

Fel om bokrisen – politiker har styrt för mycket

Svenska Dagbladet den 21 juni 2016

I debattartikeln Så undviker vi bostadshaveri (13/6) lyfter en grupp bostadsdebattörer flera viktiga problem på den krisande svenska bostadsmarknaden. De har huvudbudskapet att de problem som finns på svensk bostadsmarknad i dag beror på för lite bostadspolitik under senare år och hävdar att:

”...politikerna måste återta kontrollen över allmännyttan och använda den som ett redskap för att motverka bostadsspekulationens socialt söndrande och orättvisa effekter. Dessutom behövs en kraftfull nationell bostadspolitik som bland annat med lagstiftningens hjälp stärker hyresgästers rättigheter och inflytande.”

De menar också att den uppfattningen är vitt spridd bland forskare:

”...enligt en i det närmaste enig forskarkår är dagens kris i stället ett resultat av den stegvisa nedmontering av bostadspolitiken och utförsäljning av allmännyttan som ägt rum sedan 1990-talet.”

Vi vill hävda att de har fel på båda punkterna. Dels menar vi att de drar fel slutsatser om orsakerna till dagens situation – vilket vi kommer att argumentera för i det följande. Dels har debattörerna uppenbart fel i sitt påstående om att de har ”en i det närmaste enig forskarkår” bakom sig. Det är svårt att förstå motiven till att de skriver så, debattörerna är väl belästa och kan rimligen inte själva tro på det påståendet. Vi har inte plats att här redogöra för forskningen i ämnet men vi kan hänvisa till exempelvis Boverkets rapport ”Bostadsbristen och hyressättningsystemet – ett kunskapsunderlag” från november 2013, som utöver rapportens egen analys även erbjuder en fyllig referenslista. Dessutom utgör undertecknade, som alla är forskare med intresse för bostadsmarknaden, ett motbevis i sig. Vi är inte alls eniga om att mer bostadspolitik är lösningen; tvärtom är bostadspolitik orsaken till dagens problem, vilket vi ska belysa i några punkter nedan.

Dagens problem på bostadsmarknaden har sitt ursprung i den hyresreglering som inte avvecklades efter andra världskrigets slut. I stället för att avveckla hyresregleringen i likhet med annan krigstidslagstiftning lät man den vara kvar. Det icke-beslutet skapade en kedja av händelser som leder fram till dagens situation. Ingen borde bli förvånad över att det uppstår köer till varor som säljs till ett pris under marknadsvärdet. Ingen borde heller bli förvånad över att det uppstår en svart marknad med de här varorna där de som har dragit vinstlotterna i bostadstombolan ogärna delar den med andra. Ingen borde heller bli förvånad över att produktionen av de här priskontrollerade varorna upphör. Tvärtom är det exakt vad vi förväntar oss ska ske, och exakt vad vi kan observera har skett i Sverige.

När man analyserar problem på bostadsmarknaden måste man ha i åtanke att bostäder är en speciell sorts vara med en livslängd på som minst 50 år och oftast mycket mer. Det årliga tillskottet av bostäder ligger på 1–2 procent av beståndet. Det är därför helt ologiskt att tro att problem

observerade i dag skulle kunna vara orsakade av regelförändringar angående allmännyttans avkastningskrav införda 2011, eller ens mindre utförsäljningar av allmännyttans bostäder sedan 1990. Debattörerna har förvisso rätt i att svensk bostadsmarknad har fått relativt större inslag av marknad under senare tid, men det handlar ändå om öar av marknad i ett hav av planering:

- Bruksvärdessystemet lägger fortfarande en död hand över hyresmarknaden i storstäderna och hindrar effektivt ett bättre utnyttjande av befintliga bostäder samt håller nere nyproduktionen;
- Miljonprogrammets bostäder står inför stora underhållsbehov vilket är ett problem eftersom så stor andel av bostäderna är byggda under ungefär samma tid och därmed behöver renoveras ungefär samtidigt. Den skeva ålderstrukturen är en produkt av att dåtidens politiker valde att inte avveckla andra världskrigets prisreglering på bostäder. Utan hyresreglering och den kraftfulla bostadspolitiken hade vi haft fler bostäder men framför allt ett mer diversifierat bestånd med avseende på både utformning och ålder;
- Planprocessen för nybyggande balanserar mellan förändring och bevarande på ett sätt som starkt gynnar bevarande. Ett exempel är den olyckliga roll så kallade riksintressen har fått. Läs mer om riksintressen i till exempel "Riksintresset – i vems intresse?" av Klara Hartman, utgiven av Tankesmedjan Levande staden.
- I de flesta, om inte alla, kommuner är de kommunala bostadsbolagen – ofta benämnda allmännyttan – den dominanta aktören inom hyresrättssegmentet. Även om den nationella bostadspolitiken har minskat i omfattning är det därför svårt tala om något annat än en svårt politiserad bostadsmarknad när det gäller det hyrda beståndet.

