

# Den svenska debatten om bostadsmarknaden

Hans Lind

*Hans Lind: The Swedish debate on the housing market*

KART OG PLAN, Vol 72, pp. 86–94. P.O.B 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

This article gives an overview of three current debates concerning the Swedish housing market. The first issue is the existence of a price bubble on the housing market. House prices and apartment prices have risen dramatically since 1995 but the financial crisis did not lead to a fall in prices. Low increase in housing supply and falling interest rates on housing loans are pointed out as possible explanations for this. Low rate of housing construction is the second issue and here the arguments point both to the central government (increasing quality demand and too complex planning procedure), local governments (that often give in to preservation interests) and developers (who keep production low in order not to risk a fall in prices.) The third debate concerns rent regulation and use of the existing supply. No political party currently wants to change the general rent regulation that leads to queues in many local markets, but there are initiatives toward deregulation of rent when private households lease out housing units they own.

*Key Words:* Swedish housing market, price bubble, housing construction, rent regulation

*Hans Lind*, professor of Real Estate Economics, KTH Dept of Real Estate and Construction Management, SE-100 44 Stockholm. E-mail: hans.lind@abe.kth.se

## 1. Inledning

Syftet med denna artikel är att presentera några aktuella bostadspolitiska debattfrågor i Sverige och ett antal forskningsrapporter som rör dessa frågor. Tonvikten kommer att ligga på bostadsmarknaden i storstadsregionerna och fokuserar på tre centrala frågor.

- Bostadprisernas utveckling och frågan om vi har en bostadspprisbubbla.
- Varför byggs det inte mer bostäder trots att efterfrågan är så stor?
- Hur ska vi kunna utnyttja det existerande bostadsbeståndet bättre?

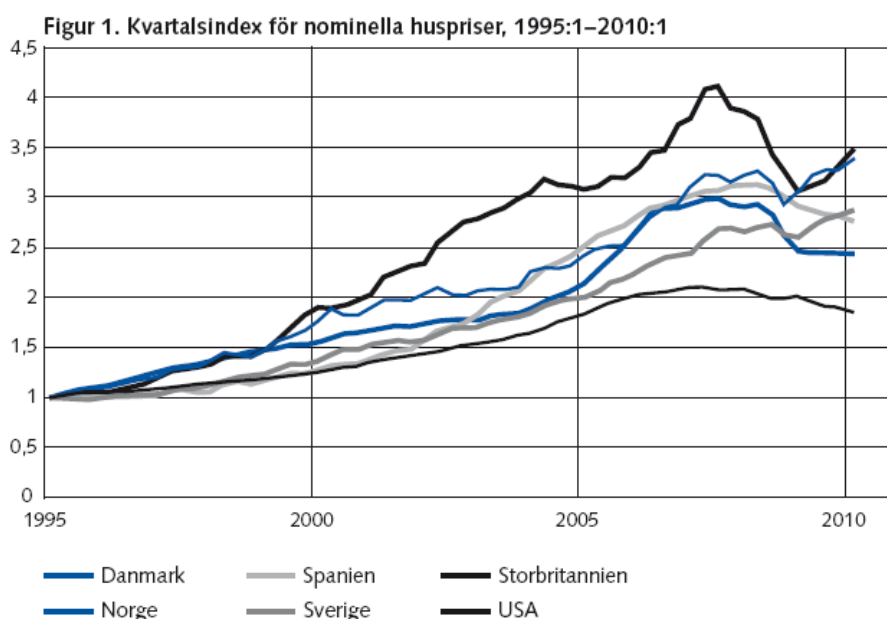
## 2. Är det en prisbubbla på bostadsmarknaden?

I figur 1 (från Sveriges Riksbank 2011) nedan beskrivs prisutvecklingen på bostäder i Sverige och det kan noteras att den globala finanskrisen enbart innebar en kortvarig och tillfällig prisnedgång under hösten 2008 och att priserna sedan fortsatte att öka under 2009 och 2010. Det senaste året (2011) har det dock skett ett mindre prisfall. Figuren beskriver den nationella utvecklingen och den domineras av prisutvecklingen i de större orterna där flest transaktioner sker. Det

finns mindre regioner med minskande befolkningen där prisutvecklingen varit något svagare. I storstäderna kan man förenklat säga att de nominella bostadspriserna är tre gånger högre idag än 1995 – en period då inflationen legat under 2% i genomsnitt.

