

# *Välkommen till möte*

*med Nationalekonomiska Föreningen*

## *Bostadsmarknaden 22/10*

*Talare*

*Professor Hans Lind, Kungliga Tekniska Högskolan*

*Professor Peter Englund, Handelshögskolan Stockholm*

*Professor Mats Persson, Stockholms Universitet*

*Kommentatorer*

*Cecilia Enström Öst, Uppsala Universitet*

*Anna Granath Hansson, Kungliga Tekniska Högskolan*

NATIONALEKONOMISKA FÖRENINGEN

Grundad 1877

Varför har vi en "hård"  
hyresreglering?

eller

"Den som gapar över mycket  
mister ofta hela stycket"

Hans Lind

# Inledning

- Definition av hård hyresreglering:
  - ingen (tydlig) mekanism, ens på lång sikt, som gör att hyran närmar sig den nivå där utbud är (ungefär) lika med efterfrågan

# Hur avskaffar man en hyresreglering (1)

- Passar på i en lågkonjunktur då det i praktiken är marknadshyra i en stor del av beståndet
- Skyddar de med relativt låga inkomster (inte bara de allra fattigaste):
  - ”Social housing” i Finland
  - ”Social housing” och hjälp till ägande i Norge
- Bostadsbidragen en liten roll i detta

# Hur avskaffar man en hyresreglering (2)

- Börjar med nyproduktion
- Och kanske hyror i relativt nya hus när en lägenhet är ledig
- Eller hyror som initialt är över en viss nivå
  
- Sen finns förstås mer extrema varianter men sällan i demokratier...

# Utvikning: Varför var inte hyresreglering en del av (s) efterkrigspolitik?

- Räknade med att kunna öka utbudet i tillräcklig takt så att det alltid fanns något överkomligt
- Lägesfaktorn bedömdes inte vara viktig
  - eller tyckte att det var ok att människor fick flytta så länge punkten ovan var uppfylld
- När dessa villkor inte är uppfyllda så svårare att avveckla

# Varför nationalekonomerna misslyckats?

- Det nationalekonomiska effektivitetsbegreppet saknar legitimitet
  - Borde fokuserat helt på andra argument – men vilka?
- Försummat Poppers distinktion mellan ”piecemal” och ”utopian social engineering”
- Nationalekonomerna har inte tillräknat studerat de länder som avvecklat hyresregleringen
  - Särskilt det långsiktiga skyddet av grupper med inkomster en bit under genomsnittet (men över nivån för bostadsbidrag)
- Och inte heller analyserat de sociala och politiska förutsättningarna för att få det accepterat
- ”En fri hyresmarknad är en liten hyresmarknad”

# Avslutning

- Hur hade de sett ut idag ifall nationalekonomerna 1970 och 1990 haft en plan B med enbart avreglering av nyproduktionen?
- Varför har inte nationalekonomerna lärt sig något av mer än 50 års misslyckande?



# Sverige

Hyrorna hålls  
under jämviktsnivån på  
hela  
hyresmarknaden

# Andra länder

Hyrorna hålls  
under jämviktsnivån  
på en mindre del av  
hyresmarknaden

# Sverige

Hyrorna hålls  
under jämviktsnivån på  
hela  
hyresmarknaden

# Andra länder

Hyrorna hålls  
under jämviktsnivån  
på en mindre del av  
hyresmarknaden  
("social housing")

## Sverige

Hyrorna hålls  
under jämviktsnivån på  
hela  
hyresmarknaden

## Andra länder

Hyrorna hålls  
under jämviktsnivån  
på en mindre del av  
hyresmarknaden  
("social housing")

Fördel med det svenska systemet:  
Man undviker stigmatisering.

## Sverige

Hyrorna hålls  
under jämviktsnivån på  
hela  
hyresmarknaden

## Andra länder

Hyrorna hålls  
under jämviktsnivån  
på en mindre del av  
hyresmarknaden  
("social housing")

Fördel med det svenska systemet:

Man undviker stigmatisering.

Nackdel med det svenska systemet:

Det är ett mycket trubbigt fördelningsinstrument.

Välkänt från flera studier att de mest attraktiva hyresreglerade lägenheterna har hamnat hos höginkomsttagare.

