

# Släpp hyrorna loss – det är vår

## ROLAND ANDERSSON

är nationalekonom och professor emeritus vid Enheten för bygg- och fastighetsökonomi, Kungliga Tekniska högskolan (KTH), Stockholm. Andersson har forskat om transporter, stadsbyggande, energi, fastigheter samt om lärosäten och innovationer.  
roland.andersson@abe.kth.se

*Bostadsbristen är en följd av gårdagens bostadspolitik och oviljan att korrigera denna. Partier såväl till vänster som till höger tar stor hänsyn till sårbarheten och bär ett stort ansvar för detta misslyckande. Det är angeläget att de ”breda samtal” över blockgränsen som statsminister Löfven har tagit initiativ till leder till reformer som kan lösa krisen, som att hyresregleringen avvecklas, samt att reavinstskatten slopas och ersätts med höjd fastighetsskatt.*

Som ung student vid Lunds universitet för över ett halvt sekel sedan blev jag varse svårigheterna att få tag i en bostad. När vi sedan flyttade till Stockholm kunde vi få en hyreslägenhet endast tack vare att min frus arbete som förskollärare var förenat med en tjänstebostad. Fortfarande är det ett stort problem för studenter och andra unga människor att få tag i en bostad såväl i universitetsstäder som i storstäder, särskilt i Stockholm. Unga människor utan kapital har inte råd med villor eller bostadsrätter utan söker efter hyresrätter. Dessa går inte att få tag på med mindre än att man står i kö för dem, i Stockholm i tio till arton år. Varför är det så? Detta är min första fråga.

Förre bostadsministern Stefan Attefall tillsatte ett sjuttioal bostadspolitiska utredningar. Flera utredningar har genomförts på initiativ av näringslivet. Regeringen borde således veta vad som behöver göras. Med tanke på att bostadsbristen förvärras är de åtgärder som har vidtagits på tok för lite. Varför vidtar politikerna inte åtgärder som initierade bedömare är överens om behövs för att få ordning och reda i bostadspolitiken? Det är min andra huvudfråga som diskuteras här. Den tredje och sista frågan är: Hur ska politikerna få bukt med bostadsbristen?

## 1. Hyresregleringen

Prominenta nationalekonomer har sedan lång tid tillbaka framhållit att hyresregleringen är det allvarligaste hindret mot en fungerande bostadspolitik (Bentzel m fl 1963; Lindbeck 1972). Hyresregleringen har i kombination med stora statliga subventioner i det förgångna lett till att man har byggt på fel ställen, ute i landet varifrån folk flyttat i stället för i storstäderna dit man har flyttat (Rönneberg 2002). Även inom städer har man byggt på fel platser. Assar Lindbeck skriver i sin bok *Ekonomi är att välja* (2012, s 123) att ”man omöjlig kunde avskaffa bostadsbristen utan att först avveckla hyresregleringen”; se också Lindbeck (2013a).

Från Niclas Berggren, Lars Jonung, Bo Söderberg, Mats Wilhelmsson och Nils-Eric Sandberg har jag fått konstruktiva synpunkter.

Det finns välfärdsvinster på miljardbelopp att göra genom att bostadsytor från beståndet frigörs genom en avveckling och kommer ut på marknaden vid en avveckling (Andersson och Söderberg 2002a). Exempelvis kan hyreslägenheter som nu mest används som övernattninglägenheter på grund av den låga hyran bjudas ut på marknaden. Utbudet av lägenheter på marknaden kommer således att öka, även om man inte skulle bygga fler hyresrätter. Reglerna för andrahandsuthyrningen liberaliserades för ett par år sedan. Denna har ökat, i synnerhet i Stockholms innerstad, där efterfrågan är hög och därför också hyrorna som gör det lönsamt att hyra ut.

Wilhelmsson m fl (2011) har undersökt hyresregleringens effekter på vakanser. De fann att vakanser varierar kraftigt mellan svenska orter. I de expanderande storstäderna är de låga medan de är höga i mindre orter i de norra och inre delarna av landet. Detta betyder välfärdsförluster på båda hållen, eftersom de reglerade hyrorna är för låga i storstäderna och för höga i de mindre orterna.

Svaret på min första fråga är således, inte oväntat, att den hyresreglering som vi har haft under så lång tid också är orsaken till att det har blivit så här.

## 2. Särintresse och allmänintresse i bostadspolitiken

Meyersson m fl har i boken *Makten över bostaden* (1990) gett ett svar på den ovan ställda andra frågan, varför politikerna inte vidtar de åtgärder som nästan alla initierade bedömare är överens om behövs för att få ordning och reda i bostadspolitiken. Välorganiserade särintressen kan göra sig breda på bekostnad av allmänintresset. Författarna nämner bygg- och byggvaruföretag, Byggnadsfacket, allmännyttiga företag och Hyresgästernas Riksförbund. Den tidigare kraftiga subventioneringen av bostadsbyggandet har kapitaliserats i byggnadsledet till fördel för byggföretag och byggnadsarbetare snarare än för bostadskonsumenter. Bostadsbristen skulle försvinna vid en övergång till marknadshyror.

