

## Problemet är byggpriserna – inte bruksvärdesystemet

I ett inlägg den 16 december skriver Höckert och Enhörning, Fastighetsägarna Syd att de stora hyresskillnaderna mellan nybyggda och äldre hyreslägenheter minskar omflyttningen och har skapats av bruksvärdesystemet, som bör reformeras (avskaffas?). Fastighetsägarna vill kunna höja hyrorna mer och främst i det äldre beståndet. De hänvisar till bl.a. Boverkets famösa rapport. I den påstås att ett avskaffande av hyresregleringen/bruksvärdesystemet skulle öka byggandet av hyresrätter och minska bostadsbristen.

Men teserna i Boverkets rapport saknar helt verklighetsgrund. Det finns en hel del forskning gjord i denna fråga. En rapport från 2012, med professor Christine Whitehead, London School of Economics som projektledare, tar upp förhållandena i elva olika Västeuropeiska länder. Den visar att där hyresmarknaden avreglerats har den privata hyressektorn tvärtom minskat eller möjligen behållit sin storlek. Det är helheten som avgör: skattesystemet, avskrivningsregler, subventioner, utvecklingen för de andra upplåtelseformerna liksom avkastningen på alternativa investeringar, etc. och inte främst hyreslagen.

FN:s föredragande i bostadsfrågor, Raquel Rolnik skriver i en väldokumenterad rapport, augusti 2013: ” En väl-reglerad hyresmarknad kan främja målen att skydda hyresgäster och i synnerhet de med låga inkomster, och samtidigt uppmuntra hyresboendet. Å andra sidan, avskaffande av hyresreglering och underlättande av vräkningar (av ekonomiska skäl), har sällan medfört ökade investeringar i hyresmarknaden utan faktiskt vridit marknaden mot äganderätt. (min översättning, punkt 37 i rapporten)”

I två examensarbeten från KTH år 2000 och 2001 som studerat vad som hänt vid avreglering i de nordiska huvudstäderna, Spanien, Finland och Storbritannien konstateras också att en avreglering inte ökar byggandet av hyresrätter. I Norge med avreglering har t.ex. antalet och andelen boende med hyresrätt minskat mellan åren 2001 och 2011 enligt officiell statistik.

I Sverige subventioneras enbart ägande. De samlade subventionerna netto per år (ränte- och rotavdrag minus fastighetsavgifter) är cirka 25 miljarder per år. Hyresrätten får inga subventioner utan ger staten bara intäkter i form av bolagsskatt och fastighetsavgifter.

Den ensidiga subventioneringen av bostadsägande i flera länder har kritiserats av flera ekonomiska forskare, i rapporter från EU, IMF, OECD, FN m.fl. och bidragit till den nuvarande ekonomiska krisen. Subventionerna till ägt boende, inflyttningen till storstäderna, lågt bostadsbyggande och växande bostadsbrist har drivit upp priserna i Sverige och ökat hushållens låneskulder till rekordnivåer. Subventionerna kapitaliseras, möjliggör ökade priser, vilket också syns på byggpriserna. 2012 var det i genomsnitt 13 500 kr/kvm dyrare att bygga bostadsrätter än hyresrätter i Sverige. Byggarna tjänar mer på att bygga bostadsrätter. Samtidigt efterfrågas det framför allt hyresrätter med hyror som unga och hushåll med lite lägre inkomster kan ha råd med. Är lösningen då att höja hyrorna? Nej, lösningen ligger i att ge hyresrätten likvärdiga skattevillkor med äganderätt, förbättra planprocessen och öka konkurrensen i byggsektorn. Då ökar byggandet, byggpriserna sänks och hyresskillnaderna kan minskas.

Sven Bergenstråhle

Ordförande i Internationella Hyresgästalliansen

Med 61 medlemsorganisationer i 46 olika länder

Kontor i Stockholm och Bryssel