovisat ett antal förslag för att förbättra funktionssättet på bostadsmarknaden och öka tillgången på bostäder.⁸ Problemen är så omfattande att det inte är en enskild åtgärd som kommer att lösa upp situationen. Flera saker behöver ske parallellt. Den rapport som WSP har utfört på uppdrag av Svenskt Näringsliv fokuserar på bruksvärdessystemets effekter.

Prismekanismen utgör en central del i marknadens funktionssätt. Priser är bärare av information och ger signaler till aktörerna på marknaden om hur de bör agera. Priser som höjs kan vara signaler om stigande efterfrågan, som kan ge impulser till ökad produktion. Höga priser kan också vara signaler om att konkurrensen är bristfällig och sådana signaler kan locka nya producenter att ge sig in på marknaden. Priser som varierar kan ge signaler om vad konsumenterna föredrar och vad de är mindre intresserade av. Sätter man prismekanismen ur spel försämras informationsflödet och ineffektivitet uppstår.

På den svenska bostadsmarknaden har bruksvärdessystemet satt prismekanismen ur spel. Följden har blivit bostadsbrist, långa köer och svarta marknader.

Det som behöver ske på den svenska bostadsmarknaden är dels att få ett ökat byggande, dels behöver utnyttjandet av det befintliga beståndet förbättras. Bruksvärdesystemet är ett hinder för båda dessa saker.

Äldre lägenheter i centrala lägen är underprissatta. Av WSP:s rapport framgår för Stockholmsregionen att priserna för bostadsrätter skiljer sig mer åt mellan attraktiva och mindre attraktiva områden än vad motsvarande hyresrätter gör. Sifferunderlaget tyder på en underprissättning som motsvarar närmare 50 procent av bruksvärdehyran i attraktiva centrala lägen.

Bruksvärdesystemet med dess nedpressade hyror gör det svårt att räkna hem nybyggnation. För att råda bot på det problemet finns sedan 2006 möjlighet att istället använda presumtionshyror. Presumtionshyror medger under de första 15 åren ett hyresuttag som ligger närmare marknadshyror. Hyressättningen ska baseras på en investeringskalkyl och behöver godkännas av hyresgästföreningen. Det går även att sätta nyproduktionshyran utan ett sådant godkännande, men då finns risk att hyressättningen överprövas i hyresnämnden.

Presumtionshyror bygger med andra ord även de på en slags reglering. Det kostnadsbaserade synsättet befrämjar inte entreprenörskap (och kan vara kostnadsdrivande). Begränsningen till 15 år gör att det finns en osäkerhet om vad som händer när tidsfristen löper ut. Eftersom systemet infördes 2006 vet man inte vad som händer när bostadshus faller ut ur systemet. Kommer då hyresvärdarna att tvingas till kraftiga hyressänkningar? Allt detta gör det svårt att räkna hem investeringskalkylerna och

⁸ http://www.svensktnaringsliv.se/migration_catalog/reformforslag-3-slapp-stryppreppet-kring-nya-bostader_533206.html/BINARY/Reformf%C3%B6rslag%203:%20SI%C3%A4pp%20stryppreppet%20kring%20nya%20bost%C3%A4der

bidrar till att sätta ett tak på antalet lönsamma nybyggnationsprojekt. Dessutom är det så att även med presumtionshyror så tilldelas hyresgästföreningen alltså ett stort mått av administrativ makt.

Svenskt Näringsliv föreslår att det nuvarande presumptionssystemet avskaffas och att hyressättningen för nyproduktion av hyreslägenheter släpps helt fri utan bortre tidsgräns. Effekten skulle bli ett ökat byggande av hyresbostäder.

Med fri prissättning för nyproduktion ökar successivt andelen för denna del av bostadsmarknaden. Men utvecklingen kommer att gå långsamt. Det är ett bekymmer eftersom bruksvärdesystemet inte bara påverkar byggandet utan även bidrar till inlåsnings-effekter som gör att det nuvarande beståndet inte utnyttjas optimalt.

Hushåll med god ekonomi som skulle kunna söka sig vidare till en ägd bostad gör inte det, eftersom de vill fortsätta att dra nytta av en implicit hyressubvention. Äldre individer kan välja att stanna kvar i stora lägenheter med låga hyror, trots att deras aktuella behov snarare skulle vara att byta till något mindre. Underprissättningen minskar omsättningen på hyreslägenheter och gör att flyttkedjor inte kommer igång.

Därför finns det ett behov av en avreglering av hyressättningen även för det befintliga beståndet. Detta har skett i Finland och har där gett goda resultat i form av en livaktig hyresmarknad. Privata hyresrätters andel av bostadsmarknaden har ökat till 17 procent av bostäderna, jämfört med 12 procent innan avregleringen.⁹ Detta har inte skett på bekostnad av offentligt ägda hyresrätter utan den totala hyresrättsandelen har ökat från 26 till 31 procent.¹⁰ I Sverige har under motsvarande period hyresrättsandelen minskat från 40 till 25 procent.¹¹

Det finns med andra ord anledning att förvänta sig att en ökad marknadsprissättning skulle vända trenden och leda till en större andel hyresrätter. Drivkrafterna att ombilda till bostadsrätter skulle minska.

Hur en övergång till marknadsprissättning i det befintliga beståndet ska gå till bör utredas. En övergång behöver ske i ordnade former. Felpriissetningen i attraktiva områden är så stor att det skulle behöva ske en successiv prisanpassning. Attraktiva hyreslägenheter i centrala lägen bör få högre årliga hyreshöjningar och andra mer normala lägenheter lägre.

Nybyggarkommissionen har föreslagit en Stockholmsmodell. I samband med de lokala hyresförhandlingarna ges lägesfaktorn en ökad betydelse. Resultatet blir att hyressättningen mer kommer att spegla hyresgästernas egna värderingar av sitt boende. Tanken är att denna marknadsanpassning skulle kunna ske inom ramen för nuvarande regelverk.¹² Man kan konstatera att möjligheten att på lokal basis marknadsanpassa hyrorna har funnits hela tiden. Så har dock inte skett på den mest ansträngda marknaden, där behovet är som störst. Därför är det troligen nödvändigt med regelförändringar på statlig nivå som kan underlätta en sådan process.

⁹ OECD (2014), A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market? Lessons from Germany, Finland, Czech Republic and the Netherlands.

¹⁰ Statistikcentralen (2015), http://www.stat.fi/til/asas/2013/01/asas_2013_01_2014-10-16_tau_003_sv.html

¹¹ Dessa siffror bygger på en jämförelse med den sista folk- och bostadsräkningen och den nya statistiken baserad på lägenhetsregistret. http://www.scb.se/statistik/_publikationer/BO0801_2012A01_BR_BO01BR1201.pdf
http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Hushallens-ekonomi/Inkomster-och-inkomstfordelning/Hushallens-boende/Aktuell-pong/378518/Behallare-for-Press/389205/

¹² Nybyggarkommissionen (2014), En bostadspolitisk agenda för Sverige, 63 förslag för ökat byggande, http://nybyggarkommissionen.se/wp-content/uploads/2014/02/Rapport_Nybyggarkommissionen_webb.pdf

www.svensktnaringsliv.se

Storgatan 19, 114 82 Stockholm

Telefon 08-553 430 00