Hyresgästföreningen använder sig av alla möjliga argument för att försvara sitt särintresse. Det enklaste av dem är att man påstår att vi inte har kvar en hyresreglering utan har övergått till bruksvärdeshyror. Detta är samma sorts nyspråkliga trick som Anders Borg använde sig av då han sa att alliansregeringen hade avskaffat fastighetsskatten när den i stället dök upp, visserligen väsentligt reducerad, under ett nytt namn, den kommunala fastighetsavgiften.

Hyresgästföreningen har anlitat konsultbolaget Ramböll för att beräkna vad marknadshyror skulle innebära för hushåll med hyresrätter i Stockholms län. Det skulle bli ökade hyror om 17,8 miljarder kr årligen. I en artikel på *DN Debatt* (18 maj 2015) presenterar Hyresgästföreningen precis vad man kan förvänta sig – ett försvar för särintresset genom att värna om de subventioner som hyresgästerna indirekt får med hyresregleringen bevarad.

För det första påstås det att en övergång till marknadshyror skulle minska fastighetsägarnas incitament till underhåll. Det är precis tvärtom; det skulle öka incitamenten till underhåll. Däremot leder ”dagens regelverk för hyressättning till standardhöjande renoveringar som inte är samhällsekonomiskt motiverade” på grund av att de tillåtna hyreshöjningarna är stora (Lind 2015, s 29).

För det andra påstås det att etablerade fastighetsägare vid marknadshyra inte har incitament att bygga nya hyresrätter, eftersom ett ökat utbud av dem skulle sänka hyrorna inom det befintliga beståndet. Det är klart att hyrorna skulle öka vid en övergång till marknadshyror i områden där efterfrågan på dem är hög. Hyrorna där är låga just på grund av hyresregleringen, eftersom det är själva syftet med den. Det är därför som Hyresgästföreningen inte vill avveckla den. Däremot kan värdena på svarta marknaden för hyresrätter vara höga. Fastighetsägarna kan inte ta ut de höga hyror som svarar mot sådana höga värden utom genom affärer på den svarta marknaden. Att en avveckling som ger högre hyror ger fastighetsägare incitament till både ökat underhåll och ökad produktion av hyresrätter är uppenbart.

För det tredje säger Hyresgästföreningen att mindre resursstarka hyresgäster prisas ut från marknaden med problem för de hyresgäster som drabbas. Slutsatsen är rätt så till vida att när den indirekta subventionen upphör genom att hyresregleringen avvecklas, kommer hyresgäster med låg betalningsvilja att lämna sina hyresrätter och ersättas av hyresgäster med högre betalningsvilja. Utbudet av hyresrätter på marknaden från beståndet kommer att öka. Boverket (2013) har beräknat värdet för välfärdsvinsterna i beståndet av bostäder vid avveckling till drygt tvåhundra miljarder kr genom effektivare användning av hyresrättsbeståndet som i Stockholm.<sup>1</sup> Ett ökat utbud av hyresrätter på marknaden ger icke kapitalstarka familjer som vill bosätta sig i Stockholm möjligheter att skaffa sig en bostad där.

För det fjärde framhålls att det behöver byggas fler hyresrätter som låg- och medelinkomsttagare har råd att efterfråga. Staten bör medverka till ”bra finansieringsvillkor”. Detta innebär ett förslag om subventionerad bostadsproduktion. Men subventioner för produktion av bostäder är en metod som har prövats i det förgångna. Det bidrog till att landet i början av 1990-talet hamnade i en mycket allvarlig finansiell kris. Spåren förskräcka.

På Hyresgästföreningen vill man inte låtsas om att den beräknade summan på 17,8 miljarder kr för hur mycket hyrorna skulle öka också är ett mått på hur mycket hyresgästerna årligen subventioneras genom hyresregleringen. Hyresgästföreningen säger att det är bristen på bostäder som är det största problemet på dagens bostadsmarknad. Men varför är det så?

I Belgien finns ingen bostadsbrist. På dagen kan man få en hyresrätt, något som i Stockholm tar tio till arton år. Orsaken är att man inte har

<sup>1</sup> Beräkningarna i Boverkets undersökning är gjorda enligt Glaeser och Luttmers modell (2003).

någon hyresreglering där. Hyresgästföreningen vill inte inse att en avveckling av hyresregleringen krävs för att få bukt med bostadsbristen. Den ger heller ingen vägledning för hur man ska komma till rätta med den.

