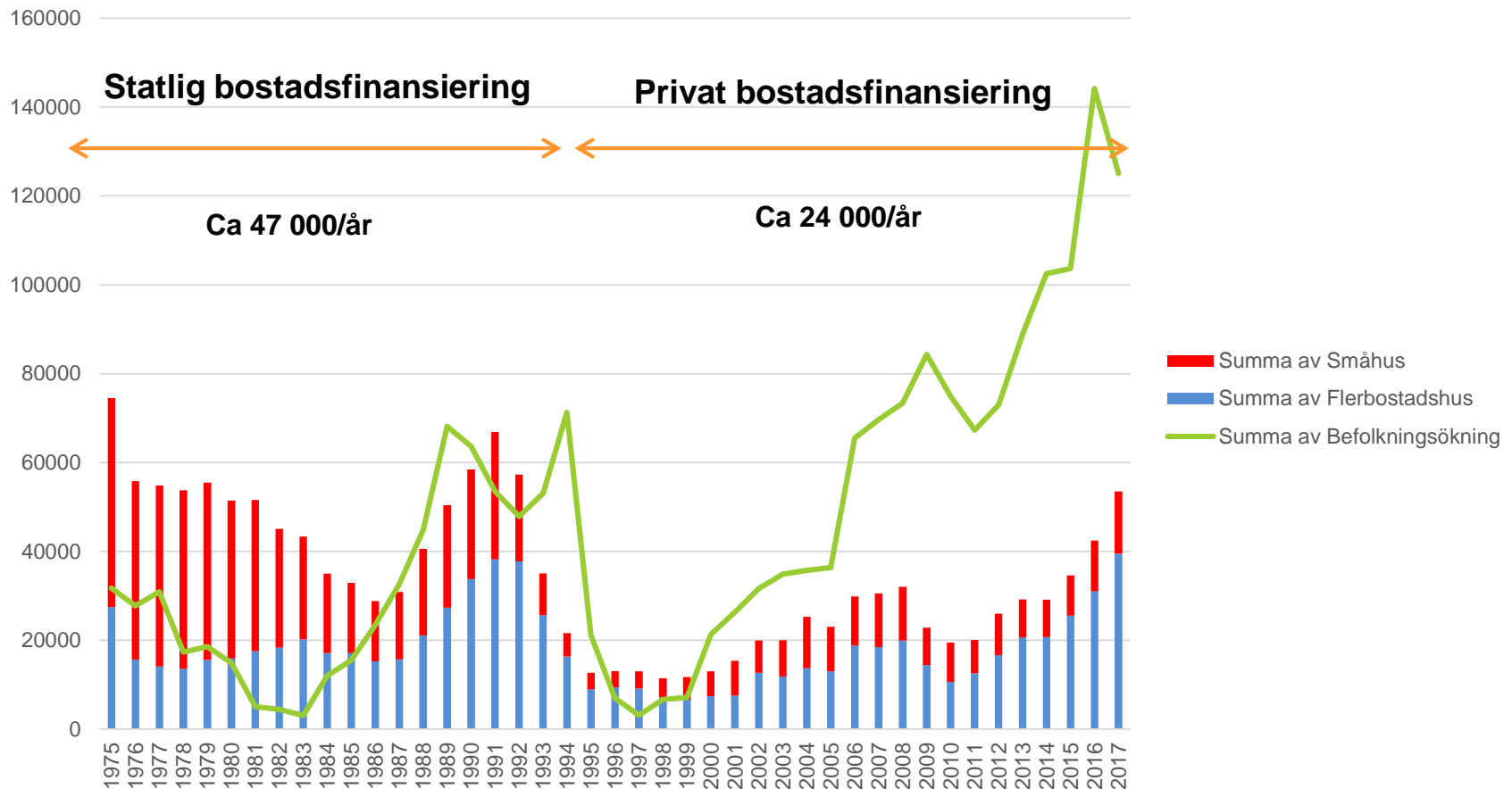


# Vilken roll ska hyresrätten spela i bostadsförsörjningen?

Martin Hofverberg  
Chefsekonom Hyresgästföreningen  
SNS 2018-05-15

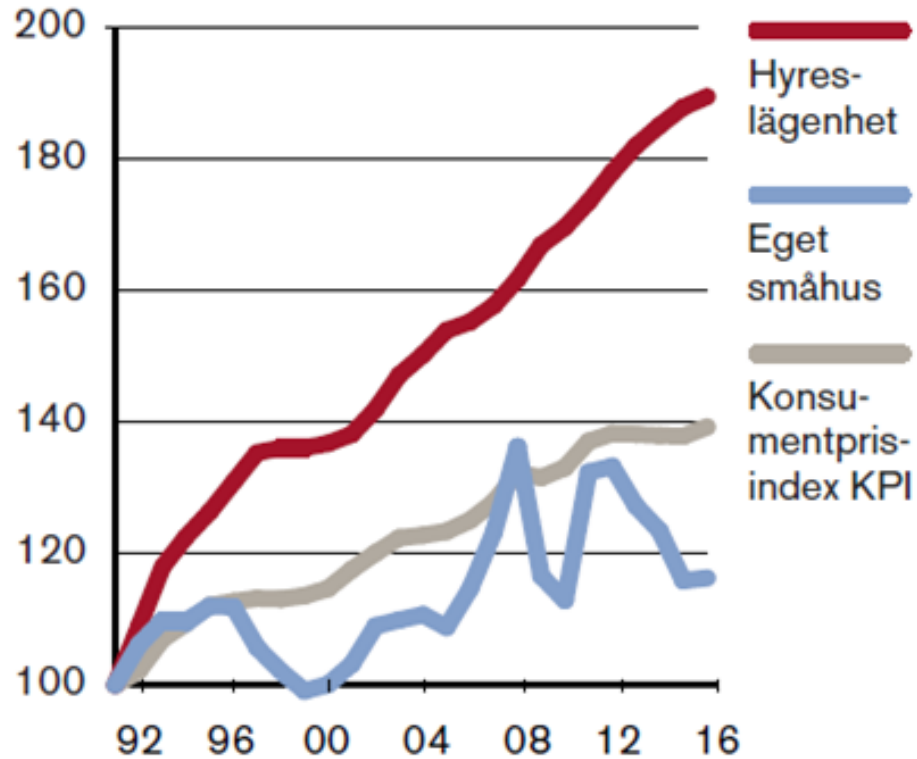
- ”Om bostadslotteriet skulle ha genomförts under en tidsperiod där det inte funnits något efterfrågeöverskott på bostadsmarknaden, till exempel efter miljonprogrammets genomförande, skulle en hyresrätt inte ha tilldelats något värde. Därmed skulle inte heller en negativ inkomsteffekt av att vinna en hyresrätt förväntas.”
- ”Inkomsteffekter av bruksvärdessystemet”, s 23

