

# FÖRHANDLINGAR

## Nationalekonomiska Föreningen

### 2000–11–30

*Sammanfattade och redigerade av Inga-Lill Viotti*

**Ordförande:** professor Claes-Henric Siven

**Inledare:** VD Bengt Owe Birgersson, SABO, professor Peter Englund, Handelshögskolan i Stockholm, professor Hans Wijkander, Stockholms universitet

**Övriga deltagare:** Ingvar Ekemark, arkitekt SAR, Karlstad, Stefan Gullberg, Daniel Nilsson, Mats Persson, Lars-Olof Pettersson, Bo Söderberg

## Prisbildningen på bostadsmarknaden

### Claes-Henric Siven

Välkomna till Nationalekonomiska Föreningens diskussion om prisbildningen på bostadsmarknaden. Innan vi börjar är det några korta föreningsärenden och jag överlämnar ordet till föreningens sekreterare.

### Michael Lundholm

Anledningen till att jag tar ordet är att det på detta, det sista höstmötet, skall träffas val till styrelse för nästa år och förslaget till styrelse är i princip omval av den gamla styrelsen. Förslaget innebär omval av professor Claes-Henric Siven som ordförande, omval av direktör Tomas Bruce som vice ordförande, omval av Sören Andersson, Carl B Hamilton, Ulf Jakobs-son, Pehr Wissén och Carl Johan Åberg som ledamöter. Lars Jonung som suttit i styrelsen har avböjt omval på grund av sin nya placering i Belgien. Finns det några ytterligare förslag? Inga förslag. Kan vi gå till beslut? Ja. Är det mötets mening att vi kan besluta enligt det förslag som jag just läst upp? Svar ja. Förklarar jag dessa personer valda till dessa poster.

### Claes-Henric Siven

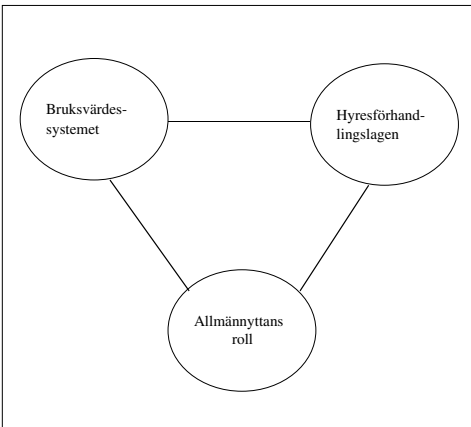
Då övergår vi till förhandlingarna och vi har tre inledare: direktör Bengt Owe Birgersson från SABO, professor Peter Englund från Handelshögskolan och professor Hans Wijkander från Stockholms universitet. Vi kommer att göra så att de här tre personerna inleder i bokstavsordning och har högst tjugo minuter var till sitt förfogande. Efter det så tar vi en kort replikomgång på fem minuter var mellan inledarna och därefter en allmän diskussion. Som förste inledare Bengt Owe Birgersson.

### Bengt Owe Birgersson

Tack. Det är trevligt att vara på Handelshögskolan. Jag konstaterade att det är första gången för mig sedan jag tenderade i ekonomisk historia någon gång på våren 1963, så det kan vara hög tid att få komma hit.

Jag kan ju som ni förstår inte ha synpunkter på prisbildningen på bostadsmarknaden. Det är ett alldeles för vitt och stort område, särskilt för att kommenteras på tjugo minuter. Jag tänkte uppehålla

Bild 1



mig vid den lilla del av bostadsmarknaden som jag ändå har försökt att studera. Nämligen prisbildningen på hyresmarknaden. Det finns ju en rätt så utbredd kritik emot hur den fungerar.

Man brukar säga att systemet speglar inte marknadsbedömningar. Centrala lägenheter är underprissatta och när man tittar på skilda hyresnivåer så speglar de inte marknadspriserna inom bostadsrätten. Man säger att systemet leder till svarthandel, stimulerar ombildning av privata hyresrätter till bostadsrätt och förhindrar nyproduktion. Om allt detta är riktigt så är det en allvarlig situation.

Jag fick uppdraget av regeringen för litet drygt ett år sedan att ta reda på hur det är. Och svaret finns i betänkandet "Bruksvärde, förhandling och hyra". Jag började med att fundera om det verkligen kan vara bruksvärdessystemet som skapar den här typen av resultat och kom då efter analys fram till att det kan aldrig vara bruksvärdesystemets fel därför att detta syftar enbart till att trygga de boendes besittningsskydd. För att trygga besittningsskyddet känner vi till två sorters metoder.

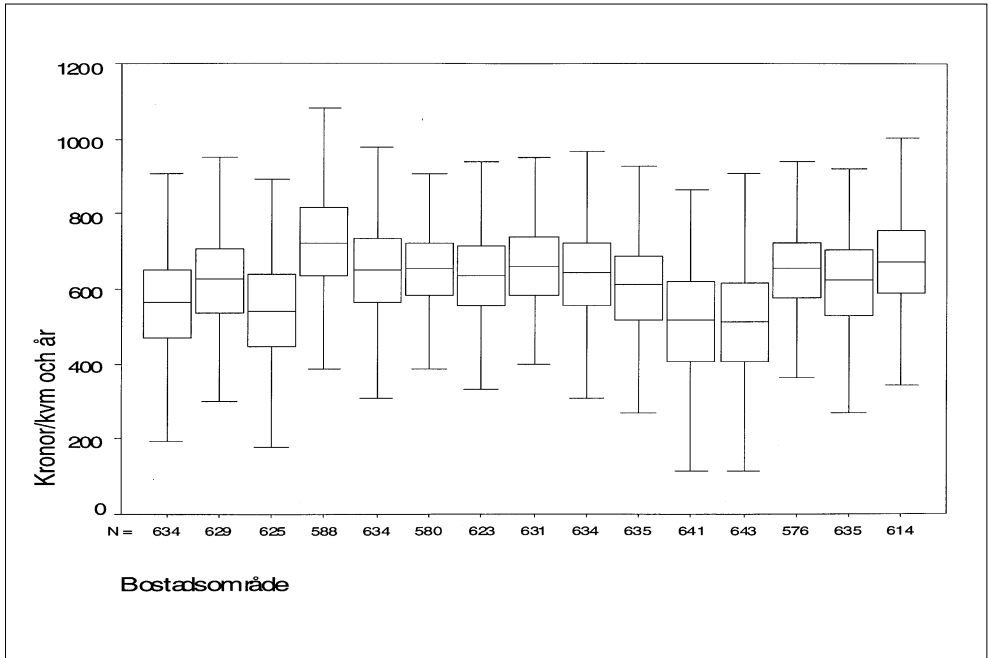
Den ena metoden är hyresreglering, dvs att någon myndighet eller domstol fastställer vad det får kosta att bo. Det andra är att man försöker tillämpa ett system där man jämför olika bostäder. Bruksvärdesystemet syftar, litet förenklat nu eftersom

det är kort om tid, till att lika lägenheter skall ha lika hyra. Om det blir en tvist om vad som är en korrekt hyressättning så skall man jämföra med en annan lägenhet som är så lika i standard, läge och liknande som möjligt. Dvs lika lägenheter skall ha lika hyra. Då kan man ställa sig frågan: Hur skall förhållandet mellan olika lägenheter regleras? Det har lagstiftaren sagt att det får marknaden göra. Marknaden utvecklade då helt oreglerat, utan hyresförhandlingslag, ett kollektivt förhandlingssystem mellan organiserade hyresgäster och fastighetsägarna. I slutet på 1970-talet valde regeringen genom att lagstifta, att kodifiera den praxis som vuxit fram. Enligt hyresförhandlingslagen, har man överlåtit åt parterna på hyresmarknaden att avgöra hyran i en bestämd lägenhet jämfört med en annan lägenhet.

Men då har vi lämnat bruksvärdessystemet och hamnat i hyresförhandlingslagen, vilken är ett helt annat lagkomplex. Det kompliceras ytterligare av den tredje komponenten i detta, nämligen allmännyttans roll. Från början hade inte allmännyttan någon särskild roll annat än på de orter där det rådde brist på bostäder. Där fanns en risk för att bristen skulle driva upp priset högt. För att skapa korrektiv mot detta, sade man att vid en jämförelse på bostörterna av vad som är skälig hyra så skulle man i första hand jämföra med en allmännyttig bostad. Allmännyttan skall ju driva sin verksamhet enligt en långsiktig självkostnadsprincip. Bristortsbegreppet avskaffades i mitten på sjuttio-talet utan att man egentligen diskuterade följdkonsekvenserna av det. Det ledde till att allmännyttan fick denna särställning vid jämförelser rakt igenom över hela Sverige.

Lika lägenheter skall således ha lika hyra, olika lägenheter skall ha olika hyra. När det gäller den allmänna hyresnivån så har man gett de allmännyttiga bostadsföretagen en viss prioriterande eller styrande roll. Jag kan inte säga mer om detta nu, för då hinner jag inte med resten, men jag

Bild 2 Spridning i områdespreferens bland de tillfrågade för respektive bostadsområde.



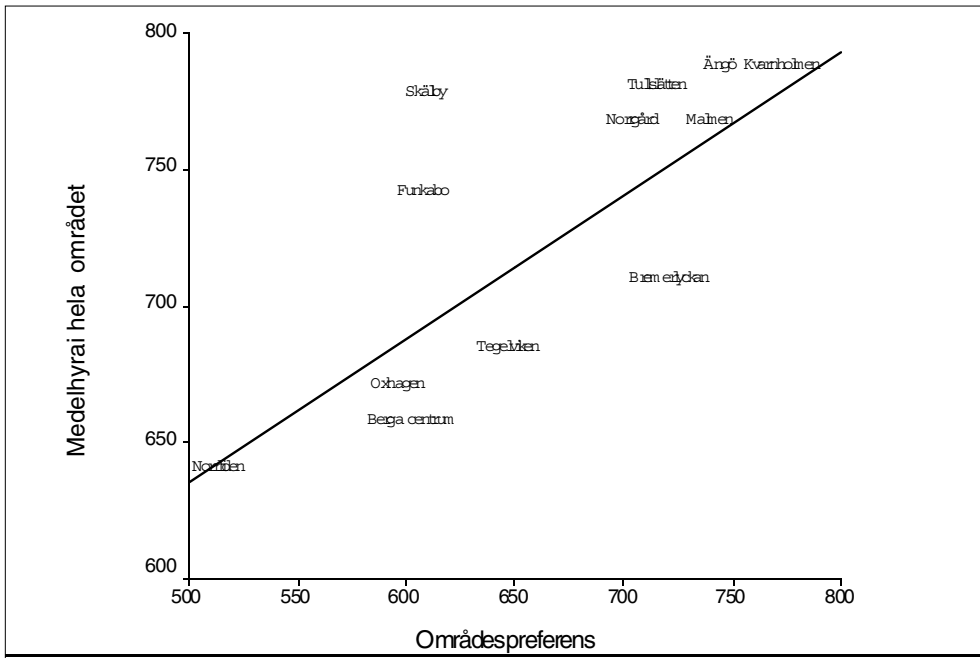
skulle rekommendera en läsning av den analys vi har gjort i betänkandet av det mycket intrikata samspel som uppstår mellan de här tre olika komponenterna. Vi har särskilt analyserat och illustrerat det s k Oxtorgsmålet som blev mycket omdiskuterat. Där gick domstolen enligt min uppfattning ifrån grundprincipen när det gäller bruksvärdessystemet, dvs att man skall utgå ifrån vad hyresgästerna anser det vara värt att bo i en viss lägenhet jämfört med en annan. Det är det tips som lagstiftaren ger till parterna inför deras förhandlingar. Det sägs mycket tydligt att man inte får ta hänsyn till vad det kostar att bygga, förvalta eller på annat sätt sköta den aktuella fastigheten, utan det är konsumentvärderingarna som skall vara styrande. En ideal situation skapas enligt förarbetena i lagstiftningen om man kan få en marknadsprisbildning i en marknad i balans. Det är idealet för vad systemet syftar till. Ett problem som då uppstår är att den totala hyra som allmännyttan skall ta ut inte skall vara större än vad som krävs för att bygga, förvalta och driva

hela det allmännyttiga företaget. Det är alldeles uppenbart att det i dagens väl-skötta allmännyttiga företag kan leda till att det blir en lägre hyresnivå än den som bruksvärdessystemets ursprungliga intentioner åsyftade.