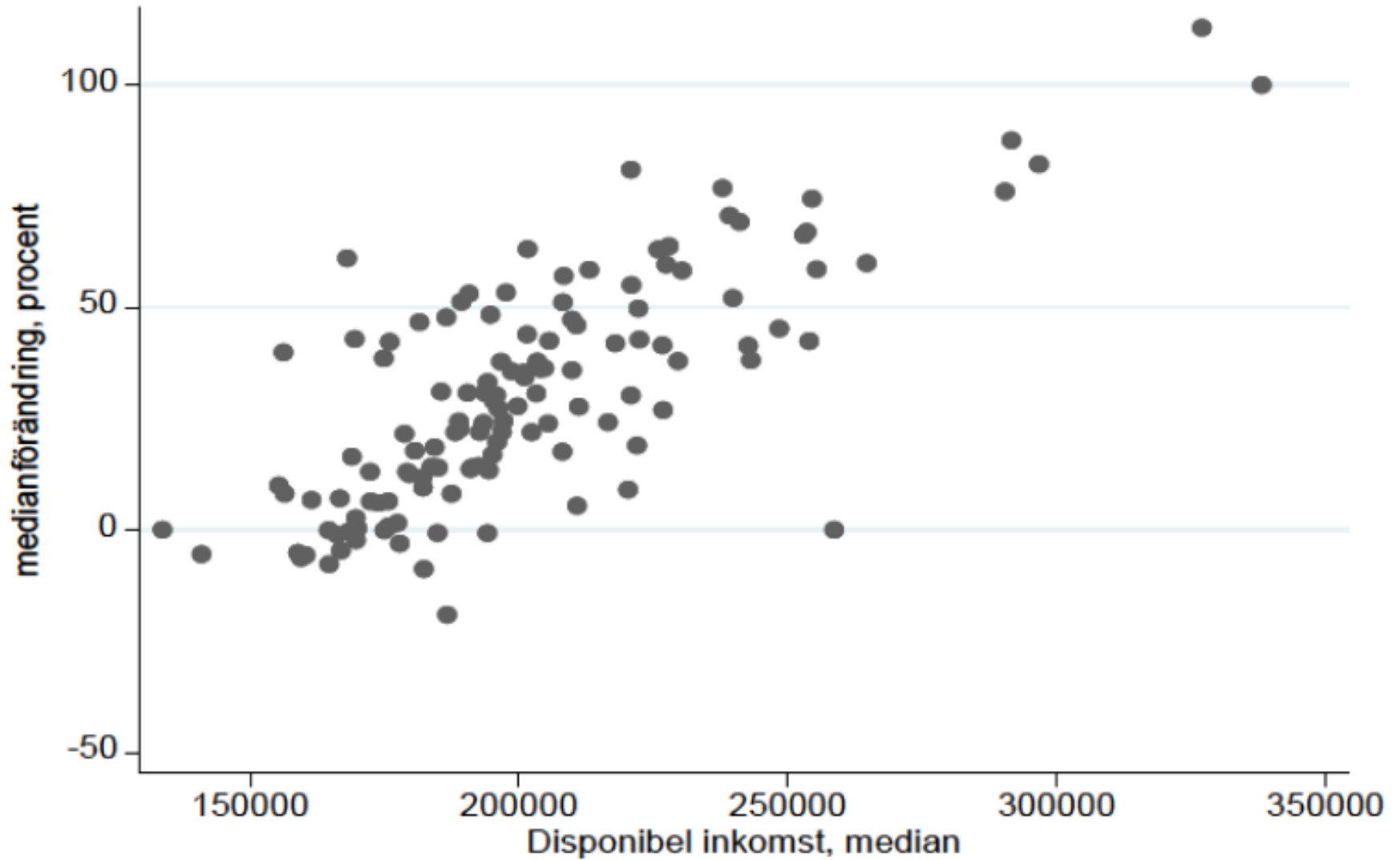
Se till exempel

Donner m.fl. (Ekonomisk Debatt 2017),

Finanspolitiska Rådet (2019),

Kopsch (SNS 2019).

En friare hyressättning leder till höjda hyror - mest för höginkomsttagarna, men i stort sett för hela kollektivet av hyresgäster.



