

EKONOMI

HANS LIND
PROFESSOR I
FASTIGHETSEKONOMI, KTH



Vad är det för bra med marknadshyror?

Att vi har kvar hyresregleringen på bostadsmarknaden förklaras ibland med att det finns en liten grupp som förlorar mycket om den tas bort och en stor grupp som vinner lite om den tas bort. Eftersom den första gruppen har starkare motiv än de senare och att det rör sig om många resursstarkare hushåll kommer de som vill ha kvar hyresregleringen att få större politisk genomslagskraft. Det parti som driver en avreglering kommer därför att förlora väljare – och det vill inget parti riskera. Eftersom det inte finns några stora vinnare på en avreglering, mer än ett fåtal fastighetsägare, så lönar det sig inte politiskt att avreglera hyresmarknaden.

Jag tror emellertid att det finns ett annat skäl att hyresregleringen är kvar och det är att vi som vill ha marknadshyror har varit dåliga på att peka ut fördelarna med en friare hyresmarknad. En rad av de argument för avreglering som cirkulerar i debatten är enligt min mening ganska dåliga argument. Med tanke på att begreppet marknadshyror kan tolkas på olika sätt så bör lite sägas om vad som här menas och det är:

- Fastighetsägaren kan begära vilken hyra som helst när en lägenhet är ledig.
- Hyresgästen kan dock få hyran prövad i relation till marknadshyran, det vill säga mest sannolik hyra om lägenheten hyrs ut på marknaden. Detta är ett sätt att minska risken att oseriösa fastighetsägare lurar svagare kundgrupper.

- Under de första fem åren ska hyran följa inflationen och därefter sker en anpassning till den då aktuella marknads-hyresnivån.

Vad finns det då för argument för ett sådant system? Låt mig börja med de dåliga argumenten!

DÅLIGT ARGUMENT 1:

FRIARE HYRESMARKNAD LEDER TILL ÖKAT BOSTADSBYGGANDE.

Men hyrorna i nyproduktionen är ju redan jättehöga och köerna till dessa lägenheter är inte särskilt långa – så hur skulle friare marknader kunna leda till en stor förändring? Och varför pågår precis samma diskussioner om ökad befolkning och lågt bostadsbyggande i Oslo som i Stockholm, trots att hyresmarknaden är avreglerad i Norge?

DÅLIGT ARGUMENT 2:

MED MARKNADSHYROR FÅR VI ÖKAD OMSÄTTNING I BESTÄNDET.

Men har detta något egenvärde? Och formulerar vi om det som att med marknadshyror så kommer vissa inte att ha råd att bo kvar utan tvingas flytta från sina bostäder, så framstår det ju mer som ett argument emot än ett argument för.

DÅLIGT ARGUMENT 3:

MED MARKNADSHYROR FÅR VI ETT MER EFFEKTIVT UTNYTTJANDE AV BESTÄNDET.

Detta kan för det första tolkas i fysiska termer. Är hyrorna låga kommer vissa att hyra större yta än vad de annars skulle göra,

och bo kvar i stora bostäder även om familjen krymper i storlek. Men hyresregleringen gör också att en växande familj har svårt att hitta något större och bor kvar i en "för liten" lägenhet. För några år sedan mätte vi i ett projekt boendetätheten i hyresrätt och bostadsrätt i centrala Stockholm och kom fram till att det var mycket små skillnader. I fysiska termer förefaller det dåliga utnyttjande inte vara särskilt stort.

Dåligt utnyttjande kan också tolkas i ekonomiska termer. De hushåll som värderar det centrala boendet högst kommer inte att bo i lägenheten om det är köer och reglerade priser. Problemet med detta argument är dock att om "värderas högst" tolkas som "är villig att betala mest", så beror ju detta både på hur viktigt hushållet tycker det är att bo centralt i stan, men också på hur stor inkomst hushållet har. Och det låter ju inte som ett starkt argument för avreglering att vi då kan ersätta hushåll med lite lägre inkomst med hushåll med lite högre inkomster!

Nej, det centrala argumentet för marknadshyror är enligt min mening att människor då har ett antal öppna och tydliga alternativ och då själva kan prioritera mellan olika alternativ och egenskaper. Den som inte har så hög inkomst och vill bo centralt får helt enkelt avstå från vissa andra egenskaper – välja något mindre och något med sämre standard i ett sämre mikroläge. Men alla kan se utbudet och veta vad olika saker kostar och utifrån det planera på kort och lång sikt för hur man vill bo. Självklart gäller det som gäller på alla andra marknader – att ens

” Det är inte så hemskt här i förorten. Välkomna till Farsta!

inkomst styr vad man kan ha råd med. Men jag tror inte många som har en lägre inkomst sörjer över att de inte har råd med en Rolls Royce när de ska köpa en bil. Däremot tror jag de uppskattar att de kan välja mellan en lite mindre ny bil och en lite större begagnad bil. Just möjligheten att själv se vad som finns och själv kunna välja, inom sin budgetrestriktion, är den fria hyresmarknadens stora värde. Och en annan sida av detta är förstås att vi rycker undan mattan för alla skumma aktörer som på olika sätt skor sig på att det är svårt att hitta hyreslägenheter på den vita marknaden.

Ser vi oss om i världen är det dock tydligt att väl fungerande hyresmarknader är

kopplade till ett väl fungerande bostadsbyggande – för att högt bostadsbyggande bidrar till att hålla nere hyrorna. Vi måste alltså först se till att bostadsbyggandet tar fart och sen stegvis marknadsanpassa hyrorna i det befintliga beståndet, kombinerat med extra bostadsbidrag, till exempel till äldre som bor i områden med stigande hyror. Inget hindrar dock att den nya modellen införs omedelbart i nyproduktionen. Som förortsbo har jag länge tyckt att det funnits ett tvivelaktigt underförstått antagande i argumenten bakom hyresreglering. Ett argument som tillspetsat kan uttryckas på följande sätt ”Det är så mycket högre

boendekvalitet centralt i staden så det är orättvist om inte åtminstone några människor med låga inkomster får chansen att bo i detta paradiset och slipper de hemsk förorterna.” Till de som är rädda för att deras barn inte har råd att i framtiden bo på Södermalm när det blir marknadshyror vill jag säga: Det är inte så hemskt här i förorten. Välkomna till Farsta!

Jag förstår mycket väl att det finns människor som hellre bor inne i stan, men då får de väl tränga ihop sig i en mindre lägenhet om de inte har så höga inkomster och vill bo i områden med höga hyresnivåer. Mer komplicerat än så är det väl inte? ■



Den extra kraften, en motor i projektet. Som ökar farten, hittar lösningarna och får fler att jobba bättre tillsammans. Som bidrar med kompetens och en vision om hur saker och ting kan förbättras.

Vi växer snabbt och är en av Nordens stora teknik konsulter med 1 500 experter inom bygg och fastighet, energi, industri och infrastruktur.

Hos oss möter du specialiserade ingenjörer med bredd, spets och inte minst energi som skapar resultat! Vi kallar det Energized Engineering – det finns hos Rejlers. rejlers.se/energized