# Färdigställda bostäder i nybyggda hus efter hustyp och år



## Ökning av boendekostnader och andra priser (KPI) 1991–2016

Index 1991=100

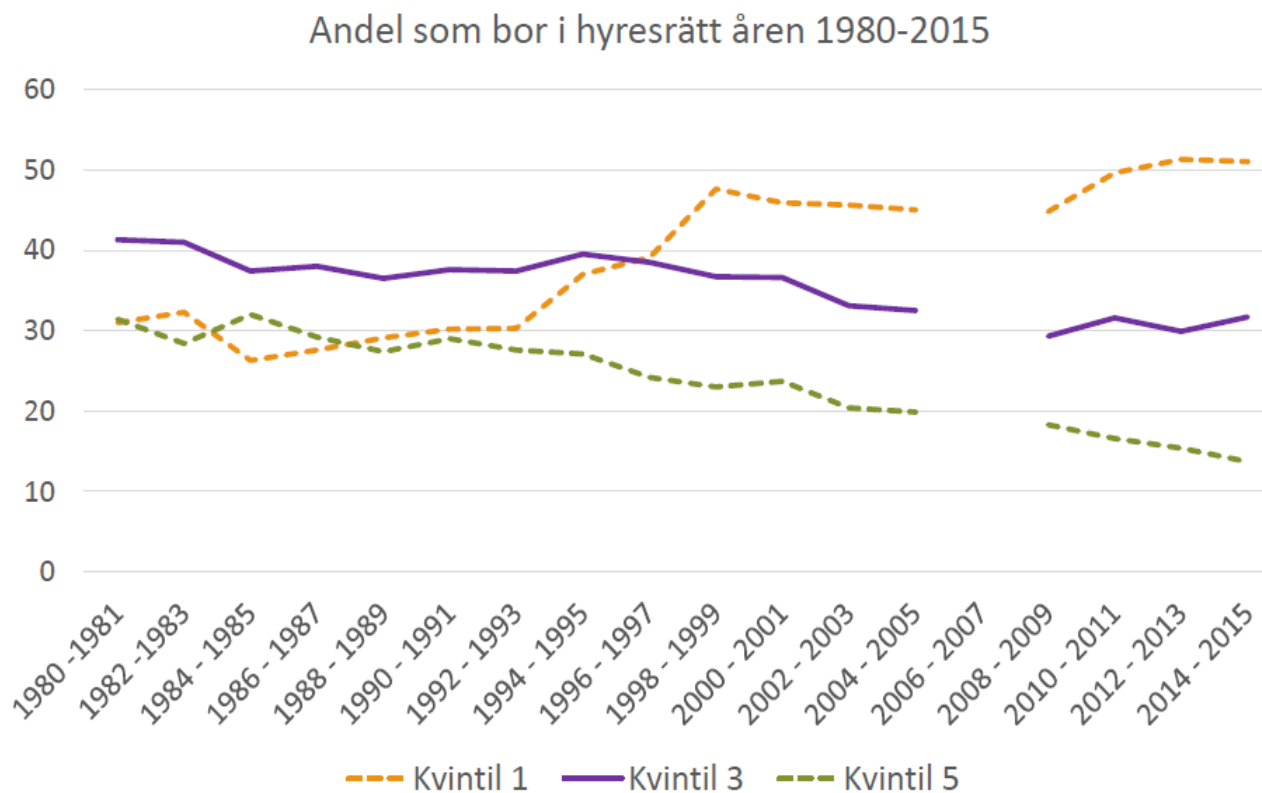


Källa: SCB



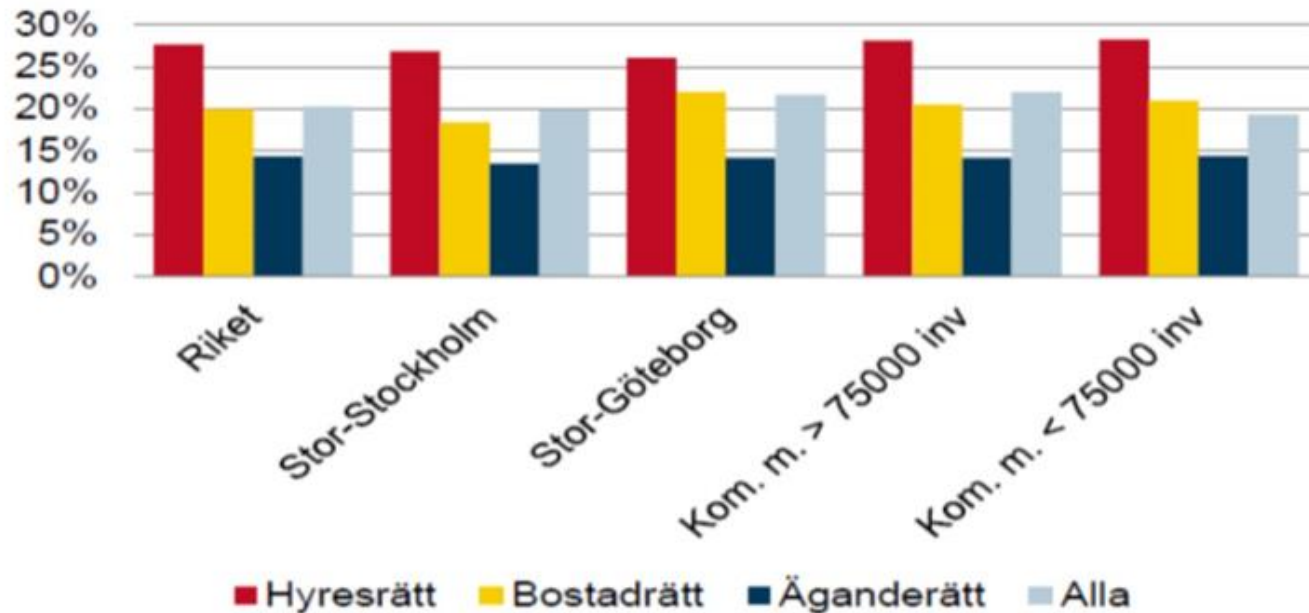
# Ägandeform och inkomst hänger alltmer ihop

Statistiska centralbyrån Statistics Sweden



Levnadsförhållanden 1980-2016

# Hushållens boendeutgiftsandel



Figur 16. Hushållens boendeutgiftsandel per upplåtelseform och region, 2015 (procent).