Procentuell hyresförändring för olika geografiska områden.  
Källa: Finanspolitiska rådet (2019)

Komplikation 1: Hyresgästkollektivet har i genomsnitt lägre inkomster (30%) än kollektivet av bostadsrättsinnehavare.



Komplikation 1: Hyresgästkollektivet har i genomsnitt lägre inkomster (30%) än kollektivet av bostadsrättsinnehavare.

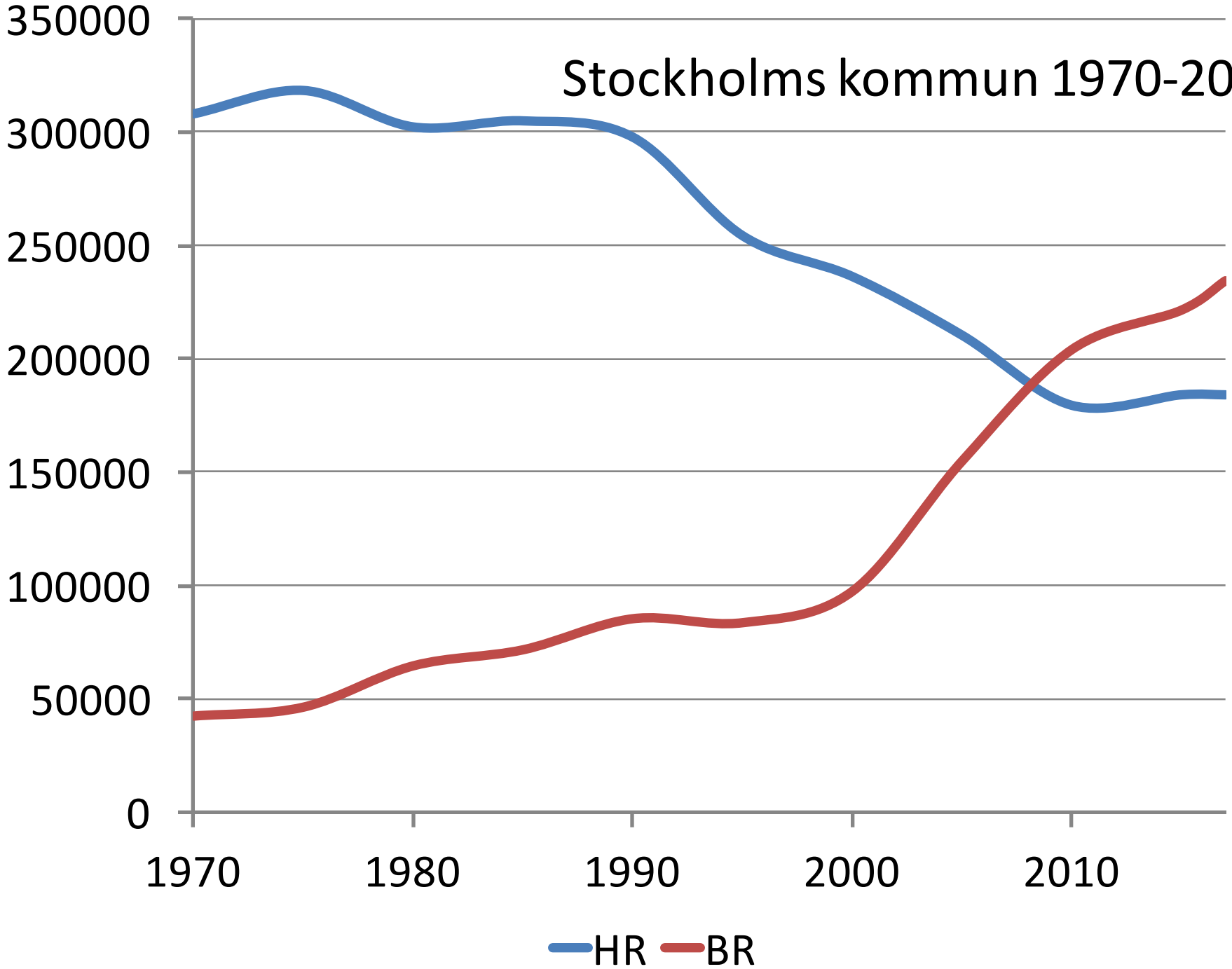
Komplikation 2: De mest attraktiva hyresrätterna (och förmodligen därmed de som innehades av de rikaste hyresgästerna) har redan omvandlats till bostadsrätter.