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) har i uppdrag att kontinuerligt följa bostadsmarknaden och publicerar regelbundet analyser över utvecklingen på bostadsmarknaden och har i flera rapporter varnat för utvecklingen med stigande priser, mycket lån med rörliga räntor och små amorteringar (se t ex Statens Bostadskreditnämnd, 2009, och Statens Bostadskreditnämnd, 2011).

BKN har byggt och skattat en modell över relationen mellan fastighetspriser och «fundamenta» som inkomst- och ränteutvecklingen, och enligt den modellen ligger dagens fastighetspriser cirka 20% högre än vad de skulle göra om priserna var bestämda utifrån dessa fundamenta. Tidskriften «The Economist» har utifrån en liknande modell bedömt att «bubblan» på den svenska fastighetsmarknaden är ännu större, ca 30%. En prisbubbla definieras ibland också utifrån en definition som säger att det är en bubbla om priserna är höga idag endast därför att aktörerna förväntar sig höga priser i framtiden



(se Lind 2009b). I Sverige dominerar dock den definition av bubbla som utgår från huruvida priset kan förklaras med fundamenta eller inte. Sveriges Riksbank genomförde under 2010–11 en stor utredning om situationen på den svenska fastighetsmarknaden (Sveriges Riksbank 2011) och i den finns en uppsats av Peter Englund som ingående analyserar frågan om det finns en bubbla på den svenska fastighetsmarknaden. När rapporten publicerades var en kommentar i pressen att det var en mycket akademisk utredning vilket konkret betydde att det var mycket «å ena sida» och «å andra sidan». Englund för dock ett intressant resonemang i slutet av sin artikel där han skriver att en viktig faktor för att bedöma om de höga priserna är rationella eller inte är vad vi tror om den framtida bostadsproduktionen. Om de mekanismer som lett till ett relativt lågt bostadsbyggande, trots hög efterfrågan, fortsätter att verka så är de höga priserna rationella. Tror vi däremot att dessa mekanismer kommer att förändras och bostadsbyggandet och utbudet öka, är det rimligt att tro att priserna kommer att falla och i så fall kan man beteckna dagens höga priser som en bubbla. Priserna bygger ju då inte på en rationell bedömning av fundamenta. Senare i artikeln

ska vi återkomma till frågan om det är rationellt att tro att bostadsbyggandet även i framtiden kommer att vara lågt och bedömningen där är att svaret är Ja – vilket skulle innebära att bostadsbyggandet inte kommer att öka nämnvärt och att de höga priserna är rationella.

Dessa resonemang pekar dock på svårigheten att avgöra vad som egentligen är «fundamenta». Rationellt beslutsfattande bygger ju på förväntningar om framtiden och kan man peka ut vissa förväntningar som mer rationella än andra? När BKN kommer fram till att priserna är för höga idag så är en förutsättning för deras ståndpunkt är att den långsiktiga räntenivån kommer att bli högre. Men kan man verkligen på vetenskaplig grund påstå att det hushåll som tror att ränta även långsiktigt kommer att vara relativt låg gör en felaktig bedömning? Lind (2009a) pekar t ex på att om många hushåll har rörlig ränta så kommer en relativt kraftig räntehöjning att bromsa konsumtionen och riskera att kraftigt försvaga den ekonomiska utvecklingen. Därmed kanske det är rimligt att tro att Riksbanken inte kommer att höja räntan kraftigt. Eurokrisen under 2011 pressade ner räntorna igen och gjorde det att hushållen hade råd att betala samma priser som tidigare.

I en artikel som skrevs strax innan finanskrisen (Lind 2009b) ifrågasätts den etablerade definitionen av bubbla där ju en bubbla definieras som ett pris som är högre än det som kan motiveras av fundamenta och drivs av förväntningar om framtida priser. Ett argument är just svårigheten att avgöra vad som egentligen är fundamenta. Istället definieras i den artikeln en prisbubbla som en period där tillgångspriser först stiger kraftigt och sedan direkt faller kraftigt – tillbaka till en nivå som är ungefär samma som nivån innan priserna började stiga. Med denna definition var det t ex en bubbla på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden runt 1990, på IT-aktier kring år 2000 och på den amerikanska bostadsmarknaden under mitten av 2000-talet. Av denna alternativa definition följer också att det inte är en bubbla på den svenska bostadsmarknaden idag eftersom priserna nu legat ungefär stilla i tre år. Sannolikheten för att priserna kommer att falla under de närmaste åren bör därmed diskuteras utifrån mer direkta argument rörande t ex inkomst-, ränteutveckling och bankernas utlåningspolicy.

