

Om hyressättning och segregation

SVEN BERGENSTRÄHLE

I *Ekonomisk Debatt* nr 6, 2007 finns en artikel av Hanna Fridell och Cecilia Brogren: "Lyckas hyresregleringen motverka segregationen i Stockholm?". Den bygger på en uppsats med samma namn som lades fram på Handelshögskolan i Stockholm 2006 (Brogren och Fridell 2006).

Fridell och Brogren har utgångspunkten att det nuvarande bruksvärdesystemets syfte var att motverka all inkomstsegregation. "Sammanfattningsvis kan sägas att om hyresregleringen fungerade som det är tänkt borde man varken kunna se några inkomstskillnader eller ålderskillnader mellan hyresgäster i lägenheter i attraktiva områden och hyresgäster i jämförbara lägenheter i mindre attraktiva områden" (Brogren och Fridell 2006, s 11).

Det är oklart varifrån de har fått denna uppgift. Syftet med det svenska bruksvärdesystemet har varit att garantera hyresgästernas besittningsskydd samtidigt som bostadens bruksvärde enligt hyresgästernas värderingar ska bestämma hyran. Till bruksvärdet räknades redan från början även lägenhetens belägenhet (SOU 2000:33, s 23 och s 27-29).

Även om motivet för bruksvärdesystemet inte var att det skulle motverka segregation, är det riktigt att detta argument förekommer i debatten.

Deras slutsats är att bruksvärdesystemet inte bidrar till inkomstintegration. Deras analys av bostadsmarknaden i Stockholm visar att det är ett starkare samband (något högre betakoefficient) mellan inkomst och stadsdelens attrak-

tivitet (skattad som prisnivån per m² på bostadsrätter) för boende i hyresrätt än för boende i bostadsrätt.

Analysen bygger på data från bl a *Levnadsnivåundersökningen* år 2000. Man har 190 observationer på personer i hyresrätt och 101 på personer i bostadsrätt. I slutet av artikeln skriver författarna:

Tolkningen av våra resultat bör göras med viss försiktighet. Urvalet är litet och det återstår att se om resultaten står sig med ett större datamaterial. Det bör också betonas att vi inte observerar utfallet *utan* en hyresreglering. Våra resultat visar dock tydligt att såväl inkomst- som härkomstsegregation är uttalad i hyresrättsbeståndet och att det därför kan ifrågasättas i vilken grad hyresregleringen verkligen lyckats motverka segregation i Stockholm. (Fridell och Brogren 2007)

Som författarna konstaterar visar resultaten således inte hur det skulle bli med marknadshyror. Därför kan de naturligtvis inte heller påstå att hyressättningen i Stockholm inte motverkat segregationen. Jämförelsen med bostadsrätten haltar bl a därför att det krävs en högre inkomströskel för att över huvud taget kunna bo i bostadsrätt än i hyresrätt. Den genomsnittliga inkomstskillnaden mellan de i bostadsrätt och hyresrätt var 109 000 kr enligt författarna.

Större inkomstskillnader inom bostadsrätten

Enligt Fridell och Brogren är inkomstskillnaden mellan hushåll i bostadsrätt på Östermalm och i förorter nästan en halv miljon kr, medan motsvarande skillnad mellan boende i hyresrätt på Östermalm och i förort är drygt 200 000 kr.

Författarnas egna data tyder alltså på att en fri prissättning på bostäder medför större inkomstskillnader (större inkomstsegregation) mellan olika stads-

REPLIK

Sven Bergensträhle är sociolog och anställd på Hyresgästföreningen Riksförbundet. Han har bl a länge både forskat om och arbetat med hyressättningsfrågor och boendes värderingar. sven.bergenstrahle@hyresgastforeningen.se

delar än bruksvärdesystemets tillämpning år 2000 i Stockholm. Detta stämmer för övrigt med vad författarna själva skriver: "Vår analys visar att bostadsrättsmarknaden fungerar på ett sådant sätt som kan väntas av en fri marknad, inkomst och förmögenhet har betydelse för hur attraktivt en individ bor medan härkomst saknar betydelse" (Brogren och Fridell 2006, s 23). Frågan är dock om en s k fri marknad skulle medföra att härkomst inte spelade någon roll?

Har hyressättningen samband med etnisk segregation?