Komplikation 1: Hyresgästkollektivet har i genomsnitt lägre inkomster (30%) än kollektivet av bostadsrättsinnehavare.

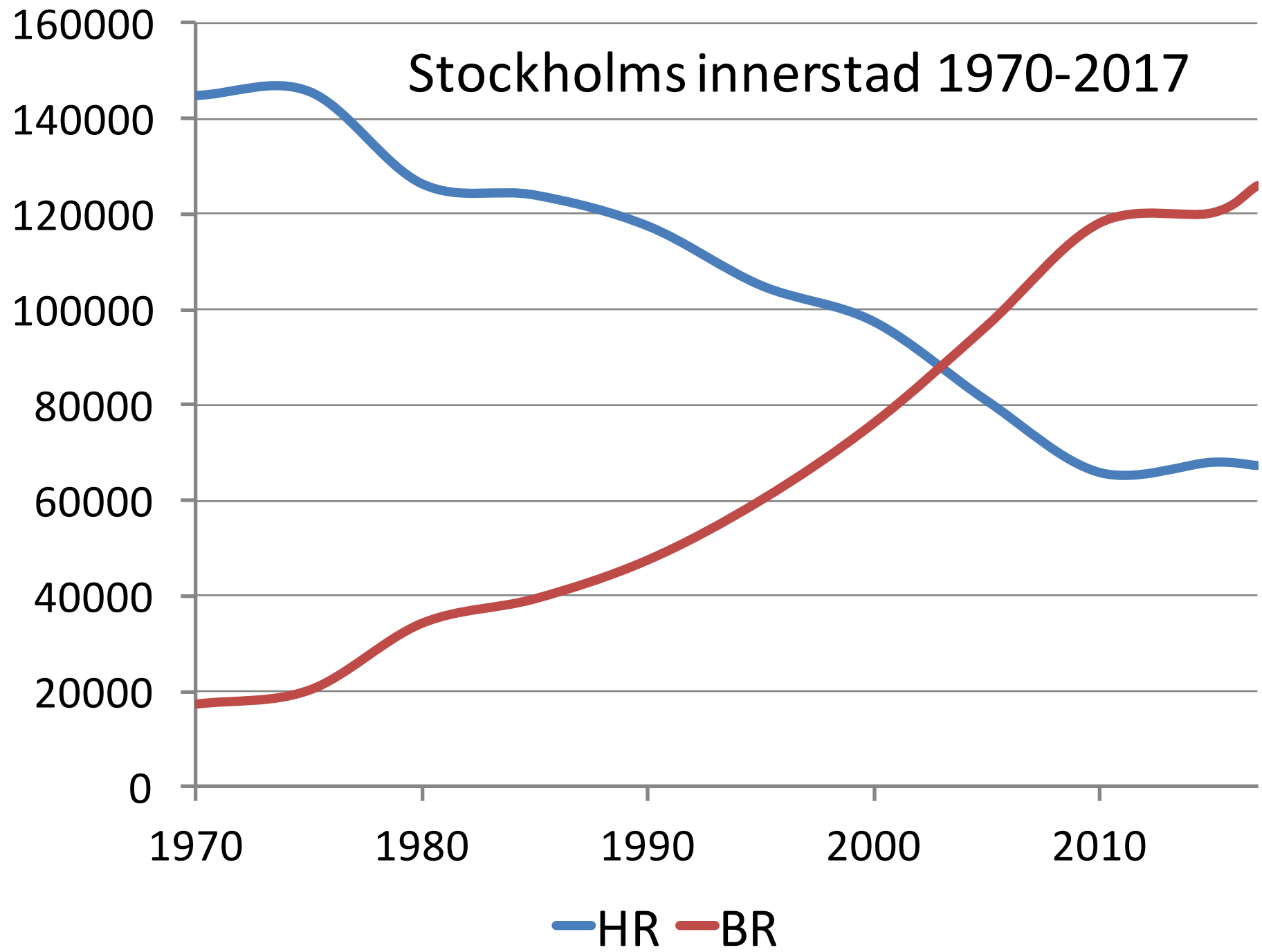
Komplikation 2: De mest attraktiva hyresrätterna (och förmodligen därmed de som innehades av de rikaste hyresgästerna) har redan omvandlats till bostadsrätter.