Försöker man förstå varför huspriserna inte föll i Sverige i samband med finanscri-

sen, trots att BNP föll kraftigt och arbetslösheten steg kraftigt, så är en hypotes att det berodde på en samverkan mellan «automatiska stabilisatorer» som bromsade fallet i hushållens betalningsförmåga och sjunkande räntekostnader som gjorde att månadsutgiften vid ett givet pris sjönk. Få hushåll var tvungna att sälja pga krisen och paradoxalt nog har genomsnittliga inkomster efter skatt och boendeutgifter aldrig varit högre än under krisåret 2009. Därmed hölls också konsumtionen uppe trots mer pessimistiska förväntningar, och även om det är en kontroversiell åsikt är min bedömning att just den stora mängden lån med rörliga räntor var en viktig förklaring till att Sverige klarade sig så bra.

## 2. Varför byggs det så lite bostäder?

### 2.1 Bakgrund

Enligt svensk statistisk är bostadsbyggnad per invånare i Sverige betydligt lägre än i våra nordiska grannländer. Diagrammen nedan, hämtade från Boverket (2011) beskriver utvecklingen under de senaste åren i relation till förändring av antalet invånare och i relation till befolkningen som helhet.

Diagram 1:7. Antal påbörjade bostäder per ny invånare i huvudstäderna och övriga landet åren 2000–2009.

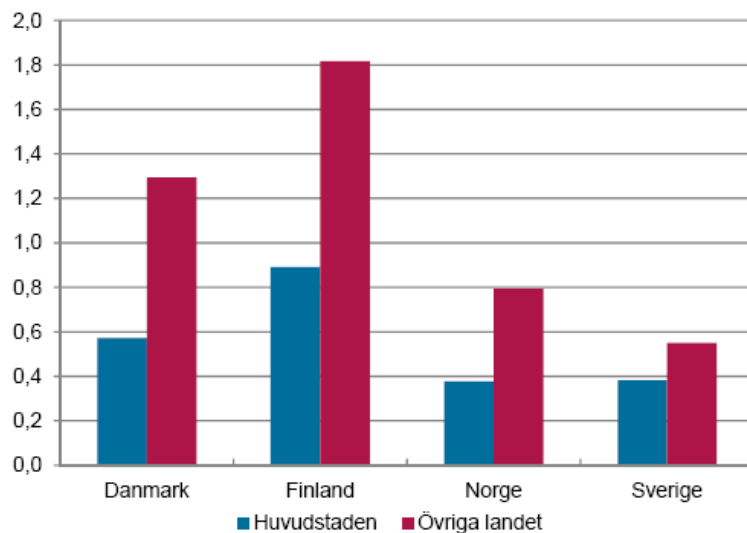
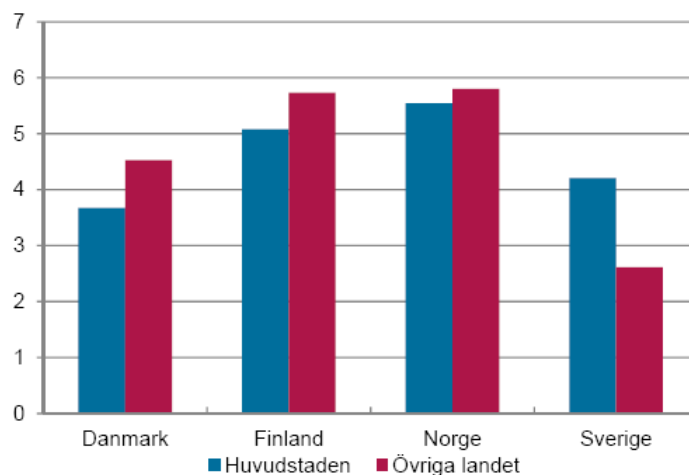


Diagram 1:9. Årligt genomsnitt från åren 2000–2009 av antal påbörjade bostäder per 1 000 invånare i huvudstäderna och övriga landet.



Enligt min mening ska man dock vara lite skeptisk mot siffror som de i Diagram 1.9. I Sverige sker en ganska omfattande omvandling av fritidshus till permanentboende och detta syns inte i statistiken. Det kan också vara så att Sverige i högre grad renoverar äldre hus istället för att riva och bygga nytt, och dessa renoveringar är inte med i statistiken.

Även i Norge finns en liknande debatt om varför det inte byggs mer bostäder (se Barlundhaug & Nordahl 2011) och det intressanta är kanske inte hur det ena landet förhåller sig till det andra, utan hur byggandet i respektive land förhåller sig till efterfrågan. De kraftiga prisökningarna som beskrevs ovan, tillsammans med att antalet invånare per lägenhet faktiskt stiger i storstadsregionerna, pekar på att det finns problem när det gäller bostadsbyggandets omfattning.

