VAD HÄNDER OM VI INFÖR MARKNADS-HYROR I SVERIGE?

FAKTA, SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER FRÅN TYRÉNS OCH SABO

En rapport från allmännyttan

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

Påverkan på bostadsmarknaden och samhällsekonomin

1. Vilka konsekvenser bedöms marknadshyror få på det befintliga bostadsbeståndet?
2. Vilka effekter har införandet av marknadshyror på produktionen av nya bostäder?
3. Vilka effekter har införandet av marknadshyror på statens och kommunernas ekonomi, direkt och indirekt? Vilka är de övriga samhällsekonomiska konsekvenserna?
4. Hur påverkas fastighetsägarna av marknadshyror?

Påverkan på hushållen

5. Vilka är effekterna på hyresnivåerna?
6. Vilka blir effekterna för inkomstsvaga hushåll?
7. Vilka blir de sociala effekterna av marknadshyror?

Övriga effekter på bostadspolitik och hushåll

8. Vilka blir effekterna på svarthandeln med hyreskontrakt?
9. Vad föreslås för att dämpa de sociala konsekvenserna av marknadshyror?

Marknadshyror – dröm eller mardröm?

Det finns många olika åsikter i omlopp om vad som skulle hända om vi inför marknadshyror i Sverige. Tyvärr är dessa åsikter sällan underbyggda med relevanta fakta utan de är just åsikter.

För att få en tydligare bild av konsekvenserna vände vi oss därför till konsultföretaget Tyréns. Vi bad dem analysera effekterna av ett införande av marknadshyror i Sverige. Vilken påverkan skulle det få på bostadsmarknaden, samhällsekonomin och hushållen? I den här rapporten presenteras deras centrala slutsatser i form av frågor och svar. Vi har också tagit oss friheten att kommentera svaren.

NÅGRA AV DE VIKTIGASTE SLUTSATSERNA I RAPPORTEN ÄR:

- Den begränsade byggkonkurrensen och de höga byggkostnaderna är den främsta orsaken till otillräcklig nyproduktion av hyresrätter
- Om inte konkurrensen i byggsektorn ökar kommer inte marknadshyror leda till att nyproduktion av bostäder ökar påtagligt
- Fastighetsägare på ”starka” bostadsmarknader är vinnarna medan bostadskonsumenterna får liten nytta
- Stor andel hushåll i hyresrätter kan räkna med hyreshöjningar
- Fler hushåll behöver bostadsbidrag
- Marknadshyror leder till oönskade sociala konsekvenser och trångboddheten för hushåll med låg inkomst ökar
- Socialbostäder kan bli en nödvändighet

Syftet med sammanställningen är att bidra till en bredare, något mer nyanserad och fakta-baserad bild av vad konsekvenserna skulle bli för oss i Sverige om vi införde marknadshyror. Frågan är komplex och svårbedömd och vi ser fram emot en fortsatt saklig debatt i frågan.

Påverkan på bostadsmarknaden och samhällsekonomin

1. VILKA KONSEKVENSER BEDÖMS MARKNADSHYROR FÅ PÅ DET BEFINTLIGA BOSTADSBESTÅNDET?

Tyréns: Marknadsläget varierar avsevärt mellan olika regioner och marknadshyror skulle leda till störst hyreshöjningar i regioner med högst efterfrågetryck. Hyreshöjningarna kan givetvis också skilja sig åt mellan olika bostadsområden inom en region. Höjda hyror innebär att bostadsrätter relativt sett blir mer prisvärda. Det kan leda till att efterfrågan på bostadsrätter ökar något med åtföljande minskning av efterfrågan på hyresrätter.

Marknadshyror skulle vidare stimulera rörligheten på bostadsmarknaden och sannolikt också ett bättre underhåll av hyresbostäder.

