

Bland mutanter och hybrider

*En kunskapsöversikt över
marknadshyror i fem utvalda länder*



JONATHAN BORGGREN

BLAND MUTANTER OCH HYBRIDER
– *En kunskapsöversikt över marknadshyror i fem utvalda länder.*
Jonathan Borggren
© Bostad2030
Ladda ner rapporten: www.bostad2030.se
Foto: omslag: Daniel_Nebreda/Pixabay

"Sökes: Undertecknad söker liten hyresrätt (20-30 kvm) i centrala Stockholm, företrädesvis på Södermalm eller längs tunnelbanans röda linje. Ett extra plus är om ombildning till bostadsrätt är på gång. Lägenheten kommer att användas sparsamt som övernattningslägenhet för släkt och vänner varför slitaget kommer vara minimalt. Maxhyra: 2500 kronor per månad." (Östling 2013:2)



JONATHAN BORGGREN,
strategikonsult och fil.dr

Innehåll

Sammanfattning	7
Inledning	8
Bakgrund – den svenska bostadsmarknaden	12
Debatten i Sverige – effektivt utnyttjande, rörlighet, hyresmodeller och byggande	14
Effekter av marknadshyror i andra länder	19
<i>Tyskland</i>	19
<i>Storbritannien</i>	22
<i>Österrike</i>	24
<i>Danmark</i>	26
<i>Nederländerna</i>	29
Avslutande kommentarer	34
Referenser	36

Sammanfattning

Stödet för att marknadshyror skulle vara lösningen på bostadsbristen i Sverige är svagt givet den forskning och de internationella erfarenheter som återges i denna rapport. Bostadsbrist och hyresbestånd under stark efterfrågepress är återkommande teman för samtliga fem länder oavsett hyresregim och bostadspolitik. Samtidigt framkommer det att problem med underutnyttjande i det befintliga beståndet inte är ett isolerat svenskt fenomen. Danmark och Nederländerna har samma problem med en kärna av insiders som på olika sätt överkonsumerar hyresreglerat boende. Hyresreglering och effektivt utnyttjande har med andra ord svårt att sam-existera.

Trots förekomst av marknadshyror i Storbritannien, Tyskland och till viss del Österrike så har dessa länder i likhet med övriga svårt att hålla jämn takt med efterfrågan i bostadsbyggandet. Storbritannien och Tyskland kan kompensera detta med ett bättre utnyttjande av den befintliga hyresbostadsstocken. Samtidigt är den tyska hyresgästen orörligare än den brittiska vilket bland annat förklaras av skillnader i vilken typ av upplåtelseform som historiskt varit gynnad av den förda politiken.

Givet efterfrågeökningar på bostäder i de stora städerna och de olika hinder för ett ökat byggande som förekommer i de olika länderna så stiger hyror och boendekostnader oavsett hyressättningsystem. Med dessa ökade kostnader följer också ökade socioekonomiska skillnader mellan de som har råd och de som inte har råd. Sociala bostäder i Tyskland och Storbritannien efterfrågas i allt större utsträckning av medelklassen. I Danmark och Nederländerna uppstår inlåsnings effekter och överkonsumtion av hyresreglerat boende, vilket vi också känner igen ifrån Sverige. I Nederländerna råder en politisk ovilja mot att häva hyresregleringarna då det befaras att bostadsbidragssystemen istället skulle överbelastas.

Det handlar snarare om en bred bostadspolitik konsensus för att lösa bostadsbristen och den cykliska bostadsproduktionen. Att luta sig mot marknadshyra eller reglerad hyra och tro att endera sidan har lösningen på alla problem räcker inte. Detta eftersom rapporten visar att samtliga länder oavsett hyresregim brottas med den rumsligt ojämnt fördelade efterfrågan.

Inledning

Bostadsbristen är akut i Sverige i allmänhet och i Stockholm i synnerhet. Svårigheterna för människor att hitta en bostad får en rad negativa sociala och ekonomiska konsekvenser. Problemet med att få antalet bostäder att räcka till befolkningen oavsett konjunkturcykel eller färg på styrande parti har också varit känt länge i Sverige (e.g. Bengtsson & Anniasen 2006). Eftersom denna rapport har en utblickande och jämförande utformning så varför inte helt förutsättningslöst börja med att jämföra utbudet av hyresbostäder i Sverige och Tyskland en helt vanlig dag. Genom slagningar i två olika sökmotorer^[1] visar det sig att det finns 2 693 lediga hyreslägenheter i Berlin och 1 578 i Stockholm. Om vi räknar folkmängden i respektive stad med omland, och kontrollerar för skillnader i storlek så finner vi att det finns klart fler lediga hyreslägenheter i Stockholm än i Berlin. Hur stämmer det överens med bilden av bostadsbristen i Stockholm? Berlin har allt sedan återföreningen 1990 varit känd som en stad där man lätt kan få tag i en hyreslägenhet i ett någorlunda centralt läge samtidigt som vi matats med bilden av den omöjliga bostadssituationen i Stockholm. Plötsligt verkar det som att det är lättare att få tag i en lägenhet i Stockholm än i Berlin. Tyska marknadshyror kontra förhandlade svenska hyror. – Var är egentligen bostadsbristen störst? Svaret är kanske, som så ofta, någonstans i mitten. Inflyttningen är stor till båda städerna och en redovisning av det lediga beståndet säger ingenting om hur efterfrågan ser ut. I Stockholm stod 596 000 personer i den kommunala bostadskön vid årsskiftet 2017/2018 varav 14 % var aktivt sökande (Bostadsförmedlingen 2018). Det innebär att 84 000 människor har ett utbud på ungefär 1 500 lediga privata och kommunala hyreslägenheter att dela på.

Samtidigt har det i bostadsbristens kölvatten följt en intensifierad debatt kring hyresmodeller på bostadsmarknaden. Förespråkare hävdar att marknadshyror skulle leda till en friare prissättning vilket i sin tur resulterar i fler bostäder och en ökad rörlighet i beståndet (Göteborgsposten 2016, Aftonbladet 2016). Kritiker menar å andra sidan att marknadshyror snarare leder till högre hyror över hela beståndet och en minskad efterfrågan från medelinkomsthushåll, vilket i förlängningen innebär en förmögenhetsöverföring från hyresgäster till fastighetsägare (Göteborgsposten 2016, Svenska Dagbladet 2016). Vad som då blir intressant mot bakgrund av ovanstående diskussion är att titta på erfarenheter från ett par andra länder med olika hyressättningssystem och se hur detta påverkar tex utnyttjande, rörlighet och byggande.

Försök med mer marknadsanpassade hyressättningssystem har redan prövats och införts till viss del i Sverige. Som ett verktyg för att sporra ökat byggande av hyresrätter infördes presumtionshyra på nyproduktion år 2006. Med presumtionshyra får fastighetsägaren kostnadstäckning för byggandet och en analys (SOU 2017:65) som gjorts visar att den nya presumtionshyran ligger på nivåer som är så höga som marknaden tål och att boendekostnaderna för en nyproducerad hyreslägenhet överstiger boendekostnaderna för en bostadsrätt av motsvarande storlek och i

1 Wohnungsboerse.net i Tyskland och hyrabostad.se och bostad.stockholm.se i Sverige besöktes båda den 26 februari 2018. För Stockholm redovisas både privata (1396) och allmännyttiga (182) hyreslägenheter. Se även bilaga 1 för fler jämförelser med andra europeiska städer.

samma läge (Hyresgästföreningen 2013a). Presumtionshyrorna har med andra ord inte lyckats få i gång bostadsbyggandet i den utsträckning som många hoppats och därmed har även debatten svängt till att handla om det befintliga beståndet och frågor kring rörlighet och underutnyttjande. I rapporten kommer båda dessa aspekter, nybyggnation och utnyttjande av befintligt bestånd, att diskuteras vidare.

Samtidigt upplever vi en slags revansch för framför allt den privata hyresrätten i Europa (Scanlon & Whitehead 2011). Trots problem med underfinansiering och subventionssystemen så lyfts nu det privata hyresboendet fram som ett alltmer långsiktigt alternativ. Inte sällan är det Tysklands (Kemp & Kopfer 2010) hyresmarknad som används som inspirerande exempel. Men, vilket kommer visas i denna rapport: den tyska bostadsmarknaden är speciell på flera sätt och frågan blir om modellen går att kopiera. Oavsett hyressystem, en välfungerande privat eller allmän hyresmarknad, betraktas nu hyresformen som en nödvändighet i de flesta länder mot bakgrund av utvecklingen mot en flexiblere arbetsstyrka och ett uppbrott med en mer traditionell syn på hushållet. Inte minst i Storbritannien pekar trenden mot ett ökat inslag av hyrt boende. Men även Österrike och Tyskland upplever förändringens vindar i takt med att efterfrågan på hyrda bostäder ökar. Utvecklingen förklaras av våra förändrade bosättnings- och migrationsmönster och av befolkningsökningen (Dewilde & De Decker 2016).

Det faller sig därför rimligt att lyfta fram en rad exempel från andra länder för att på så vis bringa klarhet i vilka effekterna av ett införande av marknadshyror på det svenska hyresbostadsbeståndet skulle kunna bli. De länder som belyses särskilt är Tyskland, Storbritannien, Österrike, Danmark och Nederländerna, se även tabell 1 nedan. Man kan så klart diskutera lämpligheten i att använda just dessa länder för att belysa effekter av marknadshyror. Det finns andra länder, såsom Norge, där man valt att hantera effekterna på andra sätt och som kanske skulle motiverat en närmare studie. Men av utrymmesskäl och för jämförbarhetens skull så föll valet på ovanstående.

