

Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen*

Vid en total avveckling av hyresregleringen kan välfärdsvinster uppnås genom en omsättning av hyresgäster så att de utanför beståndet med en hög betalningsvilja ersätter dem som innehar en hyreslägenhet men har en låg betalningsvilja. Dessutom kan välfärdsvinster göras genom att en nyproduktion då kan komma till stånd. En total avveckling är att föredra framför en partiell avveckling begränsad enbart till nyproduktionen. Vid en partiell avveckling kommer välfärdsvinster i form av en omflyttning inom beståndet inte till stånd. Dessutom kommer nyproduktionen att bli ineffektivt för stor.

1. Inledning

Det är allmänt bekant att det är svårt att få tag i en hyreslägenhet i Stockholm, såvida man inte vill bo i dess ytterområden. Orsaken till att det råder en sådan akut bostadsbrist är också välbekant, nämligen hyresregleringen. Samtidigt finns det många orter i landet med tomma lägenheter, något som också kan relateras till reglerade hyror. Argumenten för en avveckling av hyresregleringen är välkända.

ROLAND ANDERSSON är national-ekonom och professor emeritus i fastighetsekonomi vid KTH, Stockholm. Hans främsta forskningsområden är infrastrukturens ekonomi, stadsbyggnadsekonomi, bostadsekonomi samt effekterna av det svenska högskoleexperimentet på regionernas innovativa förmåga och tillväxt. BO SÖDERBERG är docent i bygg- och fastighetsekonomi vid KTH, Stockholm. Hans forskning har främst behandlat marknaderna för avkastningsfastigheter och lokaler samt fastighetsvärdering.

Syftet med denna artikel är att precisera vilka välfärdsvinster som kan göras vid en avveckling av hyresregleringen. I en följande artikel i detta nummer av *Ekonomisk Debatt* behandlas frågan hur en avveckling skulle kunna komma till stånd med hjälp av paretosanktionerade kompensationer.

2. Bostadspolitikens mål och medel

Bostadsbristen i stockholmsområdet är inget nytt problem. Redan 1963 skrev trion Benzel, Lindbeck & Ståhl sin klassiker i frågan: "Bostadsbristen. En studie av prisbildningen på bostadsmarknaden"; se även Lindbeck [1967]. De pekade ut den hyresreglering som då rådde som den främsta orsaken till existensen av efterfrågeöverskottet = bostadsbristen. De föreslog att hyresregleringen skulle avskaffas,

* Vi tackar Margareta Johannesson, f d lektor vid Nationalekonomiska institutionen, Stockholms universitet, samt Mats Bohman, docent vid Avd för systemanalys och ekonomi, KTH, för många fina synpunkter.

dvs att fri prisbildning skulle tillåtas på hyresmarknaderna så att jämvikt kan uppstå. I "Hyreskontroll och bostadsmarknad" presenterar Lindbeck [1972] en rad alternativa metoder att avveckla hyresregleringen. Även i den internationella litteraturen finns exempel på analyser av hyresregleringars effekter; se exempelvis Olsen [1972] samt Fallis & Smith [1984]. År 1988 presenterades i *Journal of Real Estate Finance and Economics* en "Special Issue: Rent Control: The International Experience" med erfarenheter från olika länders hyresregleringar. I Sverige har nationalekonomer fortsatt att föreslå att hyresregleringen skall avvecklas; se exempelvis Meyersson, Ståhl & Wickman [1990], Ståhl & Wickman [1992], Sandberg [1997] och Lind [2000]. Någon större effekt av dessa förslag har dock inte kunnat skönjas i den praktiska politiken. Hyresregleringen kvarstår nämligen i allt väsentligt under namnet "systemet med bruksvärdeshyror".

Den bostadsbrist som nationalekonomer avser, är ett efterfrågeöverskott av bostäder vid rådande marknadspris eller marknadshyra. När politiker talar om brist i detta sammanhang, förefaller de åsyfta ett annat begrepp, nämligen inkomstsvaga gruppers brist på möjligheter att betala rådande marknadshyra och därmed brist på möjlighet att få bostad av rimlig kvalitet. Att få bort denna brist förefaller vara målet för den förda bostadspolitik. Detta har kommit till uttryck i text i uttalanden som "en god bostad åt alla". Därmed menas att alla skall få tillgång till en bostad som håller en viss önskad minimistandard till en "rimlig" hyra. Ett viktigt delmål har då varit att även låginkomsttagare skall ha möjligheter att kunna få bo i attraktiva lägen, dvs att undvika boendesegregation. Målet kan karakteriseras som ett paternalistiskt fördelningsmål i den meningen att politikererna tycks vilja öka utvalda gruppers bostadskonsumtion (dvs minska bostadsbristen i denna mening) och inte dessa

gruppers konsumtion av alla sorters varor och tjänster (allmänt fördelningsmål).

