

Varför byggs det så lite där efterfrågan är som störst?

Det framstår för många som en gåta varför stigande fastighetspriser i attraktiva städer inte lockar fram någon nämnvärd nyproduktion. Detta gäller särskilt nyproduktionen av hyreslägenheter som nästan helt har avstannat. I artikeln beskrivs dagens situation på bostadsmarknaden och i en enkel, skissartad modell förklaras varför vårt nuvarande hyressättnings-system bör omprövas.

1. Dagens bostadsmarknad

I Stockholm, Göteborg, Malmö och i ett antal andra större städer råder bostadsbrist. Ett tecken på detta är den senaste tidens kraftiga prisökningar på dessa bostadsmarknader. Stockholms innerstad är det mest extrema exemplet, men höga priser och snabba prisstegringar finns även på andra ställen i Sverige.

Så redovisar t ex mäklarna i Stockholms innerstad ett genomsnittspris på över 1,8 miljoner för en bostadsrättslägenhet i perioden juli till september 2000. Det motsvarar ett pris på över 32 000 kronor per kvadratmeter för den genomsnittliga lägenheten som är 58 kvadratmeter stor. Jämfört med perioden juli-september år 1999 representerar detta en prisökning på 33 procent. Liknande prisökningar redovisas från andra attraktiva städer i Sverige. I termer av fastighetsprisindex är numera småhusen lika dyra som de var under toppåren 1981 och 1990. Det framgår av indexserien i *Figur 1*.

Av indexserien framgår också att det fortfarande finns många outhyrda bostäder i Sverige. Talen har visserligen börjat

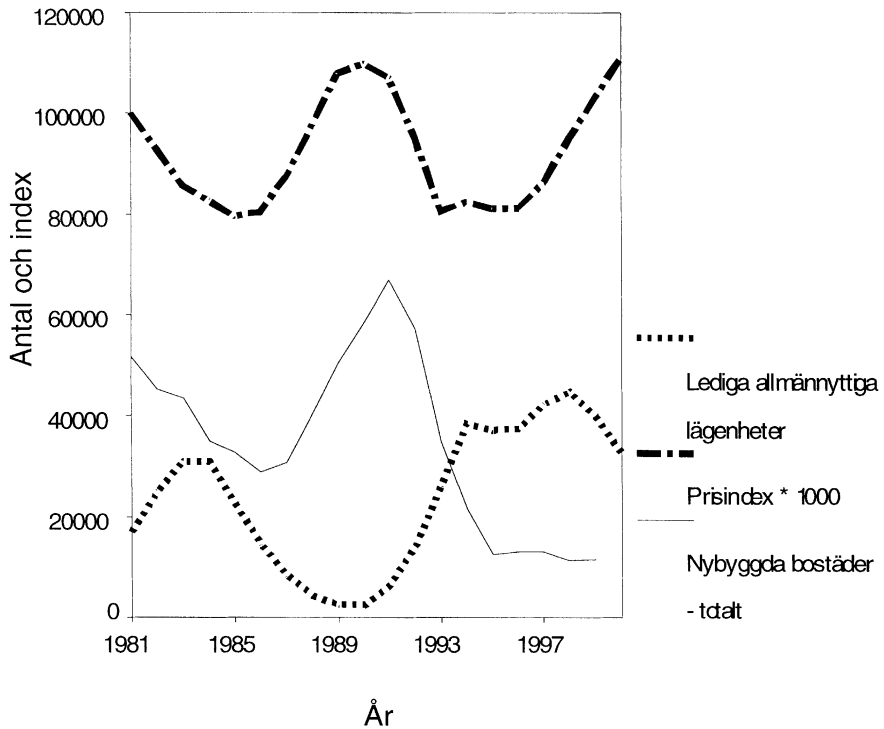
sjunka, men de är ändå relativt höga sett i ett historiskt perspektiv. Samtidigt är också nyproduktionen mycket låg. I realiteten är nyproduktionen så låg att man måste gå tillbaka till 1920- och 1930-talen för att hitta en motsvarande period med så låga produktionsstal. Det intressanta med denna sammanställning av indikatorer är att ett tidigare mönster nu har förändrats. I tidigare perioder som kännetecknats av högt uppdrivna småhuspriser har antalet outhyrda lägenheter varit lågt, samtidigt som de höga priserna har lockat fram en betydande nyproduktion.

Situationen år 2000 bryter detta mönster. Kanske vinner man något mer klarhet i situationen om materialet delas upp i starka och svaga bostadsmarknader. Av pedagogiska skäl ställs Norrbottens län mot Stockholms län, eftersom det är de län där prisnivån är högst respektive lägst. I *Figur 2* visas (ett realt) fastighetsprisindex för dessa båda län. Det framgår att prisfallet blev större i Stockholms län än i Norrbottens län, men att återhämtningen kom tidigare och att den nuvarande prisindexnivån är betydligt högre i det förra fallet.