Hur kan Hyresgästföreningens starka ställning förklaras? I Barbro Engman har man haft en högljudd ordförande som hårt har drivit medlemmarnas intressen. Jag tror dock att huvudförklaringen är att medlemmarna är marginalväljare som alla partier såväl till vänster som höger vill hålla sig väl med i sin strävan att få makten och kunna behålla den.

Vilka hyresgäster har anledning att vara medlemmar i Hyresgästernas Riksförbund? Inte är det de som bor i småstäderna och i miljonprogrammets hus ute i storstädernas periferi där man betalar för hög hyra jämfört med en marknadshyra. Det är de som har fått hyresrätter i storstädernas attraktiva segment, som i Stockholms innerstad. De har stora ekonomiska privilegier att värna om. Att sådana särintressen styr politikerna är orsaken till bostadskrisen. Det är också mitt svar på den i inledningen ställda andra frågan om varför det är som det är.

### 3. Hushåll som får hyresrätter gynnas

Ahmed och Hammarstedt (2007) har via utannonserade hyresrättslägenheter funnit att såväl etnisk diskriminering som könsdiskriminering existerar. Enström Öst m fl (2014) fann att hyresrättsmarknaden i Stockholmsregionen är inkomstsegregerad. Hushåll med hyresrätter i Stockholms innerstad gynnas med stora hyressubventioner oberoende av om de har höga eller låga inkomster. Medan den typiske innehavaren av en hyresrätt i Stockholms innerstad är en äldre, välutbildad, infödd person utan barn, är de som bor hyresrätt i Stockholms förorter främst invandrare samt unga, lågutbildade hushåll med småbarn. Glaeser (2003) har funnit liknande tendenser i USA.

En bekant till mig som är en äldre, välutbildad, infödd person utan barn har en hyresrätt om 160 kvadratmeter på Söders höjder i Stockholm. Han betalar 12 000 kr i månaden. Marknadshyran är 20 000 kr. Varje år får han genom hyresregleringen en subvention på bortemot 100 000 kr, dvs vid en evighetskapitalisering 2,5 miljoner kr (vid 4 procents ränta). Detta är en extremt stor subvention som gör att han har ett starkt ekonomiskt intresse i att hyresregleringen behålls. Halva beloppet skulle räcka väl till för att förklara det hårda motståndet mot en avveckling av hyresregleringen.

Då och då uppkommer en mediastorm för att högt uppsatta politiker har fått en hyresrätt i Stockholms innerstad utan att behöva stå tio till arton år i bostadskön. Senaste exemplet är att utrikesminister Margot Wallström har fått en hyresrätt av Kommunals ordförande. Den fråga som diskuteras är om det är bestickning och tagande av muta. Men sådana ”fall” är en direkt följd av hyresregleringen och att framfusiga personer försöker dra nytta av den. Om detta förhållande ser man inte ett ord i mediastormen.

## 4. Förslag om att bota bostadsbristen

I antologin *Så ökar vi bostadsbyggandet* (Mattsson-Linnala m fl 2013) diskuterar personer från fastighetsbranschen den ovan ställda tredje frågan med vilka åtgärder som bostadsbristen bör åtgärdas. De anför följande förslag:

- En friare hyressättning i nyproduktionen.
- Ett skattemässigt gynnat bosparande.
- En lägre reavinstbeskattning.
- Investeringar i infrastruktur som öppnar upp strandnära områden för byggande av bostäder.
- Mindre av kommunala detaljregler i byggprocessen.

Vad gäller förslaget om *en friare hyressättning* införde den förra regeringen 2006 presumtionshyror för att stimulera produktionen av hyreslägenheter. De innebär att högre hyror än gängse bruksvärdeshyror kan tillåtas om en hyresvärd och en hyresgästorganisation som är etablerade på den ort där fastigheten ligger är överens om det. Men detta räcker inte. Mattsson-Linnala m fl (2013) uppger att det mellan 1990 och 2013 har tillkommit drygt 500 000 lägenheter i Sverige, varav endast 1 650 hyresrätter netto. Det låga nettotillskottet av hyresrätter beror på den omfattande ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt. Det är inte så underligt med tanke på de reglerade hyror och ger en förklaring till bostadsbristen. Dessutom finns skattemässiga skillnader mellan upplåtelseformerna som kan bidra till att förklara detta. Lindqvist (2013) visar att bostadsrätter och småhus är skattemässigt gynnade genom avdragsrätten för låneräntor och genom rotavdraget som inte gäller för hyresrätter. Avkastningen för att bygga hyresrätter blir därför lägre även av detta skäl.