Jag har ställt mig två frågor, fungerar bruksvärdessystemet som det var tänkt från början. Det var den uppgift jag hade och jag har gett en bild utav hur det är. Men när man ser på mina resultat så måste man ställa sig den andra frågan: Löser detta problemet? Om det nu skulle visa sig att det fungerar ungefär som det var tänkt. Det är en helt annan frågeställning, man måste skilja på det. Jag skall berätta hur man enligt min uppfattning gör om man vill ta reda på det här.

Utgångspunkten var att vi skulle få en hyresstruktur som speglar vad de genomsnittliga bostadskonsumenterna tycker att det är värt att betala för att bo i en viss lägenhet jämfört med en annan lägenhet. Det skiljer sig från den traditionella marknadsprisbildningen genom att man utgår från vad en genomsnittlig bostadskonsumen-

Bild 3 Sambandet mellan områdespreferens och medelhyra (kronor/kvadratmeter och år).



ment, hur han eller hon nu ser ut, skulle värdera det och inte från ett auktionsförfarande, där de mest betalningsstarka väljer först. Med ett auktionsförfarande får man självfallet ett annorlunda resultat.

Jag valde att försöka mäta något som vi kallade för en områdespreferens. Vi bad folk att räkna fram vad de tyckte var anständigt att betala i hyra i olika bostadsområden. Vi utgick från den hyra de betalade och relaterade andra områden till detta.

Bild 2 illustrerar resultaten i Kalmar som är en ganska traditionell och normal svensk bostadsmarknad. Det är ju så att prisbildningen på bostadsmarknaden skall fungera i hela Sverige och inte bara i Stockholms innerstad. Figuren illustrerar vad de intervjuade ansåg vara en rimlig hyra i olika bostadsområden mätt som kvm/år. Variationsbredden blir med nödvändighet betydande. En del utgår ifrån attraktiva lägenheter och relaterar till dem. Då får man ett högre pris. En del är betalningsstarka, då får man också ett högre pris. Fyrkanterna illustrerar andra

och tredje kvartilen och genomsnittet för de olika områdena. Det är en ganska stor spridning, men det finns ett mönster. Därefter har jag jämfört områdena med den hyra som de allmännyttiga företagen tar ut i motsvarande bostadsområden. Då får jag ett samband som illustreras i nästa figur som illustrerar sambandet mellan områdespreferensen och medelhyran i området.

Jag har gjort motsvarande regressionsanalys för åtta bostadsmarknader. Den enkla sambandskoefficienten illustreras i tabellen. I Östersund verkar det inte finnas något samband alls, men på övriga bostadsmarknader är koefficienterna överraskande höga. Så höga korrelationskoefficienter skall man egentligen inte få. Jag skulle tro att en av förklaringarna till att de blir så höga är att jag har korrelerat genomsnittstal med varandra.

Därefter studerade jag avståndet från centrum, något som är väldigt centralt i debatten. Fortfarande håller jag mig till Kalmar, samma områden som tidigare. Där kan man se att ju längre bort det är

**Bild 4 Samband mellan områdespreferens och medelhyra.**

<b>Bostadsmarknad</b>	<b>R</b>
Stockholm	0,60
Göteborg	0,90
Malmö	0,47
Örebro	0,56
Umeå	0,56
Gävle	0,77
Kalmar	0,74
Östersund	0,04

*Källa: IBF*

från Kvarnholmen, som är det fantastiskt idylliska centrum i Kalmar, så sjunker sakta vad folk uttalat att det var värt att bo. Jag har också tittat på betavärdena på hyrorna respektive preferenserna och kan säga att de indikerar att hyrorna sjunker litet långsammare än preferenserna. Så det ser ut att finnas ett visst litet utrymme att värdera upp lägets betydelse för bruksvärdet. Sambandet är rimligt linjärt. Det skulle kunna finnas motiv för att värdera de centrala lägena en aning högre, men inte mycket.

På Stockholms bostadsmarknad har vi studerat en tårtbit ut från centrala staden västerut.

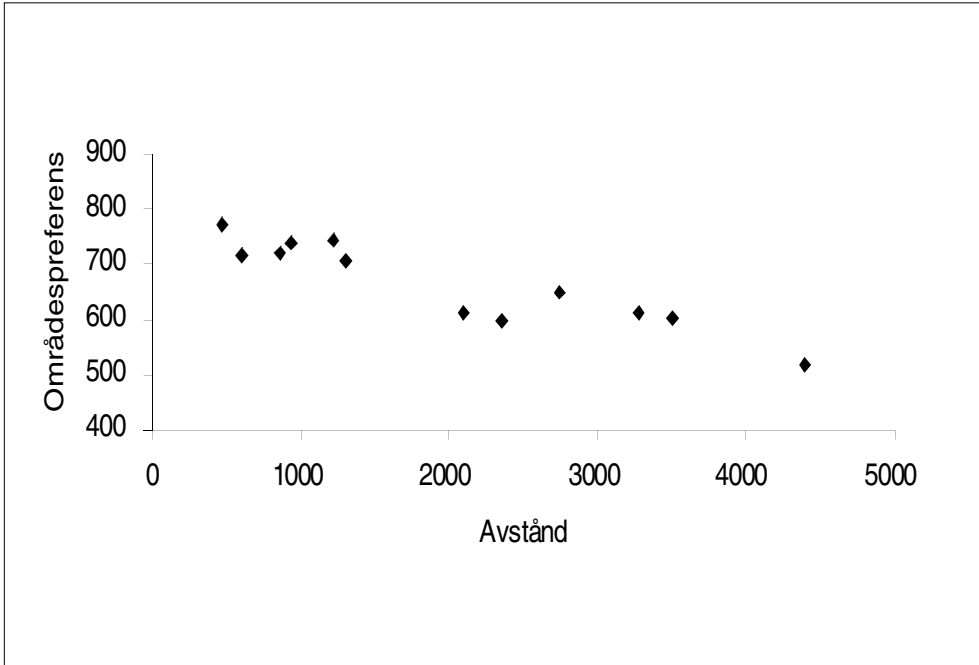
Längst ut ligger Kallhäll. Här kan man se tre trappsteg. Stockholms innerstad är ett kluster. Vi har fyra inre förortsområden med Sundbyberg och Solna. Därefter en relativt flat linje därutöver. Det ser ut som om man kommer mer än en mil utanför innerstaden, så spelar det inte så stor roll hur långt det är. Det är säkert relaterat till transportmöjligheter. Här är kurvan således inte linjär. Ett studium av betavärdena visar tydligt att det skulle vara möjligt att ha högre hyra i innerstaden än vad som gäller i de allmännyttiga företagen.

Min slutsats av det här och en del andra analyser är att resultatet svarar förvånansvärt väl emot det som man egentligen åsyftade en gång i tiden med bruksvärdes-

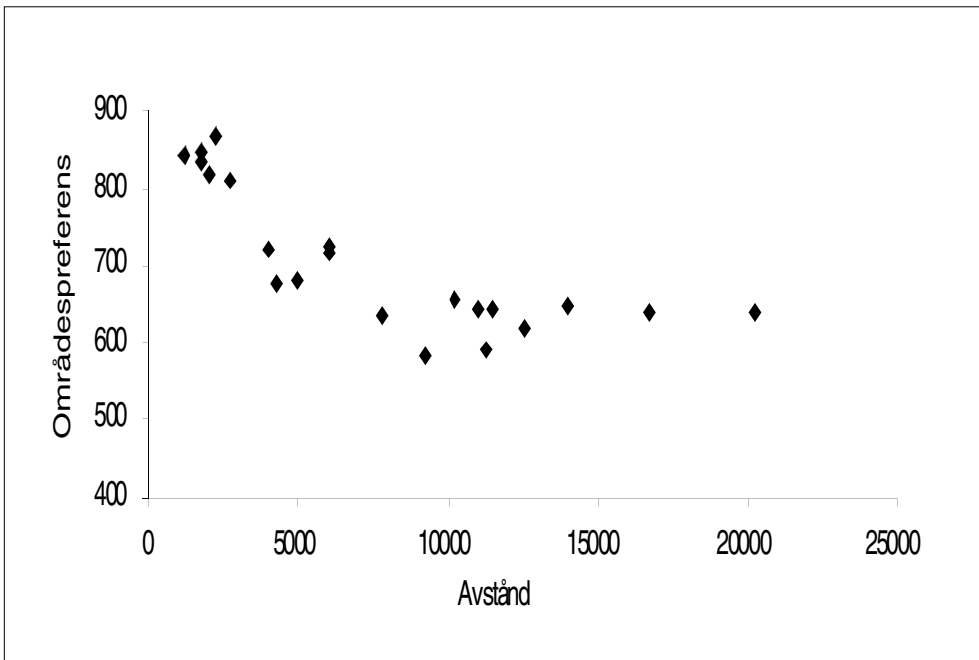
systemet. I stora delar av Sverige fungerar det faktiskt som det var tänkt. Samtidigt kan man vara ganska kritisk till hur det fungerar i Stockholms innerstad. Man behöver ju inte vara nationalekonom för att inse att om det blir en väldig brist, ett betydande utbudsunderskott på en marknad, så uppstår en mycket kraftig prispress uppåt. Det leder till att privata fastighetsägare får ett avkastningsvärde så länge fastigheten är kvar som hyreshus, inom ramen för systemet, samtidigt som han kan se på bostadsrättsmarknaden runt omkring att det finns en betalningsvilja som är betydligt högre. Hans sätt att då få ut den betalningsviljan är att göra en deal med sina hyresgäster och säga till dem: "Jag vill gärna sälja den här fastigheten till er. Ni behöver inte betala fullt pris för bostadsrätterna, men jag vill ha mera betalt än om jag sålde den som ett hyreshus". Det blir en vinnar-vinnar situation och i sådana sammanhang brukar det uppstå affärer. Därför har vi nu en mycket snabb omvandling av privata hyresfastigheter till bostadsrätter i de här attraktiva områdena. Det är naturligtvis samtidigt ett resultat av att bruksvärdesystemet i den här regionen ändå fungerar på ett sätt som minnar om hur det var tänkt.