Komplikation 3: En avreglering innebär en omfördelning från hyresgäster till hyresvärdar.

# Stockholms kommun 1970-2017



# Stockholms innerstad 1970-2017



Fördelningseffekter av friare hyror

# Vad innebär friare hyror på lång sikt?

- Kontraktsfrihet vid nytt kontrakt
  - Kontraktsperiod
  - Hyresutveckling under perioden
  - Regel vid förnyat kontrakt
    - Följsamhet mot marknadshyror
- Frihet under ordnade former
  - Lagstiftat standardkontrakt
    - 10 år indexerat mot KPI?
    - Tills vidare?
  - Besittningsskydd
  - Skälighetsprövning i domstol
    - Särskilt angeläget vid förnyat kontrakt
- Exkludera delar av beståndet?
  - Social housing

# Hur ska friare hyror införas?

- Vänta inte på att marknaden kommer i balans.
- I vilken ordning ska avregleringen ske?
  - Nybyggnation
    - 1,3 procent av beståndet 2018
    - Avregleringen skulle ta ett sekel
    - Hyressplittring och rörlighet.
  - Nya kontrakt
    - 22 procent av alla hyresgäster flyttar varje år (Hyresgästföreningen).
    - Gradvis avreglering under något decennium.
  - Gamla kontrakt
    - Gradvis anpassning mot hyror på nya kontrakt?
      - Höjning med t ex 10 procent av gapet mot nya hyror per år?
      - Rätt för kompensation från hyresvärd när hyresgäst ger upp förhandlad hyra?
      - Handel med kontrakt?

# Fördelningseffekter I

## Intäktsökningar för hyresvärdarna

- Hälften av hyreshöjningen återgår ”automatiskt” till det allmänna
  - Antag att hyreshöjningen är dubbelt så stor i det privata beståndet som i allmännyttan.
  - Allmännyttan och privata värdar äger ungefär hälften var.
  - För allmännyttan återgår hela hyreshöjningen och för privata värdar bolagsskatteandelen, dvs 21,4 procent.
- Därutöver kan en särskild skatt läggas på skillnaden mellan faktisk hyra och bruksvärdeshyra.
- Men svårt helt undvika ökade inkomster för privata fastighetsägare.



# Fördelningseffekter II

## Hur kan hyresgästerna kompenseras?

- Sittande hyresgäster skyddas om kontraktsfrihet bara gäller nya kontrakt
- Nya hyresgäster kan kompenseras via bostadsbidrag
  - Höjd hyresgräns snarare än höjd inkomstgräns
  - För alla hushåll
  - Bara under övergångsperiod?
  - Marginaleffekter
- Behövs också bidrag och regleringar kopplade till vissa bostäder ("social housing")?
  - Ungefär samma marginaleffekter som bostadsbidrag
  - Vad vinner man?

Kommentar till  
Peter Englund och Mats Persson

Bostadsmarknaden och bostadspolitik  
Nationalekonomiska föreningen 2019-  
10-22

Cecilia Enström Öst

# Argument ofta framförda till stöd för bruksvärdessystemet

- Har fungerat i 40-50 år under skilda ekonomiska och bostadspolitiska förutsättningar - tveksamt
- Bruksvärdet återspeglar hyresgästernas allmänna värdering - tveksamt
- Systemet kan inte förväntas lösa problem bl.a. med segregation – men ska det kravet då ställas på ev. ny lösning?

# En övergång till friare hyressättning En påstås leda till ...

- Höjda hyror – ja men kan införas stegvis med viss kompensation
- Raserat besittningsskydd – till viss del
- Förmögenhetsöverföring från hyresgäster till hyresvärdar – till viss del men kan begränsas
- Mer spekulativ hyresmarknad – är inte övertygad

# En övergång till friare hyressättning påstås sannolikt inte leda till ...

- Ökad attraktivitet för hyresrätten pga. att hyresgästföreningens starka ställning rubbas vilket på lång sikt kan komma att äventyra hyresrätten som upplåtelseform