

# En kommentar till Finanspolitiska rådets rapport om marknadshyror

Pär Svanberg –  
[par.svanberg@hyresgastforeningen.se](mailto:par.svanberg@hyresgastforeningen.se)

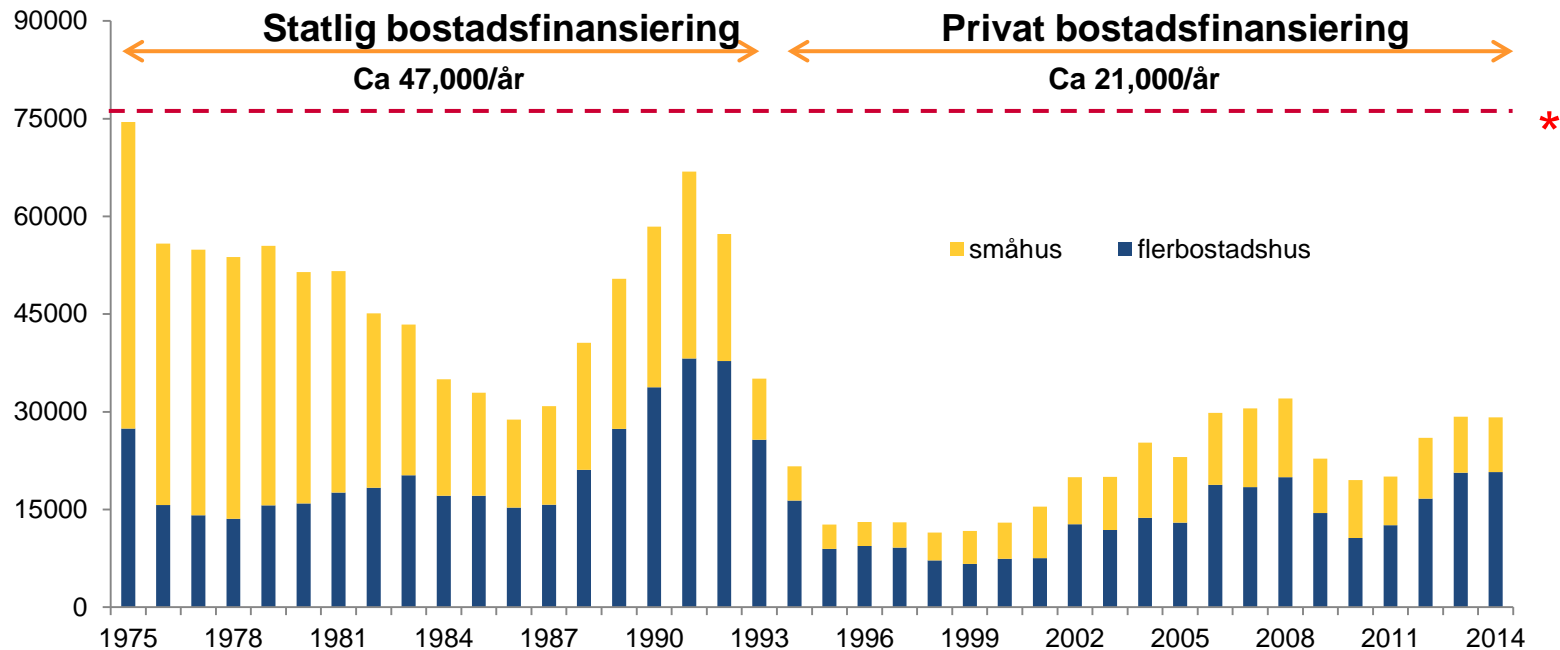
 Hyresgästföreningen

# Vad är det för marknad?

- Rätten till bostad är inskriven i 2 § av regeringsformen av en anledning:
  - Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, **bostad** och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.
- Bostaden är inte vilken konsumtionsvara som helst utan en "merit good". Motiverar sociala hänsyn och konsumentskydd.
- Bostäder är långsiktiga, lägesbundna investeringar som kräver kapital och tid för planering. Efterfrågan kan förändras snabbt – men det tar tid att anpassa utbudet.
- Finns ingen "perfekt fungerande" marknad som väntar på att "släppas fri".
- Samhällsnytta, konsumentnytta och konsumentskydd kan inte uppnås utan olika typer av incitament, lagstiftning eller interventioner.