Vill man diskutera vad man skall göra åt prisbildningen i Storstockholm tror jag att man måste fundera på om man kan göra några justeringar i bruksvärdesystemet så att det reagerar på ett mer rationellt sätt på de krafter som finns i en bostadsmarknad av den här typen. Jag skulle enligt mina direktiv inte lägga några förslag. Jag skulle bara göra en utvärdering. I sista kapitlet i mitt betänkande valde jag i stället att redovisa vilka förslag som jag skulle ha lagt om jag hade haft i uppgift att lägga förslag. Det som jag där pekar på är att jag tror att man skulle kunna kombinera ambitionen att bevara det grundläggande besittningsskyddet med ett incitament för i alla fall privata fastighetsägare att bygga. Man skulle kunna säga till fastighetsägaren att "Om du kan få ihop hyresgäster som är beredda att betala det du

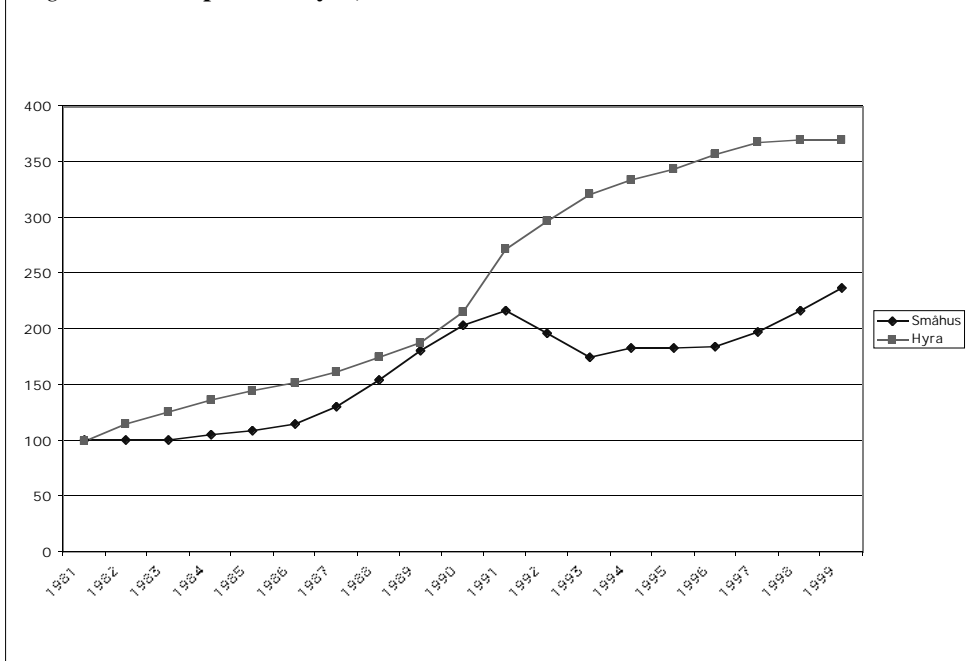
**Bild 5 Områdespreferens (kronor/kvadratmeter) för respektive område fördelat efter avstånd i meter från centrum.**



**Bild 6 Områdespreferens (kronor/kvadratmeter) för respektive område fördelat efter avstånd i meter från centrum.**



Figur 1 Småhuspris och hyra, 1981-1999.



behöver och du då samtidigt lovar att hålla denna hyra konstant under en överblickbar period, någonstans mellan fem och tio år, så får dessa hyresgäster i gengäld avstå från att begära villkorsprövning under samma tid”. Har de råd att bo där när de flyttar in så har de råd att bo där även i framtiden om nu hyran läggs fast. Då försvinner den osäkerhet som skulle gälla för den privata fastighetsägaren. Det är ett litet bidrag, ett exempel på den typ av åtgärder som man skulle kunna komplettera bruksvärdesystemet med, för att få det att fungera litet smidigare utan att helt avskaffa det, vilket skulle leda till allvarliga sociala och ekonomiska konsekvenser, i varje fall på Stockholms bostadsmarknad.

### Peter Englund

I kallelsen till det här mötet talas det om prisbildningen på bostadsmarknaden, men som alla har klart för sig så är det missvisande för det rör sig om flera marknader. Det är prisbildningen på bostadsmarkna-

derna och deras samspel som vi borde intressera oss för. Vid sidan av småhusmarknaden, som ju är en egen marknad, så finns det åtminstone tre olika marknader för precis samma vara, nämligen marknaden för lägenheter som upplåts med hyresrätt, marknaden för lägenheter som säljs som bostadsrätter och marknaden för lägenheter där man får ha kontorsverksamhet. Kostnadsrelationen, om vi t ex går tvärs över gatan från Handelshögskolan, är väl ett till två till fyra, mellan att bo i en hyresrätt, en bostadsrätt eller att betala en lokalhyra. Frågan är: kan vi leva med ett sådant system och vad har det för konsekvenser?

Låt oss först titta litet närmare på hur prisbildningen på dessa marknader har sett ut över tiden. Jag har då valt att jämföra utvecklingen på småhusmarknaden med utvecklingen på hyresmarknaden.

Figur 1 visar index över småhuspriser som är den undre kurvan och hyra som är den övre kurvan, mätt med hyrespriskomponenten i KPI för hela landet. Vi ser att

kurvorna följer varandra i så måtto att de lutar uppåt, inte så förvånande eftersom det är nominella priser. Låt oss titta på de tidpunkter när de skiljer sig åt. Den mest dramatiska skillnaden ligger vid tiden för den ekonomiska krisen och omläggningen av subventionerna till bostadsbyggandet omkring 1990. Då händer två saker som påverkar bostadsmarknaden, efterfrågan viker och det blir dyrare både att bygga och att bo. Vad händer i det läget? Jo, småhuspriserna viker medan hyrorna fortsätter uppåt i accelererande takt. Dvs kostnadsökningarna slår igenom fullt ut i hyrorna, de reagerar inte alls på efterfrågeminskningen, medan småhuspriserna reagerar direkt fullt ut. Vi kan identifiera andra epoker, även om de inte syns lika tydligt i diagrammet, där efterfrågan stiger. Vi har slutet på 1980-talet med en väsentligt snabbare stegring av småhuspriserna och vi ser samma sak under de senaste åren.

Detta illustrerar väldigt tydligt hur de här marknaderna reagerar olika. Vid ett efterfrågetryck går småhuspriserna upp och samtidigt går boendekostnaden i småhus upp för dem som träder in på småhusmarknaden. Existerande ägare gör kapitalvinster. På hyresmarknaden är hyran opåverkad och om beståndet var fullt utnyttjat från början så gör fastighetsägarna antagligen inga kapitalvinster. Vid en kostnadsökning, å andra sidan, går priset ned på småhusmarknaden. Boendekostnaden blir då väsentligen opåverkad, men existerande ägare gör kapitalförluster. På hyressidan går hyran upp. Lyckas man behålla beståndet fullt uthyrt så gör man inga kapitalförluster men om vakanser uppstår så kan det naturligtvis också bli kapitalförluster.

Man kan säga att principerna för hyres-sättningen, så som de kommer till uttryck i bruksvärdessystemet, är ett försök att låta den långsiktiga jämvikten slå igenom fullt ut omedelbart. På ägarmarknaden däremot resulterar störningar på efterfråge- eller kostnadssidan i en tillfällig avvikelser från den långsiktiga prisnivån, och

sedan inleds en gradvis anpassning mot den långsiktiga jämvikten igen. I bästa fall simulerar bruksvärdehyrorna en sorts långsiktig jämviktsnivå. Men det är bara i bästa fall. Det är om bruksvärdeshyrorna lyckas med att inte bara hålla en hygglig nivå i genomsnitt i aggregatet utan även sätta rätt relativhyra i olika lägen.

Låt oss gå från att titta på prisbildningen över tiden till att se hur den fungerar över rummet. Då kan man konstatera att i växande regioner skall vi vänta oss att marknadsvärdet på bostäder generellt sett ökar, helt enkelt därför att marken blir en knappare resurs och den relativa värderingen av attraktiva lägen i växande regioner kommer att öka. Jag vill hävda att om vi tittar på hur bruksvärdeprincipen har fungerat i praktiken så fångar den inte detta fullt ut. Det är ganska lätt att få indikationer på det genom att konstatera att hyresnivåerna i olika delar av landet, eller i olika delar av en storstadsregion som Stockholm, kanske skiljer sig åt med tio till trettio procent, medan prisnivåer på bostadsrätter eller småhus skiljer sig åt med hundra eller tvåhundra procent.

Låt oss titta litet närmare på värderingen av läge. Det finns två sätt att närma sig frågan. Det ena är det sätt som Bengt Owe Birgersson redogjorde för och som finns representerat i hans utredning, där man försöker komma åt hur genomsnittshushållet värderar olika lägen. Då får man felprissättningar i nivån tio till tjugoprocent. Jag kunde inte låta bli att notera att det faktiskt enligt de beräkningarna är så att lägespreferensen, så som den uttrycks i den extrahyra som man vill betala för att komma en kilometer närmare centrum, faktiskt skulle vara starkare i städer som Kalmar, Örebro och Östersund än den är i Stockholm. Ur marknadssynpunkt är det speciella med den metoden att man där låtit genomsnittshushållets uppfattning göra sig gällande. Det finns naturligtvis många hushåll, särskilt barnfamiljer, som är fullständigt ointresserade av att bo i Stockholms innerstad. Dessa beräkningar säger därför litet eller ingenting om vad



som skulle hända om vi närmade oss marknadshyror. Vad vi då vill veta är hur mycket det hushåll som är representativt för just det här området, eller skulle vara det i det nya marknadsläget, är villigt att betala. Ett bättre sätt att komma åt det än genom enkätundersökningar är att titta på den numera stora marknad som finns för bostadsrätter. Den bästa undersökning jag känner till av det här gjordes för Hyresgästföreningen för ett par år sedan av Krister Anderstig. Den är baserad på begärda försäljningspriser enligt annonser i *Dagens Nyheter*. Det är alltså utannonserade priser, inte transaktionspriser. De följs på en väldigt detaljerad, geografisk nivå. De är därefter översatta i boendekostnader och jämförs sedan område för område med de hyresnivåer som gäller idag. Resultaten tyder på att marknadshyror skulle medföra hyreshöjningar i valda delar av Östermalm, Lärkstaden och andra ställen på cirka hundra procent från medelhyror på omkring 600-700 kronor kvadraten. Undersökningen avser prisnivån 1997-1998. Det finns därefter en lång räckta områden med måttligare hyreshöjningar, men också några områden där faktiskt den här simulerade marknadshyran skulle hamna något under den hyra man tar ut idag. Det är områden i Tyresö och andra områden företrädesvis söder om staden. Det viktigaste att konstatera här är kanske att hyresrelationen mellan olika lägen är ungefär 1 till 2 mellan perifera lägen och de mest centrala. Det är en vida större skillnad än som framkommer om man tittar på genomsnittshushållets värderingar.

