

”Mechanism Design” och bostadsmarknaden Replik till Hans Lind

TOMMY ANDERSSON OCH
LARS-GUNNAR SVENSSON

REPLIK

På ett annat ställe i detta nummer har Hans Lind kommenterat vår artikel ”Effektiva hyror – en tillämpning av teorin för Mechanism Design” (Andersson och Svensson 2008). Ett av Linds två huvudsyften är att påpeka ”några problem i de alternativ och argument” (s 56) som vi presenterade i vår artikel. I denna replik till Hans Lind vill vi redan ut ett par viktiga missuppfattningar samt peka på några problem i Linds reflexioner.

Linds kritiska kommentar berör de två mekanismer som vi i vår artikel benämnt *marknadsmekanismen* (MM) och den *kombinerade metoden* (KM). Dessa två mekanismer bygger på en minimeringsprincip av hyresstrukturen. Hans Lind argumenterar inledningsvis att ”det är svårt att föreställa sig att ett vinstmaximerande företag är intresserat av en sådan mekanism” (s 56). Argumentet är att det föreligger en motsättning mellan att välja låga hyror och att vinstmaximera. Här ska det tydliggöras att det är företaget som väljer den nedre gränsen som hyror ska minimeras mot i MM och KM. Detta innebär att den nedre gränsen kan väljas exakt lika med den fixa hyresstruktur som det vinstmaximerande företaget skulle ha valt om MM eller KM inte tillämpats. Per konstruktion av MM och KM följer då att hyror endast kommer att sammanfalla med den (av företaget valda) nedre gränsen i specialfallet när alla hushåll kan bli tilldelade sina topprankade lägenheter vid de hyror som definieras av denna nedre gräns. Anledningen till detta är att MM och KM endast höjer

hyror för överefterfrågade lägenheter och om ingen lägenhet är överefterfrågad så görs heller inga hyreshöjningar. I detta specialfall kan företaget inte vinna något på att tillämpa MM eller KM – men å andra sidan kan företaget inte förlora något heller! I alla andra fall kommer den totala hyresintäkten att vara strikt högre när MM eller KM tillämpas relativt hyresintäkten vid fix hyressättning för i dessa fall justerar MM och KM hyror uppåt för de lägenheter som efterfrågas av många hushåll. Således kan ett vinstmaximerande företag som i dagsläget endast sätter fixa hyror inte förlora något på att övergå till hyressättning enligt MM eller KM och följaktligen är det inte någon motsättning mellan minimering av hyresstruktur och vinstintresse eftersom det vinstmaximerande företaget alltid är garanterat en svagt högre vinst när MM eller KM tillämpas.

Isitt resonemang fortsätter Lind med att påpeka att ”någon stabil maximal betalningsvilja för en enskild lägenhet kommer inte att finnas eftersom sådana förväntningar förändras kontinuerligt” (s 56) (eftersom lägenheter kontinuerligt kommer ut på marknaden). Men detta kräver inte mekanismerna! Den här typen av statiska modeller är alltid en form av temporära jämviktsmodeller där jämvikt vid den tidpunkt när hyreslägenheterna bjuds ut är en funktion av de förväntningar som hushållen har avseende alla framtida priser (och inte framtida lägenheter och hyror som Lind skriver). I denna bemärkelse använder alltså hushållen ”sin erfarenhet till att bedöma det sannolika marknadspriset” (s 57) precis som företagen vanligtvis gör på marknaden enligt Lind.

Vidare påpekar Lind att ”hushåll kan vara tveksamma till att ange sin sanna betalningsvilja eftersom den informationen kan komma att missbrukas” (s 56) av hyresvärden i framtiden.

Tommy Andersson är fil dr i nationalekonomi vid Nationalekonomiska institutionen, Lunds universitet. Han har främst forskat kring frågor som har med olika typer av informationsasymmetrier att göra, exempelvis pris-sättningsproblem, optimal beskattning och allokeringmekanismer.
tommy.andersson@nek.lu.se

Lars-Gunnar Svensson är professor i nationalekonomi vid Nationalekonomiska institutionen, Lunds universitet. Han har främst forskat kring frågor som rör rättvis fördelning, optimal beskattning och allokeringmekanismer. lars-gunnar.svensson@nek.lu.se

Vi noterar först att denna invändning står i stark konflikt till ovannämnda invändning om instabil betalningsvilja ty om betalningsviljan är instabil så kan företaget omöjligt använda sig av informationen om den (temporärt) sanna betalningsviljan i en senare period och således behöver hushållen inte vara tveksamma till att ange sin (temporärt) sanna betalningsvilja vid en viss tidpunkt. Vi noterar sedan att fastighetsägarens möjligheter att själv sätta hyran vid de årliga hyresförhandlingar som följer efter nyproduktion reduceras starkt. Den bruksvärdesregel som hittills har tillämpats på hyresmarknaden ger knappast utrymme för att relatera hyran i en enskild lägenhet till den betalningsvilja som en enskild hyresgäst uppgivit vid nyproduktionen av lägenheten. Här tycker vi alltså att Linds argumentation inte är förenlig med den bruksvärdesprincip som hittills använts på hyresmarknaden. Vi vill även påminna läsaren om att "huvudpoängen med våra mekanismer är att dessa kan användas när bruksvärdesregeln för hyressättning inte kan tillämpas på ett enkelt sätt" (Andersson och Svensson 2008, s 48). Primärt är de alltså inte tänkta att användas för att omförhandla hyror i senare perioder.

Lind påpekar även att en hyresgäst kan använda kunskap om fastighetsägarens sanna reservationspris vid framtida hyresförhandlingar. Även detta är en missuppfattning eftersom fastighetsägaren inte har incitament att uppge denna i våra mekanismer och därmed i

allmänhet inte heller kommer att göra det. Det är endast den potentiella hyresgästen som inte har något att vinna på att inte tala sanning. Dessa välkända resultat finns exempelvis dokumenterade i Demange och Gale (1985).

Vi vill även påpeka att MM och KM med fördel kan användas även vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter. I detta fall ska mekanismerna betraktas som auktionsregler. Notera här att dessa auktionsregler då alltid ger en svagt högre vinst än om bostadsrätterna bjuds ut till fasta priser (enligt ovannämnda argument) samt att Linds två invändningar gällande avsaknaden av stabil betalningsvilja och informationsmissbruk i denna tillämpning inte är relevanta eftersom auktionen är ett statiskt "one-shot-game".

Avslutningsvis vill vi instämma med Linds slutord att det finns utrymme för mer teoretiskt grundade förslag till förbättringar vid både hyressättning och försäljningsmetoder. Här har teorin om "mechanism design" verkligen något att erbjuda!

REFERENSER

Andersson, T och L-G Svensson (2008), "Effektiva hyror – en tillämpning av teorin för Mechanism Design", *Ekonomisk Debatt*, årg 36, nr 1, s 47-58.

Demange, G och D Gale (1985), "The Strategy Structure of Two-Sided Matching Markets", *Econometrica*, vol 53, s 873-888.

Lind, H (2008), " 'Mechanism design' och bostadsmarknaden – några relexioner", *Ekonomisk Debatt*, årg 36, nr 8, s 56-59.