För att kunna köpa en bostadsrätt i Stockholm bör man ha hög lön, vara miljonär eller ha föräldrar som är det och som därför kan bistå med finansiering eller borgen. Åtskilliga som tänker sig att bo i en storstad under en begränsad tid har mer behov av att hyra en lägenhet än att köpa sig en bostadsrätt. Utan kapital är de utestängda från marknaden för bostadsrätter och småhus och den stora värdetillväxt som nu sker för dessa i storstadsområdena. Finansieringsvillkoren för sådana familjer försämrades när regeringen införde ett bolånetak för att gardera sig mot risker för en bostadsbubbla. De försämras ytterligare genom att amorteringskrav införs. Dessa familjer saknar kötid för att kunna ta sig in på marknaden för befintliga hyresrätter samtidigt som nya hyresrätter inte tillkommer i nämnvärd utsträckning. Bostadsmarknaden har försetts med ”dubbla lås” för unga familjer (Lindqvist 2013, s 68). Det är förvånande att en vänsterregering sviker unga familjer utan kapital och utan välbärgade föräldrar med åtgärder som inte på långa vägar räcker till för att hantera riskerna för en bostadsbubbla och bostadsbristen.

*Reavinstskatten* infördes för ”oförtjänt” markvärdetillväxt. Denna ger ägare av villor och bostadsrätter starka incitament att sitta kvar på onödigt stora bostadsytor. Från en villa i Täby på fem rum och kök med bar-

nen utflugna skulle man kunna flytta till en trerumslägenhet och frigöra bostadsyta. Antag att huset kan säljas för sex miljoner och att en bostadsrätt kostar lika mycket. Vid försäljningen av huset försvinner en dryg miljon i ”flyttskatt”. En avgift på fem–sex tusen i månaden kommer till, att matcha mot husets driftskostnader för el, vatten och avlopp, underhåll etc. Det är framför allt vid skilsmässor eller dödsfall man ger sig in i sådana affärer. Äldre villaägare med barnen utflugna behöver inte så stora bostadsytor längre. En avskaffad eller starkt reducerad reavinstskatt skulle snabbt öka utbudet av bostadsyta på marknaden genom att ge ägarna starkare incitament för att flytta. Villaägarnas Riksförbund (2014) välkomnar inte oväntat förslag om en slopad reavinstskatt.

En avskaffad reavinstskatt innebär betydande förmögenhetsöverföringar till villaägare och bostadsrättsinnehavare. En sådan politik blir problematisk för en vänsterregering om man inte vidtar parerande motåtgärder. En nära till hands liggande åtgärd är att, som Liberalernas partiledare har föreslagit, lyfta taket för den kommunala fastighetsskatten. Det skulle också rimma väl med det genomgripande förslag till skatteomläggning som Lodin (2015a, 2015b) har framfört om att ersätta kapitalbeskattningen med en avkastningsbeskattning. Wilhelmsson (2013) argumenterar också för att fastighetsskatten ska ”återinföras” för att uppnå neutralitet mellan olika slags investeringsobjekt. Den reducerade statliga fastighetsskatten, omdöpt till kommunal fastighetsavgift, var en stor gåva till landets fastighetsägare. Det skulle en avskaffad flyttskatt också bli. Men villaägare kommer inte att ta emot en parerande höjd fastighetsskatt med samma nöjda ansiktsuttryck.

Beträffande förslaget om att *öppna upp strandnära områden* för bostadsbyggande genom investeringar i infrastruktur har regeringen i samråd med Nacka kommun, Stockholms stad och Stockholms läns landsting beslutat om att bygga en tunnelbana från city till Nacka. I överenskommelsen ingår att bostäder ska byggas. Man skulle också kunna bygga en bro från Lidingö till Bogesund och öppna upp för ett strandnära bostadsbyggande. Bostäder med sjöutsikt skulle kunna motivera merkostnader för en sådan bro. En bro skulle också göra att folk i Stockholms innerstad snabbare kan komma ut till en stor attraktion, skärgården. Genom kostnads-intäktsanalyser kan politikerna få kläm på om projekten är värda kostnaderna.

Från fler förorter som Täby har framförts önskemål om utbyggnader av tunnelbanan med statlig medfinansiering. Man lockar med att man då ska bygga fler bostäder. Ansvariga politiker bör förse sig med underlag om vilka alternativ som bör prioriteras genom kostnads-intäktsanalyser av en kombination av investeringar i transportinfrastruktur och bostadsbyggande (Andersson m fl 2014). Men folk i Stockholmsområdet bör själva finansiera sina utbyggnader utan att behöva belasta skattebetalare i resten av landet. Då behöver kommunen ha tillgång till mer skattemedel. Det bör vara en lokal fastighetsskatt vars storlek kommunerna själva bestämmer om.



Byggindustri och byggfack gynnas av en skyddad svensk produktion. En ökad konkurrens på byggområdet från utlandet skulle behövas. Detta diskuteras *inte* i antologin från branschen.