TABELL 1: GENERELLA KARAKTÄRSDRAG PÅ HYRESMARKNADEN LANDSVIS

	Sverige	Tyskland	England	Österrike	Danmark	Nederländerna
Hyresmarknadens andel av totalt bostadsbestånd	36 % (2014)	60 % (2015)	37 % (2014)	40 % (2014)	43 % (2016)	44 % (2015)
Hyresreglering	Nej, men styrd av förhandlingar enligt bruksvärdesprincipen.	Delvis, "broms" på öknings-takten i attraktiva områden.	Nej	Ja, i subventionerade nyproducerade bostäder.	Ja, på alla hyresbostäder utom privata byggda efter 1991.	Ja, baserat på ett poängssystem och inflation.
Besittningsskydd	Starkt	Starkt	Svagt	Medel	Starkt	Medel
Dominerande ägartyp	Privata och allmännyttiga bostadsbolag. Visst inslag av stiftelseäggande.	Privatpersoner.	Privatpersoner. Institutionella ägare.	Bostadsföreningar med begränsade vinstmöjligheter.	Bostadskooperativ, kommuner.	Institutionella ägare, stiftelser.
Socialbostäder	Nej. Diskussioner förs om att ställa om allmännyttan till socialbostäder. Sociala kontrakt förekommer på lokal nivå.	Sozialer Wohnungsbau. Ja, men de fasas ut.	City & Council housing. Drivs av privata aktörer.	Gemeindewohnungen. Kommunala hyresvärdar och bostadskoop.	Almene boliger. Drivs av kooperativa bostadsföreningar. Öppen för alla.	Sociale Woningbouw. Tillhandahålls av stiftelser.
Socialbostädernas andel av hyresbestånd	Allmännyttan äger ca hälften av alla hyresbostäder i Sverige.	10 %	46 %	58 %	51 %	68 %

Källa: Haffner 2011, Whitehead 2012, Boverket 2016

Sammanfattningsvis kan man säga att Danmark, Nederländerna och Österrike har det gemensamt att det finns organiserade och icke-vinstdrivande aktörer bakom en majoritet av hyresbostadsmarknaden. De utgör en slags garant för att bostäder tillhandahålls även för de svaga grupperna i samhället och kraven för att bli berättigad till socialbostäder är förhållandevis låga (i Danmark finns inga krav alls). Den tyska hyresbostadsmarknaden har i stället ett stort antal små privata aktörer som hyr ut bostäder. I Storbritannien förekommer också mycket småskaliga privata hyresvärdar jämte en subventionerad social bostadssektor. I alla länder är marknadshyran begränsad i stor eller liten utsträckning. Storbritannien kommer närmast en helt fri hyra i avseendet marknadshyra på hela hyresbostadsbeståndet.

Den föreliggande rapporten kommer att försöka fånga forskningens syn på marknadshyror. Syftet är att bidra med ökad kunskap om vilka effekter som hyresmodeller, mer eller mindre baserade på marknadsprissättning (och alltså hyresmodeller baserade på förhandling eller offentlig reglering), har på utnyttjandet och fördelningen av bostadsbeståndet. Givet syftet och den pågående diskussionen om hur bostadsbristen kan åtgärdas kommer följande frågeställningar att vägleda:

1. Innebär hyresmodeller mer baserade på marknadsprissättning (i jämförelse med administrerad) att beståndets utnyttjande blir mer effektivt?
2. Bidrar hyresmodeller mer baserade på marknadsprissättning till ökad rörlighet bland hyresgästerna?
3. Stärker marknadshyror drivkrafterna för ökat bostadsbyggande?
4. Innebär marknadshyror att boendekostnaderna ökar för hyresgäster?
5. Leder marknadshyror till större socioekonomiska skillnader i boendesituation?

Rapporten är disponerad enligt följande: Efter en inledande nulägesorientering följer en beskrivning av det svenska hyressystemet och de utmaningar det står inför. Det följande avsnittet beskriver de generella dragen på respektive lands bostadsmarknad samt en analys utifrån frågeställningarna. Därefter sammanfattas svaren kortfattat i en tabell och kommenteras. Till sist diskuteras de uppkomna svaren och några förslag till hur det framtida svenska hyressättningssystemet skulle kunna "plocka russin ur kakan" givet andra länders erfarenheter av marknadshyror.

Bakgrund – den svenska bostadsmarknaden

Nästa år är det 50 år sedan vårt nuvarande system för hyressättning, det s.k. bruksvärdessystemet, infördes. Enligt vissa är bruksvärdessystemet äldre än så och kan dateras tillbaka till 1942 och nödtåtgärder i samband med kriget. Systemet med bruksvärdeshyra innebär i korthet att hyran sätts genom lokala förhandlingar mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen där standard och jämförelser med likvärdiga bostäder i samma geografiska område vägs in (Boverket 2014). Syftet med det är att efterlikna ett marknadssystem samtidigt som det ska garantera avsevärt skydd för hyresgästen (SOU 1981:77). I grunden borgar det för en trygghet för hyresgästen och en garanti mot dramatiska hyreshöjningar och risk för vräkning.

Bruksvärdessystemet och avsikten att tillhandahålla likvärdiga bostäder för alla utan att skapa socialbostäder är, i likhet med en rad andra folkhemsreformer såsom folkpensionen, olycksfallsförsäkringen och föräldraförsäkringen (Andersson 2017), barn av en annan tid och kan i dag tyckas förlegat i dag. Samtidigt finns flera likheter med dagens problem på bostadsmarknaden. Framför allt kanske inflyttningsmönstret; att hitta en bostad i någon av storstäderna i Sverige decennierna efter andra världskrigets slut var en stor utmaning, liksom behovet av att skydda någon form av boenderättvisa inom ramen för välfärdssamhället. Kemeny (2001) skriver på samma linje att bostäder och ett lands bostadspolitik tillsammans med socialförsäkring, hälsa och utbildning utgör hörnstenarna i välfärdsbygget. Nyckelordet var och är fortfarande till stor del universalism – likvärdighet i tillgång på bostäder av god kvalitet, utbildning, sjukvård och socialt skyddsnät. En förståelse för bruksvärdessystemet och dess effekter på svensk bostadsmarknad blir med andra ord nödvändig för att också förstå vad effekterna av en förändring till marknadshyror skulle innebära. Utformningen av den svenska hyresbostadsmarknaden, och därmed även hur vi väljer (eller inte väljer) att bo i framför allt de stora städerna är till stor del en direkt följd av bruksvärdessystemet.

Under åren som följt har ett antal modifieringar till det svenska hyressättningssystemet genomförts som inneburit att delar av systemet mer och mer muterat till dagens hyreshybrid med ett huvud för varje legal form av Hyresöverenskommelse: bruksvärdesprincipen, avtal på basis av förhandling/representant från hyresgästföreningen, samt de relativt nyligen införda presumtionshyrorna. Att betala en högre hyra för att bo i ett attraktivare område har samtidigt varit ett av de krav som rests på ett reviderat hyressättningssystem och som resulterat i en rad olika lokala varianter på bruksvärdessystemet. I Malmö (Bergsten & Josefson 2006) finns sedan 2004 en egen förhandlingsmodell där ett poängsystem bedömer hyran vilket gett det geografiska läget större betydelse vid hyressättning.

Aktörerna på hyresbostadsmarknaden diskuterar nu livligt huruvida det är tillämpningen av bruksvärdessystemet som fallerar på grund av ett yttre tryck eller om det rör sig om ett konstruktionsfel i grunden (t.ex. Boverket 2013, Bokriskommittén 2014, Fastighetsägarna 2018, Hyresgästföreningen 2013b, SABO 2014, Lind 2001). I Stockholm fanns det en motsvarighet

till Malmömodellen på gång men införandet strandade på grund av oenighet och Hyresgästföreningen hoppade av förhandlingarna 2011, men nu finns det ett nytt förslag på Stockholmshyra (DN 2017c). Samtidigt går det inte att bortse ifrån de långtgående urbaniseringsprocesser och den förändrade fördelning av upplåtelseformer som pågår i Sverige generellt och i Stockholm särskilt. Det svenska hyressystemets mest kända antagonist, Assar Lindbeck (DN 2017a), hävdar att marknadshyror inte är populära och att det ytterligare förklarar varför bruksvärdesystemet får leva vidare. Att stå i Almedalen och tala sig varm för skrotandet av bruksvärdesystemet är med andra ord inte en gångbar politisk strategi. Det har däremot löpande skett modifieringar av hyressättningssystemet vilket gjort att vi i dag står med en hyresregim som Christophers (2013) liknar vid en "monstruös hybrid" av ärvda regleringsinslag och nyliberala marknadsförsök.

Box 1: HYRESMODELLER

Marknadshyror: prissättning (hyra) bestäms via efterfrågan och utbud. En bostads attraktivitet återspeglas i en hög hyra då den efterfrågas av många. Storbritannien är ett exempel på ett land i dag som i mycket stor utsträckning tillämpar marknadshyror. I Sverige förekom marknadshyror före andra världskriget.

Reglerade hyror: En hyra som genom ett beslut understiger marknadshyran till en fastställd nivå. En vanlig missuppfattning är att vi i Sverige i dag har reglerade hyror – i bemärkelsen direkt kontroll av hyresnivåerna – när vi istället har förhandlade hyror.