## 2.2 Vad gör man egentligen när man förklarar?

I debatten om varför det inte byggs fler bostäder finns en tendens att skylla på andra. Staten skyller på kommunerna och kommunerna på staten. Byggföretagen skyller på alla regler som finns och vänsterpolitiker skyller på bristande konkurrens i byggsektorn och/eller på att rika borgerliga kommuner tenderar att bygga minst av alla. Med detta som bakgrund kan det vara värt att re-

flektera lite över vad det innebär att förklara något.

Filosofen Mackie (Mackie 1974) har lagt fram en modell över förklaringar där «orsaken» är en nödvändig men inte tillräcklig del i ett komplex av omständigheter som i sig är tillräckligt för att det som ska förklaras uppstår, men detta komplex är inte nödvändigt. Ett enkelt exempel: Dålig sikt kan sägas vara orsaken till en bilolycka – den dåliga sikten var nödvändig för olyckan men inte tillräcklig. Dålig sikt leder inte alltid till olyckor. Kombinationen av dålig sikt, en kurvig väg och lite dåliga däck kan emellertid vara tillräcklig för en olycka, men olyckor kan uppstå även utan dålig sikt – t ex om föraren var onykter,

En viktig poäng med denna teori är att det finns en viss frihet när det gäller att peka ut vad som är orsaken – var det sikten, föraren eller vägen? – men att alla dessa omständigheter kan uppfylla kravet på att vara nödvändiga. En annan poäng är att om vill minska risken för subjektivitet kanske vi ska fokusera på hela komplexet av omständigheter och inte på en enskild faktor. .

I rapporten «Bostadsbyggandets hinderbana» (Lind 2003a) finns en liknande tankegång och det är att i en situation med ett komplex av samverkande faktorer kanske det inte räcker med att ändra en enskild faktor. Tar man bort ett hinder på en svår

hinderbana kanske deltagarna ändå inte klarar sig i mål. Den som är ansvarig för just den faktorn kan då med viss rätt säga att det inte är dennes fel: Skulle man ändra på just den faktorn skulle ju ändå inget förändras när det gäller bostadsbyggandet. Och normalt uppfattar vi ju en orsak just som något som är sådant att om vi ändrar på den faktorn så händer något med det som den faktorn antas orsaka.

I de följande avsnitten knyts det an till tanken om en hinderbana framför den som vill bygga, men först bör vi kritiskt granska en förutsättning bakom tanken om en rad hinder för byggande och *det är antagandet att det finns många som vill bygga*. Denna förutsättning är emellertid inte så självklar som den kan låta, trots att efterfrågan är stor.

### **2.3 Vem vill egentligen bygga mycket bostäder?**

Den typiska bilden som framträder i mycket av debatten är att det finns ett antal företag som vill bygga när det är stor efterfrågan och höga priser på bostäder. Priserna är klart högre än byggkostnaderna – Tobin's  $q$  högre än 1 – och då borde det väl vara lönsamt att bygga?

En observation som gjorts är emellertid att när ett byggföretag kontrollerar ett större markområde, och har möjlighet att bygga mycket, så utnyttjar de i regel inte denna möjlighet. De bygger istället i små etapper och direkt när efterfrågan faller minskar de byggandet – även om företaget efter en viss prissänkning fortfarande skulle gjort en betydande vinst. I ett kandidatarbete presenteras en mindre studie kring frågan om varför företagen minskar byggandet istället för att sänka priset när efterfrågan sjunker (Blomqvist & deJonge 2011). Hypotesen att företagen väljer minskad produktion framför prissänkningar får stöd av de genomförda intervjuerna.

Teoretiskt kan man se det som att optionen att vänta är mer värd än vinsten av att bygga mer idag. Ett företag som tänker sig att vara verksam på en marknad under en lång tid kan inte bara bedöma lönsamheten av en investering genom att se på dagens pris i relationen till dagens kostnad. Låt oss

fokusera på den vanligaste typen av aktör som bygger bostadsrätter (som i hög grad liknar ägarlägenheter). Om företaget ökar sitt byggande kraftigt i ett visst område, eller håller uppe sitt byggande trots att efterfrågan sjunker genom att sänka priset, kan det påverka den långsiktiga vinsten negativt genom flera mekanismer. Den första mekanismen är att de hushåll som i perioden innan köpt till ett högt pris blir missnöjda med företagets beteende. Om företag omges av ett rykte att sänka priserna när efterfrågan faller kan det minska intresset av att köpa från företaget när det är goda tider när man tror att företaget snart kommer att sänka priserna. Börjar företaget sänka priset kan det även uppstå förväntningar om att de kommer att sänka priset ytterligare, vilket gör att efterfrågan trots prissänkningen kan bli låg. Om företaget signalerar till marknaden att man «aldrig» kommer att sänka priset nämnvärt kan det alltså öka efterfrågan på företagets produkter.