Låt oss nu se på uthyrningstal och produktionsnivå. Dessa framställs i *Figur 3a* och *3b*. I Norrbottens län (*Figur 3a*) är bilden tämligen entydig. Prisfallet på småhusmarknaden signalerar en lågkonjunktur på hela bostadsmarknaden, varvid nyproduktionen sjunker och antalet lediga

BENGT TURNER är professor i nationalekonomi och prefekt vid Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet. Hans forskning är inriktad på studier av bostadsmarknaden.

Figur 1 Prisindex för småhus (* 1000), antal nybyggda bostäder och antal lediga allmännyttiga lägenheter 1981-2000 i riket. 1981 års priser.



Källa: SCB, fastighetsprisindex och konsumentprisindex

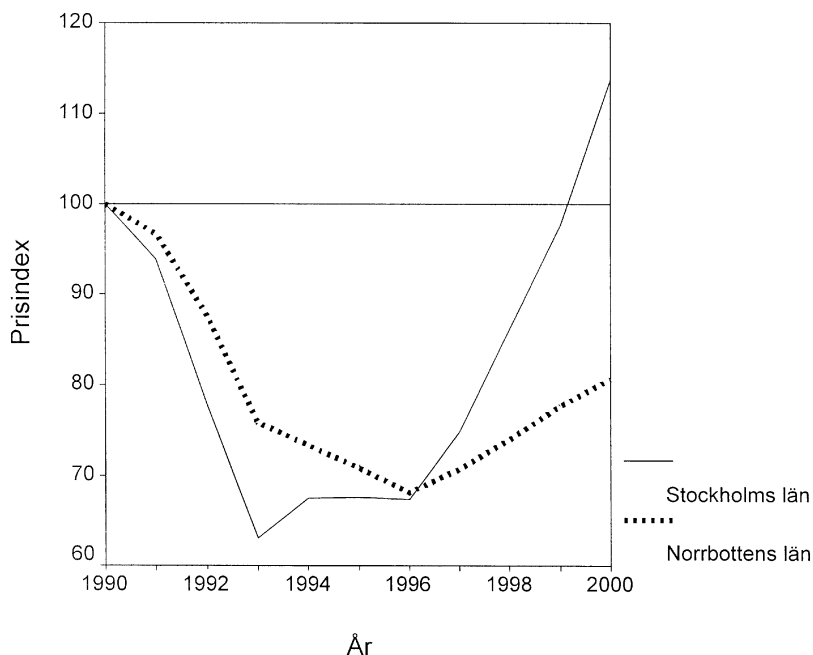
eller outhyrda lägenheter stiger drastiskt. När sedan priserna börjar stiga efter år 1996 leder det till en viss uppbromsning av outhyrda lägenheter och en viss inbromsning i nyproduktionens fall. Prisökningarna är dock inte av den storleken att de indikerar en marknad som går mot återhämtning. Snarare kännetecknas situationen av en permanentad stagnation. Vi vet också från andra källor (Magnusson & Turner [2000]) att utflyttningen från Norrbottens län fortsätter i oförminskad hastighet.

I Stockholms län är situationen betydligt ljusare, och här fungerar marknaden mer som förväntat. När småhuspriserna i länet vänder uppåt år 1993 fortsätter antalet outhyrda lägenheter att öka under ett år för att därefter drastiskt sjunka i antal. I

Stockholms kommun är t ex antalet outhyrda lägenheter i mars år 2000 mycket nära noll och antalet outhyrda lägenheter i övriga kommuner i länet är också mycket lågt.

Det intressanta är att prisuppgången och nedgången i outhyrda lägenheter inte driver fram någon nämnvärd nyproduktion. Fallet i nyproduktion bromsas visserligen upp år 1995, men återhämtningen är mycket långsam. Nivån ligger nu på cirka 4 000 bostäder per år, vilket är cirka hälften av antalet vid förra högkonjunkturen år 1990. Samtidigt är befolkningsökningen cirka 20 000 individer per år 1999, varav flyttningsöverskottet är 15 300 individer. År 1990 var befolkningsökningen cirka 12 000 individer, varav flyttningsöverskottet var knappt 3 000 individer.

Figur 2 Prisindex (1990 = 100) för försålda småhus i Stockholms län respektive Norrbottens län.



Källa: SCB, fastighetsprisindex och konsumentprisindex

Slutsatsen ger sig spontant: de höga fastighetspriser som nu råder i Stockholmsregionen och i ett antal andra större städer i Sverige förmår inte locka fram en lika stor nyproduktion som vid tidigare högkonjunkturer på bostadsmarknaden. Återstoden av artikeln skall ägnas detta problem, med särskild inriktning på den nästan helt avstannade produktionen av hyreslägenheter.