Vad är den egentliga frågan?

# Vad är den egentliga frågan?

- Fråga: Är målet med förhandlings- och bruksvärdessystemet att hålla hyran under den långsiktiga marknadshyran?
- Svar: Nej
- Fråga: Är målet att minska segregationen?
- Svar: Nej
- Fråga: Är målet att hjälpa inkomstfattiga hushåll?
- Svar: Nej



# Den relevanta frågan är:

- Klarar marknaden av bostadsförsörjningen utan statlig intervention?
- Om vi svarar nej: Vilka system måste vi ha på plats för att förse alla med en god bostad?

# Vad är det egentliga målet?

- Bruksvärdes- och förhandlingssystemet syftar till att balansera konsument- och ägarintresse
- Med målet att göra hyresrätten till en trygg, prisvärd och attraktiv upplåtelseform, genom:
- Starkt besittningsskydd
- Förutsägbar boendeutgift

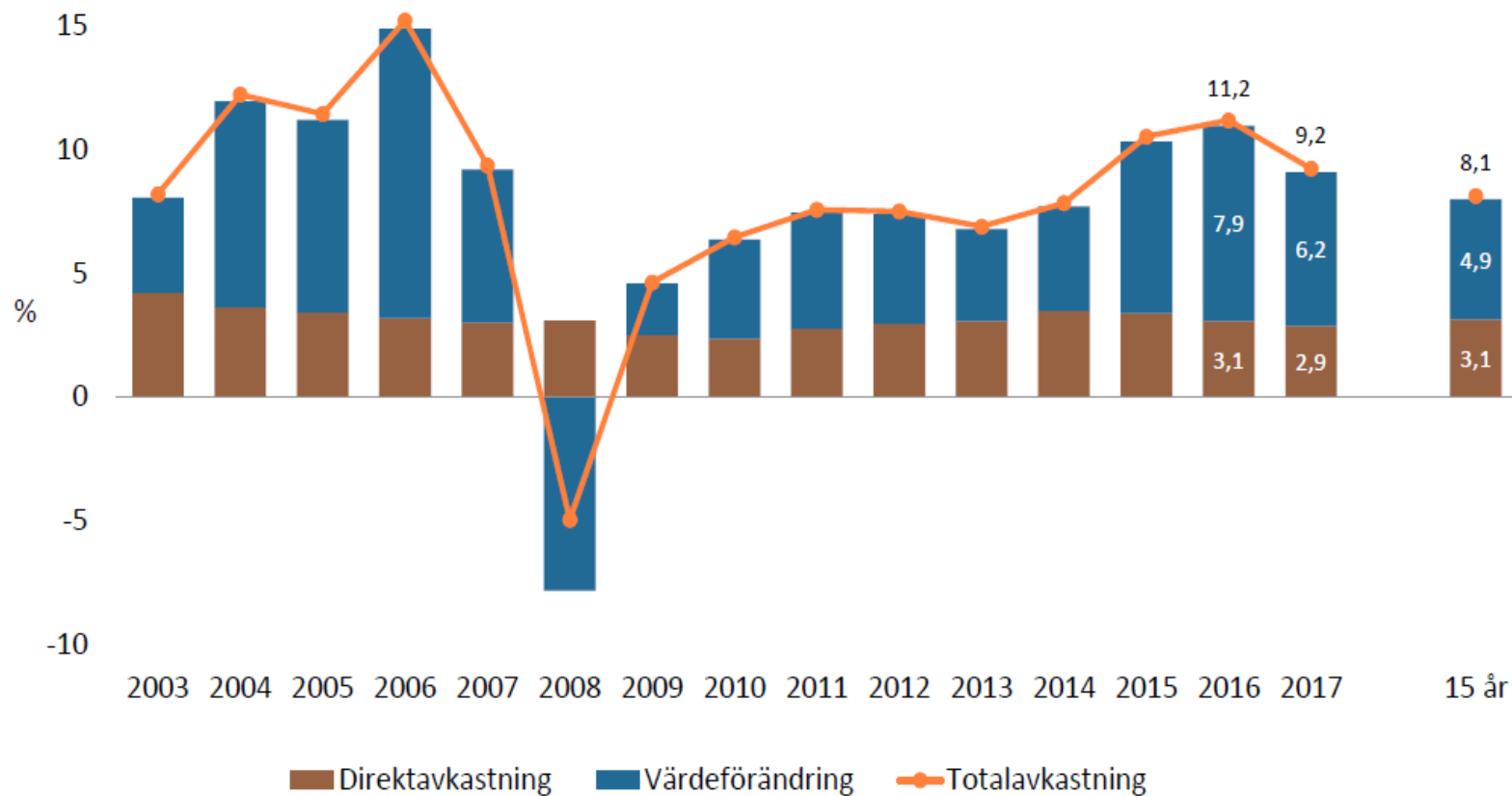
# Nuvarande system

- Funkar bruksvärdes- och förhandlingssystemet perfekt idag?
- Nej. Arbete behövs för att anpassa hyresstruktur och förbättra spelregler för årliga förhandlingar.

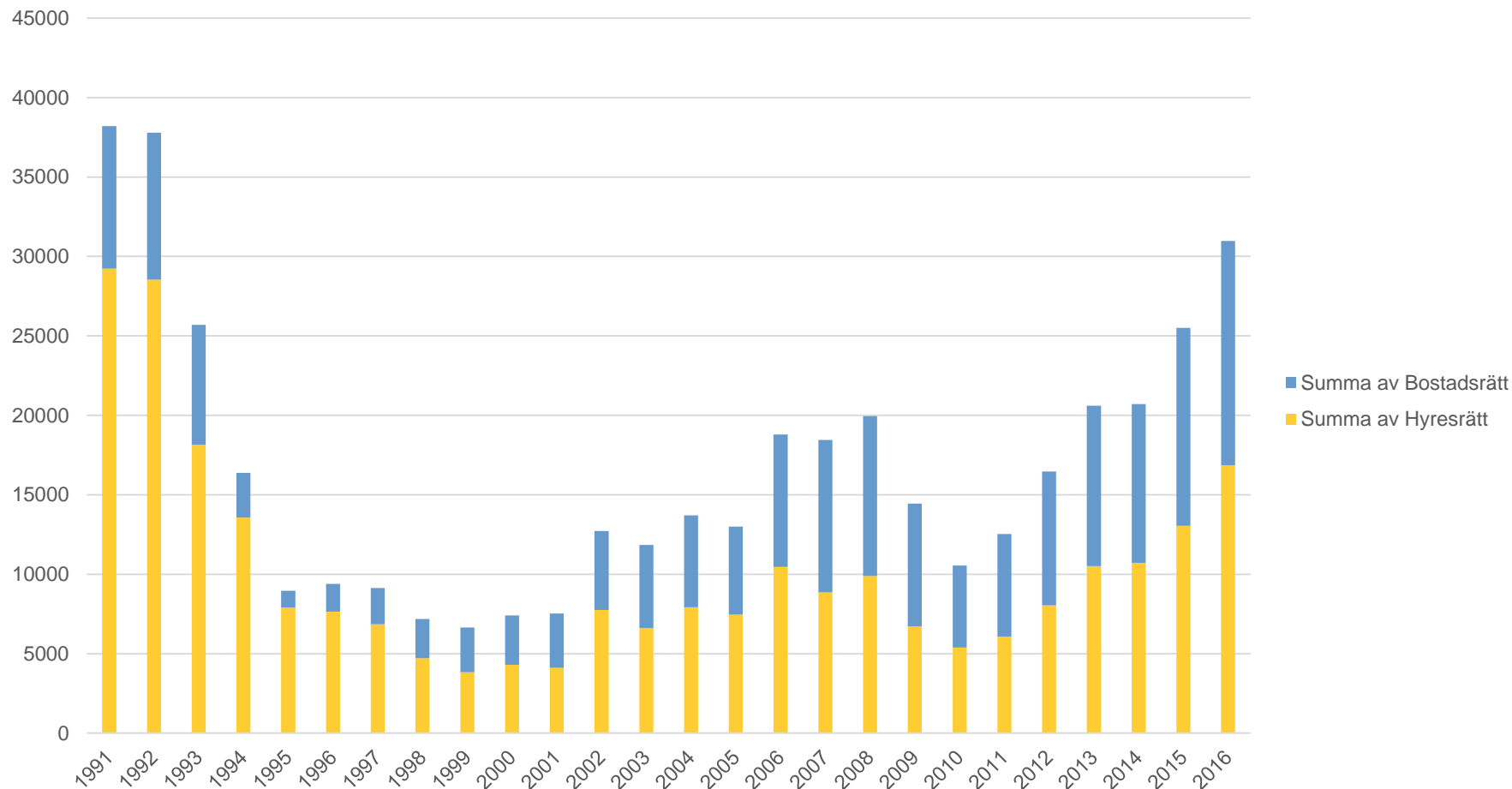
# Med det sagt...