Presumtionshyror: En typ av förhandlad hyra som infördes på nyproduktion i Sverige 2006. Fastighetsägaren får då en garanti för att byggkostnaderna täcks av hyresnivåerna. Presumtionshyran bedöms ligga mycket nära marknadsprissatt hyresnivå.

Förhandlade hyror: den hyra som fortfarande gäller i Sverige idag för en stor del av beståndet. Förhandlingen mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen utgår ifrån bruksvärdesystemet och vid konflikt avgör Hyresnämnden.

Källa: Boverket 2014.

Debatten i Sverige – effektivt utnyttjande, rörlighet, hyresmodeller och byggande

I den samtida debatten i Sverige angående marknadshyror finner vi två olika läger och skiljelinjen löper tvärs över rapportens frågeställningar. Till att börja med så hävdar t.ex. Hyresgästföreningen att införandet av marknadshyror inte skulle leda till ett mer effektivt utnyttjande av beståndet utan att vi istället skulle få en ökad försörjningsbörda på staten genom ökat utbetalande av bostadsbidrag (DN 2015, Ramböll 2015). Boverket (2013) menar å andra sidan att ett införande av marknadshyror de facto skulle leda till ett mer effektivt utnyttjande och att det nuvarande systemet med bruksvärdeshyra genererar ett ineffektivt nyttjande av den befintliga hyresstocken. Det är dock problematiskt att försöka prissätta underutnyttjandet i enlighet med Boverkets modell som utgår ifrån att lägenheterna inte utnyttjas effektivt eftersom de inte fördelats efter betalningsvilja. Problemet med ett sådant resonemang, menar Palmstierna & Bergenstråle (2015), är att lösningen på bostadsbristen inte ligger i en jämn fördelning av bostäder efter betalningsvilja utan i stället efter utrymmesbehov. En del av lösningen ligger med andra ord i ett bättre utnyttjande av boendeytorna. Förespråkarna för marknadshyror menar vidare att ett införande skulle leda till en ökad rörlighet bland hyresgästerna (Göteborgs-Posten 2016). En ökad rörlighet skulle kunna borga för ett mer effektivt utnyttjande av hyresstocken.

Ineffektivt utnyttjande av bostäder uppstår när de boende bedöms vara för få i relation till bostadens storlek. De skulle med andra ord kunna bo i en mindre lägenhet utan att vara trångbodda men drivkrafterna för att flytta saknas i och med att hyran regleras genom bruksvärdessystemet. En hyreslägenhet på en central adress i Stockholm innebär en bostad där hyran är avsevärt lägre än marknadshyran varför det är synnerligen motiverat att bo kvar. Detta trots att hyresgästens preferenser och levnadsförhållanden ändras över tid (barn flyttar ut, pension, andra servicebehov o.s.v.), vilket åtminstone delvis talar för en flytt till nyproduktion där standarden är högre och boendet anpassat. Hyran i bruksvärdessystemet speglar med andra ord inte den allmänna värderingen av den. Boverket (2014) har försökt skatta den ekonomiska storleken på effektivitetsförlusten och kommit fram till att 75 % av den kan härledas till Stockholmsregionen. Problemet med underutnyttjande av bostadsbeståndet är med andra ord framför allt ett Stockholmsfenomen. I sammanhanget kan det vara intressant att påpeka att sammanlagt 9 000 bostäder i Stockholms stad bedöms ha extremt hög utrymmesstandard (Palmstierna & Bergenstråle 2015). Motsvarande diskussion om överkonsumtion av bostäder och ineffektivt utnyttjande av lägenhetsstorlek finns även i Danmark (Skak & Bloze 2012) och i Nederländerna (Haffner & Boumeester 2014).

Ett annat men mer svårbedömt fall av underutnyttjande utgörs av bostäder som saknar folkbokförda. De uppgick år 2013 till 22 000 (hyresrätter) och 28 000 (bostadsrätter) i Stockholms stad. Underutnyttjande uppstår när bostaden inte används för sitt ändamål. Orsakerna till detta

Box 2:

SOCIALBOSTÄDER

Genomgående i denna rapport används det något problematiska begreppet socialbostäder. Med det avses alla former av bostäder som det allmänna erbjuder och som därför är motsatsen till det privata.

I ett svenskt sammanhang klingar socialbostäder ofta illa. Det för tankarna till massproducerade lägenheter i dåligt skick som är avsedda för de sämre bemedlade. I ett internationellt perspektiv går det inte att gemensamt definiera *social housing* och skillnaderna i tillämpning är stora. En översättning av *social housing* till svenska låter sig inte heller göras i en handvändning. Medan *social* på svenska lätt associerar till socialtjänst och transfereringar så kopplar *social* på engelska till en större palett av aspekter på samhället och har heller inte samma negativa klang.

Några gemensamma, men inte allmängiltiga, karaktärsdrag för socialbostäder:

- Offentligt subventionerade.
- Fördelas enligt särskilda regler.
- Förvaltas av offentliga aktörer.

Källa: Boverket 2016

kan vara flera och har p.g.a. mätsvårigheter inte analyserats eller kvantifierats inom bostadsforskningen. Det kan röra sig om ett pågående byte av boende, att bostaden ägs av ett företag eller en organisation eller att bostaden hyrs ut legalt eller illegalt till en andrahandsgäst som av olika anledningar valt att inte skriva sig på adressen. Det går med andra ord inte att hävda att en bostad utan folkbokförda per automatik är underutnyttjad, den kan lika gärna vara trångbodd och uthyrd på oseriösa villkor.

Av det efterfrågeöverskott som uppstår vid ett ineffektivt utnyttjande av bostäder följer en rad bieffekter. Segregation baserat på brist på kontakter och kapital utkristalliserar när stora befolkningsgrupper utestängs från de centralt lokaliserade hyreslägenheterna och hänvisas till överbelastade kösystem. Hyreslägenheter som i framför allt Stockholm snabbt sjunker i antal som en följd av ombildningar (Fastighetstidningen 2016). En annan viktig sidoeffekt är handel med svarta kontrakt som följer av de etableringshinder som nyinflyttade upplever (Kihlanki 2016).

I Stockholm har bruksvärdessystemet förmodligen haft en negativ inverkan på byggföretagens benägenhet att bygga nya hyreslägenheter (Bokriskommittén 2014). De ser en risk i att erbjuda nyproducerade hyreslägenheter i ytterområden till en hyra som överstiger hyran för de centralt belägna hyreslägenheterna även om det råder akut bostadsbrist. Detta då byggföretagen befarar att de nya hyresgästerna sannolikt kommer att vänta på att det uppstår vakanser i det centrala bostadsbeståndet och då lämna de nyproducerade hyreslägenheterna (Fastighetsägarna 2018). Det som sker nu är att det snabbt uppstår ett utbudsöverskott på dyra och nyproducerade lägenheter vilket ytterligare kommer avskräcka byggföretagen från att bibehålla den nuvarande produktionstakten. Vi får ökad risk för underutnyttjande även inom nyproduktion.

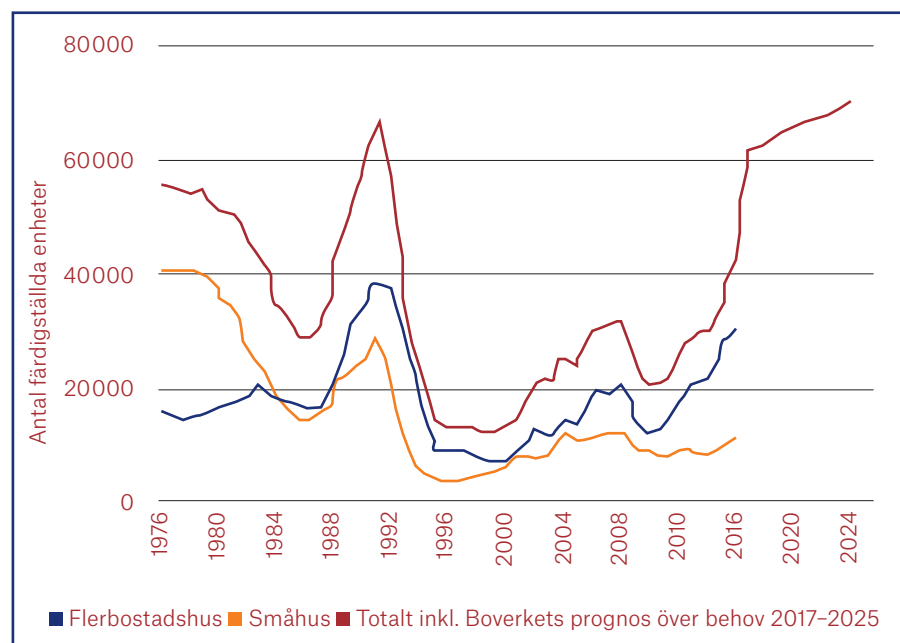
Ett ofta påpekat problem med bruksvärdessystemet för hyressättning är att det skapar inlåsningseffekter. Vi får insiders som inte är motiverade att flytta ut ur sina hyreslägenheter och vi får outsiders som inte tar sig in på bostadsmarknaden. En låg rörlighet leder i sin tur till att underutnyttjandet sannolikt ökar vilket gör att frågan är direkt relaterad till vår förra fråga om effektivitet. Ökad rörlighet, t.ex. i form av bostadsbyten, skulle kunna vara ett sätt att angripa problemet. Hyresgästföreningen (2013b) pekar i sin utvärdering av systemet med presumtionshyror på att botiden i nyproducerade hyresrätter med presumtionshyror i Stockholm blir kort men att det inte genererar de önskade flyttkedjorna då det byggs för lite. Vid införande av marknadshyror på den svenska hyresbostadsmarknaden bedömer Ramböll (2015) i sin scenarioanalys att nya inlåsningseffekter skulle skapas. De uppkommer när hyresgäster inte är villiga att säga upp sina kontrakt av rädsla för att den nya marknadsanpassade hyran (i den nya lägenheten) skulle överstiga deras betalningsförmåga. Det skulle göra de etablerade insiders ännu mindre benägna att flytta och få dem att i ännu större utsträckning försöka påskynda ombildandet av hyresfastigheten till en bostadsrättsförening.