Vad slutligen gäller förslaget om *mindre av kommunala detaljregler i byggprocessen* har Cars m fl (2013) pekat på att åtskilliga detaljregleringar är onödiga hinder för ett ökat bostadsbyggande. Jag instämmer i flertalet av deras förslag (Andersson 2014). Politikerna kan ha resonerat som bonden som lastade på sin åsna medan han sa: ”Tålde du den så tåler du nog den också”. Cars m fl behandlar myndigheternas benägenhet att bevara *riksintressen* överallt föga respektfullt. Författarna skriver med välgörande ironi att om myndigheterna fortsätter att utse riksintressen i samma takt som hittills kommer snart hela landet att vara ett enda stort riksintresse. Ett strandskydd på 100 meter ser de som överdrivet, medan det i tätorter bör finnas möjligheter till promenadstråk vid vattendrag.

Cars m fl föreslår *slopad bygglovsprövning* i normalfallet. Vidare vill de att *möjligheterna att överklaga byggnadsplaner slopas*. Vid konflikter mellan olika parter bör enligt dem förhandlingar vara den naturliga lösningen. Den som vållar en skada som en förlorad eller störd sjöutsikt, bör kompensera den som blir drabbad. Detta kan inträffa spontant. Men ett lagstöd för dem som drabbas kan behövas i åtskilliga fall.

## 5. Ytterligare bostadsutredningar

Inom näringslivet är man bekymrad över bostadsbristens negativa effekter på den ekonomiska tillväxten och vill sätta press på regeringen att göra mer än hittills. Nybyggarkommissionen (Dreber m fl 2014), med tunga ex-politiker som Göran Persson i spetsen, har presenterat en lista med konkreta förslag på ändringar i bostadspolitiken. Bland annat föreslås att ränteavdragen reduceras med tanke på att tidpunkten är väl vald för att göra detta, eftersom räntenivåerna är låga.

Även före finansministern Anders Borg föreslår att ränteavdragen ska reduceras. Nuvarande finansminister Magdalena Andersson är däremot inte lika pigg på det. Ansvariga politiker vill ha makten genom att hålla sig väl med särintressen som i sin egenskap av marginalväljare är av stort intresse för såväl högern som vänstern; se Pålsson (2015). De grupper som sedan länge har haft tillgång till privilegier uppskattar inte om dessa tas ifrån dem, hur bra det än vore för samhällsekonomin. Välorganiserade särintressen utgör det allvarligaste hindret för en fungerande bostadspolitik.

Socialdemokraterna beställde en utredning med förslag om åtgärder från en kommission. Utredningen föreslog ett reformerat bruksvärdessystem, skatteneutralitet mellan hyrt och ägt boende, lägre beskattning vid bostadsbyte, höjd fastighetsskatt och ökat offentligt stöd till bostadsbyggande dvs idel bra saker utom förslaget om subventioner till bostadsbyggande (Palme m fl 2014). Dåvarande bostadsminister Kaplan tog genast avstånd från förslagen om höjd fastighetsskatt och avveckling av hyresregle-

ringen med hänvisning till att villaägare respektive boende i hyresrätter inte kommer att gilla dem!

Bokriskommitténs huvudförslag är att byggandet måste ökas genom ett förenklat planförfarande och att rörligheten på bostadsmarknaden ökar genom att hyresregleringen och skattesystemet reformeras så att det blir lättare att flytta. Utredningens förslag behandlas av Klas Eklund i en annan artikel i detta temanummer, varför de inte diskuteras här. Eklund understryker i en aktuell artikel att den starkt ökade flyktingströmmen gör det nödvändigt med ökade statliga bostadsstöd till unga resurssvaga familjer (Eklund m fl 2015).

## 6. Hur kan hyresregleringen avvecklas?

Lindbeck (1972, 2013b) har diskuterat olika metoder för en avveckling av hyresregleringen; se också Andersson och Söderberg (2002b, 2012). Exempelvis skulle politikerna kunna legalisera den svarta marknaden, dvs ge hyresgästerna laglig rätt att sälja sina hyreskontrakt till högstbjudande. Den svarta marknaden för hyresrätter skulle upphöra i samma stund som köp och försäljningar av hyresrätter legaliseras.

En annan metod för avveckling vore att införa en regel som säger att när väl förstagångsinnehavare av en hyresrätt har avlidit eller flyttar ska marknadshyra införas för nästa hyresgäst. Ett problem med denna metod är att det kan ta lång tid innan hyresregleringen blir fullständigt avvecklad, eftersom en del hyresgäster inte verkar dö någonsin. Under en lång avvecklingsperiod försenas de välfärdsvinster som en effektiv omflyttning inom beståndet skulle leda till. Innehavarna flyttar inte från sina lägenheter annat än med benen före. Det kan också uppmuntra till ”strategisk mantalsskrivning”, så att hyresrätten överflyttas på yngre släktingar. Det betyder att inlåsningseffekten kvarstår länge.

