

Hyreskontrollen måste bort för att få fart på byggandet

Dagens Nyheter den 24 november 2013

Antag att svenska staten inför priskontroll för bilar, både nyproducerade och gamla, så att den inhemska efterfrågan på bilar skulle bli större än tillgången. Vi skulle få bilbrist, med köer och svarta marknader för begagnade bilar. Om det reglerade priset skulle sättas tillräckligt lågt skulle svensken, liksom östtyskarna under kommunisttiden, behöva vänta i många år för att få en bil levererad.

Vi har hittills sluppit detta. Men en liknande situation har svenska staten sedan 70 år ställt till med på ett ännu viktigare område: marknaden för hyresbostäder. Hyreskontrollen har inte bara skapat köer och svarta marknader, och därmed en korruperad bostadsmarknad. Dessutom har privat kapital jagats bort från marknaden för hyreslägenheter. Det är lätt att förstå att detta får negativa konsekvenser för produktionen av hyreslägenheter, vilket skärper den bostadsbrist som skapats av hyreskontrollen. Före andra världskriget placerade svenskar med god ekonomi ofta sitt kapital i nybyggda fastigheter. I dag väljer de, delvis som ett resultat av hyreskontrollen, andra placeringar.

Allt detta gäller oavsett om vi talar om den hyresreglering som infördes under andra världskriget eller de varianter för hyreskontroll som, sedan ett antal år, har ersatt den gamla hyresregleringen. På så sätt får vi fått en bostadsmarknad med insiders och outsiders. Insiders är de som har förstahandskontrakt på en hyresrätt. Hyresmarknadens outsiders är de som saknar egen bostad, eller som har andrahandskontrakt, och gång på gång tvingas flytta mellan olika bostäder, eller som tvingas köpa hyreskontrakt svart. Outsiders är i själva verket i stor utsträckning samma grupper som är outsiders på arbetsmarknaden – ungdomar, de som flyttar geografiskt inom Sverige och invandrare.

Nu kanske någon säger att man inte bör jämföra bostadsmarknaden med marknaden för personbilar. Man hör ibland att bostäder, i motsats till bilar, bör fördelas efter sociala kriterier snarare än via en bostadsmarknad. Men sådan fördelning skulle inte fungera. Då skulle myndigheterna nämligen tvingas att köra ut folk från sina fler-rumslägenheter när barnen flyttar hemifrån så att familjer med små barn skulle kunna flytta in i dessa lägenheter. Det är just för att slippa sådana auktoritära arrangemang som det är viktigt att återställa en fungerande marknad för hyreslägenheter, där folk själva kan välja – liksom på flertalet andra marknader för varor och tjänster.

Som ett resultat av hyreskontrollen lockas hushåll att stanna kvar i sin hyreskontrollerade lägenhet också sedan antalet familjemedlemmar minskat. På så sätt kommer bostadsbeståndet att utnyttjas dåligt – med stora välfärdsförluster i samhället som helhet. (I en ny studie har Boverket försökt kvantifiera denna välfärdsförlust.) Men en förstörd marknad för hyreslägenheter har genomgripande konsekvenser också på andra samhällsområden. Genom att rörligheten på arbetsmarknaden skadas uppstår skadeverkningar på hela samhällsekonomin. Vidare ökar trafiken när det blir svårt att hitta en bostad som ligger på bekvämt avstånd från arbetsplatsen. Hyresfastigheter omvandlas till bostadsrätter, vilket i Stockholm resulterat i att antalet hyreslägenheter ständigt faller trots viss nyproduktion av hyreslägenheter. Genom att bostadsproduktionen och därmed också de kommunala

investeringarna gått ner, samtidigt som sparandet ökat, har Sverige dessutom fått ett stort överskott i bytesbalansen mot utlandet sedan mer än ett decennium tillbaka – utan att detta varit något uttalat mål för den ekonomiska politiken. Det är långt ifrån självklart varför Sverige fortsättningsvis, år efter år, bör använda sex procent av landets produktionsresurser för att samla på oss finansiella fordringar på utlandet i stället för att investera i hyreslägenheter och kommunal infrastruktur här hemma.

Den officiella politiska synen på bostadsbristen har sedan länge varit att den kan, och bör, byggas bort vid fortsatt hyreskontroll. Det var i princip samma tanke som fanns bland många politiker under 1960-talet att bristen på gatu-utrymme för bilar i våra städer borde byggas bort genom bredare gator och fler parkeringshus, i stället för att sätta pris på att utnyttja det knappa gatunätet för bilkörning. Det är sant att man genom stora subventioner av bostadsbyggande kan uppnå balans mellan efterfrågan och utbud på nya bostäder. Men när sådan balans inträffar försvinner incitamenten att bygga fler bostäder – både bland privata och kommunala aktörer. Samtidigt skulle efterfrågan fortsätta att överstiga tillgången på gamla bostäder med fortsatta köer och svarta marknader för sådana bostäder. Man kan nämligen inte bygga i kapp efterfrågan på gamla bostäder som har reglerade hyror.

Problemet illustreras väl av det starkt subventionerade ”miljonprogram” för bostadsbyggande som forcerades fram efter socialdemokraternas nederlag i 1966 års kommunalval. När marknaden för nyproducerade bostäder så småningom kom i balans på vissa orter, ibland med en tendens till överskott, föll nyproduktionen ihop samtidigt som köerna för lägenheter i äldre hyresfastigheter fanns kvar. Fallet förstärktes av att de statliga subventionerna i huvudsak avvecklades.

Nu hävdas ibland att en avveckling av hyreskontrollen inte skulle leda till fler hyreslägenheter. Man pekar då på att prissättningen på nyproducerade hyreslägenheter siktar på att täcka byggnadskostnader inklusive normal avkastning på kapitalet. Men detta resonemang håller inte. För det första vågar privata investerare inte bygga nya hyresfastigheter om dessa efter ett antal år åter kan hamna under priskontroll som begränsar avkastningen. Nyproducerade fastigheten skall ge avkastning under flera decennier. För det andra fordras det under en övergångstid en högre avkastning i en sektor som man vill ska expandera än i andra sektorer för att uppnå en överflyttning av resurser till den förstnämnda sektorn, i detta fall produktionen av hyresfastigheter. Det är viktigt att ha klart för sig denna dynamiska aspekt på prisbildning och vinster.

Slutsatsen är att en avveckling av hyreskontrollen – gradvis och i ordnade former – är avgörande både för att utnyttja det existerande bostadsbeståndet mer effektivt och för att få i gång nyproduktionen av hyreslägenheter. Men det är väl känt att en kraftig ökning av bostadsbyggandet också förutsätter en grundläggande omstöpning av byggnadsregler och tillståndskrav som i dag försenar, komplicerar och fördyrar bostadsbyggandet. Hur det skall gå till är en fråga som jag överlämnar till sakkunniga på det området.

Assar Lindbeck

professor i nationalekonomi vid Stockholms universitet och forskare vid IFN

Det här är den första av två artiklar av Assar Lindbeck om hyresmarknaden.