Sammanfattningsvis handlar argumenten om ineffektivt utnyttjande av bostäder i Sverige om att det finns fler villiga att hyra till hyresnivån än det finns bostäder. De inneboende tjänar så pass mycket på att bo kvar att de är ovilliga att flytta till en bostad som bättre skulle passa deras utrymmesbehov. Samtidigt avskräcks åtminstone delvis bygg- och fastighets-

bolag från att bygga nytt då det nyproducerade beståndet resulterar i höga hyror. – Utmaningen ligger därför i att etablera en ny marknadshyra som möjliggör en ökad fysisk, och inte betalningsmässig, täthet av boende i de underutnyttjade lägenheterna. Det skulle åtminstone delvis råda bot på problemet med det stora antalet underutnyttjade hyreslägenheter på attraktiva adresser. Utöver det så tillkommer frågan om vart den utflyttande populationen ska ta vägen. Det kan vara frågan om ett rakt byte eller om en flytt till nyproduktion. Men, ett bostadsbyte löser inte bostadsbristen, enbart trångboddheten. Någon ledig lägenhet uppstår inte efter bytet.

Från att bostadsbristen varit primärt ett storstadsproblem så har inströmningen av flyktingar 2015 och den nya bostättningslagen från år 2016 (SFS 2016:38) nu resulterat i att en rad kommuner runt om i landet också ser ett ökat behov av fler bostäder. En del av förklaringen till detta nyuppkomna behov är det frikostiga och statsunderstödda rivande av kommunala bostäder som skedde mellan åren 1998 och 2005 (Boverket 2005) då efterfrågan såg annorlunda ut. Samtidigt gör den demografiska situationen att vi kan förvänta oss en viss dämpning av förstagångsinträden på bostadsmarknaden under den närmaste tioårsperioden jämfört med tidigare perioder då den relativt lilla födelsekohorten med födda kring år 2000 kommer att behöva bostäder i samband med högre studier eller arbete. Boverket (2017) pekar på ett behov av 600 000 nya bostäder under perioden 2017–2025 för att möta efterfrågan. Av figur 1 nedan framgår bostadsproduktionstakten hittills samt Boverkets prognos.

FIGUR 1: FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER I SVERIGE 1976 – 2016 SAMT BOVERKETS BEHOVSPROGNOS FÖR 2017-2025.



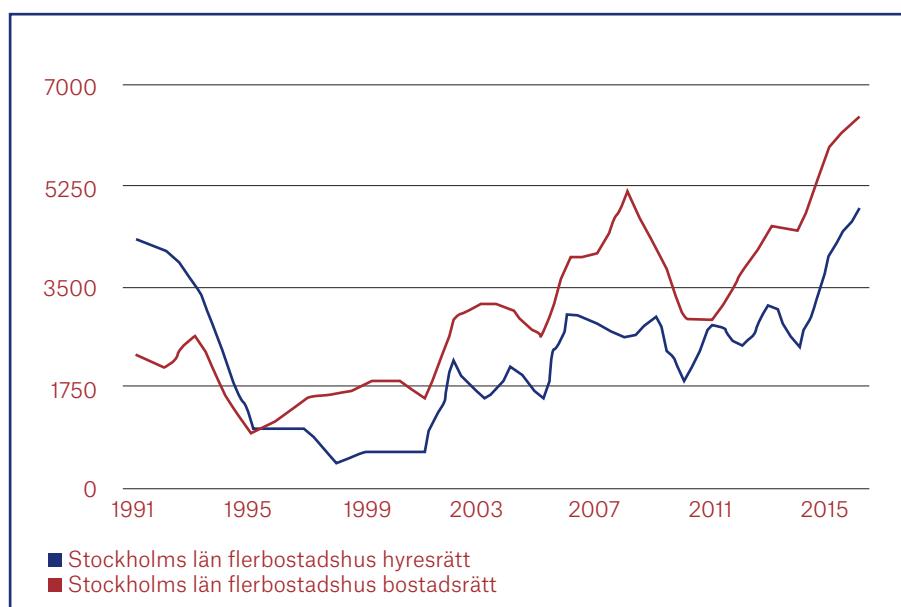
Källa: SCB

Det handlar med andra ord om en radikal förändring i produktionsvolym om Boverkets prognos ska kunna mötas. Produktionstakten behöver stabiliseras på en mycket hög nivå under en tioårsperiod. För att ytterligare komplicera situationen höjdes under hösten 2017 röster om att en omsvängning håller på att ske på bostadsmarknaden vad gäller efterfrågan på nyproduktion där hyrorna och priserna motsvarar marknaden. Det blir allt svårare för fastighetsbolagen att sälja sina bostäder samtidigt som bostadsbyggandet närmar sig 1960- och 1970-talens rekordnivåer. Oro över detta har uttryckts av fastighetsägaren Wallenstams vd i en artikel i DN i oktober 2017 (DN 2017) och av Riksbyggens vd (DN 2018).

Den dramatiska omsvängningen är intressant med tanke på syftet med denna rapport, d.v.s. att bringa klarhet i vad vi vet om marknadshyror. Ett utbudsöverskott av nyproducerade lägenheter kan potentiellt innebära att marknaden svänger till köparen/hyresgästens fördel då minskad efterfrågan kommer att driva ner marknadspriset och på så vis göra den dyra nyproduktionen en aning mer tillgänglig för de socioekonomiskt svagare grupperna i samhället. Vad som inledningsvis framstår som något tämligen enkelt, att redogöra för vad vi vet om marknadshyror mot bakgrund av en akut svensk bostadsbrist, visar sig komplicerat. Det råder brist, men bara för den del av befolkningen som saknar pengar och/eller kreditvärdighet.

Det har i ett antal rapporter pekats på hur dagens system med bruksvärdeshyror hämmar bostadsbyggandet (e.g. OECD 2011). Frågan är då om en övergång till marknadshyror skulle få fart på byggandet. Bostadsbyggandet i Sverige har ökat sedan 2006 med en oförändrad andel hyresrätter på ca 40 %. Vi ser en ökning från bottennoteringen 1998, men snarare en avmattning efter 2006 i Stockholm där presumtionshyror används i stor utsträckning, se figur 2 nedan.

FIGUR 2: NYPRODUKTION AV BOSTÄDER I STOCKHOLMS LÄN 1991-2016.



Källa: SCB

Det som är intressant med ökningen av bostadsbyggandet är att det sammanfaller med en trend mot fler och fler individuellt förhandlade hyror (SOU 2017:65). Statens utredare (ibid) spekulerar i att det kan ha att göra med att fastighetsägaren inte får ihop sin kalkyl för nyproduktion annars. Av figur 2 ovan framgår det att bostadsbyggandet ökat kraftigt sedan 1990-talet vilket sammanfaller med ett ökat antal hyresavtal där systemet med presumtionshyra används eller för den delen avtal utan Hyresgästföreningens inblandning i förhandlingen över huvud taget. På vilket sätt dessa hänger samman, d.v.s. om marknadshyror stärker drivkraften bakom bostadsbyggande, är en svårare fråga. Hyresgästföreningen (2013b) konstaterar att frågan är komplex och att en rad olika faktorer spelar in vid byggandet av hyresrätter. Klart är i alla fall att Hyresgästföreningens dominerande ställning som motpart till fastighetsägarna vid de lokala hyresförhandlingarna försvagats. Dels för att allt fler avtal sluts utan dess inblandning men också för att man år 2006 gick med på införandet av presumtionshyror.

Presumtionshyran är det närmaste vi kommer marknadshyra i Sverige i dag och den bedöms i de flesta fall ligga nära den estimerade marknadshyran (Boverket 2014). Därför är det högst intressant att redogöra för hur införandet av presumtionshyran, som gjordes 2006, bedöms ha påverkat bostadsbyggandet i Sverige innan vi tittar närmare på några internationella exempel. Statens utredare (SOU 2017:65) bedömer att införandet av presumtionshyror haft en effekt på bostadsbyggandet (*"det framstår som troligt"* s. 16) men att det inte går att säga hur stor den varit. På många sätt speglar det komplexiteten som råder på hela den svenska bostadsmarknaden där det ofta är svårt att urskilja t.ex. enskilda effekter på bestånd och byggande.

En intressant aspekt tillför Hyresgästföreningen (2013) när de i en enkät låter de 13 största privata och allmännyttiga bostadsföretagen besvara frågan om huruvida de bedömer att marknadshyror (de facto presumtionshyror) skulle öka produktionen av bostäder. Endast 3 av 13 bostadsföretag anser nämligen att en fri hyressättning skulle öka på produktionstakten. Istället är det andra hinder, såsom höga byggkostnader, planprocesser, ojämna skatteregler, långa handläggningstider, tuffa miljökrav och överklagandeprocesser som de uppger hämmar produktionen (Hyresgästföreningen 2013b).