De främsta medlen att söka uppnå detta paternalistiska fördelningsmål har varit hyresreglering samt statliga räntesubventionerade lån till bostadsbyggandet. För att sörja för att politiken skulle genomföras i enlighet med intentionerna inrättades dessutom kommunala s k allmännyttiga bostadsbolag, som utvecklades till stora byggherrar för produktion av hyresrätter. Dessutom har subventioner direkt till vissa inkomstsvaga grupper utgått. Att reglera hyran till en nivå under jämviktshyran innebär efterfrågeöverskott och för att detta inte skall bli bestående har subventioner utgått till företag som bygger bostäder. Så länge hyrestaket ligger lägre än den osubventionerade styckkostnaden vid den rådande efterfrågan kan byggföretagen inte finansiera nybyggnader av bostäder, eftersom byggarna saknar incitament att bygga hyresrätter när de reglerade hyrorna inte bedöms räcka till för att täcka kostnader och önskad vinst. Byggandet av sådana lägenheter har sålunda nu upphört när subventionerna avvecklats i exempelvis Stockholms innerstad.

När den ursprungliga hyresregleringen ersattes med det s k bruksvärdesystemet på 1970-talet innebar detta i och för sig legala möjligheter för en hyressättning i enlighet med hyresgästernas betalningsvilja, nämligen om man tolkar begreppet bruksvärde lika med deras betalningsvilja. I så fall hade jämvikt kunnat etableras på hyreslägenhetsmarknaderna. Gällande förhandlingsordning mellan allmännyttiga bostadsbolag och lokala hyresgästföreningar, som *de facto* kommit att bestämma hyresnivåerna, har dock utgått från ett helt annat begrepp. Hyran har nämligen normalt kommit att bestämmas som den genomsnittliga hyran i allmännyttans bestånd av hyreslägenheter, där hyresnivån avgörs av de s k självkostnader för olika årgångar som måste täckas genom hyrorna. Med självkostnad menas att hyrorna

sätts så att de årliga utgifterna för de kommunala bostadsbolagen täcks.

Systemet med bruksvärdeshyror i kombination med de betydande subventionerna till bostadsproduktionen som tidigare utgick har lett till en omfattande produktion av hyreslägenheter. Det var då inte några marknadsbedömningar som låg till grund för belåningen utan istället godkända produktionskostnader. Därför var det många kommuner som fick incitament att förbygga sig till mycket höga kostnader. Detta har medfört kreditförluster på ca 100 miljarder kronor. Under perioden 1985–93 byggdes det nämligen 400 000 nya bostäder med en koncentration till kommuner utanför storstadsregionerna; se Rönneberg [2002]. Detta bidrar i hög grad till att tillsammans med avflyttningen till tillväxtorter förklara de höga vakanserna i många av dessa orter idag och samtidigt bristen på bostäder i storstäderna; se även Klingborg [2000]. Tidigare var statens subventioner till bostadsbyggandet en av de största utgiftsposterna i budgeten och bidrog till att hota landets kreditvärdighet i början på 1990-talet. Staten tvingades därför att avveckla merparten av subventionerna till bostadsbyggandet.

Genom den höga inflation som rådde i landet före 1990-talet i kombination med systemet för att beräkna bruksvärdeshyror kom hyror för nybyggda lägenheter i Stockholms kransområden att överstiga de hyror som togs ut för lägenheter av äldre årgångar i innerstan. Hyresregleringen har sålunda medfört att hyror i innerstan har blivit lägre än vad jämvikts-hyran på en oreglerad hyresmarknad skulle ha varit samtidigt som de kommit att bli högre i städernas ytterområden. Genom ett tak på hyresnivån har man kommit att undvika att bygga ett tillräckligt antal lägenheter i innerstan även med subventioner. Attraktiva områden i centrala lägen har därmed förblivit outnyttjade. Detsamma gäller områden med sjöutsikt, vilket medfört ett mindre attraktivt

stadsbyggande; se Andersson [1999, 2001]. Istället har den förhållandevis högre hyresnivån i städernas ytterområden gett incitament till nybyggnation där.

Genom hyresregleringen har man i orter med bostadsbrist velat sänka hyran till en nivå som även låginkomsttagare kan betala. Men den låga hyran gynnar alla som får en lägenhet, inte bara grupper med bristande inkomster. Få lägenheter i exempelvis Stockholms innerstad förmedlas genom bostadsförmedlingen. Alla som vid denna hyra vill ha en lägenhet, kommer inte att få det och det är inte alls säkert att det blir just låginkomsttagare som får hyra lägenheterna. Det troliga är det motsatta. Och även om subventioner till byggande av hyresrätter kan minska efterfrågeöverskottet, så gynnas ju därigenom samtliga hyresgäster och inte bara låginkomsttagare. Finansieras dessutom bostadsbyggnadssubventionerna med allmänna skatter, kommer låginkomsttagarna att delvis själva finansiera sitt och andras boende. Dessa faktiska effekter av hyresregleringen kan knappast sägas vara i linje med regeringens fördelningsmål på bostadsområdet.