- Svälter dagens system ut hyresrätten och förhindrar nyproduktion?

# HISTORISK AVKASTNING



# Färdigställda lgh i nybyggda flerbostadshus efter upplåtelseform & år



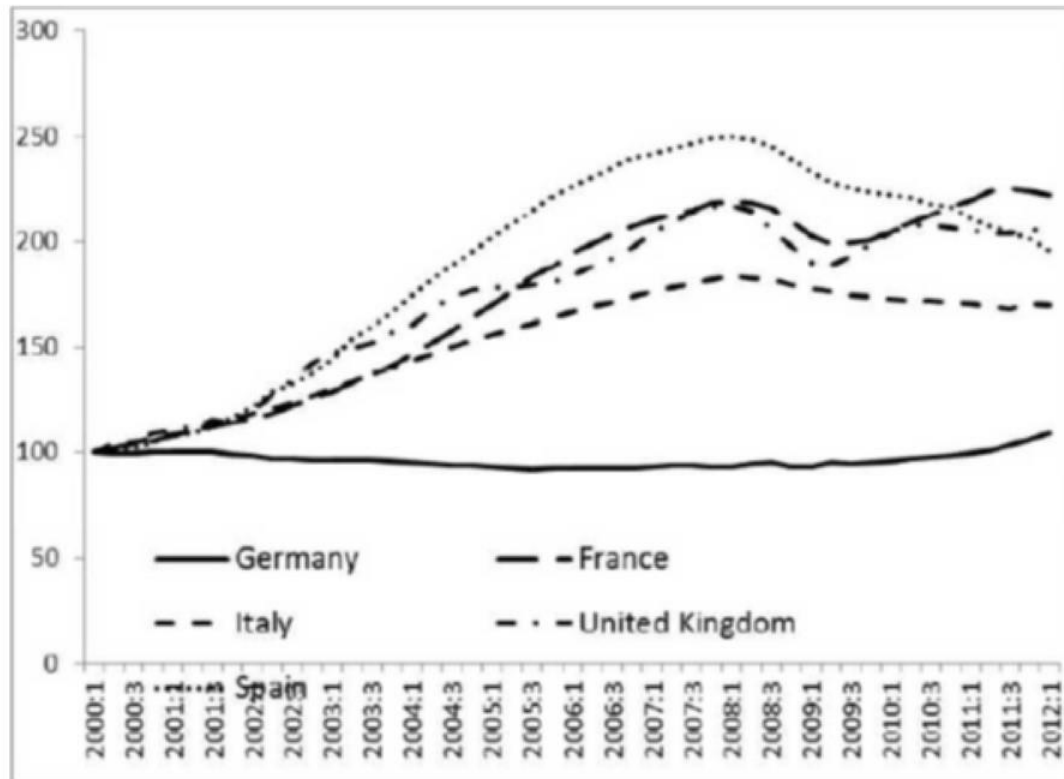
# Subventioner av olika slag

- Finansieringsformen är grunden, hyressystem sekundärt
- Social housing alltid en del av ett fungerande marknadshyressystem

# Det tyska exemplet



Figure 1: Nominal price development in selected OECD countries



Source: OECD

# ”Kan tyska marknadshyror lösa den svenska bostadsbristen?” SABO-rapport mars 2014

- Under 2000-talets första decennium var hyresutvecklingen i Tyskland drygt en procent i genomsnitt per år, vilket var strax under inflationen.
- Det berodde på att marknaden var i balans och att efterfrågan på bostäder ökade förhållandevis sakta. Under de senaste åren har det skett en markant förändring.