Resterande utrymme ska ägnas åt närmare analys av tre av de konkreta punkter debattörerna tog upp. Problem som särskilt lyfts upp av debattörerna är (1) att "överrenovering" av det befintliga hyresbeståndet stänger ute inkomstsvaga grupper, (2) att hyresrätter i stor skala ombildas till bostadsrätter samt (3) att subventioner till alla genom reglerade hyror skulle vara bättre än marknadshyror och så kallad social housing för att hjälpa utsatta grupper på bostadsmarknaden. En fungerande hyresmarknad med variation i kvalitet som resulterar i ett hyreslägenhetsbestånd som är tillgängligt även för hushåll med lägre inkomster är naturligtvis en av förutsättningarna för en fungerande bostadsmarknad, här tycks forskarkåren vara enig. Att vi inte har en sådan i Sverige i dag är dock ett resultat av för mycket politiskt styrande, och för lite inflytande från marknaden.

- Skälet att fastighetsägare "överrenoverar" sina lägenheter, även i de mindre attraktiva delarna av beståndet, är ett resultat av att dagens hyressättningsmodell endast tillåter hyreshöjningar vid standardhöjande renoveringar. Samtidigt har hyressättningen lett till en stor diskrepans mellan marknadsmässiga hyror och faktiska hyresnivåer, som i sin tur skapat långa köer till lediga lägenheter i alla områden i storstadsregionerna. Resultatet blir då att stora renoveringar blir lönsamma i stora delar av beståndet. Om hyror skulle tillåtas vara mer marknadsmässiga skulle också efterfrågan i vissa områden sjunka eftersom möjlighet ges att välja ett boende som bättre passar de specifika preferenserna för hushållet, snarare än att man tvingas flytta dit kötiderna är kortast. Det skulle ge en press nedåt på hyresnivåerna och därmed skulle incitamenten att renovera för mycket försvinna. Om dagens system får fortgå kommer vi till slut stå med en hyresmarknad i Sveriges storstadsregioner där billiga lägenheter med något lägre standard inte längre existerar, vilket utestänger utsatta grupper från dessa bostads- och arbetsmarknader.

- Den stora graden av ombildningar, som också kan ses som ett problem eftersom det reducerar hyresmarknadens storlek, är även ett resultat av för lågt satta hyror. Det är ingen slump att ombildningar sker i större utsträckning där skillnaden mellan dagens hyror och marknadshyror är stora. Enligt SCB sker en majoritet av ombildningarna i Stockholm. Eftersom att priset för fastigheten vid ombildning bestäms med utgångspunkt i värdet som hyresfastighet finns väldigt starka incitament, både för hyresgäster och fastighetsägare (privata som offentliga) att driva igenom ombildningar. Ett förhandlat pris som ligger mellan värde som hyresfastighet och värde som bostadsrättsfastighet är ofta fördelaktigt för båda parter.
- Marknadsmässiga hyror kritiseras ofta med argument om att det leder till mer segregerad hyresmarknad. Samma kritik framförs mot bostadsrätter i jämförelse med hyresrätter. Det stämmer att dagens hyressättningsystem ger en mindre inkomstsegregation än bostadsrättsmarknaden men vad gäller andra mått på segregation, som ålder och etnicitet, lyckas den ägda marknaden bättre, enligt en studie av Mats Wilhelmsson, Cecilia Enström Öst och Bo Söderberg från 2014 publicerad i tidskriften *Journal of Policy Modeling*. Det är viktigt att komma ihåg att segregation inte bara kan mätas som inkomst.

Slutsatsen är att den svenska bostadsmarknaden inte behöver regleras mer av politiker. Det har prövats tidigare under lång tid och resultaten kan vi se nu. I stället bör marknaden få ett större spelutrymme, där exempelvis hyror tillåts förändras i större grad efter utbud och efterfrågan. De negativa aspekter som ändå uppstår, exempelvis ökad inkomstsegregation, kan motverkas av mer effektiva politiska åtgärder, såsom riktade bostadsbidrag till resurssvagare hushåll.

Ingemar Bengtsson, universitetslektor
Lunds tekniska högskola

Herman Donner, doktorand
Kungliga tekniska högskolan

Åsa Hansson, docent
Lunds universitet och Institutet för Näringslivsforskning

Jan Jörnmark, docent
Göteborgs universitet

Charlie Karlsson, professor
Blekinge tekniska högskola

Fredrik Kopsch, universitetslektor
Lunds tekniska högskola

Svante Mandell, docent
Kungliga tekniska högskolan

Mats Wilhelmsson, professor
Kungliga tekniska högskolan