En ytterligare metod för avveckling är att marknadshyror införs med omedelbar verkan och att en utbetalning av ett kompensationsbelopp från fastighetsägare till hyresgäster äger rum, den s k reversmetoden. Den innebär att fastighetsägarna får höja hyrorna samtidigt som de skriver ut en revers på hyreshöjningarnas kapitalvärde som årligen avkastar ett belopp som uppgår till mellanskillnaden mellan ny och gammal hyra. Härigenom uppfylls paretokriteriet, till nytta för någon, till skada för ingen. Guy Arvidsson (1968), som presenterade metoden, sa: ”Nu har jag löst problemet med att avveckla åt dem”. I teorin ja, men inte i praktiken.

Jag ska slutligen presentera en metod med en övergångsperiod, på exempelvis fem–tio år (Andersson och Söderberg 2002b, 2012). Poängen med en övergångsperiod är att aktörerna på bostadsmarknaden får tid att anpassa sig efter de nya förhållandena. Under denna period får hyran stegvis höjas med ett tak för vad den årliga, procentuella hyresökningen högst får uppgå till, säg med 12 procent, tills den hyresnivå som ger jämvikt uppnås efter några år. Skälet för ett sådant tak är att undvika en plötslig hyreschock. Där-



efter följer hyrorna marknadshyrans utveckling. Utformningen av hyresgästernas besittningsskydd blir en viktig fråga. Hyresnämndens roll som prövande instans vid tvister om hyresnivåer och hyreshöjningar bör bli ungefär som i dag.

En övergång till marknadshyror leder till omfördelning av inkomster från hyresgäster till fastighetsägare, såvida inga kompensatoriska åtgärder vidtas. Lindbeck (2013b) har av fördelningspolitiska skäl föreslagit olika varianter av skatter på dessa "oförtjänta" kapitalvinster. Jag tror att en lösning med kompensationer till hyresgästerna bör sökas inom ramen för en viss tidshorisont om tio, femton år. Kompensationer bör under den tiden utgå varje år för hyreshöjningar *utöver* de som skulle ha blivit om bruksvärdesystemet hade varit kvar.

Det kan ifrågasättas varför hyresgäster som i det förgångna haft privilegier i form av låga hyror ska berättigas till ytterligare förmåner. Jag ser cyniskt på detta. Hyresgäströrelsens starka ställning förutsätter detta om en avveckling någonsin ska bli politiskt möjlig. Alliansregeringens Hyresbostadsutredning (2012) har föreslagit denna metod. Det är också den metod som jag tror mest på.

## 7. Risker för en bostadsbubbla?

Att regering och ansvariga myndigheter upplever oro för bostadsmarknaden är inte konstigt med tanke på hur priserna på bostäder har rusat uppåt de senaste åren i motsats till inflationen så som den av tradition mäts, med konsumentprisindex. Även om bostadspriserna i dag återspeglar s k fundamenta kan en kraftig uppgång i hushållens räntekostnader i framtiden tvinga fram starka prisfall på bostäder så många får gå från hus och hem.

I boken *Riv bostadspolitiken* har Ståhl och Wickman (1992) presenterat något som de kallar för realräntechocken. Med detta avser de att från den realränta efter skatt på minus 2–3 procent som rådde 1988 gick man till en realräntesats efter skatt på drygt 6 procent år 1992. Detta berodde bl a på att inflationstakten sjunkit från 8 procent till ca 2 procent. Denna utveckling var enligt dem en orsak till krisen på finans- och fastighetsmarknaden i början på 1990-talet, då fastighetsvärdena sjönk kraftigt. En oväntat snabb ökning av räntan framöver skulle kunna leda till en liknande kris på finans- och bostadsmarknaderna som i början på 1990-talet; se Andersson och Jonung (2015).

Finansinspektionen, Riksbanken och Boverket ser risker för en bostadsbubbla mot bakgrund av de kraftigt ökade bostadspriserna. Regeringen har velat gardera sig mot detta. År 2010 infördes ett bolånetak. De nya bolånen får inte överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Regeringen inför också en amorteringsplikt. Det kan leda till en något minskad efterfrågan på bostäder och ge intryck av att regeringen gör något substantiellt åt krisen. Men det räcker inte på långa vägar. Dessutom har åtgärderna negativa fördelningseffekter genom att slå hårt mot familjer utan tillgång till kapital.

Hyresrätter finns inte på kartan för dem förrän efter en lång kötid. Frågan om risker för en bostadsbubbla analyseras ingående i Harry Flams artikel i detta temanummer.