Kan vi leva med den här typen av spänningar? Vad har det för konsekvenser? Låt mig ange sex områden där det får effekter. Punkt 1 är den som Bengt Owe var inne på. Vi får en tendens till ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Ja, det är väl bra kan man säga att hushållen får chansen att äga sina bostäder. Men jag menar att det är en felaktig syn. Vi behöver en bostadsmarknad där det finns både en stor hyresrättssektor och en stor ägarsektor av den

enkla anledningen att många hushåll är oförmögna eller ovilliga att ta de risker som ägande innebär, åtminstone på kort sikt. Text har många hushåll som kommer inflyttande utifrån inte tillräcklig marknadskunskap för att direkt köpa en bostad. Marknaden behöver därför både hyresrätten och äganderätten i en eller annan form. Det är punkt 1.

Punkt 2, som hänger ihop med den första, är att det är de nyinflyttade, som är outsiders på marknaden, som får bära kostnaderna för dagens system. De är hänvisade till risktagande via bostadsrättsköp, andrahandskontrakt eller mer eller mindre illegala transaktioner på en svart marknad.

Punkt 3 är att vi får inlåsnings effekter på hyresmarknaden. Hyreskontraktet är en värdefull tillgång, men det är en tillgång som inte kan omsättas på ett lagligt sätt. Den kan bara konsumeras in natura genom att bo kvar. Vi får överkonsumtion i förhållande till den verkliga kostnaden hos vissa grupper och en dålig anpassning av bostadskonsumtionen i förhållande till hushållens betalningsvilja.

Punkt 4. En dålig anpassning i bostadskonsumtion får också sidoeffekter på arbetsmarknad och produktion. Om det är svårt för nyinflyttade i det här systemet så går det ut över företagens möjligheter att rekrytera arbetskraft.

Punkt 5. Systemet har inkomstfördelningskonsekvenser. I Anderstigs utredning har han delat in områdena i Stockholm i tre grupper: de där det företrädesvis bor låginkomsttagare, medelinkomsttagare respektive höginkomsttagare. Han har därefter delat in områdena efter hur stor hyresförändring de skulle få om man införde en simulerad marknadshyra av det slag som jag visade några sifferexempel på tidigare. Det visar sig att i 65 procent av låginkomsttagarområdena skulle vi få små hyreshöjningar (mindre än 10 procent). Bland höginkomsttagarområdena är det däremot bara 12 procent som skulle få små höjningar medan hyreshöjningen i 54 procent av dessa områden skulle bli större

än 20 procent. Dvs i relativa termer skulle marknadshyror uppenbart missgynna höginkomsttagarna. Om vi är intresserade av inkomstomfördelning i gängse mening så förefaller det vara önskvärt att avveckla, eller mjuka upp nuvarande hyressättningsystem.

Punkt 6 på listan, och det som brukar anföras som argument för att behålla nuvarande hyressättning, gäller segregering. Marknadshyror skulle leda till en större koncentration av höginkomsttagare i centrala lägen. Jag ser ingen grund för att bestrida att så skulle vara fallet. Frågan har belysts i en bilaga till den Birgerssonska utredningen av Bengt Turner. Han studerar hur hushållens inkomster, i hyresrätt och bostadsrätt, sammanhänger med bostadens avstånd från Stockholms centrum. År 1987 låg genomsnittsinkomsten för hushåll i hyresrätt ca 20 procent lägre sju kilometer utanför centrum jämfört med ett helt centralt läge. År 1997 hade den inkomstskillnaden ökat till ca 40 procent. Går vi till bostadsrätten fanns det förvånande nog ingen inkomstprofil alls 1987. Bostadsrättsinnehavarna hade ungefär samma inkomster oberoende av avståndet från Stockholms centrum. 1997 har vi däremot ett väldigt markant mönster med nästan dubbelt så höga inkomster i centrala som perifera lägen. Vi har alltså inom bostadsrättsmarknaden tydliga tendenser till segregering redan idag. Det finns nog ingen anledning att bestrida att de tendenserna skulle bli tydligare om hyressättningsystemet gjordes mer marknadsanpassat.

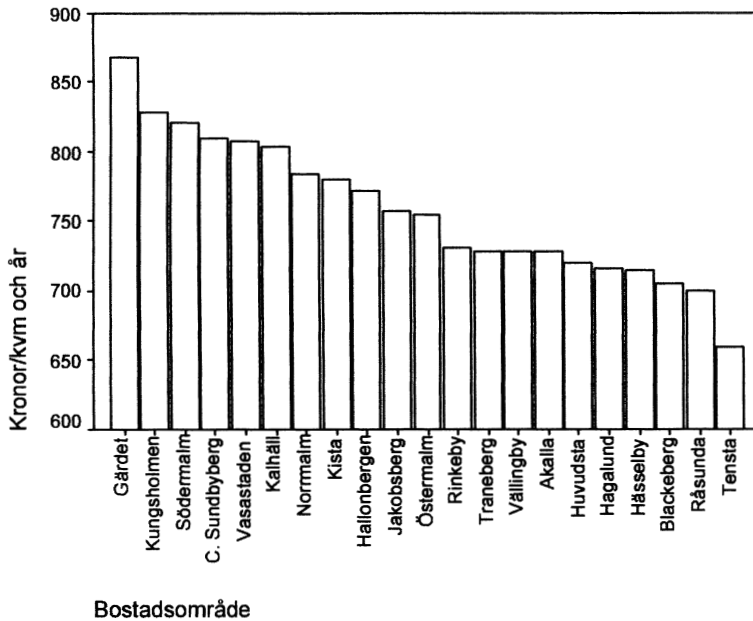
Hur skall vi då summera dessa effekter? Jag har fem plus för marknadshyror och ett minus. Det är klart att fem plus slår inte automatiskt ett minus. Min personliga bedömning är ändå att just detta segregationsproblem är förhållandevis begränsat, jämfört med all annan segregation som vi ändå har på bostadsmarknaden. Även för mig är det ett viktigt värde i en osegregerad bostadsmarknad, men jag är villig att ta vissa negativa effekter i det avseendet för att få positiva effekter i alla de andra.

Frågan är då vad kan man göra? Här har jag inget detaljerat program men det är naturligt att börja med samma punkt som Bengt Owe hade uppe, nämligen fria hyror i nyproduktionen. Höga hyror där skadar ingen annan än dem som betalar dem själva. För det andra är jag övertygad om att vi behöver något besittningsskydd på den här marknaden. Boendet är en central del av människors liv, och informationsskillnaderna är så stora mellan hyresvärdar och hyresgäster att vi behöver ett reellt besittningsskydd. Det måste göras reellt genom restriktioner på vilka typer av kontrakt som får förekomma. Det normala bör vara långa kontrakt i någon mening som kan vara indexerade med index av typ KPI. Men samtidigt kan vi inte ha eviga indexerade kontrakt, därför att då får vi samma sorts inlåsnings effekter som idag, och då är vi tillbaka i en hyresreglering. Kontrakten måste också innehålla klausuler för vad som händer när kontrakten skall omförhandlas. De kan t ex stipulera att hyran anpassas mot eller hela vägen till aktuell marknadsnivå.

Slutligen, om vi rör oss i riktning mot marknadshyror är det uppenbart att det uppstår vinster för fastighetsägarna. Vinsterna i allmännyttan förefaller mig inte vara något problem att hantera. De kan gå tillbaka till ägarna i form av utdelning, och utdelningen kan gå tillbaka till skattebetalarna i form av skattesänkningar eller liknande. Vad gäller privata fastighetsägare är det klart att om detta genomförs snabbt så får vi stora kapitalvinster på kort tid. Utan att ha tänkt igenom skattelagstiftningen i detalj är jag inte övertygad om att man skattevägen kan ta in en rimlig del av kapitalvinsterna till det allmänna. Jag tycker att om man tänker sig att införa marknadshyror ganska snabbt kan det finnas skäl att laborera med någon form av tillfälliga skatter för att ta tillbaka en del av fastighetsägarnas engångsvinster till det allmänna.

Sammanfattningsvis är en övergång från ett så pass reglerat system som vi har idag till ett mera marknadsorienterat sys-

Figur 2 Medelhyra fördelad efter bostadsområde.



tem ingen enkel ekvation att lösa, men jag är ändå övertygad om att den ekvationen har en lösning där antalet vinnare vida överstiger antalet förlorare.

### Hans Wijkander

Jag får tacka för inbjudan att komma hit och tala om bostäderna. Jag tänkte som de två tidigare talarna också till stor del tala om Stockholm och några olika aspekter på bostadssituationen där. Den första gäller det som brukar framhållas som bruksvärdeessystemet eller hyresregleringens starka sida, nämligen fördelningspolitiken. Där tänker jag ifrågasätta bruksvärdeessystemet ur en fördelningspolitisk synvinkel. Därefter tänker jag vara litet mer kontroversiell och sticka ut hakan ordentligt genom att försöka hävda att prisökningarna, hyreshöjningarna som skulle följa av en avreglering av hyresmarknaden, inte skulle bli fullt så dramatiska som man skulle kunna tro. Slutligen tänkte jag haka på Peter genom att skissera på ett system med avreglerade hyror som faktiskt existerar och som ger ett rimligt besittningsskydd till hyresgästerna.

Anledningen till att jag är intresserad av hyresmarknaden i Stockholm är att den, speciellt i centrala delar av Stockholm, inte existerar. Det finns ingen reguljär hyresmarknad i centrala Stockholm. Det som finns är andrahandsmarknader där man kan hyra lägenhet till priser som väsentligt överstiger det som är den reglerade hyran. Bostadsrättsmarknaden finns också att tillgå.

Figur 2 är ett diagram som jag har tagit ur Bengt Owes utredning som visar hur medelhyrorna ser ut i olika bostadsområden i Stockholm. Det vi kan se då är att Tensta är det minst attraktiva området med en kvadratmetershyra på omkring 670 kronor per kvadratmeter och år. Det mest attraktiva området är Gärdet, där ligger hyran på ungefär 870 kronor per kvadratmeter och år. Det ger en relation mellan den högsta och lägsta hyran på ungefär 1,3 till 1. Detta står i bjärt kontrast till priserna på bostadsrätter. Här har vi sett en dramatisk utveckling från 1996 till 2000. Bostadsrättspriserna i innerstaden har fördubblats, dvs de har ökat med, lite drygt 100 procent. Numera kan man räkna

med att kvadratmeterpriset, i Stockholms innerstad, ligger på omkring 30 000 kronor. I förorterna ligger priserna på ungefär hälften av det, dvs omkring 15 000 kronor per kvadratmeter. Det betyder att marknadens värdering av det ena respektive det andra är ungefär två till ett. Det skiljer en hel del från den reglerade hyran och har givit upphov till att det under många år, faktiskt så länge jag kan minnas, dvs från 1960 och framåt, rått en bristsituation i Stockholms innerstad.