Att motverka bostadssegregering har angetts som ett viktigt argument för hyresregleringen. Emellertid måste det konstateras att stockholmsområdet är mycket segregerat även efter mer än 50 års hyresreglering. Exempelvis är det sannolikt få låginkomsttagare som innehar de mycket attraktiva hyreslägenheterna på Östermalm. Dessutom har hyresregleringen *de facto* lett till en ålderssegregation så att innehavarna av hyresrätter i Stockholms innerstad ofta är äldre eller medelålders personer, medan yngre nyinflyttade familjer är hänvisade till lägenheter i beståndet i stadens kransområden samt till dyra lägenheter i nyproduktionen. Välbeställda personer kan välja och vraka bland villor och bostadsrätter i önskade lägen, något som knappast är möjligt för låginkomsttagare. Hyresregleringen är således

ett trubbigt verktyg när det gäller att begränsa bostadssegregeringen.

När det gäller bruksvärdessystemets framtida utveckling är förhållandena ovis-sa. Bland aktörerna på fastighetsmarkna-den har det dock sedan lång tid funnits för-väntningar om en framtida avveckling av hyresregleringen, något som kapitaliserats i överlåtelsepriser för bostadshyresfastig-heter. En uppluckring av hyresregleringen kan även skönjas exempelvis i Malmö, där man i viss utsträckning börjat beakta lägesvärden vid hyressättningen av bo-stadslägenheter. Än så länge finns dock inga tendenser till marknadsanpassning av bostadshyrorna i Stockholm.

3. Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen

Vid en avveckling av hyresregleringen till fri prisbildning kommer det att finnas en situation som är bättre för någon och sämre för ingen, dvs är pareto-sanktionerad, nämligen om fördelningen av de tillgängliga hyreslägenheterna vore en annan än den som nu råder vid reglerade hyror och efterfrågeöverskott. Innebörden av detta är att det finns bostadssökande i bostadskön som skulle vilja betala nuvarande innehavare av hyresrätter mer än vad dessa kräver för att avstå från sina lägenheter.

Dessutom kommer det att finnas incita-ment att bygga fler hyreslägenheter, sär-skilt i attraktiva områden där den förhål-landevist kraftiga efterfrågan tenderar att ge höga hyror och därmed vinst för hy-resvärdarna. Därför blir det också lön-samt för byggföretagen att bygga just hy-reshus i dessa lägen. Detta blir ytterligare en välfärdsvinst, eftersom några uppen-barligen är villiga att betala för att få bo i dessa lägenheter och den betalningen räcker för att få tillräckligt med resurser att bygga. Dessa resurser får således en användning som värderas högre än deras alternativa användning. När väl en jäm-vikt etablerats vid fri prisbildning kan

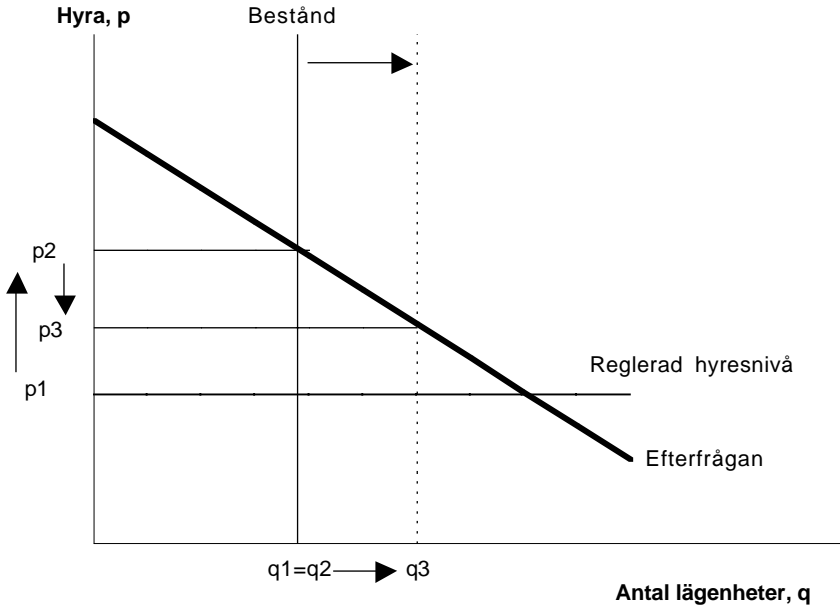
inga ytterligare välfärdsvinster göras.