Författarnas resultat när det gäller etnisk segregation behöver inte ha något alls att göra med hyressättningen i Stockholm. Man kan lika gärna hävda att resultaten tyder på en större diskriminering av utlandsfödda från privata fastighetsägares sida. I Stockholms innerstad dominerar privata fastighetsägare, medan allmännyttan är dominerande i förorterna. Andelen invandrare är betydligt högre i allmännyttan än i det privata beståndet. I innerstaden finns många små privata fastighetsägare där man saknar insyn i förmedlingen av bostäder, medan förmedlingen i de kommunägda bostadsföretagen med bostadsbestånd nästan uteslutande i förorten sker under insyn.

Vad är det som säger att en fri marknadshyressättning skulle ändra på detta? Den etniska segregationen handlar inte bara om inkomster.

Andra om segregationen i Stockholm

I *Social rapport 2006* skriver man angående segregationen "Vidare kan hyresvärdar (och även bostadsrättsföreningar) diskriminera i valet av hyresgäster (och bostadsköpare) eftersom de kan anse att hus och bostadsområden kan få lägre socialt anseende med åtföljande prisfall eller svårigheter att hyra ut om någon oönskad bosätter sig där" (Socialstyrelsen 2006, s 189). Det finns många för-

klaringsmodeller till etnisk segregation varför det är något grovt att påstå att just hyressättningen i Stockholm skulle vara av central betydelse.

En utredning slog fast att segregationen i storstäderna är ett allvarligt socialt problem och att det är fråga om en sammanfallande ekonomisk, social, etnisk och demografisk segregation. Utredningens slutsats var att grunden för segregationen i första hand är en ekonomisk och social segregation och inte en etnisk (Socialstyrelsen 2006, s 191).

Det är väl känt att medelinkomsterna i genomsnitt är mycket lägre bland utlandsfödda eller personer med två utlandsfödda föräldrar än de är bland födda i Sverige. I bl a en rapport från SCB och Arbetslivsinstitutet görs en systematisk genomgång av de stora skillnaderna i välfärd mellan invandrare och infödda svenskar (Vogel m fl 2002).

Bostadsbyggande och hyreslagstiftning

Brogren och Fridell skriver vidare:

Ett vanligt argument mot hyresregleringar är att de leder till att färre bostäder byggs. Om färre bostäder byggs med hyresreglering än på en fri marknad, innebär detta att priserna i den icke kontrollerade sektorn kommer att vara högre än på en fri marknad vilket kan bidra till ökad segregation genom att de låginkomsttagare som inte lyckas få ett förstahandskontrakt inte heller har råd att köpa sig en bostads- eller äganderätt. Skulle fler bostäder byggas i attraktiva områden skulle priserna sjunka och fler människor ha råd att bo i de attraktiva områdena. (Brogren och Fridell 2006, s 11)

Men bostadsmarknaden fungerar inte så. Vi hade en "fri hyresmarknad" i Sverige innan andra världskriget. Då kom den nödvändiga produktionen av hyreslägenheter inte igång förrän bo-

stadsbristen nått en sådan omfattning att fastighetsägarna kunde vara säkra på att hyra ut lägenheterna till en hyra som var tillräcklig för att garantera mycket god lönsamhet. Marknaden skapade därför en bostadsbrist som närmast var permanent och som skapade de största svårigheterna för hushåll med begränsade ekonomiska resurser.

I dag börjar man inte bygga bostadsrätter förrän man är säker på att få lägenheterna sålda. Vid försäljningen överläter man alla risker till bostadsrättsföreningen. Men fastighetsägare bygger för långsiktig förvaltning av hyreslägenheter som ska hyras ut till olika hushåll under fastighetens livslängd. Det räcker alltså inte med att man kan räkna med att få lägenheterna uthyrd när bygget är klart, utan man måste se längre framåt.

Nu finns dessutom ett tillägg i hyreslagstiftningen som tillåter att de fulla kostnaderna inklusive en rimlig avkastning slår igenom just i nyproduktionen. Denna kan sålunda undantas från bruksvärdeprövning i 10 år. Men detta har inte medfört en ökad produktion av hyresrätter. Tvärtom har denna minskat kraftigt sedan år 2006.

I tre olika rapporter (Nordgren och Sergo 2001; Forsberg och Åsell 2000; Lind 2003) visas för övrigt att ett avskaffande av hyresreglering inte medför annat än möjligen ett mycket marginellt ökat byggande av hyresrätter.