Under 1999 färdigställdes 4 143 bostäder i Stockholms län. Av dessa bostäder fanns 2 389 i flerbostadshus. Antalet färdigställda bostäder med hyresrätt i flerbostadshus var inte fler än 617. I själva Stockholms kommun färdigställdes 1 074 bostäder i flerbostadshus, varav 185 uppläts med hyresrätt. I själva verket minskar antalet hyresrätter i Stockholm genom

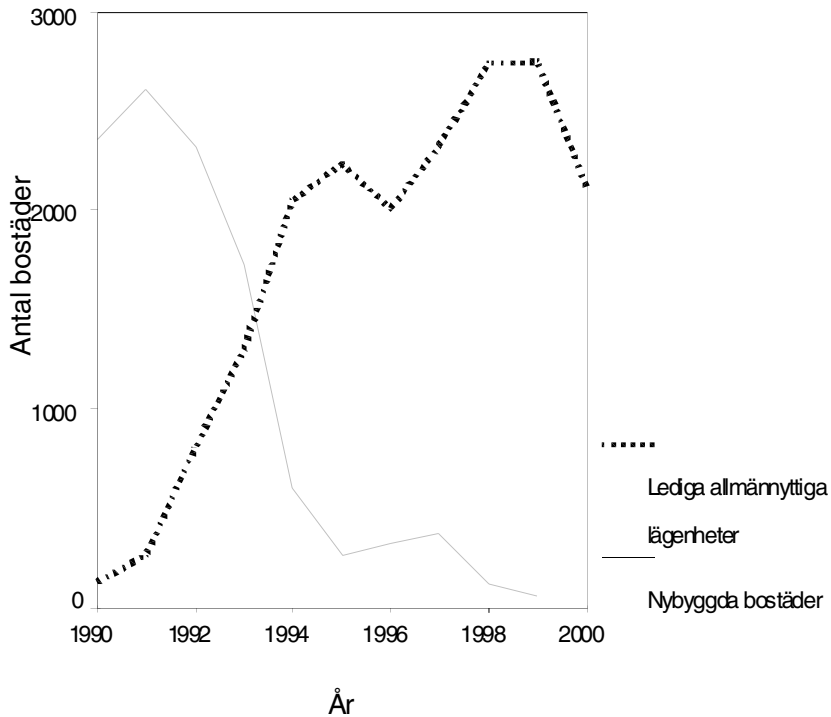
omvandling till bostadsrätt. Årstakten är nu att cirka 4 000 hyresbostäder omvandlas varje år – merparten i privat hyresrätt.

Denna artikel drivs av en förvissning och en hypotes. Förvissningen är att det är viktigt att det finns en stor och allsidigt sammansatt hyresmarknad i våra städer, eftersom det främjar rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden och dessutom utgör ett boende som är oberoende av pris- och förmögenhetsbildning. Hypotesen är att det nuvarande hyressättnings-systemet, bruksvärdesprövningen av hyror, i sin nuvarande tillämpning bidrar till att förhindra nyproduktion av hyresrätter.

2. En modell för hyresmarknaden

I *Figur 4* återges en koncentrerad modell

Figur 3a Antal färdigställda bostäder och antal lediga kommunala hyreslägenheter i perioden 1990 till år 2000 i Norrbottens län.



Källa: SCB, fastighetsprisindex och konsumentprisindex

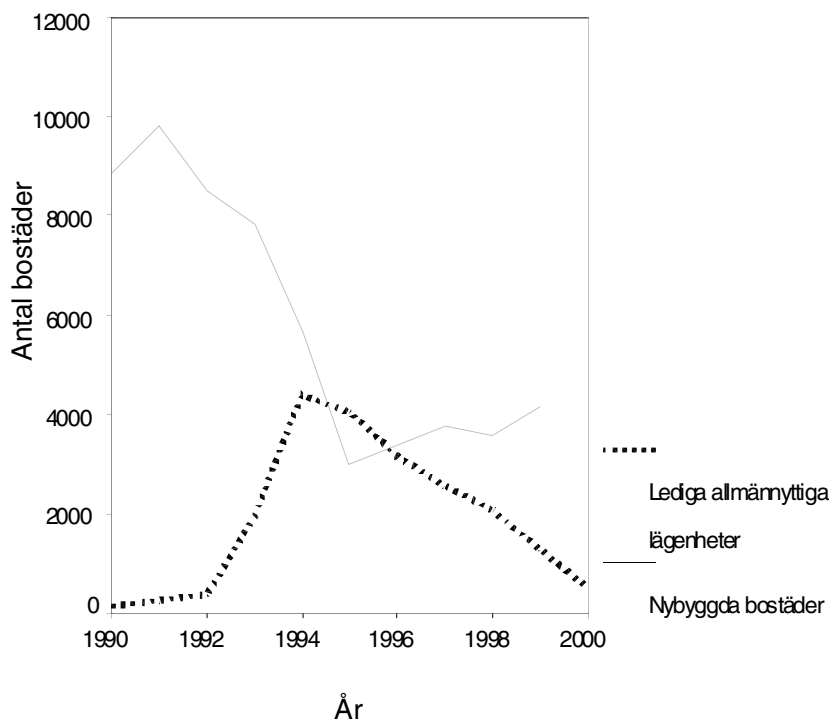
Tabell 1 Värdering av avstånd från kommuncentrum i kronor per kvadratmeter och kilometer i 1997 års prisnivå. Värderingen är baserad på data från Bostads- och hyresundersökningar 1987-97 i ett urval kommuner.