En avveckling av hyresregleringen kommer att innebära höjda hyror för lä-genheterna i innerstan, i många fall bety-dande höjningar. Detta innebär att lägen-heter kommer att bjudas ut till dem i bo-stadskön med en högre betalningsvilja och en omflyttning i beståndet kommer att ske. De höjda hyrorna kommer också som nyss påpekats att leda till att nypro-duktionen av lägenheter i Stockholms in-nerstad sätts igång. Denna effekt kommer att leda till ett visst tryck nedåt på hyror-na för hela beståndet så att de inte blir så höga som de annars skulle ha blivit utan detta tillskott från nyproduktionen; se *Figur 1*.

Välfärdsvinster vid en total avveckling av hyresregleringen kommer sålunda nor-malt att vara av två slag. För det första kan välfärdsvinster göras genom en om-sättning av hyresgäster, så att de utanför beståndet med en hög betalningsvilja för sådana lägenheter ersätter dem som inne-har en hyreslägenhet men har en låg be-talningsvilja. För det andra kan välfärds-vinster göras genom att en nyproduktion då kan komma till stånd. Sådana välfärds-vinster kan under bestämda antaganden vad gäller utbud och efterfrågan av lägen-heter identifieras och mätas.

I *Figur 2–4* illustreras välfärdsvinster som kan göras vid en avveckling i orter där hyresregleringen har medfört en brist-situation, exempelvis Stockholms inner-stad. I *Figur 2* illustreras välfärdsvinster vid en total avveckling av hyresreglering-en, dvs dels vinster genom en omflyttning i beståndet av hyresrätter, dels i den ny-produktion som kan bli en konsekvens av de högre hyror som en avveckling kom-mer att medföra. I *Figur 3* illustreras den välfärdsvinst som kan göras om hyres-regleringen avvecklas endast för nypro-duktionen. I *Figur 4* slutligen illustreras skillnaden mellan de välfärdsvinster som kan göras vid en total avveckling jämfört med en avveckling endast för nyproduk-tionen.

Figur 1 Effekten på jämviktshyran av en nyproduktion.



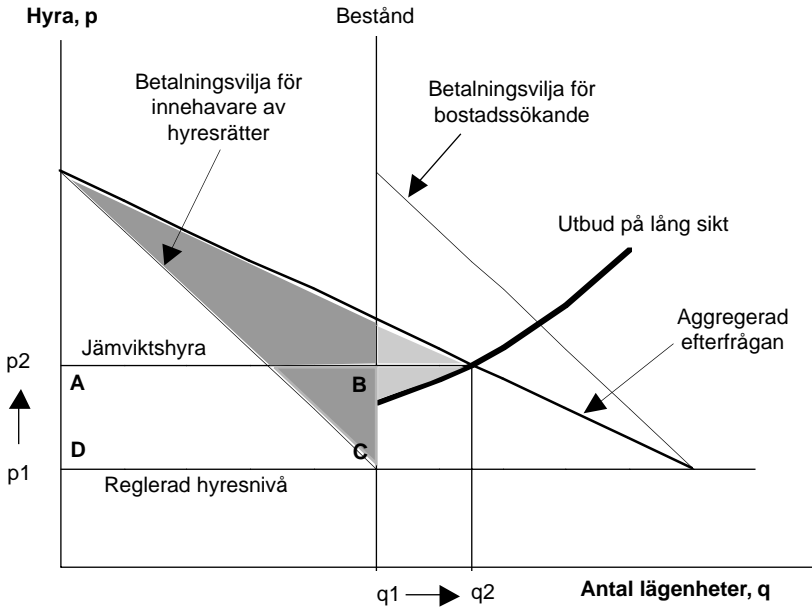
Följande förenklande antaganden om efterfrågan och utbud görs. Vi antar att det finns en aggregerad efterfrågan för hur efterfrågan skulle se ut på en oreglerad marknad; se *Figur 2*. På en reglerad marknad antas denna vara separerad till dels en efterfrågekurva som antas reflektera betalningsviljan för de nuvarande hyresgästerna (insiders), dels en efterfrågekurva för dem utan tillgång till hyreslägenheter, dvs för dem som står i bostadskö (outsiders); se Fallis & Smith [1984]. Genom att horisontellt addera betalningsviljan för insiders och outsiders erhålls den aggregerade efterfrågan på en marknad utan hyresreglering.

Vi antar vidare att utbudskurvan för hyreslägenheter i innerstan kommer att vara perfekt oelastisk räknat från den reglerade hyresnivån upp till en viss minsta hyreshöjning. Där övergår den till att bli mera elastisk. Skälen till detta antagande är följande. Genom att statens subventioner till bostadsbyggandet avvecklats, får byggherrar och byggare stå risker för byggandet som staten tidigare stod för.