SABOs kommentar: Rapporten beskriver på systemnivå effekterna i form av ökad rörlighet och flyttkedjor. Det kommer sannolikt att behövas en tillräcklig vakansgrad för att möjliggöra flyttkedjor. Det förutsätter att nyproduktionen av hyresrätter till rimliga priser ökar. I klartext innebär "ökad rörlighet" och "flyttkedjor" att en del hushåll, främst med låga inkomster, riskerar att få en ökad trångboddhet, förlora sin bostad och/eller tvingas flytta till en bostad med lägre hyra längre från arbetet.

DEFINITION AV MARKNADSHYRA

Tyréns: Marknadshyror baseras på utbud och efterfrågan vid tidpunkten då hyreskontraktet tecknas. Av kontraktet måste också framgå hur lång tid det gäller, uppsägningstider, grunder för uppsägning mm. Kontraktet bör vidare ange hur hyran kan förändras efter den initiala hyresperiodens utgång. Ett alternativ är att hyran justeras till den då rådande marknadsnivån. Ett annat alternativ och en "mild" form av reglering skulle kunna vara att bara tillåta hyresjusteringar i takt med inflationen så länge samme hyresgäst bor kvar och att justering till marknadsnivå ökar först när en ny hyresgäst flyttar in.

2. VILKA EFFEKTER HAR INFÖRANDET AV MARKNADSHYROR PÅ PRODUKTIONEN AV NYA BOSTÄDER?

Tyréns: Det främsta motivet som brukar anföras för marknadshyror på hyresrätter är att det skulle gynna byggandet. Om så är fallet så borde de från år 2011 gällande reglerna ha påverkat hur många hyresrätter som byggs i förhållande till bostadsrätter. Det borde byggas relativt sett fler hyresrätter i förhållande till bostadsrätter i och med den friare hyressättningen för nyproduktion. På nationell nivån syns inget trendbrott av det slaget. Det verkar snarare som om hyresrättsproduktionen och bostadsrättsproduktionen följts åt sedan 2001.

Däremot har byggandet av såväl bostadsrätter som hyresrätter ökat kraftigt sedan 2010. Om man studerar utvecklingen på länsnivå visar det sig att Stockholm, Skåne, Västra Götaland och Uppsala byggt klart flest hyresrätter och bostäder totalt. Nyproduktionen av hyresrätter har onekligen stigit sedan bottennoteringen 2010 och det kan bero på den friare hyressättningen. Men det bör inflikas att detta trendbrott också kan spegla att aktörerna vågar bygga igen efter finanskrisen.

Men förutsatt att kostnaderna för att bjuda ut fler bostäder inte samtidigt ökar påtagligt kan man ändå sluta sig till att marknadspriser skulle leda till växande nyproduktion.

Byggkostnadernas utveckling spelar en fundamental roll för den långsiktiga utvecklingen av hyror och bostadskonsumtion. Eurostat visar att Sverige har höga byggpriser i en internationell jämförelse. Fastighetsägarnas och byggsektorns kostnader för att tillföra fler bostäder har enligt SCB ökat snabbare än hyresnivån. För offentlig ägd produktion 5 procent per år jämfört med nyproduktionshyran på 3,8 procent. De ökade kostnaderna för att tillföra fler bostäder har minskat nytillskottet av såväl hyresrätter som andra bostäder.

Om inte konkurrensen i byggsektorn stärks kommer troligen inte nyproduktionen att öka påtagligt. Fortsatt svag konkurrens kan göra involverade företag mer benägna att ta ut högre hyror för nybyggda bostäder än att rationalisera och pressa kostnaderna för att producera och bjuda ut dem.

SABOs kommentar: Tyréns konstaterar att ett av de främsta argumenten för marknadshyror är påståendet att det skulle gynna byggandet. Men de har ej i sin rapport kunnat belägga att den totala bostadsproduktionen av bostäder skulle öka påtagligt med marknadshyror. De skriver att nyproduktion kan öka men enbart om byggkonkurrensen ökar. Det innebär att marknadshyror inte bidrar till att lösa de fundamentala problemen på den svenska bostadsmarknaden, nämligen bristen på bostäder.