I det ovan nämnda kandidatarbetet exemplifieras också att om räntenivåerna är relativt låga kan den totala vinsten på ett område bli väsentligt högre om företaget väntar ut konjunkturen och börjar bygga igen först när konjunkturen och priserna vänt uppåt. Detta gäller särskilt om företaget har en hög andel rörliga kostnader, t ex genom ett omfattande utnyttjande av fristående underentreprenörer.

Även ett bolag som bygger hyreshus för egen förvaltning kan resonera på liknande sätt och vara rädd för att ett för stort byggande tvingar ner hyresnivåerna och minskar de långsiktiga vinsterna. I debatten har också hävdats att hyresregleringen minskar intresset för att bygga hyreshus, men i bl a Lind (2003b) betonas att hyrorna i nyproduktionen är relativt marknadsmässiga och att regleringen av hyrorna i det äldre beståndet knappast minskar intresset för nyproduktion.

Kortsiktiga aktörer som går in på marknaden när efterfrågan är hög och sen lämnar marknaden när efterfrågan fallit behöver inte bry sig om dessa långsiktiga konsekvenser. Samtidigt är rykte en viktig faktor för den som ska köpa ett så komplext objekt som en bostad varför det i praktiken inte är så

lätt för en ny aktör att komma in på marknaden. Detta kan också försvåras av kommunens agerande under planprocessen- och därmed är vi inne på de hinder som kan finnas, givet att det finns företag som vill bygga mer.

#### **2.4 Det kommunala planmonopolet**

Flera forskare i olika länder har diskuterat hur en självstyrande kommun agerar när det finns efterfrågan på bostäder i kommuner. Den amerikanske forskaren Fischel (t ex i Fischel 2000) har formulerat en hypotes som innebär att kommunala beslut styrs av en strävan att maximera fastighetsvärdena för de som bor i kommunen. En lite mer allmän hypotes i samma anda är att de lokala politikerna agerar utifrån ett intresse av att vinna nästa val, och att det är de som idag bor i kommunen som röstar vilket innebär att deras intressen kan antas styra.

Bostadsbyggande kan uppenbarligen ha negativa externa effekter på de boende i en kommun: Det kan ta grönområden i anspråk, det kan öka trafik och buller, och det kan bidra till att pressa ner fastighetspriserna. De som förlorar på ett bostadsprojekt är i regel en grupp som direkt känner av effekten, medan vinnarna är svårare att identifiera och inte känner sig berörda på samma sätt. Med en liten grupp som påverkas mycket och en större grupp som påverkas lite, är det som upplagt för att politikerna som vill bli omvalda tar hänsyn till den första gruppen.

Motståndet mot byggande kan förstärkas om det handlar om byggande av billigare bostäder då det finns risk att fattiga hushåll flyttar in i kommunen eller i grannområdet. I Stockholmsregionen är det t ex tämligen uppenbart att kommuner där inkomsterna redan är relativt låga inte vill bygga billiga bostäder eftersom politikerna där anser att man redan tagit sitt sociala ansvar. Och de rika kommunerna vill naturligtvis inte heller bygga billiga bostäder eftersom «fel» hushåll då kanske flyttar in.

Det finns några kommuner i Stockholmsregionen som har byggt relativt mycket och det är intressant att försöka se vad som kännetecknar just dem. Två faktorer tycks vara viktiga. Det första är att kommunen äger

mycket mark och därmed kan tjäna pengar på att exploatera marken. Efter att marken planlagts kan kommunen sälja den till ett högt pris till ett byggbolag. Den andra faktorn som verkar spela in är att de som bygger mycket har mark som «ingen» är särskilt intresserad av. Det kan – som i Stockholms grannkommun Solna – vara mark i anslutning till vägar och järnvägar, och mark som inte har några naturvärden. I Stockholm har man i hög grad byggt på gamla industriområden som Hammarby Sjöstad och den nu aktuella Norra Djurgårdsstaden. I dessa fall har det inte funnits några starka lokala bevarandebestämmelser. Höga saneringskostnader driver dock upp priserna så det finns ingen «risk» att fattiga hushåll flyttar dit.