De ökade riskerna för dessa har i enlighet med detta medfört ett ökat förräntningskrav för dessa. Införandet av en byggmoms är en ytterligare faktor som slår i samma riktning. Ytterligare kostnadshöjande faktorer är kommunens höjda priser för mark i innerstan samt höjda avgifter för vatten och avlopp m m. Dessutom, genom utslagningen av byggföretag under 1990-talets bygg- och fastighetskris, har byggmarknaden lett till en koncentration till ett fåtal stora byggföretag med finansiella resurser, vilket också kan bidra till en minskad konkurrens och ett ökat förräntningskrav.

De höjda hyrorna, utöver ovan nämnda minsta nödvändiga höjning, kan ge både vinst och täckning för kostnader i nyproduktionen. Detta innebär att byggarna åter får incitament att börja bygga hyreslägenheter i innerstan. Detta ökade utbud genom nyproduktion kommer i sin tur att leda till att jämviktshyran i en slutlig allmän anpassning inte blir lika hög som den skulle ha blivit utan en sådan nyproduktion. Välfärdsvinster uppkommer därför dels

Figur 2 Valfärdsvinster i såväl beståndet som i nyproduktionen vid en total avveckling av hyresregleringen.



genom en omflyttning inom beståndet, dels för de nyproducerade lägenheterna. I *Figur 2* illustreras välfärdsvinsten i beståndet av den mörkare grå ytan medan välfärdsvinsten i nyproduktionen illustreras av den ljusare gråtonade ytan.

Om en avveckling av hyresregleringen syftar till att uppnå målet om samhälls-ekonomisk effektivitet förutsätts att pareto-kriteriet är uppfyllt, dvs att innehavarna av hyresrätter hålls skadeslösa. Detta betyder att dessa i så fall måste kompenseras för höjda hyror. I *Figur 2* illustrerar ytan ABCD det belopp av hyreshöjningar med vilket innehavarna av hyresrätter måste kompenseras för att pareto-kriteriet ska vara strikt uppfyllt. I den efterföljande artikeln diskuteras metoder för hur detta skulle kunna gå till praktiskt.

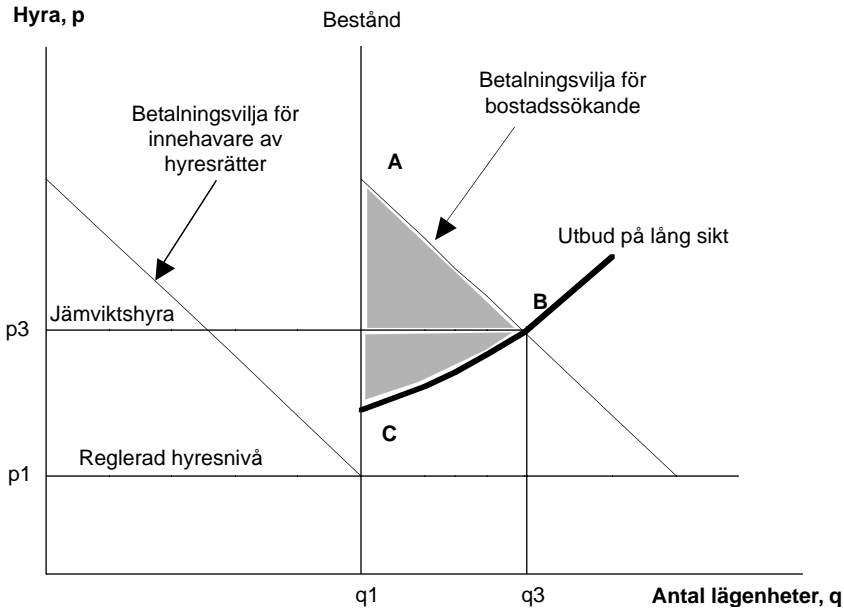
Analysen kan summeras på följande sätt. Genom en total avveckling av hyresregleringen och en fri prisbildning till jämviktshyror aggregeras den betalningsvilja som de utan hyresrätt står för till den betalningsvilja som de med en hyresrätt

har till en efterfrågan som gäller på normala oreglerade marknader. Härigenom kan några få det bättre utan att någon får det sämre, dvs de möjligheter att uppnå välfärdsvinster som illustrerats ovan förhindras inte längre förutsatt att de boende som då får hyreshöjningar kompenseras för detta. Dessutom kan regeringen uppnå sitt paternalistiska fördelningsmål genom subventioner direkt till de grupper som den vill gynna.

4. Varför bör en total avveckling av hyresregleringen genomföras?

Det har presenterats förslag om en partiell avveckling av hyresregleringen som innebär att man skall få sätta jämviktshyror på nyproducerade hyresrätter medan regleringen bibehålls för det existerande beståndet av lägenheter. Byggbolagen är positiva till en sådan partiell avveckling av hyresregleringen. Därigenom kan man få i gång ett byggande av hyresrätter i Stock-

Figur 3 Välfärdsvinst vid avveckling av hyresregleringen för endast nyproduktionen.



holms innerstad. Det förtjänar att påpekas att i praktiken finns det redan ansatser till jämviktshyror i vissa förorter till Stockholm såsom Täby. Där byggs det hyreslägenheter och genomsnittshyror där för hyreslägenheter ligger signifikant högre än dem för Stockholms innerstad, trots de lägesvärden som är förknippade med de senare; se Bergensträhle [2001].