	1987	1989	1991	1993	1995-97
Stockholm	-4,94	-4,55	1,12	-7,81	-12,22
Malmö	-3,03	-9,23	-12,43	-41,81	16,21
Göteborg	-6,92	-3,50	-5,90	-9,67	-15,45
Örebro	2,66	-3,83	-1,59	-7,30	-6,18
Umeå	-6,70	-4,01	-2,60	-1,41	<u>-1,54</u>

Not: Siffror i fet stil anger signifikans på 1-procentnivån, medan understrykning anger signifikans på 5-procentnivån.

Källa: SOU 2000:33

Figur 3b Dito Stockholms län.



Källa: SCB, fastighetsprisindex och konsumentprisindex

över hyresmarknadens funktionssätt i en attraktiv stad.¹ Denna modell skall strukturera den kommande framställningen. I figuren representerar den horisontella axeln stadens olika delar, ordnade efter attraktivitetsgrad som löper från A-läge, förenklat karakteriserat med innerstad, till C-läge, karakteriserat med ytterstad. I en striktare tillämpning kan rangordningen göras med t ex standardiserade överlåtelsepriser på bostadsrätter.

Den undre linjen, H_0 representerar hyressättningen som den tillämpades år 1990. Lutningen på linjen ger ett mått på den så kallade lägesfaktorn. Den kan studeras empiriskt genom data från Bostads- och hyresundersökningen. I *Tabell 1* återges en skattning av lägesfaktorn, tolkad som avstånd till kommuncentrum i några

olika kommuner under perioden 1987 till 1997. Analysen gjordes för Birgerssons utredning [SOU 2000:33] och data som presenteras är utklippta ur en större regressionsanalys.

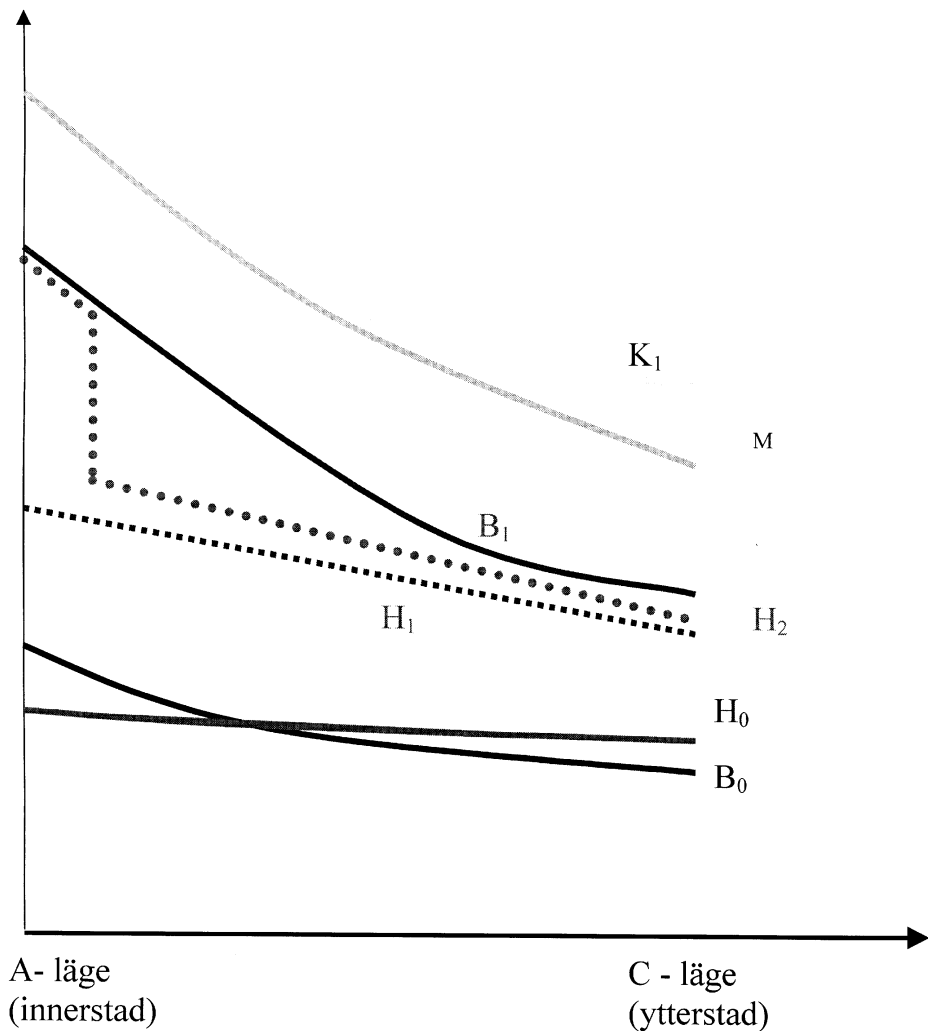
En försiktig slutsats, främst baserad på de signifikanta parameterestimatena², är att

¹ Kurvornas läge och lutning kan ses som en serie hypoteser, grundade på författarens empiriska studier av bostadsmarknaden. I möjligaste mån beläggs hypoteserna med referenser till gjorda studier.