# Mer marknad över tid - lägre byggnationsnivåer – indikation på marknadsmisslyckanden

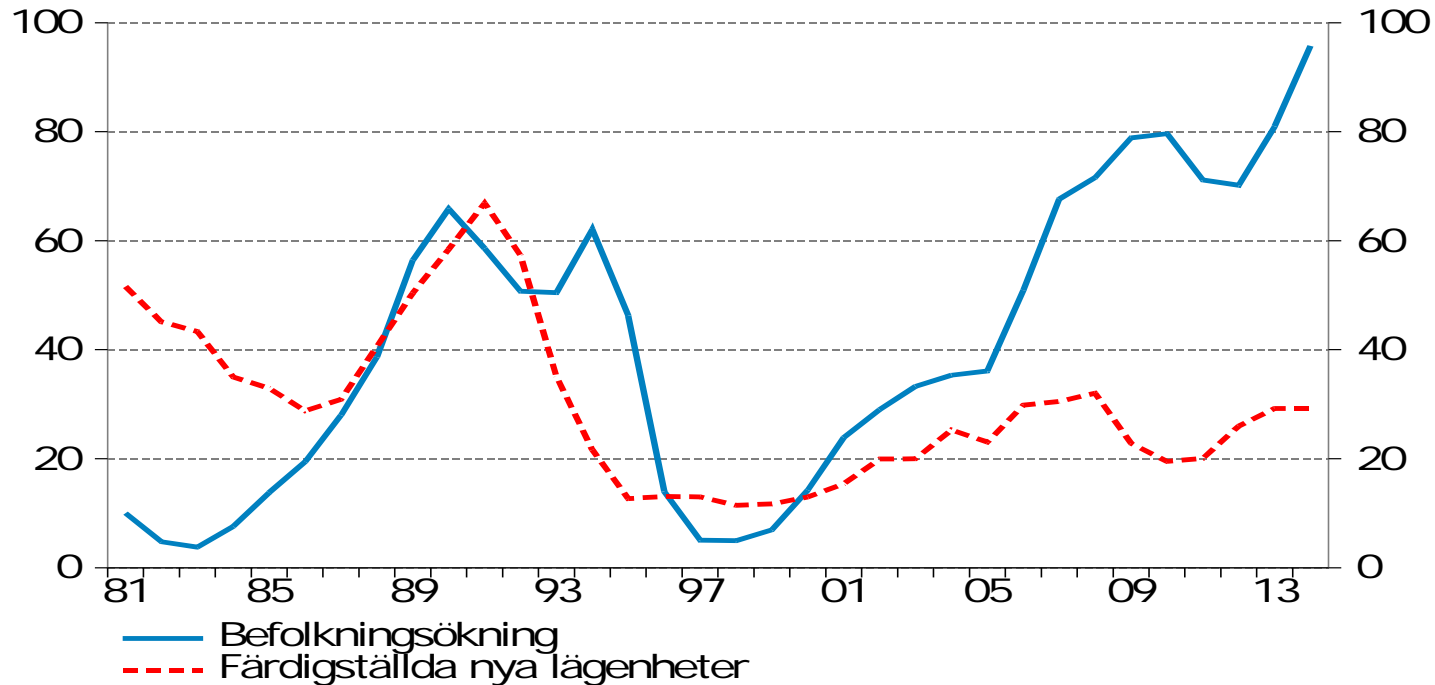


\* Not: Boverkets uppskattade nybyggnationsbehov 2015-2020; total ca 460,000 bostäder

Source: SCB

Befolkningstillväxt består av grupper med begränsad  
möjlighet att efterfråga dyra ägda eller hyrda bostäder -  
nyproduktion kräver god inkomst och/eller kapitalinsats

Befolkningsökning (tusentals personer) och färdigställda nya lägenheter (tusental)



Källa: Konjunkturinstitutet (2015)