I en scenarioberäkning gjord av konsultfirman Ramböll (2015) på uppdrag av Hyresgästföreningen konstateras att införandet av marknadshyror i Stockholms län skulle få dramatiska effekter på boendekostnaderna för hyresgästerna. För hyresgäster i Stockholms stad skulle den genomsnittliga hyreshöjningen bli 63 % och för hyresgäster i Stockholms län skulle den genomsnittliga hyreshöjningen bli 40 %. I scenariot ingår även att hela det nuvarande hyressystemet försvinner vilket inkluderar besittningsskyddet och nuvarandetvistlösningsförfarandegenomså kallad skälighetsprövning. Samtidigt visar Hyresgästföreningen i sin utvärdering av de svenska presumtionshyrorna (2013) att exempelvis en centralt belägen bostadsrätt i Stockholm medför lägre boendekostnader jämfört med en lika stor och nyproducerad hyreslägenhet i samma område.

Effekter av marknadshyror i andra länder

I det följande kapitlet följs frågeställningarna upp genom en internationell utblick. Först ut är Tyskland, följt av Storbritannien, Österrike, Danmark. Varje landsektion inleds med en kort beskrivning av några framträdande drag på respektive lands bostadsmarknad för att ge läsaren en uppfattning om det nationella sammanhanget. Efter att frågeställningarna analyserats i detalj följer en tabell som ger svaren en mer överskådlig redovisning.

TYSKLAND

Det enskilt mest utmärkande karaktärsdraget på den tyska bostadsmarknaden är den låga andelen ägande. Det förklaras till viss del av återföreningen 1990 då två helt olika bostadsmarknader sammanfogades (Bischoff & Maennig 2011), den utifrån planekonomins principer utformade östtyska bostadsstocken och den västtyska marknadsanpassade bostadssektorn. Voigtländer (2009) lyfter fram fyra ytterligare förklaringar till varför det tyska bostadsägandet är lågt och varför, som en följd av det, så många tyskar hyr sin bostad. Bland annat har de ekonomiska incitamenten till att bygga och äga en bostad historiskt varit låga i jämförelse med t.ex. Spanien, Storbritannien, Norge och USA enligt Voigtländer (ibid). Men det finns även andra förklaringar till varför det i många städer i Tyskland är vanligt förekommande att man bor hela sitt vuxna liv i en hyrd lägenhet eller ett hyrt hus. Westerheide (2011) beskriver det enklast med att hyra betraktas som "standardvalet" och att det hänger ihop med den etablerade besittningsrätten som borgar för trygghet och den historiskt låga hyreshöjningstakten.

En annan intressant aspekt med den stora tyska hyresmarknaden är att det, till skillnad från Sverige, helt saknas centrala och/eller lokala förhandlingar (SABO 2014). I stället står det hyresvärden fritt att utifrån utbud och efterfrågan sätta hyran. När hyran i en tysk hyresrätt bestäms så görs en avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen. Några centrala förhandlingar förekommer inte och hyresvärden anses fri att välja den hyresgäst som passar. I likhet med i Sverige görs en jämförelse med likvärdiga bostäder inom samma geografiska område i händelse av en hyrestvist.

I likhet med Sverige så har utvecklingen i Tyskland efter år 2000 inneburit en ökad efterfrågan på hyresrätter i vissa delar av landet. Det har lett till att ett system som tidigare var i balans nu står under ett större tryck med en efterfrågan som drivit upp hyrorna i t.ex. Berlin, München och Hamburg långt över den rekommenderade årliga ökningen (Deschermeier et al. 2016). Beståndets utnyttjande förbättras därmed då tyska hyresgäster ofta bor länge i sina hyresrätter vilket minimerar risken för tomma lägenheter. Marknadshyrorna i Tyskland gör att incitament för att "sitta på" en attraktiv hyreslägenhet minskar av kostnadsskäl. Till skillnad från Sverige går det inte att göra en liknande "vinst" på vare sig hyrt eller ägt boende. Tyska huspriser har visat sig vara stabila över tid vilket tagit bort incitament till att göra en bostadskarriär (Kemp & Kofner 2010). Samtidigt har de tyska socialbostäderna under lång tid fasats ut vilket innebär

att ansvaret läggs på marknaden att svara upp till medel- och låginkomsttagarnas bostadsbehov i de växande städerna (Westerheide 2011) så det är snarare där som utmaningen framåt ligger för den tyska hyresbostadsmarknaden. Med skärpt lagstiftning har en del förbundsstater valt att sätta treåriga hyresökningstak på 15 %, vilket i praktiken innebär att den tyska hyresmodellen inte är strikt marknadsmässig. En jämförelse kan göras med den tidigare formen av hyresreglering i Sverige med årligt generella hyreshöjningar (Boverket 2007).

De ekonomiska förluster som i stället uppstår med det tyska systemet utgörs framförallt av växande statliga transfereringar till 1,6 miljoner hushåll i socialbostäder. Med införandet av marknadshyror i Sverige för att på så vis förbättra effektiviteten anser rapportförfattarna (SABO 2014) att andra effektivitetsförluster i jämförelse med det tyska systemet skulle uppkomma. Det sagt så ska det tilläggas att graden av underutnyttjande i det tyska hyresbeståndet numera är låg, vilket kan förklaras av att det, med undantag för några städer, inte längre råder någon obalans mellan efterfrågan och utbud. Antalet outhyrda lägenheter har minskat sedan början på 2000-talet och den tyska privata hyresmarknaden karakteriseras av en stabilitet i prisutveckling, bofasthet och besittningsskydd som exempelvis den brittiska saknar (Kemp & Kofner 2010; Haffner 2011).

I en intressant jämförelse mellan den tyska och den brittiska privata hyresmarknaden konstaterar Kemp & Kofner (2010) att det finns kulturella skillnader i hur man ser på boende och på rörlighet i respektive land. Eftersom båda länder har marknadshyror, förvisso i Tysklands fall begränsade med hyresökningstak, så kan vi titta närmare på hur dessa kulturella skillnader påverkar rörligheten. I Storbritannien har bostadskarriärer och ett tidigt ägt boende prioriterats under en längre tid. Över tid har det även funnits olika ekonomiska incitament för att genomföra "resan" mot ett gradvis bättre och bättre boende. I Tyskland däremot betraktas boendet som mer långsiktigt och permanent och ofta i ett hyrt boende av god standard (Världsbanken 2013). Man skulle kunna gå så långt som att påstå att boendekarriär är ett okänt fenomen i Tyskland. Denna kulturella skillnad får en viktig betydelse även för frågan om rörlighet och huruvida marknadshyror stimulerar den eller inte. En viktig förklaring till den lägre rörligheten i det tyska hyresbeståndet, trots marknadshyror, är att hyresgästen generellt är nöjd med sitt boende och sin hyresvärd samtidigt som det historiskt visat sig olönsamt att köpa hus i Tyskland på grund av den begränsade prisutvecklingen och ogynnsamma skattevillkor (Voigtländer 2009). Därför går det inte heller att hävda att marknadshyrorna i Tyskland leder till en ökad rörlighet, tvärtom; den tyska hyresgästen *bleibt* i sin lägenhet.

Utbudet av hyreslägenheter i Tyskland är vid en jämförelse med Sverige större. Anledningen är bland annat att Tyskland tillhör en grupp europeiska länder med låg andel bostadsägande (Andrews et al. 2011). Trots marknadshyror och stadig ökning i produktionsvolymen sedan 2008 (Statistisches Bundesamt 2018) har befolkningsökningarna i de stora städerna i Tyskland gjort att bostadsproduktionen haft svårt att matcha efterfrågan med ökade boendekostnader som följd. De nya regler som den tyska förbundsregeringen införde 2015, den s.k. *Mietpreisbremse*, gäller för nya hyreskontrakt på ansträngda hyresbostadsmarknader. Det faktum

att man nu till viss del och åtminstone för en begränsad tid överger ett system med marknadshyror bland annat på grund av ett för lågt bostadsbyggande bör alltså betraktas som ett misslyckande när det gäller marknadshyrans möjligheter att driva på bostadsbyggandet. Deschermeier et al. (2016) slår fast att den nyinförda hyresbromsen i Tyskland kommer att innebära ökade försäljningar/ombildningar till ägarlägenheter och nämner Spanien och Storbritannien som historiska exempel på hur regleringar medför ombildningar.

Som tidigare nämnts så styrs numera det tyska hyressättningssystemet av ett hyrestak som sätts på regional nivå. De senaste årens ökade efterfrågan på bostäder i de stora städerna och i attraktiva lägen har resulterat i kraftigt stigande hyror och hyresökningstaken har införts för att bromsa in ökningar i boendekostnader och för att avlasta trycket på det begränsade beståndet av sociala bostäder. Trots det konstaterar Kemp (2015) att boendekostnaderna stiger stadigt för hyresgästerna i Tyskland och att det nu blivit en valfråga. De tyska marknadshyrorna har med andra ord lett till ökade boendekostnader för hyresgästerna men det bör poängteras att så inte alltid varit fallet. Deschermeier et al. (2015) påpekar att de tyska marknadshyrorna historiskt tenderat att följa inflationen och att det först är på senare tid som höjningarna rusat iväg och att detta enbart inträffat på lokala bostadsmarknader där efterfrågan ökat kraftigt. Annars karakteriseras det tyska hyressättningssystemet av en robusthet och förutsägbarhet vad gäller boendekostnader över tid (Whitehead 2012).