Men det är inte så att de effektivitetsproblem som en bristsituation ger upphov till är de enda problemen som finns med hyresregleringen. Andra problem som finns är vad jag skulle vilja kalla rättviseproblem. Det första av dem har att göra med horisontell rättvisa. Det gäller rättvisa mellan dem som får lägenheter med reglerad hyra och dem som inte får det. Till varje hushåll som får en lägenhet i innerstaden med reglerad hyra kan man hitta ett hushåll som i allt väsentligt är likadant, men som inte får tillgång till en sådan lägenhet, men som gärna skulle vilja ha det. Detta rättviseproblem brukar man överhuvud taget inte resonera om när det gäller bruksvärdessystemet. Problemet är alltså att bruksvärdessystemet å ena sidan skapar något slags rättvisa genom att det minskar inkomstsegregationen men att det å andra sidan – och det ligger väldigt djupt i själva systemets funktionssätt – att det också skapar ett rättviseproblem mellan i stort sett lika hushåll.

Vilka är det nu som får möjlighet att hyra lägenhet till de reglerade hyrorna i Stockholms innerstad? Jag tror inte att vi riktigt vet det. Men det är otvivelaktigt att en del av dem som hyr i innerstaden definitivt inte är i behov av några subventioner av sina boendekostnaderna. Det innebär på sätt och vis att man också har ett rättviseproblem mellan inkomstgrupper på så sätt att värdefulla förmåner ges till ganska välbeställda men inte till ekonomiskt svaga om de senare inte kan komma över attraktiva hyreslägenheter.

När det gäller prisregleringar som leder till brist så bör de kopplas ihop med någon annan typ av allokeringssystem än priserna. Så har det traditionellt varit när man har reglerat priser. Kaffe- och sockerrationeringarna under kriget var kombinationer av prisregleringar och kuponger. När det gäller de flesta medicinska behandlingar så bedöms behovet av läkare varefter patienterna tilldelas behandlingen nästan gratis. Ett liknande system har funnits på hyresmarknaden, hushåll fick sig tilldelade lägenheter efter behov. Detta fördelningssystem blev dock med tiden ganska trassligt och tungrott eftersom hushållen lärde sig vilka behov det var som gjorde att man fick lägenhet och då slutade systemet att fungera. Numera är det endast ett hundratal lägenheter, per år, i Stockholm som fördelas genom bostadsförmedlingen. Det stora flertalet lägenheter fördelas genom bostadsföretagens egna köer, genom byten mellan hyresgäster, byten mellan hyresgäster mot bostadsrätt eller villa eller genom svarta affärer. Det verkar vara sättet att komma över lägenheter på som i allt väsentligt strider mot regleringens syfte. Resursvaga hushåll missgynnas trots att syftet med hyresregleringen var just att ge resursvaga hushåll möjlighet att hyra attraktiva lägenheter.

Min slutsats är att hyresregleringen förmodligen minskar inkomstsegregationen i vissa attraktiva områden, men samtidigt så leder den till betydande effektivitetsproblem eftersom den praktiskt taget eliminerar en fungerande hyresmarknad i innerstaden och – inte minst – leder den till betydande rättviseproblem. Därför tycker jag att reformer av hyresmarknaden borde vara högprioriterade av bostadspolitikerna så att den kommer att fungera också för dem som står utanför, utan att man offerar sina sociala mål och så att man åstadkommer en rimlig horisontell rättvisa. Det verkar dock inte vara dessa frågor som bostadspolitikerna framför allt sysslar med.

En marknad som åstadkommer en rim-

lig horisontell rättvisa kan åstadkommas genom att man låter hyrorna bestämmas på marknaden. Hur de sociala målen kan uppnås är förmodligen ett mycket svårare problem, men ett första steg är att man preciserar målen – helst utan att hyresreglering är en del av målen. Ett nästa steg skulle kunna vara att bilda sig en uppfattning om hur långt från marknadsanpassning man faktiskt befinner sig. Dvs hur mycket skulle hyrorna gå upp om man släppte på hyresregleringen.

Att ge ett definitivt svar på hur mycket hyrorna i attraktiva områden skulle öka om hyresregleringen avskaffades är förmodligen inte möjligt, men man kan ange en ungefärlig övre gräns. Jag tänkte sticka ut hakan genom att försöka precisera en nivå för denna övre gräns. Jag är övertygad om att många kommer att kunna kritisera mina siffror. Jag har räknat på följande sätt. Det första är att jag tittar på en bostadsrättslägenhet som är på 100 kvadratmeter och ligger i Stockholms innerstad så att med 30 000 kronor per kvadratmeter så är priset ungefär 3 miljoner. Jag räknar med en ränta på 5,9 procent, det kanske är i lägsta laget, särskilt som räntorna förmodligen är på väg upp. Jag frågade en person på banken vad en rimlig ränta skulle kunna vara och fick det här svaret och dessutom att man förmodligen kan låna till 100 procent av inköpspriset. Efter skattereduktionen och efter att tagit hänsyn till avgiften till föreningen och inre underhåll skulle man hamna på en total utgift som ligger på ungefär 172 000 kronor per år för den här lägenheten. Men lägenheter stiger i pris över tiden så man måste ta hänsyn till värdeökningen. Jag försökte ta reda på vad realavkastningen är på finansiella investeringar och i "Brealey-Myers" som är standardverk på området så säger man att under hela förra seklet så var real-avkastningen på tillgångar på New York-börsen, ungefär 9,5 procent. Med hänsyn tagen till reavinstskatt osv, så satte jag den till 7 procent, kanske något i underkant. Det skulle då bli 210 000 kronor per år i totalavkast-

ning. En del av denna är direktavkastning i termer av bostadstjänster. Dessa är svåra att värdera när vi har en marknad som inte befinner sig i jämvikt. Det sätt som jag gick tillväga på då var att fråga Hyresgästföreningen. Ett tips som jag fick var att se på hyrorna på andrahandsmarknaden. Hyrorna där ligger 70-80 procent över de reglerade hyrorna, tipsade man också om. Jag lade på 100 procent på 800 kronor per kvadratmeter. Det skulle bli 160 000 kronor per år. Det innebär att man får en nettoavkastning på 50 000 kronor per år och det motsvarar att man får 1,7 procent prisökning per år. Det är väldigt lite jämfört med vad vi haft de senaste åren. Men i början av 1990-talet var det ett rejält fall i priserna, så som ett genomsnitt är kanske 1,7 procent inte helt orimligt. Det här innebär att den totala månadsavgiften med de 172 000 kronorna per år skulle hamna på drygt 14 000 per månad. Tar man hänsyn till avkastningen på kapitalet som är ungefär 4 200 kronor per månad, skulle man hamna på en månadskostnad på ungefär 10 000 kronor. Denna nivå förefaller rimlig som en övre gräns för marknadshyror men det troliga är att de skulle bli något lägre eftersom det som skulle inträffa är ju att bostadsrättspriserna skulle sjunka så att man skulle få göra om den här kalkylen. Samtidigt skulle man få ett ökat utbud av hyreslägenheter. Det innebär att hyreshöjningarna skulle bli mindre än 50 procent. Förmodligen skulle de bli lite under det. Det finns dock några saker som man bör tänka på, som jag inte har tagit hänsyn till, t ex risk.

Det förefaller således inte som om det skulle bli någon riktigt dramatisk hyreshöjning om marknaden avreglerades. Den hyreshöjning som man skulle få är kanske något mer än den som man fick i samband med skattereformen i början av 1990-talet, då hyrorna sköt fart med omkring 20 procent.

Om man skulle släppa på hyresregleringen, vad skulle man då ha i stället? Skulle man ha en helt avreglerad mark-

nad. Jag tror att en sådan marknad skulle vara rätt så besvärlig för många hyresgäster att handskas med. Jag har haft förmodnen att få studera en marknad som i stort sett befinner sig i jämvikt. Jag bodde några år i Bryssel och där fungerar hyresmarknaden. Första gången jag skulle ha tag på en bostad där så tog det mig en helg. Att hitta någonting mer permanent tog några veckor, men det var nog mest för att jag var litet petig och ville titta på olika alternativ. Det var ju en helt ny situation att kunna gå omkring och titta på lediga lägenheter och hus.

Men hur är hyresmarknaden upplagd i Belgien? I stort sett som följande fem punkter:

- Det finns ett standardiserat kontrakt som gäller i nio år. Därefter måste kontraktet förnyas eller omförhandlas. Standardiseringen gör att det blir ganska lätt för folk att träffa avtal. Man vet vad den stora ramen är omkring de avtal man träffar. Svaga hyresgäster hamnar inte automatiskt i ett stort underläge.

- Som andra punkt avtalas hyran helt fritt mellan hyresvärd och hyresgäst när kontraktet skrivs. Det är ingen inblandning av andra. Det finns ingen myndighet eller organisation som föreskriver hyrans nivå.

- Den avtalade hyran ligger fast i två år om jag minns rätt, möjligen var det bara ett år men jag tror att det var två år. Därefter skrivs hyran årligen upp eller ner med avseende på ett index som bestäms utav hyresutvecklingen på orten. De nya kontrakten måste rapporteras till en myndighet som räknar ut ett index på hur hyrorna utvecklas över tiden. Detta index kommer att styra hur den hyra man en gång förhandlade om kommer att räknas upp eller ner. Under början av 1990-talet sjönk hyrorna, men i slutet av 1990-talet så gick hyrorna upp igen.

- Hyresgästerna kan när som helst bryta kontraktet med tre månaders varsel. Om man bryter kontraktet under det första året betalar hyresgästen tre månadshyror i skadestånd till hyresvärden. Om man bryter

under andra året blir det två månadshyror i skadestånd och under tredje året blir det en månadshyra i skadestånd. Därefter gäller tre månaders varsel. Man säger till tre månader innan man vill flytta.

- En femte punkt som håller nere hyrorna är att hyresgästerna ansvarar för lägenheten eller huset så att det inte utsätts för mer än normalt slitage och för att se till att detta verkligen implementeras bekostar hyresgästen en noggrann besiktning av lägenheten vid inflyttning så att man vet vad lägenheten hade för skavanker när man flyttade in. När man flyttar ut bekostar hyresvärden besiktningen av lägenheten så att man vet vilka skavanker som har tillkommit. De som är förutom normalt slitage får hyresgästen stå för.