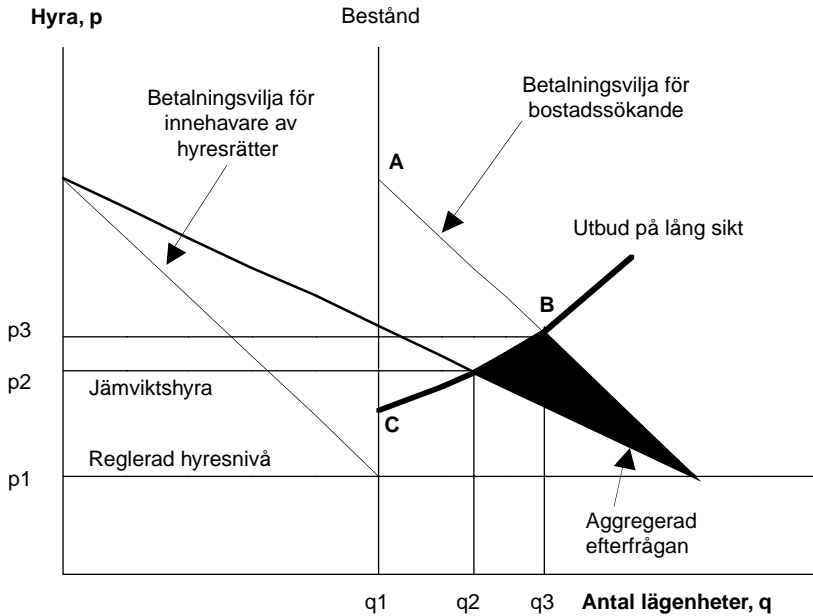
En partiell avreglering begränsad till nyproduktionen medför att en välfärdsvinst kan uppnås som illustreras av den gråtonade ytan ABC i Figur 3. Denna yta representerar den totala betalningsviljan för dem som står i kö för en hyreslägenhet (dvs ytan under efterfrågekurvan) minus de totala kostnaderna fram till efterfrågekurvas skärning med kostnadskurvan. Figuren grundas på samma antaganden som Figur 2, med det undantaget att de separerade betalningsviljorna för de med, respektive utan, hyresrätt inte som i Figur 2 kan aggregeras till en gemensam efterfrågekurva för en helt oreglerad marknad. Sålunda gäller den separerade

betalningsviljan för bostadssökande för nyproduktionen. Vid en partiell avreglering begränsad till nyproduktionen kommer därför fler nya lägenheter att bli lönsamma att producera än i föregående fall, nämligen q_3 nya lägenheter till jämviktspriset p_3 .

Men en partiell avreglering innebär givetvis att de välfärdsvinster som en omflyttning inom beståndet skulle möjliggöra vid en total avreglering inte kan förverkligas, vilket förklarar det större behovet av nyproducerade lägenheter i detta fall. En avreglering begränsad till nyproduktionen skulle således leda till att denna blev ineffektivt alltför stor.

Låt oss då se vilka välfärdsvinster som man kan göra vid en total avveckling jämfört med en avveckling endast för nyproduktionen. Som visas i Figur 4 kommer den aggregerade betalningsviljan för hyresrätter vid en total avreglering (ytan under den aggregerade efterfrågekurvan) inte att räckas till för mer än q_2 nya lägenheter. Vid en produktion större än q_2

Figur 4 Välfärdsvinster vid en total avveckling av hyresregleringen jämfört med en avveckling endast för nyproduktionen.



skulle nämligen kostnaderna bli högre än den aggregerade betalningsviljan på en helt fri marknad. Därför kommer byggföretagen att sakna incitament för att producera fler än q_2 lägenheter. De välfärdsvinster, netto, man kommer att göra vid en total avreglering jämfört med en avreglering endast för nyproduktionen består av dels omflyttningsvinster i beståndet, dels inbesparingar i en mindre nyproduktion. Dessa välfärdsvinster illustreras geometriskt med den svarta ytan i *Figur 4* (som blir lika med de gråtonade ytorna i *Figur 2* minus ytan ABC i *Figur 3*).

Det bör vidare påpekas att vid en partiell avveckling kommer det att uppstå incitament till ett bristande underhåll och för tidiga rivningar i det existerande beståndet. Detta är ytterligare en poäng som talar för en total avveckling istället för en partiell avveckling av endast nyproduktionen.