På samma tema kan nämnas att vid ett lokalt avskaffande av en hyresreglering år 1995 i Cambridge, USA, dök en oväntad möjlighet upp att studera vilka effekter detta fick på bostadsbeståndet och huruvida boendekostnaderna steg för hyresgästerna. Det förhöll sig dessutom så att reglerade och icke-reglerade bostäder låg i närheten av varandra vid tiden för avskaffandet vilket gör studien ytterligare intressant. Under perioden 1994 till 2004 finner forskarna (Autor et al. 2014) att värdet på bostäderna i området steg med i genomsnitt 16 % och att denna effekt kan härledas tillbaka till avskaffandet av hyresregleringen och de överspillningseffekter som sker när tidigare reglerade hyresbostäder exponeras mot bostäder där hyran hela tiden varit styrd av marknaden. Värdeökningen på de bostäder som tidigare hade en reglerad hyra beror sannolikt på att hyresregleringen haft en värdesänkande effekt (Ambrosius et al. 2015). När alla hyresbostäder i området har marknadshyror så stiger även värdet på de bostäder som tidigare hade en icke-reglerad hyra. Nettoeffekten blir stigande hyror och ökade boendekostnader samtidigt som värdet på hela bostadsmarknaden i Cambridge stiger med 2 mdr USD. Detta eftersom tillskottet av kapital motiverar renoveringar och investeringar i bostadsbeståndet som i sin tur resulterar i stigande hyror och vad vi kan anta i ett senare skede även leder till gentrifiering.

I en omfattande studie av 26 europeiska länder (Borg 2015) om sambandet mellan olika typer av hyresmarknader och bristande bostadsstandard fann man ett negativt samband i länder med en enhetlig hyresmarknad (Kemeny 1995), som t.ex. Tyskland. Med en enhetlig hyresmarknad avses en hyresmarknad där skillnaderna är små eller inga mellan den privata sektorn och den allmänna/sociala. Resultatet visade att där det förekommer enhetliga hyresmarknader så är den bristande bostadsstandarden

inte lika utbredd som på uppdelade hyresmarknader. Samtidigt ska det tilläggas att Tyskland, till skillnad från t.ex. Danmark, har hyror som styrs av konsumentprisindex och en fastslagen ökningstakt (Whitehead 2012). Det betyder i sin tur att i ett uppdelat hyresmarknadssystem där en del av hyresbeståndet är medvetet riktat mot svaga grupper av invånare och där det råder fri hyressättning (som t.ex. Storbritannien) lyckas man inte uppnå rimliga nivåer på standarder och det genererar större socioekonomiska skillnader jämfört med ett system med en enhetlig hyresmarknad. Frågeställningen är med andra ord svår att besvara med ett ja eller nej. Det verkar snarare vara hyresmarknadens utformning än marknadshyror per se som påverkar socioekonomiska skillnader i boendesituation. I fallet med Tyskland kan vi se hur marknadshyror samexisterar med en boendestandard som inte genererar större socioekonomiska skillnader.

STORBRITANNIEN

Om hyresrätten är den dominerande bostadsformen i Tyskland så är det ägda boendet på motsvarande sätt dominerande i Storbritannien. Det är svårt att rakt av jämföra med det svenska hyressättningssystemet, men som en kontrast är det intressant. I det brittiska fallet är oskäligen hyreshöjningar ej tillåtna, men i övrigt har det präglats av fri hyressättning alltsedan en bostadsreform år 1988 (Bramley 2016). Korttidskontrakt, svagt besittningsskydd, förhållandevis litet utbud och fri prissättning gör att hyresboendet till skillnad från i Tyskland inte betraktas som långsiktigt attraktivt. Ett annat karaktärsdrag är förekomsten av små privata hyresvärdar med endast 1–3 lägenheter i sitt bestånd, s.k. buy-to-let (Kemp & Kofner 2010). Det är ett fenomen som vuxit fram i takt med att hyresregleringar avskaffades på 1980-talet samtidigt som förmånliga lånevillkor för att finansiera privat hyresverksamhet infördes. Dessa fastighetsvärdar är ofta oerfarna och ser verksamheten som en bisyssla. Förtroendet för hyresvärdarna är lågt. Trots det pekar Scanlon & Whitehead (2011) på hur den brittiska medelklassen i allt större utsträckning börjat söka sig mot den privata hyresmarknaden som alternativ till ägt boende, vilket i sin tur förklaras av de växande problemen (demografiska förändringar, finanskris, konjunkturnedgångar och skiftande bostadspolitik) som den brittiska bostadsmarknaden genomgått de senaste tio åren (Bramley 2016).

Vad gäller underutnyttjande så bedöms den som ringa i det brittiska hyresbeståndet. Dels eftersom hyresbostaden som upplåtelseform är mycket mer ovanlig i Storbritannien jämfört med Tyskland och Sverige, men dels också på grund av den höga rörligheten och avsaknaden av insiders. Marknadshyrorna i Storbritannien avskräcker på liknande sätt som i Tyskland hyresgäster från stora boenden på attraktiva platser (Scanlon & Whitehead 2011). Incitament till att behålla hyreslägenheten på grund av låg hyra och förmånligt läge, vilket är ett vanligt förekommande problem i Sveriges storstadskommuner, saknas med andra ord i Storbritannien. Snarare söker sig de som kan bort ifrån hyresbostäder och från socialbostäder som upplevs som ytterst stigmatiserande. Men eftersom efterfrågan är stor och trångboddheten utbredd så uppstår inte några längre vakanser i hyresbeståndet (Pawson et al. 2017). Det har från politiskt håll i Storbritannien gjorts försök att påverka synen på den brittiska hyres-

rätten för att försöka avlasta den överhettade bostadsmarknaden. Men hittills har det inte haft några större effekter på konsumentbeteendet (Scanlon & Whitehead 2011).

På grund av systemet med korttidskontrakt och marknadshyra så genereras en hög rörlighet bland de engelska hyresgästerna. Dessutom är det så att den privata hyressektorn i Storbritannien, där marknadshyra råder, växer stadigt och fler och fler accepterar tanken på att bo i en hyresrätt (Hoolachan et al. 2017). Samtidigt uppfattas det som riskabelt att under en längre tid bo i en hyresrätt eftersom hyresgästen då är exponerad för plötsliga hyreshöjningar (Pawson et al. 2017). Kemp (2011) rapporterar i en studie från 2007 att 40 % av hyresgästerna i den privata hyressektorn bott mindre än ett år på sin nuvarande adress. Den höga omsättningen förklaras av att hyresbostäder är relativt lätta att få tag i och att besittningsskyddet är mycket svagt. Samtidigt är det positivt ur ett arbetsmarknadsperspektiv då hyresgäster med kort varsel kan säga upp sina kontrakt för att flytta och ta ett jobb någon annanstans. Det har åtminstone tidigare öppnat upp för en stor rörlighet då lägenheter ofta sägs upp. I länder som Storbritannien och Australien där hyresmarknaden är avreglerad och systemet med socialbostäder utbredd genereras på så vis en rörligare arbetskraft jämfört med t.ex. Österrike och Sverige (Pawson et al. 2017). Men eftersom det i första hand handlar om socioekonomiskt utsatta människor som flyttar för att ta andra lågkvalificerade jobb så bidrar inte det hyressystemet med social rörlighet uppåt i någon större utsträckning. Den sociala rörlighet uppåt som förekommer är steget från hyresrätt till det första ägda boendet och inledningen på bostadskarriären (Moore 2017). Utvecklingen de senaste åren har fått många unga att identifiera sig med "*Generation Hyra*", d.v.s. en generation unga vuxna med små eller inga utsikter att bli bostadsägare (Hoolachan et al 2017).

Bostadsbyggandet i Storbritannien har ökat svagt sedan finanskrisen 2008 men från låga nivåer. År 2009 noterades det lägsta antalet färdigställda bostäder i landet sedan 1947 (DCLG 2018). Samtidigt har behovet av bostäder ökat kraftigt i vissa delar av landet på grund av befolkningsomflyttningar till följd av strukturella förändringar på arbetsmarknaden. Enligt Coulter (2017) berodde tillväxten i antal privata hyresrätter från 2007 och framåt snarare på ombildningar av ägarlägenheter. Marknadshyrorna hade med andra ord ingen effekt på bostadsbyggandet, vilket kan kontrasteras mot Glaeser (2003) som bland annat lyft reglerade hyrors negativa effekt på bostadsbyggande. I Storbritanniens fall är det kombinationen av politiska beslut för att gynna den privata hyresmarknaden och det världsekonomiska konjunkturläget som i stället haft en negativ effekt på bostadsbyggandet.

I Storbritannien är hushållen exponerade för marknadshyror på ett tydligare sätt än vad fallet är i de övriga länderna i denna rapport. Bostadspolitikerna i Storbritannien har under lång tid haft som mål att styra hushållen mot ägt boende samtidigt som en omfattande social sektor stått för bostäder (Bramley 2016). Detta håller nu på att förändras och i takt med ökad efterfrågan på bostäder stiger marknadshyror och fastighetspriserna vilket medför ökade boendekostnader för hyresgästerna. Coulter (2017) visar hur sociala skillnader ökar i England och Wales mellan 2001 och 2011 samtidigt som efterfrågan på privata hyresrätter med marknads-

hyror stiger. Boendekostnaderna ökar för framför allt ensamstående och unga vuxna som samtidigt inte har de resurser som krävs för att köpa bostad. Allra tydligast framgår ökningen av boendekostnader i London där det år 2016 behövdes i genomsnitt 11 medianårsinkomster för att komma upp i medianpriset på en lägenhet, en nivå som innebär en dramatisk ökning från de 4 som behövdes år 1998 (ONS 2018). I bilaga 2 framgår boendekostnaderna för de studerade länderna i denna rapport..