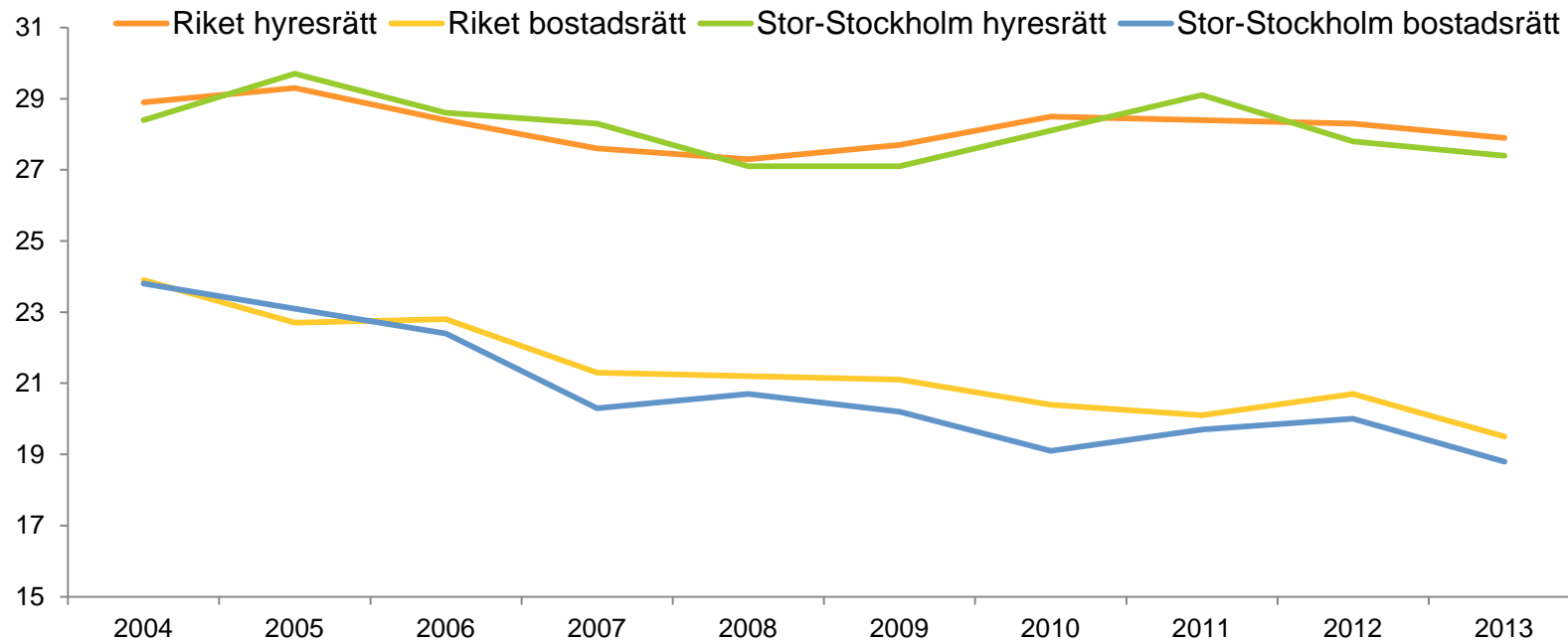
# ”En illa fungerande hyresmarknad tvingar många hushåll att äga sin bostad” (s 155)

- Skattesystemet gynnar det ägda boendet genom låg fastighetskatt, ränteavdrag och ROT-avdrag.
- Problembilden hämtas från en mycket begränsad del av hyresmarknaden.
- Omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätt i attraktiva lägen också styrd av politisk vilja att sälja allmännyttans bostäder.
- Hyrorna har inte ökat lika mycket som de skulle gjort med en friare hyressättning – vilket är en avsedd effekt med bruksvärdessystemet, bostadsbrist ska inte driva hyror.
- När hyresutvecklingen jämförs med bostadsrättspriser (s 157) jämförs äpplen och päron. För hyresrätten är det utvecklingen i hela beståndet för bostadsrätten är det priset på de lägenheter som säljs. Ser man till hela beståndet av bostadsrätter blir bilden den omvända.
- Kötiden för hyresrätt har ökat i alla stadens lägen ( s 158), men mest i ytterstaden – indikerar att det inte är prissättningen på hyresrätter som är problemet utan ett för lågt byggande.
- Även bruksvärdessystemet ger upphov till tydligt differentierade hyror. 48 % högre hyra i innerstaden jmf. med söderförort (s 164).
- Nyproduktionshyrorna ligger på marknadsnivå.



Boende i hyresrätt har generellt lägre inkomster och betalar mer för sitt boende mätt i andelen av sin disponibla inkomst som de lägger på boendet jämfört med boende i andra upplåtelseformer

