

Svar till Sven Bergenstråhle – ”Om Hyressättning och segregation”

HANNA FRIDELL

Vad roligt att Sven Bergenstråhle har läst vår artikel (Fridell och Brogren 2007) med ett sådant intresse! Det verkar tyvärr dock som att han missförstått en hel del av artikelns innehåll. För det första är vår utgångspunkt inte att hyresregleringens syfte enbart var att som Bergenstråhle skriver ”motverka all inkomstsegregation” (s 85). Vi väljer dock att utvärdera just segregationsargumentet eftersom det är ett av de mest frekvent använda argumenten i försvaret av hyresregleringen.

För det andra angriper Bergenstråhle urvalets storlek. Det stämmer att vår population endast innefattar 292 individer men det är viktigt att komma ihåg att datamaterialet innefattar ett riksrepresentativt urval om 5 000 personer och att vårt material inkluderar samtliga Stockholmsbor i detta urval. Självklart hade ett större urval varit önskvärt men våra resultat kan ändå anses relevanta.

Bergenstråhle (2008) skriver att våra egna data tyder på att en fri prissättning på bostäder medför större inkomstsegregation mellan olika stadsdelar än bruksvärdesystemets tillämpning och hänvisar till att skillnaderna i medelinkomst är större mellan boende i bostadsrätter på Östermalm och i förorter än dito för hyresrätter.

Att, som Bergenstråhle föreslår, jämföra enkla medelvärden är problematiskt. Vid sådana beräkningar kan enskilda observationer som studenter utan inkomst eller extremt välavlönade få stora konsekvenser för det framräknade medelvärdet. Av denna anledning

använder vi oss av en enkel regressionsmodell och resultatet blir då slående.

Vår analys visar att inkomsten har betydelse för hur attraktivt en individ bor och att denna betydelse är mer än dubbelt så stor för boende i hyresrätt, dvs den reglerade hyresmarknaden visar en högre grad av ekonomisk segregation än den fria bostadsmarknaden.

När Bergenstråhle talar om sambandet mellan hyressättningen och etnisk segregation blir det återigen tydligt att han inte läst vår artikel särskilt noggrant. Han skriver att den etniska segregationen inte bara handlar om inkomst; det har han alldeles rätt i och det är därför som vi i vår regressionsanalys kontrollerar för inkomst.

Att hyresregleringen inte gynnar första och andra generationens invandrare råder det ingen tvekan om. Vår analys visar att första och andra generationens invandrare missgynnas på den reglerade hyresmarknaden medan ett sådant samband saknas på den fria bostadsrättsmarknaden. Detta kan, som Bergenstråhle själv är inne på, bero på diskriminering från fastighetsägarnas sida. Internationella studier (jfr Glaeser 2003) visar att den typen av diskriminering är vanlig på reglerade marknader. Troligare är dock att andra mekanismer i högre utsträckning kan förklara den etniska segregationen på Stockholms hyresmarknad.

Den reglerade hyresmarknaden styrs av icke marknadsmässiga mekanismer, det handlar om 100 000-tals kronor till svartkontrakt, om kontakter och om mångårigt bostadsköande. Det är därtill troligt att nysvenskar i större utsträckning saknar pengar till svartkontrakt, kontakter och decennier i bostadskö. Att bostadsrättsföreningar skulle diskriminera lägenhetsköpare med utländsk bakgrund finns det inga belägg för i vårt material. Bergenstråhle har dock rätt i att det finns många förklaringsmodeller

REPLIK

Hanna Fridell är civil-ekonom med examen från Nationalekonomiska institutionen vid Handelshögskolan i Stockholm. 19550@student.hhs.se

till etnisk segregation och vi påstår inte heller att hyresregleringen är den enda. Däremot visar vår analys att den reglerade hyresmarknaden är mer segregerad vad gäller såväl inkomst som härkomst än den fria bostadsrättsmarknaden. Att använda minskad segregation som argument för en reglerad hyresnivå håller således inte.

Bostadsbyggande och hyreslagstiftning

Bergensträhle menar att en fri marknad skapar en närmast permanent bostadsbrist. Det är ett underligt resonemang. På den fria bostadsrättsmarknaden råder ingen brist; 1 000 tals lägenheter ligger ute till försäljning varje vecka och det är ingen som behöver köa i decennier för att köpa en lägenhet. Samma situation ser vi för hyresrätter på fria marknader ute i Europa och för alla andra varor och tjänster så motsvarar utbudet efterfrågan.

Bergensträhle menar att den främsta orsaken till att det byggs så få hyresrätter är att hyresrätten är skattemässigt och ekonomiskt missgynnad av samhället. Sådana aspekter har självfallet betydelse men avgörande är att den som bygger inte själv kan sätta priset på sin vara. För vem vill egentligen bygga en hyresrätt om man vet att möjligheten till långsiktig framtida avkastning kommer att avgöras av hyresnivån i de kommunala subventionerade bostadsbolagen? Då ter det sig mer lönsamt att investera i bostadsrätter vilket kan förklara varför andelen hyresrätter minskar kontinuerligt i Stockholm.

Bruksvärdessystemet kontra marknads- hyror

Till sist vill jag bara poängtera att vi inte förespråkar marknadshyror utan en friare hyressättning med ett starkt konsumentskydd. Den statliga utredningen *EU, allmännyttan och hyrorna* (SOU 2008:38) ger ett utmärkt förslag på hur

en sådan övergång skulle kunna lösas i praktiken. Utredaren föreslår att realhyrorna ska tillåtas att höjas med 3 procent per år tills dess att hyresmarknaden är i balans. Hyreshöjningar i attraktiva områden kommer att leda till kortare köer och öppna hyresmarknaden för nya samhällsgrupper.

För vem har egentligen störst sannolikhet att komma över en hyresrätt genom dagens kösystem, en välbärgad medelålders person med ordnat boende eller en mindre bemedlad ungdom som söker sin första bostad? En infödd stockholmare eller en invandrad? En välavlönad som haft pengar över till köavgiften eller en lågavlönad som kämpar för att få ihop ekonomin varje månad? Sanningen är att för de som saknar pengar och/eller kontakter är det i dag omöjligt att ta sig in på Stockholms hyresmarknad på annat sätt än genom kösystemet vilket lett till att hyresmarknaden är stängd för stora samhällsgrupper.

Avslutningsvis skriver Bergensträhle att en marknadsanpassning av hyrorna sannolikt "skulle medföra samma inkomstsegregation som i bostadsrätten". Vår analys visar att såväl inkomstsegregation som härkomstsegregation är mindre i bostadsrättsbeståndet än i hyresrättsbeståndet. Den utveckling som Bergensträhle befarar skulle alltså minska segregationen!

REFERENSER

Bergensträhle, S (2008), "Om hyressättning och segregation", *Ekonomisk Debatt*, årg 36, nr 6, s 85-88.

Fridell, H och C Brogren (2007), "Lyckas hyresregleringen motverka segregationen i Stockholm?", *Ekonomisk Debatt*, årg 35, nr 6, s 80-85.

Glaeser, E (2003), "Does Rent Control Reduce Segregation?", *Swedish Economic Policy Review*, vol 10, nr 1, s 181-202.

SOU 2008:38, *EU, allmännyttan och hyrorna*, Finansdepartementet, Stockholm.