SABO anser att ett relevant fokus för bostadspolitiken är åtgärder som påtagligt ökar nyproduktionen av bostäder. Ett grundproblem, som Tyréns pekar på, är den otillräckliga byggkonkurrensen och de höga byggkostnaderna. Både aktörer på bygg- och bostadsmarknaden samt politiker måste arbeta intensivare för att få fram nya lösningar som stimulerar byggkonkurrens och dämpar byggpriserna.

3. VILKA EFFEKTER HAR INFÖRANDET AV MARKNADSHYROR PÅ STATEN OCH KOMMUNERNAS EKONOMI, DIREKT OCH INDIREKT? VILKA ÄR DE ÖVRIGA SAMHÄLLSEKONOMISKA KONSEKVENSERNA?

Tyréns: Bostadsbidragen utgör en buffert för inkomstsvaga hushåll, men räcker troligen inte för att klara rådande fördelningspolitiska ambitioner. Det skulle troligen leda till krav på höjda inkomstgränser i bidragssystemet.

Ett effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet innebär en samhällsekonomisk vinst.

SABOs kommentar: Tyréns rapport visar på att fler hushåll kommer att behöva bostadsbidrag. Det handlar sannolikt om en kraftig ökning av de offentliga kostnaderna kombinerat med ett ökat bidragsberoende hos fler hushåll. Införandet av marknadshyror och dess påverkan på kostnaderna för bostadsbidrag måste utredas nogsamt. Rapporten berör också de samhällsekonomiska vinsterna men det är svårt att utifrån generella beskrivningar kunna dra tydliga slutsatser om de samhällsekonomiska vinsterna uppväger kostnadsökningen av höjda bostadsbidrag.

4. HUR PÅVERKAS FASTIGHETSÄGARNA AV MARKNADSHYROR?

Tyréns: Om inte konkurrenstrycket ökas högst påtagligt vid en övergång till marknadshyror kan man räkna med att fastighetsägare och företag i byggbranschen tillgodogör sig nyttan av en effektivare marknad i stället för bostadskonsumenterna.

Effekten på SABOs medlemsföretag kommer förmodligen bli ganska olika beroende på geografisk hemvist. Diskussioner om vad affärsmässighet och vad samhällsnytta innebär kommer sannolikt tillta. Debatten i samhället om var gränsen går för utnyttjande av marknadsposition lär också tillta på samma sätt som den gjort för andra kommunägda bolag så som fjärrvärme och elbolag. I det sammanhanget är inte en diskussion om privatisering en orimlig konsekvens och kanske någonting som vissa bolag själva skulle driva.

SABOs kommentar: Tyréns rapport visar att främst fastighetsägare på ”starka” bostadsmarknader kommer att dra nytta av införandet av marknadshyror. De för även ett resonemang att om inte konkurrenstrycket ökar så kommer det att vara fastighetsägarna snarare än bostadskonsumenterna som tillgodogör sig nyttan av marknadshyror. SABO kan konstatera att avkastningen i hyresbostäder redan idag är hög, vilket är en aspekt som inte uppmärksammats tillräckligt i diskussionen om ett förändrat hyressättningssystem.

Påverkan på hushållen

5. VILKA ÄR EFFEKTERNA PÅ HYRESNIVÅERNA?

Tyréns: Om marknadshyror införs kan man räkna med hyreshöjningar i alla kommuner med högt efterfrågetryck. Vilka marknadshyror som kan förväntas på lite sikt beror på hur utbudet, det vill säga främst nyproduktionen påverkas av en efterfrågedriven hyreshöjning.

Om inte konkurrenstrycket ökas högst påtagligt vid en övergång till marknadshyror kan man räkna med att fastighetsägare och byggare tillgodogör sig nyttan av en effektivare marknad snarare än bostadskonsumenterna. Hyrorna skulle därmed kunna fortsätta öka i snabbare takt än nyproduktionen.

Ju mindre som görs för att pressa kostnaderna för att bjuda ut fler bostäder desto högre hyreshöjningar.