#### **2.5 Övergripande regelsystem**

Låt oss nu emellertid anta att det finns företag som vill bygga och att kommunen är positiv till bebyggelse. Kvar finns problem knutna till det övergripande statliga regelverket.

Lite tillspetsat kan man säga att det svenska regelverket för planering och byggande idag på många områden är en reaktion på det «rivningsraseri» som kännetecknade 1950 och 1960-talen. Enskilda medborgare och organisationer har idag stora möjligheter att i olika skeden överklaga kommunala beslut om bebyggelse. Eftersom man både kan överklaga på formella grunder och pga sakargument, t ex att olika miljökrav inte uppfylls, kan kunniga grupper fördröja projekt i flera år. Kommuner som vill ha igenom planer tenderar att undvika kontroversiella projekt i områden med många välutbildade, eftersom dessa grupper är skickligare på att utnyttja dessa möjligheter.

Staten har också infört ett antal regler som ökar kostnader och/eller gör vissa projekt svårare att genomföra. Olika myndigheter har direktiv om att bevaka t ex miljöintressen och antikvariska intressen, vilket stoppar vissa projekt och fördröjer andra. Möjligheterna att väga olika intressen mot varandra är ibland begränsade. Bullernormer försvårar t ex projekt i städernas centrala delar och normer om strandskydd påverkar exploateringar i vattennära lägen – och eftersom vattendrag inte är snävt avgränsat

kan planer stoppas av myndigheter eller överklagas även om det bara är en liten bäck i närheten. Regler om tillgänglighet för funktionshindrade ökar kostnaderna i nyproduktion när alla badrum ska byggas så att de kan nyttjas av rullstolsbundna.

Ibland ställer dock «ambitiösa» kommuner upp egna krav som är högre än statens, t ex när det gäller energiförbrukning och andra miljökrav, så det är inte bara staten som är boven i regeldramat.

Den nuvarande borgerliga regeringen tillsatte i slutet av 2011 flera utredningar som bl a ska se närmare på kommunernas möjlighet att ställa upp egna krav på byggnader som går utöver de statliga normerna, men utredningarna ska också se över regler rörande överklaganden. Sådana utredningar har emellertid tillsatts tidigare utan nämnvärda resultat. Det är helt enkelt svårt för politikerna att gå emot olika vällovliga partsintressen – som miljörörelse och handikapporganisationer – och det är också svårt att begränsa «medborgarinflytandet» utan att politikerna hamnar i media och beskylls för att försvara pampvälde.

### **3. Hur bra utnyttjas det svenska bostadsbeståndet?**

#### **3.1 Upplåtelseformer i Sverige och allmänt regelverk**

Det finns i princip tre upplåtelseformer i Sverige: ägda bostäder, «bostadsrätter» och hyresrätter. Juridiskt finns det en del skillnader mellan ägda bostäder och bostadsrätter men jag tror att för det enskilda hushållet upplevs de som tämligen lika. I båda fallen köper man bostaden på en marknad utan prisreglering, och den fria prisbildningen leder väl nästan per definition till rätt utnyttjande i så måtto att den som är beredd att betala mest är den som «får» bostaden. Om den som äger bostaden inte värderar den högre än marknadsvärdet så antar vi att bostaden säljs.

«Problemet» när det gäller utnyttjandet av beståndet är hyresmarknaden och i Sverige finns sedan andra världskriget en speciell form av hyresreglering som innebär att hyrorna sätts efter kollektiva förhandlingar. När dagens version av systemet infördes för

ca 30 år sedan såg man en parallell till arbetsmarknaden, och eftersom arbetsmarknadens parter bedömdes ha hanterat de kollektiva förhandlingarna på ett ansvarsfullt sätt, så tänkte politikerna att kollektiva förhandlingar skulle vara ett bra system även för bostadsmarknaden. Teoretiskt finns också en del intressanta paralleller mellan anställningskontrakt och hyreskontrakt i form av långsiktiga kontrakt som är relativt ofullständiga och där den anställde och hyresgästen båda kan ha relativt höga transaktionskostnader om de skulle förlora jobbet eller förlora hyreskontraktet., särskilt om det rör en barnfamilj.