# ”Kan tyska marknadshyror lösa den svenska bostadsbristen?” SABO-rapport mars 2014

- Antal outhyrda lägenheter har minskat kraftigt. Urbaniseringen har tilltagit samtidigt som man fått allt fler enpersonshushåll och det har uppstått en brist på byggklar mark, särskilt i tillväxtområden.
- Marknaden är inte längre i balans och de regionala skillnaderna är stora. År 2012 ökade hyrorna i Tyskland med i genomsnitt strax över tre procent, men betydligt mer i storstäder som Berlin (7,8 %), Hamburg (7,4 %) och München (6,1 %).
- De kraftiga hyresstegringarna på tillväxtorter ledde under förra året till en skärpning av skyddsreglerna i hyreslagstiftningen. Den 1 maj 2013 gavs de tyska delstaterna möjlighet att besluta om en sänkning av det treåriga hyreshöjningstaket från 20 till 15 procent.

# ”Kan tyska marknadshyror lösa den svenska bostadsbristen?” SABO-rapport mars 2014

- Det val (av system) man gjorde i Tyskland förutsätter socialbostäder, stora subventioner och statliga ingripanden på marknaden. I Sverige har vi medvetet avstått från socialbostäder och i huvudsak undvikit statliga ingripanden på hyresbostadsmarknaden
- Tidigare fanns det betydligt fler socialbostäder än det gör idag. Det minskade antalet har gjort att det inte längre finns socialbostäder till alla som behöver

# Det tyska exemplet

■ Ekot den 3 maj 2018

**München och Köln toppar** sedan länge listan av dyra städer men de är långt ifrån ensamma.

I 19 av Tysklands 20 största städer är den genomsnittliga hyresnivån för hög för den som arbetar en avtalsenlig heltid till minimilön.

Bara i Leipzig i östra Tyskland räcker timlönen på 8.84 euro, motsvarande drygt 90 kronor, för den lokala hyresnivån.

I **Berlin, som länge** var känt för relativt låga hyror, har hyresökningarna på bara några år blivit ett akut problem.

# Tyska bostadsbyggandet på väg att vända ned

Av NYHETSBYRÅN DIREKT

Publicerad: 10 april 2018, 14:53

**Den tyska regeringens mål om årlig byggnation av 375.000 bostäder i landet kommer inte att kunna uppnås utan politiska åtgärder.**

**Det bedömer BFW, en tysk branschorganisation för bostadsbyggare, i en ny prognos baserad på en årlig enkätundersökning bland organisationens omkring 1.600 medlemmar.**

# Slutord

- Bostaden inte vilken vara som helst
- När den som bor inte också äger krävs skyddslagstiftning, men kan se olika ut
- Finansieringsfrågan avgörande för utbudsökningen, vilket i sin tur är avgörande för hyressättningen

# Övrigt



# ”Kan tyska marknadshyror lösa den svenska bostadsbristen?” SABO-rapport mars 2014

- I Tyskland görs jämförelsen med den genomsnittliga hyresnivån för lägenheter med motsvarande bruksvärde och denna nivå får inte överskridas. I Sverige görs jämförelsen i stället med den högsta etablerade hyresnivån och den får dessutom överskridas med ungefär fem procent. Dessa skillnader bidrar till att jämna ut resultatet

# Här höjer de hyrorna igen och igen

30 JANUARI KL 14:43

**STOCKHOLM** Nya trenden i Bostadsstockholm – fastighetsägare vill höja hyror som nyligen redan förhandlats till höga nivåer. (Klicka på huset i kartan för att se mer!)

← Östermalm

Stadsdel  
Östermalm

Adress  
Sibyllegatan

Hyresvärd  
Einar Mattsson

Månadshyra i dag (3:a 77 m2)  
10558 kronor

Värden kräver  
12 513 kronor

Östermalm

Stockholm

Södermalm

NACKA

Lidingö

Djurgården

Blockhusudden

Vikdalen

Sickla

GAMLA STAN

NORRMALM

SASTAN

Ervinge

Kottla

Mö