

RICKARD WALL

Vilka kategorier hyresgäster bor i Stockholms innerstad?

Replik till Andersson och Söderberg

Nummer 7:2002 av Ekonomisk Debatt innehåller två artiklar av Roland Andersson och Bo Söderberg. Den första syftar till att illustrera de välfärdsvinster som författarna påstår är möjliga att uppnå genom en avveckling av dagens hyresreglering – och då framförallt på marknaden i Stockholms innerstad. Den andra artikeln beskriver ett antal olika tillvägagångssätt för hur en sådan avveckling kan genomföras. En bärande idé är att man genom ekonomisk kompensation ska söka säkerställa att ingen enskild hyresgäst drabbas negativt. Kompensationen är då tänkt att i första hand gå till nuvarande hyresgäster som drabbas av de hyreshöjningar som uppkommer till följd av avregleringen. Utgångspunkten är alltså att avvecklingen ska vara Pareto-sanktionerad, d v s att åtminstone någon ska få det bättre utan att någon får det sämre. Avslutningsvis redovisar Andersson och Söderberg en del beräkningar av storleken på de kompensationsbelopp det kan komma att bli fråga om. Redan för en lägenhet om 60 kvadratmeter kan det handla om hundratusentals kronor, och under vissa förutsättningar avseende t ex nivån på kapitaliseringsräntan och kompensationsperiodens längd över en miljon.

Hur är nu välfärdsvinsterna av en avveckling av hyresregleringen tänkta att uppstå? Ett grundläggande postulat för Andersson och Söderbergs analys är att det i Stock-

holms innerstad ” ... finns bostadssökande som skulle vilja betala nuvarande innehavare av hyresrätter mer än vad dessa kräver för att avstå från sina lägenheter” (ibid s 624). Andersson och Söderberg antar alltså att på den reglerade hyresmarknaden befinner sig inte rätt hyresgäster i rätt lägenhet – vad avser betalningsvilja och den jämviktshyra som skulle etableras om fri hyressättning rådde. Den omfördelning av hyresgäster som Andersson och Söderberg tänker sig ska äga rum till följd av avregleringen antas då leda till en mer effektiv fördelning av ”resurserna” på hyresmarknaden, och därmed också leda till välfärdsvinster.

Frågan som Andersson och Söderberg dock hoppar över lyder: Föreligger i dag den skeva fördelning av hyresgäster i Stockholms innerstad som är utgångspunkten för analysen? Grundläggande ekonomisk teori säger att en reglerad hyressättning med efterfrågeöverskott på marknaden som följd leder till en missallokering av resurserna. Det visar sig emellertid att en sådan missallokering justeras genom uppkomsten en svart marknad i många praktiska situationer. En perfekt svart marknad karaktäriseras bl a av att risken för upptäckt är noll, besittningsrätten av det förvärvade är hundraprocentig, vidare överlåtelse alltid är möjlig och att garantier föreligger för att inte annat inträffar som nedsätter värdet av det förvärvade. De belopp fastighetsägaren inte lagligen kan ta ut i form av månadshyror kapitaliseras då till fullo på den reglerade marknaden i form av en olaglig överlåtelssumma (som också kan betalas av tillträdande hyresgäst till den lämnande). Den svarta bostadsmarknaden i Stockholms innerstad är inte perfekt, vilket förklarar varför de svarta priserna på hyres-

RICKARD WALL är doktor i national-ekonomi med inriktning mot transportekonomi och undervisar vid Stockholms universitet. Han forskar om transportkostnadernas betydelse för konkurrensbetingelserna inom näringslivet.

lägenheter – förvisso höga – ändå inte når upp till de summor som t.ex. Andersson och Söderberg skattat fram som kompensationsbelopp.

Nåväl, varför tror nu Andersson och Söderberg att det till följd av hyresregleringen sitter penningstarka individer och trycker ute i förorterna medan vissa penningsvaga breder ut sig i innerstadslägenheter? Ett exempel på den senare kategorin kan vara det hundratal individer per år som faktiskt erhåller första-handskontrakt för innerstadslägenhet genom den kommunala bostadsförmedlingen. Varför inte i stället anta att de penningstarka med hjälp av den svarta marknaden skaffar sig önskad hyresrätt i innerstaden. I själva verket är nog de flesta överens om att det i alla tider har varit så att de med pengar på fickan på det ena eller andra sättet har kunnat skaffa sig det de velat ha. Är det nu så verkligheten ser ut finns ingen snedfördel-

ning av hyresgäster i Stockholms innerstad (eller – om man t ex antar att det föreligger viss tröghet och tidseftersläpning på marknaden – en märkbart mindre sådan). I så fall skulle heller inga (eller mycket mindre) välfärdsvinster uppstå genom omfördelning av hyresgäster till följd av en avveckling av hyresregleringen. Det som skulle uppstå vore i stället omfördelningar av förmögenheter och inkomster. Mycket av Andersson och Söderbergs resultat och slutsatser skulle då alltså falla platt till marken.

Referenser

- Andersson, R och B Söderberg (2002), "Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen", *Ekonomisk Debatt*, årg 30, nr 7, s 621-631.
- Andersson, R och B Söderberg (2002), "Hur kan en avveckling av hyresregleringen genomföras", *Ekonomisk Debatt*, årg 30, nr 7, s 633-644.

ROLAND ANDERSSON OCH BO SÖDERBERG

Hyresreglering: Slutreplik

Rickard Walls diskussion kring våra två artiklar om hyresregleringen på den svenska bostadshyresmarknaden (Andersson och Söderberg 2002a, 2002b) är relevant. Wall har inga avgörande invändningar mot artiklarnas principiella uppläggning men han är tveksam till den praktiska betydelsen av vårt arbete. På några punkter vill vi kommentera hans diskussion.

Wall menar att vi hoppar över frågan om den skeva fördelning av hyresgäster i Stockholms innerstad verkligen föreligger som vi

tar som utgångspunkt för analysen. Han menar att det snarare är så att den ineffektivitet som marknadsregleringen ger upphov till på ett effektivt sätt motverkas av en svart marknad för hyreslägenheter i attraktiva lägen och att det redan råder en långtgående segerregering på bostadshyresmarknaden. Med en perfekt svart marknad ger en avreglering nästan inga välfärdsvinster eftersom så få hyresgäster med låg betalningsvilja finns kvar i attraktiva lägen.

Det är självklart att förekomsten av den svarta marknaden bidrar till att hyresregleringen fungerar "mindre dåligt" än vad som skulle ha varit fallet utan denna marknad. Det är dock ytterst osannolikt att den svarta marknaden skulle vara perfekt, dvs lika bra som en helt avreglerad marknad, med tanke på bl a den kännedom som finns om

ROLAND ANDERSSON är nationalekonom och professor emeritus i fastighetsekonomi vid KTH, Stockolm.

BO SÖDERBERG ÄR docent i bygg- och fastighetsekonomi vid KTH, Stockholm.