Analysen i detta avsnitt kan summeras på följande sätt. Det finns välfärdsvinster att göra genom en partiell avreglering av endast nyproduktionen. Emellertid blir ny-

produktionen då ineffektivt för stor genom att de välfärdsvinster som en omflyttning inom beståndet möjliggör vid en total avreglering förhindras. Dessutom kan fastighetsägarnas incitament att underhålla beståndet komma att försvagas vid en partiell avveckling. En total avveckling av hyresregleringen är därför att föredra.

5. Välfärdsvinster vid en avveckling av hyresregleringen i orter med tomma lägenheter

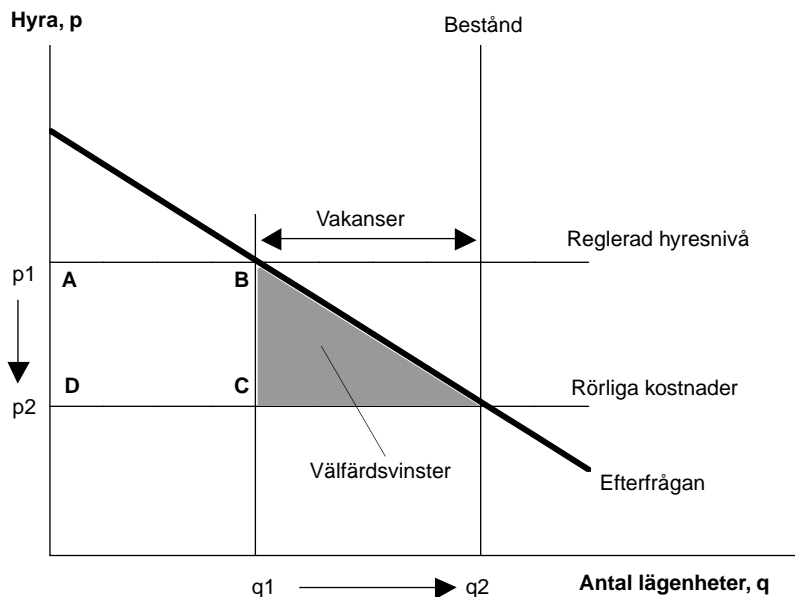
Enligt en debattartikel på DN Debatt av Hyresgästföreningens ordförande Barbro Engman [2002] är det idag dyrare att bo i hyreslägenhet än i villa i fyra av fem kommuner i landet, nämligen på orter med överskott på bostäder. Det omvända förhållandet, dyrare att bo i villa, råder i 56 kommuner i landet med en stark tillväxt såsom Danderyd, Lidingö, Stockholm, Sollentuna, Nacka och Täby. Enligt debattartikeln är det den hårdare beskatt-

ningen av hyresboendet i relation till bland annat villa, ej bruksvärdeshyres-systemet, som förklarar dessa förhållanden. Hållbarheten i denna analys kan dock ifrågasättas av flera skäl. För det första har marknadsvärdena för ett boende i villa i tillväxtorter som Stockholm ökat kraftigt, vilket kraftigt ökat räntekostnaderna där. Dessutom har taxeringsvärdena ökat och därmed fastighetsskatterna. För det andra är skatterna på boendet inte regionalt differentierade utan likformiga för hela landet. För det tredje är de allmännyttiga bostadsbolagen normgivande för de hyresnivåer som tas ut baserade på självkostnaderna. Eftersom hyresgästerna i orter med vakanser får vara med om att via sina hyror betala även för felinvesteringar i tomma lägenheter, har detta system medfört att hyrorna är förhållandevis höga där. Det är alltså fråga om reglerade hyror som ligger över jämviktshyrorna, något som framstår som egentligen ganska märkligt, eftersom reglerade hyror världen över annars har använts för att sö-

ka hålla nere hyrorna. Bruksvärdeshyres-systemet tillsammans med rådande förhandlingsordning möjliggör detta. Märkligt är också Hyresgästföreningens roll i detta sammanhang. En given slutsats är nämligen att om Hyresgästföreningens uppgift är att hålla hyrorna nere, har den misslyckats med detta i fyra av fem kommuner enligt uppgiften ovan.

Om vi utgår från att en avveckling av hyresregleringen skulle medföra en sänkning av hyrorna i de delar av landet där de ligger för högt i förhållande till jämviktshyran skulle välfärdsvinster också uppstå. Om hyrorna sänks, kan detta leda till färre vakanser i dessa områden och minska de rivningar som nu sker och som i de fall de är betingade av för höga reglerade hyror ett slöseri med resurser. Hyrorna bör kunna sänkas så långt att de räcker till för att täcka de rörliga kostnaderna. I *Figur 5* illustreras genom den gråtonade ytan den välfärdsvinst i form av ett konsumentöverskott som en avveckling av hyresregleringen skulle möjliggöra i sådana orter.

Figur 5 Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen i orter med vakanser.