² Parameterestimatena skall tolkas med försiktighet. I vissa fall, t ex när det gäller Malmö, har hyressättningsprinciperna ändrats under perioden, samtidigt som Malmö inte är en monocentrisk stad, vilket innebär att enkla avståndsmått till centrum fungerar mindre bra som attraktivitetsmått.

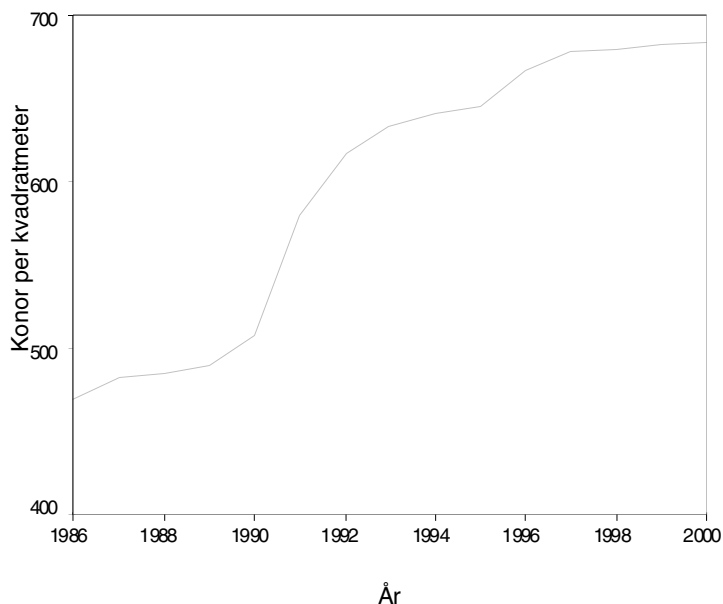
Figur 4 Nybyggandets förutsättningar i en attraktiv stad

Kronor per kvadratmeter



- H_0 = hyra år 1990
- B_0 = betalningsvilja år 1990
- H_1 = hyra år 2000
- B_1 = betalningsvilja år 2000
- K_1 = produktionskostnader år 2000
- H_2 = ny möjlig hyresstruktur år 2000
- M = betalningsvilja för bostadsrätter år 2000

Figur 5 Hyresutvecklingen per kvadratmeter 1986-2000 för en lägenhet om tre rum och kök i ett kommunalt bostadsföretag i 1999 års priser.



Källa: SCB, Bostads- och hyresundersökningen (olika år) och egna bearbetningar

det förefaller som om hyressättningen kännetecknas av ett ökat beaktande av avståndsfaktorn under den studerade tidsperioden. Enkla studier av ytterligare kommuner visar att bilden är någorlunda likartad överallt.

Slutsatsen av analysen är att en kvalitetsrensad hyresgradient³ har blivit brantare med tiden. I *Figur 4* beskrivs detta med att hyreslinjen för år 2000, H_1 , lutar negativt och är brantare än den hyreslinje som beskriver situationen år 1990, H_0 . I dagligt tal kan det beskrivas som att hyressättningen har blivit mer marknadsanpassad.

Hyreskurvorna ligger långt från varandra eftersom hyrorna har stigit kraftigt, både nominellt och reallt, mellan 1990 och 2000. Under denna period steg hyrorna med 35 procent i reala termer, vilket framgår av *Figur 5*.

I *Figur 4* är även kurvor över tentativa betalningsviljor inritade. Kurvorna är

anpassade efter situationen år 1990 respektive år 2000. De är ritade så att de uppfyller förutsättningen att betalningsviljan med avseende på attraktivitet har blivit allt brantare med tiden. Orsaken till denna utveckling är en kombination av ökade inkomstskillnader och demografiska förändringar som ökar efterfrågan på centralt belägna lägenheter (Fransson & Magnusson [2000] och Turner [2000]). Konkret innebär det att antalet små hushåll med goda inkomster har ökat. Det framgår bl a av den starkt ökade prisgradienten för bostadsrätter. Det bör ha relevans även för hyressektorn. I *Figur 4* betecknas betalningsvilja med B_0 och B_1 för år 1990

³ Med hyresgradient menas storleken på hyreskillnaden mellan t ex centralt och ocentralt belägna hyresbostäder. Om inte data kvalitetsrenas, genom att bl a fastighetens ålder beaktas, kommer linjen H_0 att luta i andra riktningen, dvs hyrorna stiger med ökat avstånd från A-läget (i regel stadens centrum).

respektive år 2000. B_1 ligger långt ovanför B_0 som ett resultat av de inträffade efterfrågeförändringarna.

När hyra och betalningsvilja kombineras framträder en välkänd bild. År 1990 var förhållandena sådana på hyresmarknaden i flertalet kommuner att betalningsviljan översteg hyrorna i flertalet lägen. Det gällde särskilt i de attraktiva lägena i en stad. I figuren korsas därför H_0 och B_0 . Samtidigt var balanssituationen sådan att hyran översteg betalningsviljan för ett antal mindre attraktiva hyreslägenheter. De var således outhyrda.