#### **3.2 Hyressättning i praktiken**

Vad leder då kollektiva förhandlingar till? De kollektiva förhandlingarna på den svenska hyresmarknaden är lokala och parterna i varje kommun bestämmer i princip självständigt hur hyrorna ska sättas, t ex vilken vikt som bostadens läge och ålder ska ges. Historiskt sett har mönstret, mycket förenklat, varit att i befintliga hus har hyror höjts med inflationstakten medan nyproduktionen fått täcka sina egna kostnader – och det har varit kostnader som stigit betydligt snabbare än inflationen. Med tiden har det därmed blivit ett stort gap mellan hyrorna i det äldre beståndet och hyrorna i nyproduktionen. I attraktiva lägen i Stockholm kan hyrorna i nyproduktionen vara mer än dubbelt så höga som hyrorna i en liknande 50 år gammal lägenhet – även om standarden i grunden är ganska lika.

I många kommuner, t ex Malmö och Göteborg, har parterna steg för steg reformerat hyressättningen och låtit bostadens läge få en större vikt. Det kan handla om skillnader på 30–40% mellan lägenheter av samma ålder men som är belägna i attraktiva respektive mindre attraktiva områden. Något förenklat är de attraktiva områdena centralt belägna medan de mindre attraktiva är förorter byggda under det sk Miljonprogrammet som byggdes mellan 1963 och 1973.

I Stockholm har dock denna hyresanpassning gått långsamt samtidigt som inflyttningen varit stor och många hushåll vill bo centralt. Gapet mellan den faktiska hyran och den hyra som skulle gälla om det var fri

hyressättning har ökat och detta har i sin tur haft en rad földeffekter.

- Vissa lägenheter förmedlas via köer, t ex i kommunala bolag, och det blir förstås mycket långa köer för att få en äldre lägenhet i ett attraktivt område. Det kan handla om 15–20 år – och så länge kan ju bara den vänta som redan har en ganska bra bostad!
- Lägenheterna försvinner från den öppna marknaden. Den som har en billig attraktiv lägenhet lämnar den inte ifrån sig i första taget. Man använder lägenheten som bytesobjekt, eller så går man ihop med andra hyresgäster och försöker köpa fastigheten och ombilda den till bostadsrätter som kan säljas fritt. Under de sista 15 åren har ett mycket stort antal privatägda och kommunalt ägda hyreslägenheter i centrala Stockholm ombildats till bostadsrätt.
- Det blir också en svart marknad där fastighetsägare och/eller befintliga hyresgäster tar betalt för att hyra ut eller överlåta hyreskontaktet till någon annan. Detta är egentligen olagligt men kreativa personer hittar sätt att relativt riskfritt kringgå reglerna.
- Håller man nere hyrorna finns också risken att det blir ett lägre utnyttjande av lägenheter eftersom de är så billiga. Det finns emellertid också risker för att boendetätheten blir för hög jämfört en «fri» marknad. Ett hushåll som egentligen vill ha en större bostad kan ha svårt att få tag på en sådan och väljer då istället att satsa på «compact living» i en mindre lägenhet. Ett försök att mäta dessa effekter redovisas i Kulander, Lind & Lundström (2008) och resultatet där var att boendetätheten var något lägre i hyreslägenheter jämfört med bostadsrättslägenheter. I teorin borde vi förvänta oss det omvända eftersom de boende i bostadsrätt i regel har högre inkomster. Om boendetätheten varit densamma i hyresrätter som i bostadsrätter skulle, enligt den ovannämnda utredningen, 6 000 lägenheter ha blivit lediga. Ett annat resultat i linje med hyresregleringens snedvridande effekter var att medelåldern i hyreslägenheterna var högre.

Den svenska hyreslagen ändrades 2011-01-01 men de kollektiva förhandlingarna består och det är fortfarande oklart om lagändringen kommer att ha några märkbara effekter på hyressättning i t ex Stockholm. I vilket fall som helst blir det mycket långsamma förändringar: Ett politiskt parti vinner inte val på kraftiga hyreshöjningar i områden där det bor politiskt starka grupper.

### 3.2 Uthyrning av ägda bostäder

Den mest flexibla marknaden är i de flesta länder marknaden där enskilda hushåll hyr ut bostäder som de äger. Det kan vara hela lägenheter och hus, eller mer eller mindre avskiljbara delar av en bostad. Många i Sverige pekar på den norska «hybeln» som en smart strategi.