Storbritannien är förmodligen det tydligaste exemplet på att marknadshyror leder till stora socioekonomiska skillnader i boende. Fri hyressättning råder, kort uppsägningstid, besittningsskyddet är svagt, fastighetsägaren har en bukett av förmånliga skatte- och lånevillkor att välja ifrån och icke-vinstdrivande aktörer saknas på den privata hyresbostadsmarknaden. Marknadshyror märks också i den rumsliga uppdelningen av städerna där attraktiva stadsdelar tenderar att domineras av ägt boende eller dyra privata hyreslägenheter. Den brittiska dagstidningen The Guardian (2012) rapporterar t.ex. att 100 000-tals människor i Storbritannien sitter fast i den privata hyressektorn efter finanskrisen då de inte längre har råd med insatsen för att köpa sin första bostad eller för att de står i kö till socialbostäder. Det sagt med reservation för att synen på hyresrätten och motiven för att välja den som boendeform håller på att förändras i både Storbritannien och Australien (Baker et al. 2016). En förändring som inte bara kan tillskrivas fördyrandet av de andra boendalternativen enligt Baker et al. (ibid).

ÖSTERRIKE

Efter att har belyst två länder med klart avvikande bostadsmarknader och hyressättningssystem i förhållande till de svenska så följer nu tre länder som har flera gemensamma drag. Först ut är Österrike där man behöver separera Wien från övriga delar av landet eftersom skillnaderna i fördelningen av upplåtelseformer är mycket stora. Lang & Stoeger (2018) lyfter fram Wien som det kanske främsta exemplet i Europa på statlig/kommunal inblandning i bostadssektorn genom generösa subventioner, generella bostadsbidrag och en stor kommunal bostadssektor. I övriga delar av landet dominerar olika former av privata äganden (Boverket 2016) även om den direkta statliga inblandningen är genomgående för hela landet och ytterligare något som särskiljer Österrike från de flesta andra europeiska länder (Lang & Stoeger 2018). Det sagt så delar den österrikiska hyresbostadsmarknaden flera karaktärsdrag med den modell som användes i forna Västtyskland. Som exempel kan nämnas hyresregleringar i det gamla hyresbostadsbeståndet, hyra som motsvarar kostnaderna för att bygga inom nyproduktion och statliga subventioner som uppmuntrar icke-vinstdrivande aktörer att bygga bostäder (Matznetter 2002). Den viktiga skillnaden, som Matznetter (ibid) poängterar, är att Österrike hållit fast vid hyresregleringar och hinder för privata aktörer att komma in på hyresbostadsmarknaden, medan Tyskland alltmer lämnat en interventionistisk bostadspolitik och fasat ut sina socialbostäder. Det finns med andra ord kvar en konservativ och korporativistisk bostadsmarknad i Österrike som i stora delar är intakt sedan andra världskriget.

Genom att titta närmare på Österrike kommer vi därför också närmare några viktiga karaktärsdrag på den svenska bostadsmarknaden.

Framför allt uppstår liknande inlåsnings effekter, och effektivitetsförluster, i populära bostadsområden i Wien som vi även ser i Stockholm. Det ska dock poängteras att den reglerade österrikiska hyran successivt närmat sig marknadshyran och att det i dag är små skillnader mellan den reglerade hyran som avses för låg- och medelinkomsttagare i den sociala sektorn, och marknadshyran (Boverket 2016). Det förhåller sig också så att ett mer reglerat finansieringssystem för bolån förekommer i Österrike jämfört med Nederländerna, Danmark och Storbritannien. Det är helt enkelt svårare att låna för att köpa sin bostad. Således har inte heller samma prisstegringar på fastighetsmarknaden skett (Dewilde & De Decker 2016). Hushållen styrs mot andra alternativ än ägande. Österrike blir därför ett bra exempel på hur en alternativ och bredare social hyresbostadsmarknad kan se ut.

Under senare tid har pressen ökat på det österrikiska hyresbostadsutbudet i takt med att efterfrågan stigit kraftigt i Wien och de största städerna (Mundt 2017). Låginkomsttagare får i samband med stigande boendekostnader allt svårare att bo kvar. För att hantera denna utveckling har nya bostadsbidrag införts som syftar till att stimulera en högre konsumtion av bostadstjänst givet inkomst. Utvecklingen liknar här den i Tyskland och Sverige där urbaniseringstakten överstiger antalet nyproducerade bostäder. Antalet hushåll som förlitar sig på bostadsbidrag för att klara hyran har ökat i Österrike efter finanskrisen 2008, vilket innebär att staten får en allt viktigare roll i att balansera efterfrågan och utbud på bostadsmarknaden. Samtidigt har inte Österrike marknadshyror efter tysk eller brittisk modell utan lever kvar med hyresreglering och ett betydande inslag av familjebaserat överlåtande. Eftersom skillnaderna mellan marknadshyror och reglerade hyror är små i Österrike är det svårt att besvara frågan ifall marknadshyror leder till lägre grad av underutnyttjande, men förmodligen inte då de utgör en skrymmande del av beståndet och på grund av Wiens bostadspolitiskt unika ställning i den nationella kontexten.

Den rörlighet som observeras på den österrikiska bostadsmarknaden utgörs framför allt av låginkomsttagare (invandrade, studenter, unga vuxna) som flyttar från privata hyreslägenheter till kommunala (Mundt 2017). I Wien är det kommunen och icke-vinstdrivna hyreskooperativ som står för de allmänna bostäderna med reglerad hyra och som är målet för rörligheten från den privata sektorn. Andelen socialbostäder i Wien är mycket hög, ca 40 % av det totala bostadsbeståndet, och inkomströskeln för att bli godkänd som sökande är låg (Boverket 2016). Stigande marknadshyror har drivit på rörligheten från den lilla privata hyressektorn till de kommunala hyresrätterna i storstäderna. På den österrikiska landsbygden dominerar andra former av upplåtelseformer, ägda boenden, och där har prisutvecklingen inte varit lika dramatisk.

På lokal nivå i Österrike så påverkas bostadsbyggandet av olika former av subventioner i form av t.ex. rabatterade fastigheter som öronmärks för socialbostäder (Lang & Stoeger 2018) och fördelaktiga lån till byggbolagen (PWC 2016). Denna form av överenskommelser förhåller sig relativt opåverkade av den mindre andel privata hyresrätter med marknadshyror som förekommer. Dessutom är den reella skillnaden liten mellan marknadshyra som gäller för de privata hyresrätterna och den reglerade hyran (som baseras på produktions- och anskaffningskostnader). Bostadsbristen

har bitit sig fast i Österrike mycket på grund av stort immigrationsflöde under tidigt 2000-tal vilket lett till att produktionen inte lyckas matcha efterfrågan. Samtidigt bromsar socialbostädernas bestånd byggandet av privata hyresrätter på grund av sin storlek. I likhet med Sverige innebär det ett stort risktagande för de privata byggföretagen att bygga privata hyresrätter. Bostadsbyggandet i Österrike har trots det ökat stadigt mellan 2010 och 2016 och år 2016 tillkom totalt 66 000 bostäder vilket inkluderar tillbyggnader (Statistik Austria 2018). Volymen är med andra ord något högre än den svenska om vi även tar hänsyn till befolkningens mängd (Boverket 2016).

Boendekostnaderna för hyresgäster stiger för närvarande i Österrike av flera anledningar. En av dessa är det efterfrågeöverskott som råder i de stora städerna vilket leder till att hyror och boendekostnader stiger. Schoibl & Stöger (2014) rapporterar att det framför allt är låg- och medelinkomsthushållen som drabbas av stigande boendekostnader. Samtidigt är den sociala sektorn av hyresbostadsmarknaden så pass stor i Österrike att den bedöms ha en dämpande effekt även på den begränsade privata hyresmarknaden där marknadshyra råder på beståndet byggt efter 1945. Marknadshyra har därför endast marginellt ökat boendekostnaderna för hyresgäster. Men samtidigt pågår samma efterfrågeökning på bostäder i de stora städerna i Österrike som i de flesta andra europeiska länder. Dewilde & De Decker (2016) visar i en bred studie av 13 EU-länder hur utvecklingen på respektive lands bostadsmarknad gått mot ökade absoluta och relativa boendekostnader för låginkomsttagare. Österrike är inget undantag i det här fallet även om ökningen mellan 1995 och 2012 i hur stor andelen av låg- och medelinkomsttagare i den privata hyressektorn som har svårt att klara boendekostnaderna är bland de lägsta av länderna i studien (ibid). Det bör nämnas i sammanhanget att marknadshyrorna i den privata sektorn i Österrike ligger nära de reglerade som gäller för den stora andelen socialbostäder (Boverket 2016). Därtill är bostadsbidragen jämförelsevis generösa i Österrike och mildrar effekten av de ökade boendekostnaderna (PWC 2016).

Med de ökade boendekostnaderna följer också ökade skillnader i boendesituation även om Österrike, tack vare ett frikostigt bostadsbidragssystem och ett stort utbud av socialbostäder, är jämförelsevis skyddat (Dewilde & De Decker 2016). En av de stora framtida utmaningarna för Österrike är därför att undvika en ökad uppfattning om socialbostäder som stigmatiserande (Ronald 2013). Särskilt då andelen socialbostäder i Österrike är, näst efter Nederländerna, den högsta i Europa. I Borgs (2015) studie över bristande bostadsstandard i 25 EU-länder framgår det att Österrike tillhör en grupp av länder med jämförelsevis låg andel bristande standard.