Till den minskade produktionen av hyresrätter i Sverige finns det framför allt två orsaker. Den främsta är att hyresrätten är skattemässig och ekonomiskt synnerligen missgynnad av samhället (Björnlund 2007). Den andra är att fastighetsägare får ta hela risken vid byggande.

Bruksvärdesystemet kontra marknads- hyror

Enligt Lind och Hellström (2006) har hyressättningen (marknadsanpassningen inom ramen för bruksvärdesystemet)

i Malmö inte medfört att inkomstsegregationen där ökat mer än i Stockholm. Om dessa data stämmer kommer inte heller det arbete som påbörjats för att göra hyressättningen i Stockholm mindre beroende av byggnads- eller ombyggnadsår att medföra en förändrad inkomstsegregation. Däremot skulle antagligen svarthandeln med hyresrätter minska om hyressättningen anpassades bättre till hyresgästernas värderingar utan att man införde marknadshyror.

Den stora skillnaden mellan en marknadsanpassning inom ramen för bruksvärdesystemet (med nuvarande lagstiftning) och fria marknadshyror är att en ökad efterfrågan inte påverkar den genomsnittliga hyresnivån enligt bruksvärdesystemet annat än perifert, vilket den tvärtom gör vid fria marknadshyror. Dessutom skulle hyresskillnaderna mellan särskilt attraktiva och övriga lägenheter bli betydligt större med marknadshyror eftersom dessa blir föremål för marginalprissättning.

En hyressättning baserad på hushållens allmänna värderingar leder till en hyressättning som i regel klart avviker från den hyressättning som hypotetiskt skulle råda på en oreglerad marknad. ... *Det beror ... på att hyrorerna i en oreglerad marknad sätts efter marginella grupperns värderingar av skilda bostadsområden – i vissa områden med mycket knapp tillgång på bostäder som i städernas mest centrala delar.* (min kursivering) (Fransson m fl 2002, s 59)

Fridell och Brogren kan inte visa hur det skulle bli om hyressättningen skulle bli fri, eller om vi skulle, som föreslås i SOU 2008:38, få efterfrågestyrda hyror, dvs marknadshyror. Mycket talar dock för att en sådan förändring skulle medföra samma inkomstsegregation som i bostadsrätten (och egnahem) eftersom hyresnivån då skulle bestämmas på ett sätt som motsvarar prissättningen på bostadsrätter, vilket i sin tur sannolikt

skulle medföra betydligt större inkomstskillnader mellan boende i olika delar av Stockholm än vad som är fallet nu.

REFERENSER

Björnlund, S (2007), "Beskattning av bostäder – En jämförelse av upplåtelseformer utifrån olika skattesystem", Examensarbete 401, Institutionen för Fastigheter och byggande, Avdelningen för Bygg- och Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Brogren, C och H Fridell (2006), "Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm?", mastersuppsats, Handelshögskolan i Stockholm.

Forsberg L och M Åsell (2000), "Vad kan vi lära av länder som avreglerat sin hyresmarknad, Finland, Spanien och Storbritannien?", examensarbete vid Institutionen för infrastruktur, bygg och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Fransson, U, G Rosenqvist och B Turner (2002), "Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden", Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

Fridell, H och C Brogren (2007), "Lyckas

hyresregleringen motverka segregationen i Stockholm?", *Ekonomisk Debatt*, årg 35, nr 6, s 80-85.

Lind H (2003), *Bostadsbyggandets hinderbana – En ESO-rapport om utvecklingen 1995-2001*, Ds Fi 2003:6.

Lind, H och A Hellström (2006), "Market Rents and Economic Segregation: Evidence from a Natural Experiment", *European Journal of Housing Policy*, vol 6, s 167-189.

Nordgren K och T Sergo (2001), "Bostadsbyggande – En jämförelse av påverkande faktorer i Stockholm, Oslo, Helsingfors och Köpenhamn", examensarbete, Institutionen för infrastruktur, bygg och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Socialstyrelsen (2006), *Social rapport 2006*, Socialstyrelsen, Stockholm.

SOU 2000:33, *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering*, betänkande från Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet.

SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyror*, betänkande från Utredningen om allmännyttans villkor.

Vogel, J, M Hjern och S-E Johansson (2002), *Integration till svensk välfärd? Om invandrades välfärd på 90-talet*, Rapport 96 i serien Levnadsförhållanden, Statistiska Centralbyrån, Stockholm.