

Mytbildning om marknadshyror

Dagens Nyheter har publicerat debattinlägg och artiklar med krav på införande av marknadshyror – åtminstone stegvis. Dessa är ju i linje med tidningens egen uppfattning sedan många år. Problemet är att denna tro på marknadshyror som lösningen på bostadsbristen och att ett införande skulle medföra ett kraftigt ökat byggande av hyresrätter, helt enkelt inte stämmer med verkligheten. Senast var det professor Hans Wijkander som upphöjde sina erfarenheter av hyresmarknaden i Bryssel till en allmängiltig sanning. Det är ju lätt för människor med goda inkomster där liksom i alla andra städer. Men det är gott om bostäder i Bryssel med undermålig standard som inte uppfyller våra krav på lägsta godtagbara standard.

- Hyresgäster bor oftare i Bryssels centrala delar där husen 32 % av husen är byggda före 1945 och bostadsstandarden är av mycket låg kvalitet.
- I Bryssel finns en stor andel arbetslösa, över 20 % av befolkningen. I åldern 15-24 är 35 % arbetslösa.
- Det står 25 000 hushåll i kö för att få socialbostad i Bryssel.
- Hyresgäster i Bryssel har ingen besittningsrätt. 2006 var 23 % av hyreskontrakten i Bryssel på 1 år.

Och det är just så som en s.k. fri marknad fungerar. De med låga inkomster är inte intressanta utan får bo i undermåliga bostäder om de över huvudtaget får plats någon stans

Först kort om bostadsmarknadens kännetecken. Bostäder ligger där de ligger. Förändringar i utbud och efterfrågan medför kraftiga svängningar av priserna. I motsats till bilar kan man inte utan stora svårigheter flytta dem. De tar det lång tid att bygga och de finns också kvar under en lång tid. Vårt klimat kräver ordentliga bostäder som klarar vinterkylan. Vi bygger inte bara bostäder utan samhällen med service, kommunikationer och en omgivande miljö. Rätten till bostad finns i vår grundlag, i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och i europeiska deklarationer som Sverige anslutit sig till.

Det är så att säga ramen. I Sverige har vi sk. fri prissättning på ägande- och bostadsrätt. 2012 subventionerades dessa med netto totalt cirka 25 miljarder (ränte- och rotavdrag) när statens intäkter av fastighetsavgifterna är frånräknade. Samma år gick inte ett öra till hyresrätten, som tvärtom bidrog till statskassan med bolagsskatt och fastighetsavgifter.

Dessa subventioner kapitaliseras, dvs. medför högre priser, vilket i sin tur minskar trycket på bygg- och byggmaterialindustrin att hålla nere sina priser. De onödigt höga byggpriserna drabbar också byggandet av hyresrätter. Det blir mer lönsamt att bygga bostadsrätter. År 2012 var produktionspriset för bostadsrätter 13 500 kronor/kvm högre än för hyresrätter. De höga priserna även på nybyggda hyresrätter bidrar till att bostadsbyggandet i Sverige ligger på en internationellt sett mycket låg nivå. Enligt Eurostat har Sverige de högsta byggpriserna inom EU.

Bostadslånen fortsätter att växa oroväckande i Sverige. Hushållens förmögenhet ligger framför allt i fastigheter. Bankerna har en stor del av sin utlåning till fastighetssektorn. Många internationella ekonomer varnar för en bubbla på bostadspriserna. Skulle den spricka, som skett i andra länder, blir det ett svårt slag mot Sveriges ekonomi.

I ett läge med ständigt stigande bostadsbrist vill dessa ekonomer släppa hyrorna fria, i och för sig i långsam takt, vilket kommer att medföra en kraftig förmögenhetsökning hos fastighetsägare och bostadsföretag och en ständig press uppåt på hyrorna!

I Sverige liksom i de flesta andra länder är det brist på billiga och bra bostäder som hushåll med låga inkomster kan efterfråga. Detta utbud kommer att minska vid en övergång till marknadshyror. I stället borde det öka. Utbudet av prisvärda hyresrätter i expansiva regioner och på universitetsorter spelar en viktig roll för företags och myndigheternas möjligheter att rekrytera arbetskraft liksom människor möjligheter att ta steg från påtvingad arbetslöshet. Tillgången på bostäder som kan efterfrågas av hushåll med låga inkomster spelar en viktig roll i den ekonomiska utvecklingen.

I många länder har man något som kallas sociala bostäder, som bara hushåll med låga inkomster får flytta in i. Genom privatiseringar och minskade anslag har dessa dock blivit färre varför bostadsnöden växer. Höga priser och höga marknadshyror i regioner med tillväxt gör det svårt för medel- och låginkomsttagare att flytta dit, vilket i sin tur skadar tillväxten och försvårar för många som söker högre utbildning.

Det behövs således inte mer marknadshyror och i synnerhet inte i Sverige som har en lagstiftning där hyrorna sätts i förhandlingar efter bostädernas storlek, standard och läge. Det som behövs är att kraftigt ökat byggande av prisvärda hyresrätter. Hyresrätten borde få en likvärdig skattemässig behandling av stat och samhälle.

En rimlig utgångspunkt för alla bostadssubventioner borde vara att de inte kan kapitaliseras utan ska medföra pris- och hyressänkningar som motsvarar värdet av subventionerna. De investeringsbidrag som tidigare gavs till byggande av små hyresrätter var villkorade, dvs. byggherren tvingades att visa att bidraget medförde lägre hyror. Officiell statistik visade också att även byggpriserna på hyresrätter pressades ner. Liknande modeller bör eftersträvas på hela bostadsmarknaden.

Eftersom rätten till bostad är grundlagsfäst och sk. fri marknad inte klarar att tillgodose denna rättighet måste det finnas olika former av subventioner för att tillgodose behoven hos de hushåll som har låg köpkraft. Det kan ske i form av bostadsbidrag, villkorade investeringsbidrag eller olika former av villkorade skattesubventioner.

Sven Bergenstråhle

Ordförande i Internationella Hyresgästalliansen

International Union of Tenants (IUT)