Om vi antar att hyran vid en avveckling sätts lika med den rörliga kostnaden skulle de kommunala bostadsbolagen förlora ett täckningsbidrag till sina lån av en storleksordning som illustreras av ytan ABCD. Många av dem skulle då hamna i betalningssvårigheter och ytterst de kommuner som det är fråga om, eftersom de har gått i borgen för sina bolag. Vår hypotes är därför följande. Sådana framtidsutsikter är högst sannolikt huvudskälet till att man inte avvecklar hyresregleringen i dessa orter och sänker hyrorna för att möjliggöra välfärdsvinsterna. Vi tror sålunda att en avveckling av systemet med bruksvärdeshyror sannolikt inte kommer att sänka hyrorna i dessa orter mycket mer än vad som redan gjorts genom olika slags rabatter till nya hyresgäster p g a den "allians" som förefaller existera mellan kommunala allmännyttiga bolag och Hyresgästföreningen om att felinvesteringarna skall betalas av hyresgästerna. Att ett sådant normgivande hyresgolv läggs av dessa parter uppskattas säkerligen också av de privata fastighetsägarna på sådana orter. Det innebär nämligen att priskonkurrensen begränsas till men för hyresgästerna.

6. Sammanfattning

I denna artikel har identifierats välfärdsvinster som kan göras dels vid en total avveckling av hyresregleringen jämfört med nuläget, dels vid en total avveckling jämfört med en avveckling endast för nyproduktionen i områden med bostadsbrist. En avveckling av hyresregleringen för produktionen av hyresrätter kommer att leda till att denna kommer att ta ny fart i attraktiva områden såsom Stockholms innerstad, vilket kan medföra välfärdsvinster. Det finns dessutom välfärdsvinster att göra genom en omflyttning i beståndet av hyreslägenheter, så att de som nu sitter "inlåsta" i sina respektive hyresrätter med en låg hyra och en låg betalningsvilja vid en kompensation kan välja

att flytta till billigare lägenheter. De kan då ge plats för nya hyresgäster med en högre betalningsvilja för lägenheter i attraktiva lägen. I de orter där de av de allmännyttiga bostadsbolagen och hyresgästföreningen tillsammans reglerade hyrorna överstiger jämviktshyrorna kan välfärdsvinster i form av minskade vakanser och minskade rivningar av hyreslägenheter möjliggöras.

Referenser

- Andersson, R, [1999], *Attractive Cities. An Economic Analysis*, Bygghörskningsrådet, Svensk Byggtjänst, Stockholm.
- Andersson, R, [2001], "Hyresregleringen och stadsbyggandet", *Ekonomisk Debatt*, årg 29, nr 2, s 129–138.
- Bentzel, R, Lindbeck, A & Ståhl, I, [1963], *Bostadsbristen – En studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*, Industriens utredningsinstitut, Stockholm.
- Bergenstråhle, S, [2002], "Hyror i landets 289 kommuner år 2001", Rapport, Hyresgästföreningen, Stockholm.
- Engman, B, [2002], "Hyresrätt dyrast i fyra av fem kommuner", *Dagens Nyheter (DN Debatt)*, 28 maj 2002.
- Fallis, G & Smith, B L, [1984], "Uncontrolled Prices in a Controlled Market: The Case of Rent Controls", *American Economic Review*, vol 74, sid 193–200.
- Journal of Real Estate Finance and Economics*, [1988], Special Issue: Rent Control: The International Experience", vol 1, nr 3.
- Klingborg, K, [2000], "Vakanser på bostadsmarknaden – i teori och praktik", Meddelande 5:55, Avdelningen för Bygg- och Fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Lind, H, [2000], *Bostadshyrorna och rimligheten. Om behovet av en ny hyresreglering*, Agora, Stockholm.
- Lindbeck, A, [1967], "Rent Control as an Instrument of Housing Policy", i A A Nevitt (red), *The Economic Problems of Housing*, International Economic Association, Macmillan, s 53–72.
- Lindbeck, A, [1972], *Hyreskontroll och bostadsmarknad*, Industriens utredningsinstitut, Stockholm.

- Meyersson, P-M, Ståhl, I & Wickman, K, [1990], *Makten över bostaden*, SNS Förlag, Stockholm.
- Olsen, E O, [1972], "An Econometric Analysis of Rent Control", *Journal of Political Economy*, vol 80, s 1081–1100.
- Rönnberg, M, [2002], "Staten fick Svarte Petter – en ESO-rapport om bostadsfinansieringen 1985–1993", ESO-rapport Ds 2002:9, Finansdepartementet, Stockholm.
- Sandberg, N-E, [1997], *Byggkraschen*, Byggtreprenörerna, Stockholm.
- Ståhl, I & Wickman, K, [1992], *Riv bostadspolitiken!*, SNS Förlag, Stockholm.