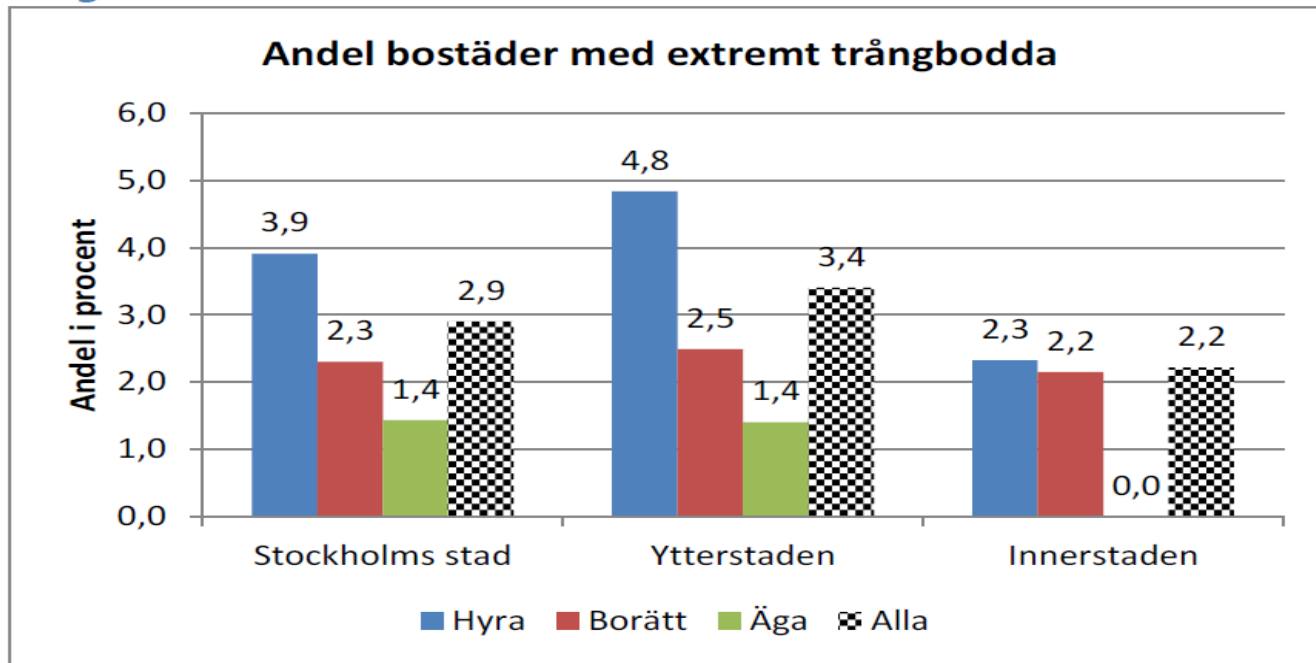
Boendeutgiftsprocenten för hyresgäster jmf med boende i bostadsrätter i Riket som helhet och i Sthlm över tid



Källa: SCB

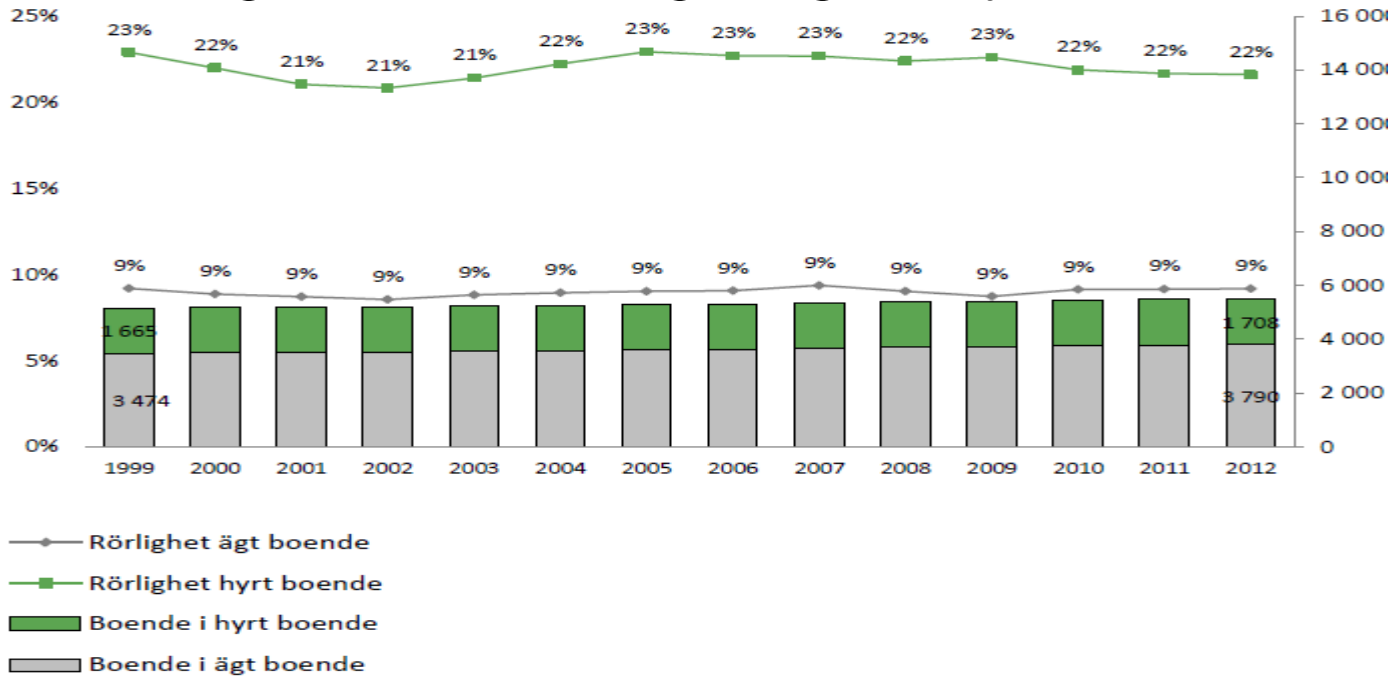
Trångboddheten är störst i hyresrätter, 83 % av alla hyresrätter är 3 rum o kök eller mindre