Fokuserar vi på de svenska bostadsrätterna finns ett antal regler som begränsar intresset för uthyrning. Den som äger en bostadsrätt måste ha tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse och många föreningar accepterar bara uthyrning under en relativt kort tid och bara om det finns särskilda skäl, t ex studier på annan ort. Vid uthyrning får inte heller bostadsrättsägaren ta ut vilken hyra som helst, utan hyresgästen kan efter att ett kontrakt skrivits under gå till domstol och få hyran prövad. Hyran ska då jämföras med liknande lägenheter på den vanliga hyresmarknaden – och eftersom den marknaden är reglerad kommer i praktiken samma regler att gälla för uthyrning av bostadsrätter. Hyresgästen kan gå till domstol även efter att hyresförhållandet avslutats och kan då retroaktivt få tillbaka pengar om hyran bedömts som för hög. Detta skapar osäkerhet för uthyrarna och minskar ytterligare intresset. Även om skattereglerna gjorts lite mer gynnsamma under senare år kan skatten bli relativt hög eftersom inkomster från uthyrning läggs på andra inkomster som uthyraren har. Bor hyresgästen längre än en viss tid finns även risk att hyresgästen får besittningsskydd och därmed blir svår att bli av med.

Även på denna punkt tillsatte regeringen i slutet av 2011 en enmansutredning och denne presenterade nyligen förslag om liberalisering av dessa uthyrningsregler (SOU 2012:25). Denna utredning är nu på remiss



och tanken är att lagförslag ska läggas fram i höst.

#### 4. Avslutning

Jag ska inte upprepa argumenten ovan utan sammanfatta med min bedömning av vad som kommer att hända under de närmaste åren och varför.

- Priserna på den svenska bostadsmarknaden kommer inte att drabbas av några kraftiga prisfall. Lågt bostadsbyggande i kombination med god inkomstutveckling och låga räntor kommer att vara förklaringen till detta.
- Bostadsbyggandet kommer inte att stiga nämnvärt, utan fluktuera med konjunkturen kring den nivå som varit under senare år. Orsaken är att politikerna inte kommer att våga göra några stora ändringar i de regelverk och att lokala opinioner kommer att fortsätta att väga tungt.
- Det kommer att bli lättare att hyra ut ägda bostäder, men det blir en försiktig förändring och inte leda till en «helt» fri marknad. Det finns ett tryck från den allmänna opinionen och media att göra något åt situationen på bostadsmarknad och att reformera just denna punkt är det minst kontroversiella och kan leda till att det ändå blir ett större vitt utbud av möjligheter att hyra en bostad.

#### Referenser

- Barlindhaug R & Nordahl, B (2011), Boligbyggingens prisrespons: For mange hensyn eller for lite tilrettelegging? NIBR-rapport 2011:31.
- Blomkvist Å, & de Jonge V (2011) Bostadsrättsbyggande i lågkonjunktur – Minska byggandet

- eller sänka priserna? Kandidatarbete, Avd f Bygg- och fastighetsekonomi. KTH.
- Boverket (2011) Analys av bostadsbyggandet i Norden – huvudrapport- Rapport: 2011:19.
- Englund, P (2011), Svenska huspriser i ett internationellt perspektiv. Ingår i Sveriges Riksbank (2011).
- Fischel, W. A. 2000. «Zoning and Land Use Regulation». In Boudevijn, Bouckaert and Gerrit De Geest, (eds), Encyclopedica of Law and Economics, Volume II, Cheltenham: Edward Elgar.
- Kulander M, Lind H, & Lundström S (2008) Hur skulle hyresmarknaden för bostäder i Stockholm påverkas av friare hyressättning? Rapport. Avd f bygg- och fastighetsekonomi. KTH.
- Lind, H. (2003a), Bostadsbyggandets hinderbana. Finansdepartementet, Stockholm.
- Lind, H. (2003b), Rent regulation and new construction: With a focus on Sweden 1995–2001, *Swedish Economic Policy Review*. Vol 10, NO 1, 2003, p 135–169.
- Lind, H (2009a), Penningpolitiken och bostadsmarknaden: Några reflexioner. *Ekonomisk Debatt*, årgång 37 nr 8, s 77–80
- Lind H (2009b) Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators. *International Journal of Housing Markets and Analysis* Vol. 2 No. 1, 2009 pp. 78–90
- Mackie, J, (1974), *The Cement of the Universe*. Oxford: Clarendon Press.
- SOU 2012:25, Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. Fritzes, Stockholm.
- Statens Bostadskreditnämnd (2009), *Vad bestämmer priset på bostäder?* Stockholm.
- Statens Bostadskreditnämnd (2011). *Kortsiktiga hushåll i riskzonen – lärdomar för framtiden*. Stockholm.
- Sveriges Riksbank (2011) *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden*. Stockholm.