År 2000 är situationen helt annorlunda i vår attraktiva stad. I *Figur 4* ligger betalningsviljan över hyran i alla lägen. Det medför att det är mycket ont om outhyrda lägenheter i beståndet. I själva verket skapar differensen mellan betalningsvilja och hyra en svart marknad på hyresrätter som undandrar flertalet hyreslägenheter från en fri förmedling. Det är detta begränsade utbud vid den rådande hyresnivån i beståndet som skapar köer, mygel och svart-handel, samt – kanske men bara kanske – bevarar en allsidig boendesammansättning.

3. Det kommunala bostadsföretaget i sin traditionella roll som byggare

Är det möjligt att öka utbudet av hyreslägenheter i en attraktiv stad genom att överlåta nyproduktion på de kommunala bostadsföretagen?

Det kommunala bostadsföretagets hyressättning och produktionsbeslut medför normalt en omfördelning av kostnader från nyproduktion till bestånd, eller med ett annat ord: solidarisk hyressättning. Det innebär att en del av kostnaderna i nyproduktionen inte förräntas på kort sikt, utan i stället bärs av det befintliga beståndet i form av högre hyror. I teorin gäller det kort sikt, eftersom inflationen som tidigare rådde medförde att den nyproduktion som subventionerades genom denna skrent pooling snart blev bidragsgivare till senare tillkommande årgångar.

Nu råder föga prisinflation, även om det råder en betydande kostnadsinflation, bl a på grund av att markkostnaderna har stigit drastiskt i de attraktiva städer som denna artikel handlar om. Det innebär att en kostnadskurva, K_1 , uttryckt som löpande utgift (kompatibel med en självkostnads-hyra inklusive avkastning) ligger markant ovanför betalningsviljan B_1 för år 2000.⁴

Det är dock tveklöst så att kostnadskurvan är påverkad av betalningsviljan för bostadsrätter. Det har skett en kapitalisering av de höga överlåtelsepriserna för bostadsrätter i de attraktiva städerna. Det påverkar naturligtvis även kostnadsförutsättningarna för en eventuell produktion av hyresrätter, eftersom marknaden är gemensam.

På grund av markkostnaderna är de totala byggkostnaderna extra höga i centrala lägen. Det talas t ex anekdotiskt om markkostnader i centrala Stockholm som belastar byggkostnaderna med 7 000–10 000 kronor per kvadratmeter bostadsyta (ovanpå de ”normala” 10 000–15 000 för själva byggandet).

Därmed blir kostnadsgradienten sluttande, även om den inte sluttar lika brant som kurvan över betalningsviljan för bostäder i olika lägen, B_1 år 2000. Det illustrerar ytterligare en väl grundad uppfattning: hyra grundad på byggkostnader (med tillägg för drifts- och underhållskostnader) överstiger hushållens betalningsvilja, även om gapet är mindre i de mest attraktiva lägena. Det är endast i ett verkligt A-läge som det över huvud taget är meningsfullt att diskutera en nyproduktion av hyreslägenheter.

Vad händer nu om en kommun ålägger sitt bostadsföretag att börja bygga? Det första ställningstagandet är antagligen ett ställningstagande i förlustminimeringsens

⁴ Detta får ses som en hypotes, grundad på information från aktuella byggprojekt för bostadsrätt, vars kostnadsbestämda hyra har hamnat på cirka 1 500 kronor per kvadratmeter i ett läge där hyresnivån är cirka 700 kronor per kvadratmeter. Se vidare kostnadsdata från SCB.

anda, dvs att bygga i A-läget där betalningsviljan nära nog matchar en hyra grundad på bygg- och andra kostnader.

Den kritiska frågan i sammanhanget är vilka hyror som detta nya projekt skall få. Det går att tänka sig två extrema lösningar. Den ena lösningen är att det nya projektet helt får bära sina egna kostnader. Då gäller den vänstra delen av kostnadskurvan K_1 . I så fall stiger hyran över betalningsviljan och ingen nyproduktion kommer till stånd. Alternativt så blir de nyproducerade bostäderna inte uthyrda. Det andra alternativet är att hyran helt anpassas till hyresgradienten i beståndet, H_1 . Den nya hyresstrukturen kommer då att bilda en linje som är helt parallell med H_1 . I realiteten innebär detta att hyresgästerna i det befintliga beståndet måste bära en stor del av de höga kostnaderna i nyproduktionen, samtidigt som hyran i denna nyproduktion blir så låg att det uppstår en svart marknad på dessa bostäder (eftersom hyran hamnar långt under betalningsviljan).

Den politiskt möjliga lösningen kan bli en kompromiss, resulterande i den nya hyresstrukturen H_2 . Den utmärks av att nytillskottet får högre hyra än det tidigare beståndet (vi tänker oss att nyproduktionen är så begränsad att det inte fanns något tidigare bestånd i detta område, dvs ingen dubbel hyresnivå) men ändå inte högre än betalningsviljan för dessa bostäder, dvs man tar ut så hög hyra som möjligt. Trots det maximala hyresuttaget innebär det ändå en subventionering från det tidigare beståndet. Kurvan H_2 ligger över H_1 för hela beståndets område.