SABOs kommentar: Tyréns drar slutsatsen att marknadshyror innebär hyreshöjningar för en stor andel av hyresgästerna i kommuner med högt efterfrågetryck, vilket gäller för en merpart av landets kommuner. Till den slutsatsen ska läggas att den utbredda bostadsbristen i kombination med otillräckliga åtgärder för att pressa byggkostnaderna kommer att innebära att hushållen/hyresgästerna förutom höjda hyresnivåer även förlorar en hel del av sitt inflytande. De har därmed mycket litet att vinna på införandet av marknadshyror.

6. VILKA BLIR EFFEKTERNA FÖR INKOMSTSVAGA HUSHÅLL?

Tyréns: Flera studier har pekat på att det på många håll bor grupper med låga inkomster i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Statistiken över boendeutgiftsprocent för olika hushåll och regioner bekräftar att de som bor i hyresrätt betalar relativt sin inkomst mer för sitt boende än vad de som bor i bostadsrätt och äganderätt gör. Ensamboende, i synnerhet kvinnor +65 och ensamstående med barn har de största boendeutgifterna i förhållande till sin inkomst.

Bostadskostnaderna utgör en tung budgetpost i hushållens budget, speciellt för dem med låga inkomster. Vidare gäller att hushåll i hyresbostäder måste flytta för att påtagligt kunna ändra sin bostadskonsumtion, det vill säga sänka sina bostadskostnader.

Stora nackdelar med att bryta upp från en invand miljö skulle få många hushåll att dra ner på sin övriga konsumtion kraftigt och några skulle kanske inte ens ha råd att hyra en bostad. Bostadsbidragen utgör en buffert för inkomstsvaga hushåll, men räcker troligen inte för att klara rådande fördelningspolitiska ambitioner. Det skulle troligen leda till krav på höjda inkomstgränser i bidragssystemet.

Ju mindre som görs för att pressa kostnaderna för att bjuda ut fler bostäder desto högre hyreshöjningar kan man räkna med och desto större sociala konsekvenser.

SABOs kommentar: Tyréns menar att en konsekvens kan bli att en del hushåll kommer att behöva flytta för att kunna sänka sina bostadskostnader om hyrorna stiger som en följd av marknadshyror. Det är oklart i vilken omfattning höjda bostadsbidrag räcker till för att helt förhindra negativa effekter, men att de skulle öka verkar sannolikt. Det kommer att vara hushåll med låg inkomst som löper störst risk att tvingas flytta. För att säkerställa bostäder för den gruppen kommer trycket ytterligare att öka på kommunerna som har ansvar för bostadsförsörjningen. Med marknadshyror kan fastighetsvärdar sätta hyrorna fritt och därmed urholkas konsumentskyddet kraftigt.

7. VILKA BLIR DE SOCIALA EFFEKTERNA AV MARKNADSHYROR?

En av de avsedda effekterna med marknadshyror är att skapa ökad rörlighet på bostadsmarknaden. I de mest attraktiva bostadsområdena i storstäderna skulle andelen hushåll med låga inkomster sannolikt minska.

Om byggkostnaderna skulle fortsätta stiga kan man räkna med att en övergång till marknadshyror skulle få stora sociala återverkningar. Detta av två skäl. Dels är bostadsutgiften en tung budgetpost för många hushåll och speciellt för dem med låga inkomster, dels måste ett hushåll flytta för att ändra sin bostadskonsumtion. Stora nackdelar med att bryta upp från en invand miljö skulle få många hushåll att dra ner på sin övriga konsumtion kraftigt och en del skulle tvingas flytta.

Bostadsbidragen utgör en buffert för inkomstsvaga hushåll, men hyreshöjningarna skulle troligen leda till krav på höjda inkomstgränser i bidragssystemet. Kraven på vad som i andra länder kallas socialbostäder, det vill säga bostäder med låga hyror som bara är till för hushåll med låga inkomster, skulle också kunna växa om marknadshyror införs. Tillsammans med det bostadsbehov som följer av senare tids stora invandring av flyktingar kan man därigenom räkna med stora framtida utmaningar för bostadspolitikens fördelningspolitiska ambitioner.