Diagram 5.2



3-5 personer 40 kvm, 4-5+ personer 41-60 kvm  
5 + personer 61-80 kvm (Källa:SCB)

# Rörligheten väsentligt högre i hyresrätt

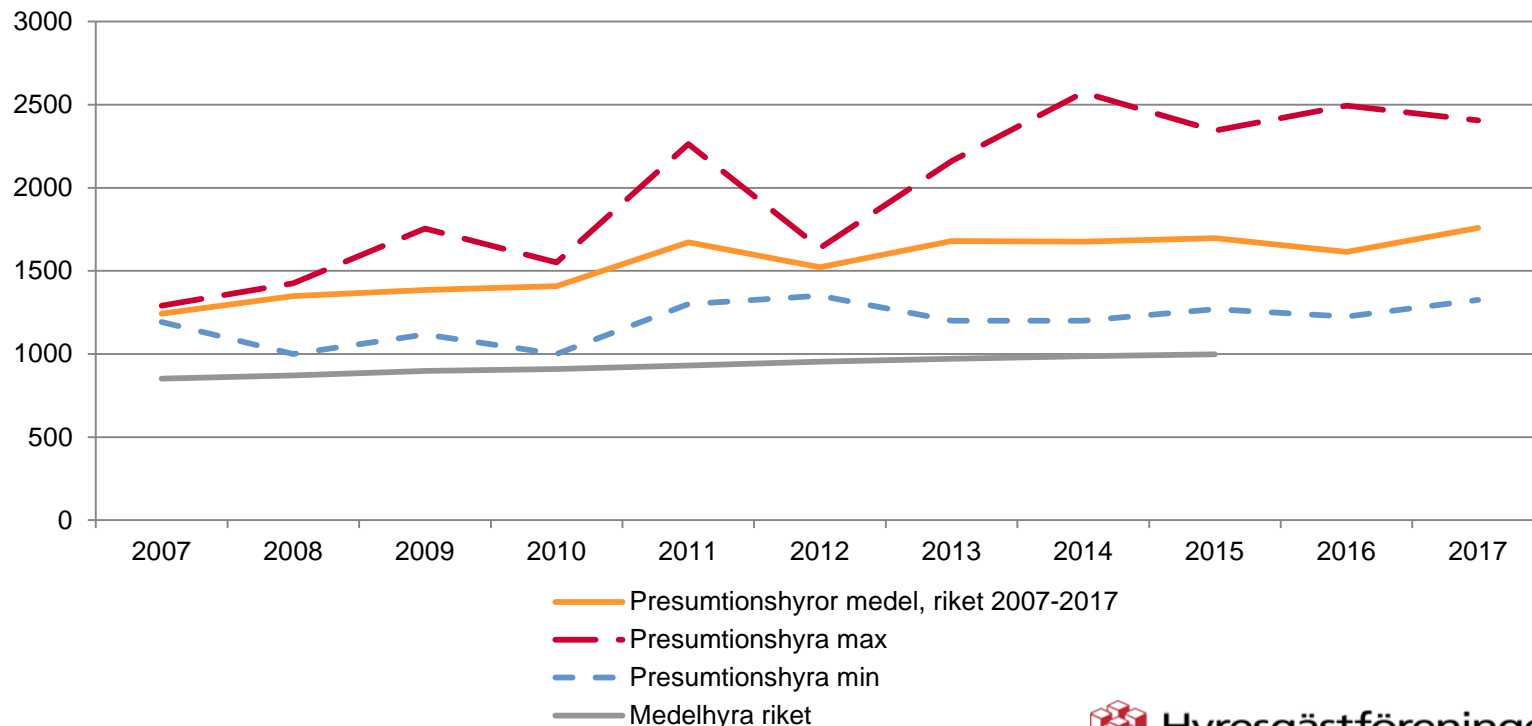


Figur 3: Antal boende i arbetsför ålder (höger axel, tusental) och rörlighet (vänster axel) uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



Presumtionshyrorna har i snitt stigit med 40 procent sedan 2007. Stor skillnader mellan max och min. Hyresrätter betydligt dyrare än bostadsrätter.

Presumtionshyror i riket, 2007-2017



# Den svenska modellen på hyresbostadsmarknaden

- Hyresrätt med starkt direkt besittningsskydd – rätt att bor kvar
- Hyresrätt för alla och för hela livet – ej social housing, ej spotmarknad
- Allmännyttiga bostadsföretag med hyresrätter öppna för alla och med en väsentlig andel av bostadsmarknaden.
- Bruksvärdessystem i stället för marknadshyror eller hyresreglering
- Förhandlingssystem – rätt för hyresgäster att förhandla kollektivt/gemensam
- Allmännyttig och privat hyresrätt på lika villkor
- Särskilt uppdrag för allmännyttan



# Dagens förhandlingssystem i korthet

- Antal hyreslägenheter 1,6 miljoner, 50/50 allmännyttat-privat
- Antal hyresgäster ca 3 miljoner
- Antal förhandlade lägenheter 1,5 miljoner
- Total hyressumma 113 miljarder 2015
- 300 kommunala bostadsföretag, 45 000 privata fastighetsägare
- Förhandlingar om årliga hyresförändringar, nyproduktion, ombyggnad, tillval, systematisk hyressättning.

# Bruksvärdessystemet – mellan marknad och reglering.

- I princip avtalsfrihet – dock möjligt att pröva skälighet
- Besittningsskydd – spärr mot oskälig hyra
- Grundtanke: priser bestäms efter utbud och efterfrågan – men bara om ”balanserad hyresmarknad”. Bostadsbrist ska ej vara hyresdrivande