## 8. Statsministerns utspel om ”breda samtal”

Gårdagens misslyckade bostadspolitik beror på att politiker tar för mycket hänsyn till särintressen. Såväl partierna till vänster som höger bär ett stort ansvar för detta misslyckande sedan lång tid tillbaka. Alliansregeringens insatser för att häva bostadsbristen var begränsade. Den satsade på ett sjuttio-tal utredningar, en omvandling av hyresrätter till bostadsrätter, förbättringar av andrahandsmarknaden och inte mycket mer.

Statsminister Löfven har tagit ett initiativ till ”breda samtal” över blockgränsen i en artikel på *DN Debatt* (Löfven m fl 2016). Vad vill regeringen föra samtal om? För det första om fortsatta förenklade plan- och byggregler. Men det är väl bara att fortsätta på den inslagna vägen? För detta behövs inte några ”breda samtal”. För det andra vill man öka antalet utbildningar som kan ge arbetslösa möjligheter att arbeta i byggbranschen samt ge statliga fastighetsbolag som Akademiska Hus större möjligheter att bygga nya bostäder. Det kan regeringen också göra utan större åthävor liksom, för det tredje, att införa hyresgarantier. Dessa åtgärder räcker dock inte på långt när för att lösa krisen på bostadsmarknaden. I en tv-sänd partiledarduell avvisade oppositionsledaren Anna Kinberg Batra tanken på att avskaffa eller reducera ränteavdragen med hänsyn tagen till sina väljargrupper bland villaägare och bostadsrättsinnehavare. En sådan åtgärd leder inte heller till fler bostäder, snarare tvärtom.

Hur ska statsministern få oppositionen med på åtgärder som kan betyda något reellt för att lösa problemen med bostadsbristen? Låt mig skissera på ett rimligt scenario i förhandlingarna. Statsministern kan spela ut kortet med att avskaffa reavinstkatten. Härigenom kan man få en snabb ökning av bostäder på marknaden genom utförsäljning av åtskilliga villor och bostadsrätter. Problemet med ett sådant förslag är att det skulle innebära betydande förmögenhetsöverföringar till villaägare, särskilt i storstäder som Stockholm där värdeökningen har varit extremt hög. Många väljare till vänster kan av ett sådant förslag få morgonkaffet i vrångstrupen. Statsministern bör därför parera med en höjd kommunal fastighetsskatt. Men en höjd kommunal fastighetsskatt ger inget klirr i statskassan. För statens finansiering av en bortfallande flyttskatt kan avskaffade ränteavdrag passa väl.

En sådan förhandlingslösning kan lindra bostadsbristen. Men den räcker inte för att lösa problemen. Prominenta nationalekonomer har under ett halvt sekel framhållit att så länge som en regering inte är beredd på en blocköverskridande överenskommelse om att avveckla hyresregleringen kan den heller inte räkna med att kunna lösa bostadsbristen. Allianspartierna kan nu pressa statsministern till att avveckla resterna av hyresreg-

leringen, vänsterns gamla ”heliga ko”. Det skulle ge svaret på den i inledningen ställda tredje frågan om hur politikerna definitivt ska få bukt med bostadsbristen.

De olika partierna konkurrerar om väljarna och lurpassar på varandra. Allianspartierna är knappast benägna att ge statsministern äran för att ha löst bostadskrisen. Därför riskerar regeringens utspel om ”breda samtal” för att lösa bostadsbristen att mest bli ett spel för galleriet snarare än en väg till lösning av bostadsbristens problem. Gracerna för en lösning måste fördelas rättvist om man ska komma någon vart. Låt oss hoppas på att allmänintresset segrar över särintressena i partiernas förhandlingar. Som flera debattörer har framhållit gäller det också att avväga åtgärderna så att de inte utlöser en bostadsbubbla.