Det här är ett möjligt upplägg av en oreglerad eller en annorlunda reglerad marknad. Det är ingen fantasiprodukt utan den finns i verkligheten och på den marknaden finns en betydande flexibilitet.

Om man skulle vilja avreglera i Sverige, kunde man göra det genom att låta de nuvarande kontrakten vara det första steget i en nioårsperiod och efter ett par år kommer hyrorna att skrivas upp eller ner. Förmodligen, eftersom marknaden f n är så "tunn" i Stockholm så skulle man behöva ha någon spärrklausul som gör att hyrorna inte skjuter rakt upp i himlen efter några år. Men efter ytterligare några år skulle systemet "sätta sig" och man skulle få en fungerande hyresmarknad också i Stockholm.

Men en avreglering skulle naturligtvis också innebära att en del fastighetsägare som har köpt fastigheter till låga priser under hyresregleringssystemet skulle få vinster som många skulle uppfatta som oförtjänta eftersom de skulle vara en direkt följd av en avreglering. Därför skulle förmodligen en avreglering behöva kompletteras med något som Peter satte två frågetecken för, nämligen en beskattning av "windfall gains".

Det var den kontroversiella kalkylen och förslaget på hur man skulle kunna genomföra en avreglering. Tack så mycket.

## Bengt Owe Birgersson

Jag skall börja med att säga en sak väldigt tydligt, en gång till. Vi är nu på Handels och på Nationalekonomiska Föreningen och där är man väl ändå van vid att vara noggrann med begrepp och definitioner, eller hur. Jag visade den här bilden, alltså, vi har inte hyresreglering i Sverige. Hyresreglering det har man när myndigheterna på ett eller annat sätt, som i Belgien, fastställer ett index för hur hyrorna får utvecklas. Då är det hyresreglering. Det är inte mycket till besittningsskydd på en marknad där hyrorna i beståndet är så totalt beroende av variationer i efterfrågan på nya kontrakt. Det är precis det som besittningsskyddet syftar till att rädda folk ifrån. Som det brukar uttryckas: 'Ingen skall behöva flytta därför att det dyker upp någon annan och säger till värden att "Jag är beredd att betala mer i hyra än den som redan bor där"'. Det är det besittningsskyddet handlar om. Det var mycket intressant som du sade, men på den punkten hade du fel på två sätt. Det belgiska systemet innehåller inget besittningsskydd så som vi brukar resonera om det i Sverige. Och, jag kan inte förstå varför det är så svårt att få ut att vi inte har hyresreglering i Sverige. Det var just hyresreglering vi ville undvika när vi bestämde oss för att vi i stället ska ha jämförelsehyror. Vem bestämmer då hyran i de jämförda lägenheterna, jo det bestäms genom fria förhandlingar av parterna på marknaden.

Vi skulle kunna ha mycket större hyreskillnader mellan Stockholms innerstad och förorterna, i varje fall inom Stockholms kommun, som systemet är, om det var så att de personer som har fått de andra hyresgästernas uppdrag att förhandla om hyrorna, tyckte att det skulle vara större hyresskillnader. Tycker man att hyrorna inte speglar en rimlig efterfrågebild då ska man föra en diskussion med dem som fått uppdraget av lagstiftaren att bestämma det här. Det är inte hyresreglering. Det är förhandlade hyror och om man vill spetsa till det kan man säga att

det nästan är demokratiskt fastställda hyror, till skillnad från av marknaden fastställda hyror. Man kan ha synpunkter på hur parterna har hanterat det och i min vardagliga verksamhet på SABO så arbetar jag ganska hårt för att få parterna att acceptera litet större förändringar i hyresstrukturen, vilket systemet mycket väl tillåter bara man kommer överens om att det skall vara på det sättet. Det här är en källa till ständig debatt mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och deras hyresgäster.

Låt mig också säga att jag från metodologisk utgångspunkt är litet försiktig med så här höga korrelationskoefficienter. Man blir misstänksam när man hittar sådana. När jag disputerade så arbetade jag med den här typen av teknik och hittade man en korrelationskoefficient, en multipel sådan, det här är enkla, som var mer än 0,25 så gick man ut och köpte champagne. Så det är klart att man skall vara litet försiktig med så här goda korrelationskoefficienter. Det är sämre i Stockholm än på en del andra håll. Men detta indikerar ändå att man är ganska långt iväg, på de flesta håll, mot en situation där hyresgästernas värderingar och hyrorna svarar mot hur det skall vara. Det finns en skillnad vid brist, eller en akut bristsituation mellan den betalningsvilja som finns hos "tionde decilen" och den som de genomsnittliga människorna har förmåga till eller tycker att det är värt. Det är ett politiskt beslut, det är ingenting som vi som utredare eller ekonomer kan påverka. Det är ett ideologiskt grundat beslut om hur man vill styra detta. Men man har valt att inte styra hyresstrukturen, man har sagt till dem som bor att förhandla med hyresvärdarna så får ni den hyresstruktur som en majoritet av er är beredda att acceptera.

Två kommentarer till Peter. Att kilometeravståndet betyder mer i Kalmar än i Storstockholm, det behöver inte vara ett metodologiskt problem. Jag tror faktiskt att det är så olika sociala förutsättningar och villkor så att en kilometer i Kalmar är psykologiskt väl jämförbar med en mil i

Storstockholm. Det stämmer med vad man kan förvänta sig.

De kurvor som du började med är alldeles riktiga. När ekonomin går dåligt så sjunker priserna på tillgångsvärden, så skall det vara. Men hyrorna fortsatte uppåt i början av 1990-talet. Det finns två viktiga förklaringar till detta. Den första förklaringen är att det här är företag som sedan 1950-talet har haft i uppgift att driva sin verksamhet utan att generera någon vinst och som enligt regelverket skulle vara kapitaliserade med 1 procent av produktionskostnaden. De har inga reserver. De skulle egentligen ha gjort konkurs allihopa. Men eftersom de ägs av kommunen så kan de inte tillåtas att göra konkurs för då går hela betalningssystemet över styr. Riksbanken och Finansdepartementet kan inte acceptera att ett kommunalägt bostadsföretag ställer in betalningarna. Cooke-regler och annat gör att det blir rena dominoeffekten i systemet. Det finns då inget annat alternativ än att följa med upp med priserna.

Dessutom överdriver dessa kurvor litet den långsiktiga relationen för vi har ju blivit av med bostadssubventionerna under den här perioden. När räntesubventionerna är borta nästa år så kommer vi att få en mera parallell utveckling av kostnadsutvecklingen inom äganderättssektorn och hyressektorn. Men just under den här perioden, när vi blev av med våra räntesubventioner, upplevde egnahemsägarna att deras räntekostnader sjönk, men den nettoränta som allmännyttan betalar har stigit under hela tiden, därför att avtrappningen av räntebidragen har varit så mycket snabbare än sänkningen av marknadsräntan, i varje fall effekten av den på företagen. Det är ett övergående problem som snart är borta. Sedan blir det en rimligare relation mellan de här två.

Jag måste få säga det en gång till: Vi har inte hyresreglering. Vi kan vara missnöjda med hyresstrukturen men såg inte att det är ett resultat av hyresreglering, utan kritisera de parter, mina medlemmar och hyresgäströrelsen, för det sätt på vilket

man har hanterat den frihet som lagstiftaren har gett. Dessutom är verkligheten idag sådan att det sker en ganska snabb omstrukturering av hyrorna runt om i landet, där den s k lägesfaktorn får ett allt större genomslag.

## Peter Englund

Jag satt länge och funderade på om jag hade något att säga för en replikrunda. Men jag tycker Bengt Owe på fem minuter i repliken lyckades säga mer kontroversiella saker än på tjugo minuter i inledningsanförandet. På något sätt så räddade det mig. För att börja bakifrån. Det du säger om allmännyttan som företag utan egna reserver är väl precis det som är felet med allmännyttan, men vi skall inte ta en diskussion om den företagskonstruktionen. Jag vågar inte heller säga någonting om Kalmar, där jag väl har varit en gång i mitt liv och inte har något sommarställe. Men normalt väntar vi oss naturligtvis att ju större städerna är desto viktigare skall lägesfaktorn vara. Sedan kan det finnas lokala, geografiska faktorer som säger någonting annat.

Det som verkligen är kontroversiellt här är ju hyressättningssystemet inklusive hyresgäströrelsens förhandlingsmonopol. Det är kontroversiellt på två sätt. Dels gäller det det som är utgångspunkten för din utredning, nämligen att hyrorna ska fånga upp en genomsnittsvärdering tolkad av hyresgästföreningar som representerar genomsnittshushållen över stora regioner. Sätter man hyrorna därefter så får man den hyresstruktur vi har i Stockholm idag, med de problem som vi har. Det är det ena problemet. Det andra är att hyresgäströrelsen representerar insiders på bostadsmarknaden. De representerar sittande hyresgäster, som naturligtvis inte vill ha upp hyrorna, och gör det i motsvarande mån svårare för dem som kommer utifrån. Vi får en hyresmarknad som fungerar dåligt. Om vi nu skall vara noga med vilken cirkel i ditt system jag pratar om så pratar jag naturligtvis främst om förhandlingssystemet. Frågan är om vi inte på den



här marknaden kan tåla mycket mer av individuellt kontraktslutande mellan parterna. Det menar jag att vi borde kunna, samtidigt som vi måste ha ett system som erkänner att maktförhållandena och kunskap och information är ojämnt fördelade. Det här är en marknad där det är extra viktigt att inte få in rena skurkar, och vi måste därför ha kontrollmekanismer mot detta. Längden i kontrakten måste vara en viktig faktor för att göra besittningsskyddet funktionellt, liksom någonting om hur man får ändra kontrakt i samband med omförhandling. I samband med omförhandlingar måste hänsyn till det allmänna hyresläget inom ett snävt definierat geografiskt område ha stor betydelse. Även om vi släppte loss hyrorna idag så skulle vi annars snart vara tillbaka i ett system med stora inlåsnings effekter.

### **Hans Wijkander**

Efter det här känner jag mig som "femte hjulet under vagnen". Men naturligtvis är jag medveten om att hyrorna bestäms i förhandlingar mellan hyresgästernas organisationer och de allmännyttiga bostadsföretagen. Men att försöka komma ifrån att hyrorna är reglerade genom att säga att det inte är en statlig eller kommunal myndighet som bestämmer dem, när man istället helt enkelt har flyttat över hyresbestämningen på hyresmarknadens parter är lite för enkelt. Så enkelt kan man inte komma ifrån det faktum att hyrorna i praktiken är reglerade. Hyrorna bestäms inte på en fri marknad.

### **Claes Henric Siven**

Då hade jag tänkt att vi tar några frågor från åhörarna och så småningom släpper in inledarna igen för sammanfattande synpunkter på fem minuter. Jag vill också be er att tala om ert namn eftersom allt tas upp på band och trycks senare i *Ekonomisk Debatt* och då måste vi veta vad ni heter.