SABOs kommentar: Enligt Tyréns kommer ett införande av marknadshyror leda till stora negativa sociala återverkningar. Därmed ökar också de utmaningar som samhället måste hantera. En intressant aspekt med rapporten är att Sverige kan få en ökad integrationsutmaning som en följd av marknadshyror.

Övriga effekter på bostadspolitik och hushåll

8. VILKA BLIR EFFEKTERNA PÅ SVARTHANDELN MED HYRESKONTRAKT?

Tyréns: Marknadshyror kan få en positiv social konsekvens genom att minska svarthandeln med hyresbostäder. Oberoende av dess omfattning gäller att de ekonomiska incitament för illegal handel som skapats genom bruksvärdessystemet, i synnerhet i storstadsregionerna, skulle försvinna med marknadshyror.

SABOs kommentar: Tyréns rapport konstaterar att handeln med hyreskontrakt kommer att minska. Svarta hyreskontrakt är ett allvarligt problem som underminerar hela hyresbostadsmarknaden. En hyresrätt är inte – och ska inte vara – en handelsvara.

9. VAD FÖRESLÅS FÖR ATT DÄMPA DE SOCIALA KONSEKVENSERNA AV MARKNADSHYROR?

Tyréns: De negativa sociala konsekvenserna skulle kunna motverkas genom att de allmännyttiga bolagens roll ändras till att erbjuda bostäder till hushåll som inte har råd med en bostad på den öppna marknaden. En fördel med en fokusering på socialbostäder är att samhällets stöd till boendet därigenom går till dem som har störst behov av stöd. En möjlig nackdel kan vara att boende i ”socialbostäderna” därmed automatiskt förknippas med bidragsberoende.

Tendenser till stigmatisering av det slaget skulle å andra sidan kunna motverkas om de allmännyttiga företagen avvecklade eller sålde en del av sina bostäder för att kunna köpa nya lägenheter i andra delar av bostadsbeståndet. Om socialbostäderna är jämnt utspridda kan inte vissa bostadshus eller bostadsområden förknippas med bidragsberoende. Det finns också en nackdel i att skapa subventionerade socialboenden där endast hushåll som ligger under en viss inkomstnivå får bo. Om en bostadskarriär från socialboende till normalt boende innebär avsevärt högre boendekostnader utan att efterfrågade bostadskvaliteter ökar så kanske de som bor i socialbostäderna antingen avstår från att försöka öka sina inkomster (ta sig in på arbetsmarknaden), eller avstår från att redovisa sina inkomster. Det finns med andra ord viss risk för inlåsningseffekter på bostadsmarknaden.

SABOs kommentar: Tyréns för i sin rapport fram förslag såsom generella insatser med höjda bostadsbidrag eller riktade insatser med subventionerade socialbostäder. Frågan om någon form av ”social housing” blir antagligen aktuell. Det finns en bred politisk enighet i Sverige om att socialbostäder är fel väg att gå, men det kan bli en nödvändig konsekvens av införandet av marknadshyror. Socialbostäder har inte bara en effekt på individnivå, bland annat inlåsningseffekter, utan medför även en utökning av de offentliga subventionena. Det är angeläget att klargöra såväl omfattningen som finansieringen av ökade bostadsbidrag och subventionerade socialbostäder.

VAD HÄNDER OM VI INFÖR MARKNADS-HYROR I SVERIGE?

DET FINNS MÅNGA OLIKA ÅSIKTER I OMLOPP om vad som skulle hända om vi inför marknadshyror i Sverige. Tyvärr är dessa åsikter sällan underbyggda med relevanta fakta utan de är just åsikter.

För att få en tydligare bild av konsekvenserna vände vi oss till konsultfirman Tyréns. Vi bad dem analysera effekterna av ett införande av marknadshyror i Sverige. Vilken påverkan skulle det få på bostadsmarknaden, samhällsekonomin och hushållen? I den här rapporten presenteras deras centrala slutsatser i form av frågor och svar. Vi har också tagit oss friheten att kommentera svaren.

Tryckssaksnummer 13747/print on demand Grafisk produktion: SABO Kommunikation

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG
Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se