Denna strategi för hyressättning vid kommunal nyproduktion av hyreslägenheter inom stadens mest attraktiva områden minimerar hyresomfördelningen, men medför samtidigt en dysfunktionell hyresmarknad. Jämfört med den marknad som rådde år 1990, då en pågående inflation möjliggjorde en nära nog fullständig omfördelning av nyproduktionens höga kostnader, är effekterna flera;

1) Privat hyresproduktion omöjliggörs,

genom att de privata fastighetsägarna i regel är för små för att kunna omfördela höga nyproduktionskostnader inom sitt bestånd. Och varför skulle det göra det på en fungerande kapitalmarknad med god tillgång på kapital och låg inflation? Det finns ingen anledning för en privat entreprenör att bygga förlustobjekt med små utsikter till ekonomisk framgång på längre sikt. Därmed kan de inte heller pris-konkurrera med de kommunala bostadsföretagen. Tidigare kunde även privata fastighetsägare förlita sig på att en pågående inflation skulle holka ur realvärdet på skulderna.

2) Hyresgästerna i både det allmännyttiga och det privata hyresbeståndet får högre hyror som en följd av att nyproduktionen inte bär sina egna kostnader fullt ut. I den allmännyttiga sektorn är effekten direkt, i den privata sektorn indirekt genom bruksvärdesprincipen som gör allmännyttans hyror till riktmärke (tak) för hyror i jämförbara privata hyresfastigheter. Dessa effekter är nu mycket påtagliga jämfört med tidigare situationer, eftersom differensen mellan hyra och kostnad har vuxit sig långt större än tidigare.

Detta möter föga förståelse i en ekonomi utan inflation och där effekten därför blir permanent. I en tidigare inflations-ekonomi kunde hyresgästerna förlita sig på att ett nybyggt hus först var tärande för att senare bli närande. Utan inflation förblir ett hus tärande genom hela dess livslopp.

3) Den högre hyresnivån på de *nybyggda* allmännyttiga bostäderna och i de närliggande och jämförbara privata hyreshusen "smittar" successivt över tiden hyresnivån i omgivande fastighetsbestånd. Det gäller andra allmännyttiga bostäder och det mångdubbelt större privata hyresbeståndet (vi behandlar här det centrala beståndet, som i regel är dominerat av den privata fastighetsägaren). Utvecklingen är gradvis och drivs av ombyggnationer och förbättringar, där de nybyggda husens hyresnivåer kommer att åberopas som grund

för hyreshöjningar i kommande hyresförhandlingar.

4) Eftersom effekten på hyrorna i närliggande områden beror på hur bruksvärdesprincipen kommer att tillämpas i förhandling, förlikning och i rättsprocesser skapas volatilitet i fastighetspriserna genom ökad osäkerhet om de framtida hyresintäkterna.

5) En paradoxal effekt är att det inte är säkert att den höga hyresnivån på vår hypotetiska nyproduktion blir bestående. Bruksvärdesystemet är nämligen så utformat att hyrorna i nyproduktionen mycket väl kan provas mot det övriga beståndet med dess lägre hyror. Resultatet kan mycket väl bli en drastiskt sänkt hyra. Det finns ett berömt rättsfall i Stockholm som just fick detta till resultat. Resultatet blir en ännu större omfördelning till det existerande beståndet. Därmed ökar också volatiliteten i fastighetspriserna ytterligare.

Risken för detta utfall beror dock på storleken på nyproduktionen över tiden. När väl det nya beståndet har blivit stort nog kan det åberopas som ett representativt bestånd att jämföra med när hyran åsättes ett nytt objekt. På kort och medellång sikt borde dock slutsatserna i punkt 2) vara förhärskande.

6) En högre hyresnivå driver ut ungdomar och hushåll med svag ekonomi ur den attraktiva delen av staden och förstärker därmed segregationen. Det medför också förtätningar i dessa delar av staden. Effektens storlek beror på i vilken utsträckning som hushållen redan har anpassat sig till en högre prisnivå. En svart marknad har rått under en längre tid, varför den reella prisnivån kan ha varit hög redan före nybyggandet.

Slutsatsen av denna genomgång och med de förutsättningar den bygger på är framför allt tre:

I. Hyresomfördelningens problem är väl kända för aktörerna. Det utgör ett effektivt hinder för nyproduktion av hyreshus;

II. Om nyproduktion ändå kommer till stånd kan det bara ske i kommunal regi;

III. Om det kommunala bostadsföretaget väljer att bygga är det sannolikt att det bara kan ske till priset av att hyresstrukturen blir allt mer marknadsanpassad.