### **Mats Persson**

Jag tänkte diskutera segregationen. Det är

väl förmodligen så att om vi går över till ett system med marknadshyror, men med besittningsskydd i form av långsiktiga kontrakt, då blir det segregation i den meningen att höginkomsttagare tenderar att bo på de mest attraktiva adresserna. Det är väl ingen som har förnekat det. Men det relevanta här är om det blir större segregation med marknadshyror än det blir under det nuvarande systemet. Med marknadshyror fördelas de attraktiva adresserna efter folks betalningsvilja och betalningsförmåga. Men med hyresreglering, (och nu använder jag ordet hyresreglering för hela problemkomplexet alltså bruksvärdessystemet, förhandlingslagen och de allmännyttiga bostadsföretagens roll) så fördelas de attraktiva adresserna i huvudsak via kontakter och känningar förefaller det. Vilket ger störst segregation? Ja det kan vi inte säga a priori utan det är en empirisk fråga. Det får man ta reda på. Det kräver en hel del forskning, det vore intressant att få reda på det.

Man kan kanske inte direkt titta på sådana här enkla siffror över genomsnittsinkomst i olika områden eller olika boendekategorier som Peter Englund visade eftersom inkomstsiffror kan tolkas på många sätt och kan betyda väldigt mycket. Det kan t ex vara så, eller jag vet att det är så i vissa fall, att attraktiva hyreslägenheter bebos av barn till höginkomsttagare. Så sägs det i alla fall inom branschen att en stor del av vissa stora institutionella fastighetsägares lägenhetsbestånd bebos av barnen till direktörerna i de här fastighetsbolagen. De ser då rent statistiskt ut som låginkomsttagare under den tid som de är studenter här på Handelshögskolan eller på Karolinska Institutet eller Tekniska högskolan, men i ett livscykelperspektiv är de inte alls några låginkomsttagare. I en enkel, okritisk statistisk undersökning framstår de dock som låginkomsttagare. Det där behöver redas ut och jag tycker det är en uppgift för en ordentlig utredning för att kartlägga segregationseffekter i ett hyresreglerat system kontra ett marknadssystem. Vi kanske inte

kan säga så mycket men vi kan i alla fall ta fram litet statistik och sätta fingret på några av problemen på det här området.

### **Peter Englund**

Får jag säga en sak till som jag glömde, alla skall inte ge sig på Bengt Owe, nu skall jag ge mig på Hans. Jag har suttit och funderat och jag tror att flera slogs av att din kalkyl slutade i så låg hyra. Jag tror att svaret är att du inte har med någon riskpremie. Vad du antar är att man kan låna till 5,9% utan någon som helst insats av eget kapital och sedan kan investera i någonting som ger 7% på hela kapitalet. Det räknar man sig tillgodo i boendekostnaden utan att någonstans ha med riskkompensation. Det är klart att det är en bra affär. Jag tycker inte att vi behöver vara bekymrade egentligen över om det i stället för att sluta på 10 000 skulle sluta på 14 000 eller 16 000 kronor. I ett fördelningsperspektiv är det väl bra att det drar in vinster till de allmännyttiga bostadsföretagen som de kan använda för att bygga upp en buffert tills de behöver den nästa gång.

### **Hans Wijkander**

Det är alldeles riktigt att kalkylen inte innehöll någon riskpremie. Å andra sidan var förutsättningen för kalkylen att priset på bostadsrätten stiger med 1,7 procent om året och för ett hushåll som har tänkt sig att stanna under en längre tid så låter inte det så väldigt realistiskt. Det är inte säkert att en riskpremie skulle påverka kalkylen väsentligt.

### **Claes-Henric Siven**

Jag tänkte ställa en fråga själv. Det gäller besittningsskyddet. Jag antar att besittningsskyddet har man därför att det finns flyttningsskostnader i vid bemärkelse. Ju högre de är desto starkare måste besittningsskyddet vara. Då skulle jag gissa att flyttningsskostnaderna är större i ett reglerat system än i ett system med marknadshyror. Det är alltså en fråga. Är det riktigt?

### **Lars-Olof Pettersson**

Besittningsskyddet är ett värde på hyresrätten. Det finns ett annat värde som ni inte har diskuterat här idag och det handlar om bytesrätten. Alltså möjligheten att byta sitt hyreskontrakt mot ett annat hyreskontrakt, mot ett bostadsrättsinnehav, mot ett villainnehav osv. Det är ju ett betydande värde i hyresrätten som naturligtvis vid varje förändring av det här systemet som är ett förhandlingssystem, inte ett hyresregleringssystem, skulle påverkas av om man införde marknadshyror även vid nyproduktionen, men även om man skulle införa det vid nya hyreskontrakt. Frågan är hur ska man hantera bytesrätten i det här sammanhanget? Det är väl ändå en viktig punkt i hyresrätten.

### **Peter Englund**

En kort replik på det. Normalt brukar vi tycka att byteshandel är ett ineffektivt sätt att ordna en marknadsekonomi. Vid en avreglering så försvinner värdet av bytesrätten. Jag ser närmast det som ett symptom på brister i dagens system. För att komma vidare på bostadsmarknaden måste man hitta någon annan person att byta med. Jag kan inte se att det är något problem som vi behöver hantera.

### **Bengt Owe Birgersson**

En liten kommentar kring besittningsskydd och marknadshyror. Jag har litet svårt att se att det skulle vara någon direkt skillnad när det gäller besittningsskyddets betydelse om man har förhandlade hyror eller ett system med marknadshyror. Besittningsskyddet är ju motiverat av de transaktionskostnader som är på hyresmarknaden. Här måste man föra in ett mera socialvetenskapligt perspektiv på frågan därför att dessa transaktionskostnader är väldigt svåra att mäta för hushållen. I mitt fall skulle det bli ett betydande bekymmer därför att bokhyllorna är faktiskt köpta för att passa i den bostad som vi har nu. Det är på enkel svenska struligt för mig och hustrun att flytta. Hade det blivit aktuellt under den tid som vi hade

barn så var barnen på dagis i det bostadsområde där vi bodde, sedan gick de i skolan i närheten. Vi var aktiva i föreningslivet, vår generation var ju det och vi hade naturligtvis vänner och bekanta, ett socialt nätverk som är uppbyggt kring bostaden. Skulle vi av t ex ekonomiska skäl ha tvingats att flytta från vårt uppskattade Upplands Väsby till någonstans på Södertörn så hade det inneburit ett väldigt dramatiskt uppbrott i vårt sociala liv. Barnen skulle byta skola osv. Man måste väga in den här dimensionen när man diskuterar bostäder, därför att det handlar om människors hem och det är själva orsaken till att vi ursprungligen fick ett samhälleligt engagemang och att det utformades på det sätt som det gjordes. Den bostad som vi vill skydda besittningen utav, den skapar i väldigt stor utsträckning ramen för livet. Från det vi är riktigt små, resan genom livet och fram till dess att vi skall avsluta våra dagar. Jag blir nästan litet politisk i det här, jag hade inte tänkt att bli det ikväll, men det är svårt att föra en diskussion kring de här frågorna på ett realistiskt sätt utan att väga in de här aspekterna på frågeställningen. Besittningsskyddet är oerhört viktigt, just därför att det är så höga transaktionskostnader, fast det är väldigt svårt att sätta ett pris på dem eftersom de är av den karaktär som jag pekat på, men jag tror inte att de påverkas av om vi har marknadshyror eller om vi sätter hyrorna på något annat sätt. De finns där, nödvändigtvis, för de hör till livet och är själva motiveringen för att vi måste ha detta besittningsskydd på bostadsmarknaden, samtidigt som vi kan avstå ifrån det på alla andra marknader som vi diskuterar. För mig är det något speciellt med bostäder. Det hindrar inte att man kan föra en konstruktiv diskussion om hur det skulle kunna fungera bättre än idag.

Jag ska sluta nu med att säga att öka inslaget av individuellt kontraktstecknande faktiskt är någonting som vi på SABO arbetar ganska intensivt med. Vi ser ju att i det moderna samhället krävs det ökade möjligheter att anpassa produkten till de

enskilda individernas efterfrågan.

Till sist till Hans i fråga om reglering, jag hävdar med en dåres, eller papegojas envishet att detta inte är en reglering av hyresmarknaden, för i så fall så har vi också en reglerad arbetsmarknad och det är det väl ingen som hävdar.

### **Hans Wijkander**

För att börja där Bengt Owe slutade så skulle jag nog vilja påstå att också vissa delar av arbetsmarknaden är ganska reglerade.

För att gå tillbaka till besittningsskyddet så tror jag att Bengt Owe resonerar om en marknad som är reglerad, där det finns ett betydande mått av stelhet och där man inte hittar öppningar så att man kan flytta inom samma stadsdel. Om Bengt Owe skulle ha blivit tvungen att flytta från Upplands Väsby till Södertörn visar det nämligen att han faktiskt inte kunde hitta någonting i Upplands Väsby där han trivdes och där barnen gick på dagis och i skolan. Men med öppningar på hyresmarknaden så hade det inte varit omöjligt. Då hade han hittat något i samma kvarter – kanske efter något sökande. Man får nog tänka sig att besittningsskydd fungerar helt olika på marknader där man har flexibilitet och där man inte har det.

### **Peter Englund**

Jag hade nästan exakt samma kommentar. På en oreglerad marknad skulle Bengt Owe få ta kostnaderna för bokhyllan och en del annat, men inte för det sociala nätverket. Så svaret på Claes-Henrics fråga är att besittningsskyddet fortfarande är viktigt men det är av en annan storleksordning.

### **Bengt Owe Birgersson**

Bara för balansens skull, de är två mot en, måste jag säga att hade jag av ekonomiska skäl fått det här kravet som hade tvingat mig att byta bostad, i varje fall om vi hade haft det belgiska systemet så hade ju sannolikt alla andra lägenheter i närheten utvecklats i ungefär samma takt och då

hade jag nog trots allt varit hänvisad till Södertörn. Nu är det väl inget fel på Södertörn, men det är främmande för mig för jag har bott hela mitt liv norr om staden.

### **Hans Wijkander**

Hyrorna hade nog i så fall gått upp på Södertörn också.

### **Stefan Gullberg**

Jag funderar på det här med besittningsskyddet. Vi har ju bostadsrätter och vi har villor och där diskuterar vi inte besittningsskyddet för det kommer så att säga med på köpet. Ägandet ger dig besittningsskydd. Vi driver inte folk från hus och hem för att priserna på villor stiger kraftigt och jag sitter på en villa som jag kanske köpte för några hundra tusen och nu är den värd tre miljoner. En del blir ju inte så upphetsade av det att de känner att de måste flytta därför att det kan finnas någon..., ja vi känner till sådana fall, några enstaka fall där folk har tvingat sig till villor genom att betala kraftiga överpriser, men det är ytterligt ovanligt. Förklara för mig varför det är sådant problem på icke-ägarmarknaden. Det är ju inte något problem för andra, där fungerar marknaden. Rörligheten fungerar rätt så bra när man inte har andra inlåsnings effekter som flyttskatt eller höga reavinster. Det är den ena frågan som jag har.