## REFERENSER

- Ahmed, A och M Hammarstedt (2007), ”Diskriminering på bostadsmarknaden”, *Ekonomisk Debatt*, årg 35, nr 6, s 34–41.
- Andersson, F N G och L Jonung (2015), ”Krasch, boom, krasch? Den svenska kreditcykeln”, *Ekonomisk Debatt*, årg 44, nr 8, s 17–31.
- Andersson, R (2014), ”Perspektiv på bostadspolitiken”, *Ekonomisk Debatt*, årg 42, nr 5, s 70–76.
- Andersson, R, SMandell och M Wilhelmsson (2014), *Så skapas attraktiva städer*, Samhällsförlaget och Reforminstitutet, Stockholm.
- Andersson, R och B Söderberg (2002a), ”Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen”, *Ekonomisk Debatt*, årg 30, nr 7, s 621–631.
- Andersson, R och B Söderberg (2002b), ”Hur kan en avveckling av hyresregleringen genomföras?”, *Ekonomisk Debatt*, årg 30, nr 7, s 633–644.
- Andersson, R och B Söderberg (2012), ”Elimination of Rent Control in the Swedish Rental Housing Market: Why and How?”, *Journal of Housing Research*, vol 21, s 159–181.
- Arvidsson, G (1968), ”Om bostadspolitik, skatter och välfärd”, i Arvidsson, G m fl, *Bostadspolitik och samhällsplanering*, Tiden, Stockholm.
- Bentzel, R, A Lindbeck och I Ståhl (1963), *Bostadsbristen – en studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*, Industriens Utredningsinstitut, Stockholm.
- Boverket (2013), ”Boverkets marknadsrapport”, november, Boverket, Karlskrona.
- Cars, G, T Kalbro och H Lind (2013), *Nya regler för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur*, SNS Förlag, Stockholm.
- Dreber, A, G Persson och O Wästberg (2014), ”Vi har ingen bostadsbubbla – Sverige har en bostadsmur”, *Dagens Nyheter*, 20 februari 2014.
- Eklund, K, H Lind och L Weiss (2015), ”Lamslagna politiker låter bostadskrisen bli allt svårare”, *Dagens Nyheter*, 13 december 2015.
- Enström Öst, C, B Söderberg och M Wilhelmsson (2014), ”Household Allocation and Spatial Distribution in a Market Under (‘Soft’) Rent Control”, *Journal of Policy Modeling*, vol 4, s 105–129.
- Glaeser, E (2003), ”Does Rent Control Reduce Segregation?”, *Swedish Economic Policy Review*, vol 10, s 179–202.
- Glaeser, E och E Luttmer (2003), ”The Misallocation of Housing under Rent Control”, *American Economic Review*, vol 97, s 1027–1046.
- Lind, H (2015), ”Hyresreglering och renovering – en förbisedd dimension”, *Ekonomisk Debatt*, årg 43, nr 5, s 19–29.
- Lindbeck, A (1972), *Hyreskontroll och bostadsmarknad*, Industriens Utredningsinstitut, Stockholm.
- Lindbeck, A (2012), *Ekonomi är att välja*, Albert Bonniers förlag, Stockholm.
- Lindbeck, A (2013a), ”Hyreskontrollen måste bort för att få fart på byggandet”, *Dagens Nyheter*, 24 november 2013.
- Lindbeck, A (2013b), ”Beskatta oförtjänta vinster – ge till låginkomsttagare”, *Dagens Nyheter*, 27 november 2013.
- Lindqvist, T (2013), ”Lindra outsiderproblematiken genom stöd till hushållens egna kapital”, i *Så ökar vi bostadsbyggandet*, Mattsson-Linnala, S, H Lind, L Weiss och H A Bengtsson (red), Premiss, Stockholm.
- Lodin, S-O (2015a), ”Är en boxmodell lösningen på kapitalbeskattningens kris? Del I: Principerna för en lämplig boxmodell”, *Ekonomisk Debatt*, årg 43, nr 5, s 19–29.

*nomisk Debatt*, årg 43, nr 7, s 14–24.

Lodin, S-O (2015b), "Är en boxmodell lösningen på kapitalbeskattningens kris? Del II: Så kan en generell boxmodell konstrueras", *Ekonomisk Debatt*, vol 43, nr 8, s 46–57.

Löfven, S, M Andersson och M Kaplan (2016), "Vi vill samarbeta om ökat bostadsbyggande", *Dagens Nyheter*, 13 januari 2016.

Mattsson-Linnala, S, H Lind, L Weiss och H A Bengtsson (2013), *Så ökar vi bostadsbyggandet*, Premiss, Stockholm.

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

Palme, M, B Holmlund, E Mörk och R Östling (2014), "Gör det billigare för företag att anställa fast personal", *Dagens Nyheter*, 5 mars 2014.

Pålsson, A-M (2015), "Skatt är politik – inte ekonomi", *Ekonomisk Debatt*, årg 43, nr 3, s 63–76.

Ståhl, I och K Wickman (1992), *Riv bostadspolitik*, SNS Förlag, Stockholm.

Villaägarnas Riksförbund (2014), "Rörlighet på bostadsmarknaden är det viktigaste", *Dagens Nyheter* (webbversion), 20 februari 2014, [www.dn.se/debatt](http://www.dn.se/debatt).

Wilhelmsson, M (2013), "Alternativ till reavinstbeskattningen", rapport, Bofrämjandet och Centrum för bank och finans (Cefin), Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm.

Wilhelmsson, M, R Andersson och K Klingberg (2011), "Rent Control and Vacancies in Sweden", *Housing Markets and Analysis*, vol 4, s 353–372.