- Bruksvärdet – återspeglar hyresgästers allmänna värderingar
- Lika lägenhet - lika hyra, systematisk hyressättning partsansvar
- Hyresförhandlingssystemet konsumentskydd för hyresgästerna
- Har fungerat i 40-50 år under skilda ekonomiska och bostadspolitiska förutsättningar
- Lever på marknaden men dämpar genomslaget – fördel för samhälle, hyresgäster och långsiktiga hyresvärdar
- Systemet kan inte förväntas lösa problem med
  - segregation, höga byggkostnader, ekonomiska förutsättningar för hyresrätten mm.



# Vilka problem skulle marknadshyror lösa?

## ■ Leder sannolikt till

- högre hyror
- raserat besittningsskydd
- minskat konsumtions – utrymme
- förmögenhetsöverföring från hyresgäster till hyresvärdar
- högre kostnader för transfereringar
- ökat bidragsberoende – marginaleffekter
- höga transaktionskostnader – sociala följder
- svårt att rekrytera personal
- mer spekulativ hyresmarknad

## ■ Leder sannolikt inte till

- fler hyresbostäder som motsvarar efterfrågan
- till bättre utnyttjande av beståndet
- att det blir lättare att ta sig in på bostadsmarknaden
- bättre fungerande hyresmarknad
- ökad attraktivitet för hyresrätten



# Rätt räknat – fel rekommendation

## Ett systems begränsningar

- Prop. 1983/84:137, sid 70
- ”Av de tre metoder för hyressättning som rimligen kan aktualiseras, nämligen *marknadsprisbildning*, *bruksvärdering* och *hyresreglering*, är bruksvärderingen enligt min mening klart överlägsen. Självfallet uppfylls inte de grundläggande bostadspolitiska målen enbart genom valet av den ena eller andra hyressättningsnormen. Tillsammans med andra behövliga åtgärder är emellertid bruksvärderingen den bästa metod vi för närvarande känner för att försöka ge alla människor en bra bostad till rimligt pris”