Den andra frågan är helt kort. När vi pratar tillfälliga kapitalvinster så tänker man ju på hyreshusfastighetsägare, privata fastighetsägare, men vi har ju också det andra området inom bostadsrättssektorn och villafastigheter där vi också har kraftiga vinstökningar vid försäljning, som man också kunde fundera på tämja marknaden.

Någon kommentar till det?

### **Ingvar Ekemark**

Jag bekymrar mig som vanligt över de höga realräntorna. (Ref. till inlägg i *Ekonomisk Debatt* 1978.) De har visserligen gått ner från 10 till 5 procent. Det var

en tid längre tillbaka då jag var bekymrad för låga avkastningen på AP-fonden då den låg nere på minus 1 procent i början på 1980-talet. Bekymret idag är att vi inte kan producera nya hyresbostäder, därför att de som skall bygga inte får ekonomin att gå ihop. Det gör att det sociala byggande som Sverige har varit berömt för långt utanför landet gränser har försvunnit. Mi-na bekymmer gäller mest kapitalmarknaden som mest fungerar uppåt och inte nedåt för tillfället. Tack.

### **Mats Persson**

Bengt Owe Birgerssons försvarar det nuvarande reglerade systemet med hänvisning till besittningsskyddet, dvs att man skall skyddas från plötsliga förändringar i marknadshyran så att man skall kunna leva kvar i sin gamla invanda livsstil, bevara sitt gamla kontaktnät osv. Det är precis samma argument som Skattebetalarnas Förening använder som argument mot fastighetsskatten. Man skall inte tvingas flytta ifrån sin villa på grund av att marknadspriserna på villorna plötsligt har gått upp och man då måste bryta sin gamla livsstil. Det kan man ha olika åsikter om, det ligger väl ett korn av sanning i det, men en ovillkorlig rätt att bo kvar i en viss livsstil oavsett vad som händer på marknaden, den är inte självklar. Jag tycker nog att det är ganska rimligt att ha ett visst inslag av fastighetsskatt även på villor eller skärgårdsfastigheter och ett visst inslag av att knapphetsvärdet på hyreslägenheter, dvs graden av attraktivitet, slår igenom även om man har bott där ganska länge.

### **Bo Söderberg**

Jag håller med om det du säger om att besittningsskyddet är så värdefullt just därför att transaktionskostnaderna är så höga. Men eftersom det på lokalhyresmarknaden finns andra sorters besittningsskydd än det direkta, som finns på bostadsmarknaden, så behöver man ju inte begränsa sig till att bara prata om det besittningsskydd vi har nu eller inget alls

– man kan tänka sig varianter. Man kan också tänka sig att det skulle kunna uppstå försäkringar på försäkringsmarknaden mot framtida dramatiska hyresökningar.

### **Daniel Nilsson**

När vi diskuterar besittningsskydd så får man väl också tänka på att systemet vi har idag, i alla fall i Stockholms innerstad, skapar en väldigt stor och växande andrahandsmarknad och för den gruppen finns inget besittningsskydd.

### **Claes-Henric Siven**

Finns ytterligare inlägg? Nej, då tar vi den avslutande rundan. Vi försöker att sluta klockan nio. Jag hade då tänkt att inledarna tar det i omvänd ordning så att vi börjar med Hans Wijkander, fem minuter högst.

### **Hans Wijkander**

Jag skall fatta mig mycket kort. Det har varit intressant att diskutera med Bengt Owe som är VD för en av de större organisationerna på svensk bostadsmarknad. Det är intressant att höra vad han uppfattar som viktigt i det regleringssystem som finns på bostadsmarknaden. Om jag uppfattar honom rätt så är den viktigaste komponenten i förhandlingssystemet, som är ett regleringssystem, besittningsskyddet. Vad jag däremot är tveksam till är att man skall se besittningsskyddet som en ovillkorlig rätt för all framtid. Jag tror att om man skall ha en någorlunda fungerande marknad så måste förändringar på marknaden tillåtas påverka hyrorna. Det innebär att vissa hyresgäster efter några år kan bli tvungna att omvärdera huruvida de faktiskt vill fortsätta att hyra på den plats där de f n bor och om de vill fortsätta att hyra den lägenhet som de f n bor i. Det behöver inte var en katastrof, att man får flytta om det är så att marknaden innehåller öppningar eftersom man då kan hitta andra trevliga lägen. Jag tror att om man låter övergången till ett mer marknadsbaserat system ta litet tid så skulle man totalt sett få en ordentlig förbättring på bostads-

marknaden utan att det leder till riktigt besvärliga situationer för många.

### **Peter Englund**

Jag vill bara avslutningsvis kommentera ett par av de alternativ till besittningsskydd som har tagits upp här i debatten. Det är riktigt att äganderätten definitionsmässigt löser frågan om besittningsskydd, och man kan naturligtvis tänka sig ett system där man bara hade att välja mellan äganderätt och hyresrätt med fullständigt fri förhandling med fastighetsägaren. I och för sig kan man diskutera ett sådant system på sikt men problemen ligger på två plan. Dels ojämna maktförhållanden mellan hyresvärd och hyresgäst om vi nu talar om mera individuellt kontraktslutande, dels att äganderätten för att kunna realiserats förutsätter ett visst sparande. Det är OK att räkna med 100 procent i ett fingerat exempel, men om en låginkomsttagare går till banken för att låna så får han nog svårt att låna till 100 procent i insats. Då får man segregeringsproblem andra vägen. Det är ändå tänkvärt att se äganderätten som huvudlösningen på besittningsskyddsproblematiken.

Det andra är kapitalmarknadslösningar som Bo Söderberg var inne på. Får man bra indexar knutna till hyresutvecklingen så kan man också tänka sig finansiella instrument knutna till dessa indexar och på den vägen få försäkringsprodukter som hushållen kan handla alldeles oberoende av de kontrakt de har med hyresvärden. Men åter har man då en lösning som ställer ganska stora krav på hushållens grad av sofistikerad hantering av egna situationen. Jag tycker bägge sakerna är intressanta, men de är knappast någon lösning för bostadsmarknaden de närmaste tio åren. Tack.

### **Bengt Owe Birgersson**

För min del vill jag bara göra den reflektionen att livet är fyllt utav målkonflikter och det mesta är mer komplicerat än vad man kanske föreställer sig i den allmänna debatten. Ju mer man studerar ett område

desto svårare blir det att komma med de tvärsäkra lösningarna. Jag tror att vi som har inlett debatten idag är överens om en väldigt viktig sak och det är att det inte fungerar riktigt bra idag. Det tror jag vi kan vara överens om.

Jag har varit litet försiktig med att komma med förslag till vad man skall göra i stället. Jag känner mig ganska ödmjuk inför problematiken just därför att den handlar om något så viktigt och väsentligt som människors hem. För mig är besittningsskyddet en grundbult i det system som vi diskuterar. Men jag är inte främmande för att föra en diskussion om man kan hitta andra sätt att klara besittningsskyddet än det som vi hittade på 1967, det vore konstigt om det inte fanns något annat. Men hittills har jag inte hört något som är attraktivt utifrån mina utgångspunkter. En viktig orsak till det är att man måste också väga in i sina bedömningar och sina diskussioner vilken kompetens som olika hushåll har att möta påfrestningar i sin situation. Vi talar ju faktiskt inte bara om människor som har disputerat i nationalekonomi och statskunskap eller vad det nu kan vara, utan vi talar om många andra människor också. Det är naturligtvis så att det är inte minst deras intressen som man har försökt att skydda med en lagstiftning.

Jag tror att det är väldigt viktigt att vi kan hitta ett system som gör att inte hyresrätten försvinner. Funderar vi på vad som håller på att hända i samhället på tröskeln till den tredje industriella revolutionen är det nog så att det är väldigt viktigt med en flexibel och väl fungerande hyresmarknad. Det finns inlåsnings effekter med allt för stor del av bostadsmarknaden i äganderättssektorn. Alltså människor som inte kan fånga de möjligheter som finns i flykten. De för vilka besittningsskyddet inte är så viktigt utan utmaningarna. Det är mycket de som driver samhällsutvecklingen, om de fastnar för att de har placerat sitt sparkapital i en bostad någonstans som de inte kan sälja till rimligt pris i förhållande till det som de köpte för. Där

finns det forskning som visar att sådana inlåsnings effekter kan vara negativa för den fortsatta tillväxten. Det är viktigt att vi kan fortsätta den här diskussionen som vi fört här idag i sikte på att ändå justera i det system som vi har så att det fungerar bättre. Men i grunden finns det bara en lösning på det som vi har pratat om här. Den är lätt att säga men för dagen inte så lätt att åstadkomma. Det är faktiskt så att de problem vi diskuterar skapas av en knapphet. Hela det här systemet syftar ju till att undvika knapphetsprisbildning. Det allra bästa sättet att komma ur knipen är att se till att knappheten försvinner. Det kan man göra genom att kraftigt höja hyrorna. Då syns den i varje fall inte, men jag skulle tro att vad vi behöver är en ökad nyproduktion av hyresbostäder. Det kan vara temat för en annan kväll att diskutera varför det idag knappt byggs några hyresbostäder alls. Det handlar både om skatteregler, om situationen på byggmarknaden och kanske också om hyressättnings systemet. Det jag litet amatörmässigt funderar över på min kammare är om det över huvud taget är realistiskt att tänka sig att vi kan få en nyproduktion av någon omfattning om vi inte skall lita till de av kommunerna ägda företagen som driver verksamheten med de avkastningskrav som är naturliga för dessa. De ska enligt kommunallagen drivas enligt ett självkostnads perspektiv. På den nya globala finansmarknaden, eller kapitalmarknaden, så finns det ju så många oerhört attraktiva sätt att placera kapital som om man är någorlunda skicklig ger bra mycket bättre avkastning än vad man kan räkna med att få om man investerar på hyresmarknaden i Sverige. Det är litet grann en fråga till er som kan det här bättre. Men jag föreställer mig ändå att om de investorer vi har agerar rationellt så kommer de att hitta många andra mycket bättre ställen att investera i än på hyresmarknaden i Stockholm eller på många andra ställen i landet. Det är väl bra att få säga som sista ord här att jag undrar om vi inte måste se till att mina medlemmar i SABO får reel-

la förutsättningar för att sätta igång och bygga igen.

### **Claes-Henric Siven**

Jag får tacka inledarna och övriga som har yttrat sig för en mycket spännande och på många sätt klargörande diskussion. Det är ett antal frågetecken kvar och Bengt Owe Birgersson avslutade med att leverera en fråga. Diskussionen behöver inte bara förekomma här utan den kan också föras i föreningens tidskrift *Ekonomisk Debatt*. Så känner ni för det är det väldigt trevligt om ni skickar in bidrag. Tack ska ni ha allesammans.