

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.*

alla informationsproblem och transaktionskostnader på den svarta marknaden. Men självklart bidrar den svarta marknaden till att välfärdsvinsterna vid en avreglering blir lägre än utan en sådan marknad.

Man vet inte hur stora välfärdsvinsterna blir förrän man metodiskt försökt skatta dem. Det har vi inte gjort. Vi har i den första artikeln ”bara” rätt ut vilka typer av välfärdsvinster som i princip kan finnas, och då särskilt funnit att det blir större välfärdsvinster vid en total avreglering än vid en som begränsas till nyproduktionen. Därmed har vi visat att det ur ett välfärdsekonomiskt perspektiv finns anledning att ifrågasätta den rådande hyresregleringen. Vi har också visat att en avreglering ger incitament till nyproduktion av hyreslägenheter.

Det finns slutligen anledning att poängtera att Walls antagande om den långt gångna segregeringen också talar emot hyresregle-

ringen. Huvudargumentet som förespråkarna anger för hyresregleringen brukar nämligen vara att den just förhindrar segregation, vilket den alltså enligt Walls antagande inte gör. Av etiska skäl bör man dessutom ifrågasätta ett system som är samhällsekonomiskt försvarbart bara under förutsättning att det kombineras med att illegala transaktioner sanktioneras. Hyresregleringen framstår då som ett meningslöst upprätthållande av dubbelmoral.

#### *Referenser*

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