4. Vad är då lösningen – hur kan bostadsproduktionen ökas?

Det kan konstateras att det byggs relativt lite i såväl Stockholm som i andra attraktiva städer i Sverige. Totalt sett bygger vi mindre än något annat EU-land. Den nuvarande produktionen i attraktiva städer är dessutom nästan helt inriktad på bostadsrättsproduktion, samtidigt som en hel del hyresrätter t o m omvandlas till bostadsrätter. Den hyresproduktion som försiggår är ofta inriktad på specialbostäder av skilda slag, såsom studentbostäder eller specialbostäder för äldre. Den analys som byggs upp kring *Figur 4* är ägnad åt att förklara hur denna situation har uppkommit.

Det kan emellertid inte uteslutas att en jämviktslösning råder, eftersom vi fortfarande genomgår en anpassning till de ökade boendekostnader som blev en följd av skatte- och finansieringsreformerna på tidigt 1990-tal (Englund, Hendershott & Turner [1995]).

Byggandet är sannolikt oacceptabelt lågt i de attraktiva städerna i Sverige även om normativa funderingar elimineras. Kan t ex byggandet av hyresbostäder ökas? Möjliga lösningar som följer av analysen kring *Figur 4* är en friare hyresättning alternativt en individuell utfasning av bruksvärdesprövningen för nya kontrakt (se t ex Lindh [2000]).

Utanför analysen ligger åtgärder som minskar transaktionskostnaderna. Det kan vara ökad planberedskap och bättre tillgång på byggbar mark. Även subventioner i form av minskade kommunala markkostnader eller indirekta bidrag i form av att kommunen avstår från överskott från sina kommunala bostäder är möjliga. Åtgärder som minskar byggkostnaderna kan också komma i fråga.

Eftersom produktionen av hyresrätt hindras av de institutionella hinder vi har

redogjort för, måste man nog acceptera att en betydande del av nyproduktionen sker i andra upplåtelseformer. Kurvan M representerar hushållens betalningsvilja för bostäder upplåtna med äganderätt. I detta fall jämföras med bostadsrätt. Produktion av bostadsrätt vänder sig till en kategori av hushåll som har hög betalningsvilja – ofta i form av frigjort kapital från villaförsäljningar eller från försäljning av en bostadsrätt. Gradienten för betalningsviljan är emellertid brant och matchar med svårighet det rådande kostnadsläget, varför endast produktion av bostadsrätter i attraktiva lägen kan komma in fråga.

5. Slutsats

Höga fastighetspriser i beståndet lockar inte fram någon nämnvärd nyproduktion i våra attraktiva städer, trots att antalet lediga lägenheter är mycket få och trots att inflyttningen från andra delar av Sverige och världen fortgår med stor styrka.

Nyproduktion av hyreslägenheter kommer inte till stånd på grund av bristande betalningsvilja i kombination med höga kostnader i nyproduktionen, samtidigt som hyrorna i beståndet är låga. Det skapar betydande påfrestningar på hyressättningssystemet som måste genomgå en marknadsanpassning om nya hyresbostäder skall kunna byggas utan avsevärda subventioner från staten eller från det befintliga beståndet.

Ett fasthållande av det nuvarande hyressättningssystemet med hyror som inte är marknadsanpassade medför inte bara att stora delar av innerstadsbeståndet av hyresrätt omvandlas till bostadsrätt. Det medför också att merparten av all nyproduktion kommer att ske i andra upplåtelseformer än hyresrätt.

Samtidigt skall man beakta att en marknadsanpassning av hyrorna medför en betydande förmögenhetsbildning hos privata fastighetsägare med ett attraktivt beläget fastighetsbestånd. Det innebär också att hushåll med låga inkomster får svårt att bo kvar eller att bosätta sig i de centrala delarna av staden. Segregationen kan

öka genom en marknadsanpassning av hyrorna.

Det är viktigt att ha ett stort hyresbestånd, eftersom det främjar rörlighet på bostads- och arbetsmarknaden. Enda möjligheten att rädda hyressektorn i de attraktiva delarna av staden är att överge förhärskande bostadspolitiska dogmer. När kommer detta uppvaknande och när kommer nytänkandet?

Referenser

- Englund, P, Hendershott, P H, & Turner, B, [1995], "The Tax Reform and the Housing Market", *Swedish Economic Policy Review*, vol 2, No 2, s 318-356.
- Fransson, U & Magnusson, L, [2000], "Områdespreferens i hyresrätt", bilaga 1 i SOU 2000:33, *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering*, Fritzes, Stockholm.
- Lind, H, [2000], *Bostadshyrorna och rimligheten – om behovet av en ny hyresreglering*, Agora, Stockholm.
- Magnusson, L & Turner, B, [2000], "Utarmas landsbygden? Mot nya flyttningsmönster", i Blücher, G, Graninger, G & Nyström, L, (red), *Vi flytt nu? Om befolkningsomflyttningarna i Sverige*, Stadsmiljörådet, Karlskrona.
- SOU 2000:33, *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering*, betänkande från utredningen om allmännyttan och bruksvärdet.
- Turner, B, [2000], "Lägeshyror på hyresmarknaden – en jämförelse med bostadsrättsmarknaden", i *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering*, bilaga 2 i SOU 2000:33, Fritzes, Stockholm.