DANMARK

I de flesta västeuropeiska länder minskade det privata ägandet av hyresbostäder kraftigt efter andra världskriget till förmån för ett ökat allmänt/socialt bostadsbyggande och ägande (Van der Heijden & Boelhouwer, 1996). Danmark är här inget undantag och kan sägas tillföra ytterligare en kategori av upplåtelseform till den icke-privata sektorn, nämligen kooperativt ägda bostäder och fastigheter.

Vad som däremot särskiljer Danmark från alla andra jämförbara länder är det lagstadgade inslaget av boendeinflytande över den egna lägenheten, bostadsområdet och ledningen för bostadsorganisationen (Boverket 2016). I Danmark finner vi även det kanske historiskt starkaste ideologiska motståndet mot privat ägande av hyresbostäder som så sent som på 1980-talet uttrycktes av det styrande socialdemokratiska partiet med att det var "omoraliskt" att äga någon annans bostad (Christiansen 1990:20). En sådan politisk linje får givetvis konsekvenser för fördelningen av upplåtelseformer och Danmark har en av de lägsta andelarna privat hyresbostadsägande av alla jämförbara europeiska länder (Boverket 2011). En viktig skillnad mellan den danska bostadsmarknaden och övriga länder i denna rapport är att de danska socialbostäderna, *almene boliger*, är öppna för alla, d.v.s. det finns inga inkomsttak eller andra villkor som behöver uppfyllas för att vederbörande ska vara kvalificerad. I det avseendet påminner det danska systemet mycket om den svenska allmännyttan (Boverket 2016).

Marknadshyror i Danmark förekom länge inte alls. År 1990 uppskattades det att 90 % av hyrorna i Danmark var reglerade och sattes utifrån en kostnadsprincip (Skifter Andersen 1992). Efter 1992 gäller att hyressättningen är fri på nyproduktion men effekten har uteblivit och Whitehead (2012) rapporterade att 88 % av alla hyreslägenheter i Danmark hade någon form av reglerad hyra. Givet frågeställningen blir det därför intressant att titta närmare på hur tillkomsten av hyresbostäder med marknadshyra påverkat beståndets utnyttjande. Det vi då ser initialt är liknande diskrepanser i hyresnivåer i Köpenhamn som i Stockholm vilket bäddar för en liknande effektivitetsproblematik. Eftersom hyrorna i framför allt Köpenhamn inte återspeglar hyresgästens värdering av dem så uppstår samma överkonsumtion av boende (Scanlon 2011) som vi för närvarande ser i Sverige. De få privata hyreslägenheter med marknadshyra som tillkommit efter 1992 har adresserat det här problemet men eftersom nybyggnationen är begränsad och riktad mot köpstarkare grupper så blir effekten liten. Den privata hyresmarknaden i Danmark är klämd mellan ett skattesubventionerat bostadsägande och ett stort bestånd av socialbostäder med reglerad hyra men utan det brittiska stigma. Sammanfattningsvis känner vi igen flera av effekterna av bruksvärdessystemet från det svenska systemet på den danska bostadsmarknaden.

En tidig studie i Danmark (Munch & Svarer 2002) påvisade att en reglerad hyra har negativa effekter på boendes rörlighet. Hyresgästerna i de 10 % av bostäderna som har mest reglerad hyra bodde i genomsnitt 6 gånger längre än hyresgästerna i de 10 % av bostäderna som har minst reglerad hyra. Även om studien "vänt svaret" på frågan så visar det vilken effekt införandet av marknadshyra kan ha på rörligheten om den införs på en reglerad bostadsmarknad av dansk typ. Erfarenheterna från den danska studien visar också vilken betydelse en låg hyra och ett starkt besittningsskydd har för boendetid och orörlighet, vilket även är fallet i tex Tykland (Voigtländer 2009). I övrigt påpekar tex Whitehead (2012) hur det danska hyressystemet upprepade gånger kritiserats för att ha negativa effekter på bland annat rörlighet och att det skapar inlåsningseffekter.

Trots att man i Danmark har infört marknadshyror på privata hyreslägenheter byggda efter 1991 har effekterna på bostadsbyggandet uteblivit.

Box 3

MARKNADSHYRAN TRE GENERATIONER HYRESREGLERING.

Första generationen:
En nominell "frysning" av hyran som leder till en sänkning av reella hyror (d.v.s. kontrollerat för inflation) och en hyresnivå som etablerar sig på en nivå som är lägre än marknadshyran. Det svenska bruksvärdessystemet ersatte en hyresreglering av första generationen när det infördes 1969.

Andra generationen:
Ett mer komplext regelsystem som inte bara reglerar själva hyran utan som också inbegriper utbildning, underhåll och relationer mellan hyresvärd och hyresgäst. Eftersom andra generationens hyresreglering, till skillnad från första, inte fryser hyresnivåerna vid en bestämd nivå och det faktum att hyror normalt inte faller reellt, så innebär det att andra generationens hyresreglering de facto kan vara marginell. Skillnaden mellan marknadshyra och en hyra som regleras av andra generationens hyresreglering blir då liten. Medan första generationen är en kontroll av nivån så gäller andra generationen höjningar mellan och inom lägenheter.

Tredje generationen:
Innefattar en kontroll av hyreshöjningar mellan lägenheter.
Källa: Arnott 1995, Lind 2001, Boverket 2014, Whitehead 2012

Det finns flera tänkbara förklaringar till detta. I Danmark utgör t.ex. allmänna bostäder (med reglerad hyra) som ägs av enskilda bostadskooperativ en stor andel av det totala beståndet. År 2012 infördes ett tak för byggkostnader för dessa bostadsstiftelser och effekten blev att nybyggandet av allmänna bostäder i storstadsregionerna bromsade in (Boverket 2016). Innan dess ökade antalet nybyggda hyreslägenheter under perioden 2007-2012 på grund av svårigheter med att sälja ägarlägenheter. Dessa ställdes därför om till hyreslägenheter (Scanlon 2011). Exemplet illustrerar åtminstone hur avsaknaden av marknadshyror (som skulle kunnat finansiera de ökade byggkostnaderna) haft en negativ effekt på bostadsbyggandet. Samtidigt är en del danska kommuner motvilliga till att ge bygglov till bostadskooperativen då trenden på senare år varit att inflytning av resurssvaga hushåll ökar. De facto är det i den privata hyressektorn som bostadsbyggandet sker för närvarande vilket också förklaras av brist på tomter. Marknadshyror kan i det här fallet ses som lösningen på finansieringen av dyra fastigheter.

Forsberg & Åsell (2000) har analyserat effekterna av införandet av marknadshyror på nyproduktion i Finland, Storbritannien och Spanien och finner endast blygsamma effekter. Detta kan förklaras av rådande politiska och ekonomiska omständigheter såsom lågkonjunktur, ränteläge och bostadspolitik som sammanfallit med införandet av den avreglerade hyran och därför också hämmat nyproduktionen.

Avgörande för om boendekostnaderna ökar eller inte med marknadshyror i Danmark är det geografiska läget. En undersökning från 2015 (Alves & Andersen 2015) visade att hyrorna (och därmed boendekostnaderna) var väsentligt högre i de större städerna. Samtidigt kunde det på vissa oattraktiva orter vara billigare att hyra en privatägd hyreslägenhet med marknadshyra än en allmän lägenhet med reglerad hyra. Anledningen till det tros vara att standarden och skicket är högre i den allmänna lägenheten. Trots reglerad hyra i det stora danska beståndet av socialbostäder visar en studie (Kristensen 2007) att boendekostnaderna mellan 2000 och 2005 stigit så till den grad att vissa yrkesgrupper (t.ex. lärare och sjuksköterskor) inom offentlig sektor inte längre hade råd med hyran i de nya socialbostäderna i Köpenhamn. Bostadsbrist, ökat ägande och fastighetsspekulation låg enligt författaren bakom de stigande boendekostnaderna.

Marknadshyror på lägenheter i Köpenhamn och stigande fastighetspriser har satt press på de icke-vinstdrivna bostadskooperativen. Köerna för att få en bostad i dessa kooperativ är mycket långa och bygger på en selektionsprocess där medlemmarna i slutändan väljer ut de nya hyresgästerna (Whitehead 2012). Ofta gynnas insiders med kapital eller kontakter och lokalkännedom i denna process. Systemet har vid upprepade tillfällen kritiserats av bl.a. OECD (2011) men det komplexa danska hyressättningsystemet är politiskt känsligt och har fått leva kvar. Samtidigt är det inte bara marknadshyror på det begränsade privata hyresbeståndet som driver på socioekonomiska skillnader i boendesituation. Bostadsägandet är fördelaktigt genom olika subventioner och på grund av prisstegringar ett alltmer lockande alternativ. Det leder också i förlängningen till att boendekostnader ökar och socioekonomiska skillnader riskerar att förvärras.

De stigande marknadshyror speglar med andra ord hur efterfrågan

på bostäder ser ut i de stora städerna i Danmark. Eftersom färre har råd med de högre hyrorna leder detta i sin tur till ökade socioekonomiska skillnader som dessutom spås på av en ökad motvillighet på kommunal nivå att öronmärka hyreslägenheter i nyproduktion åt låginkomsttagare. Samtidigt finns det en del intressanta styrmedel som utmärker den danska bostadsmarknaden och som när de fungerar motverkar socioekonomisk polarisering. Sedan 2005 tillämpas "kombinerad uthyrning" och "flexibel uthyrning" (Boverket 2016) vilket innebär att bostadssökande med försörjningsstöd styrs bort från utsatta bostadsområden i en slags social utjämningsstrategi.

NEDERLÄNDERNA

Utvecklingen på den nederländska hyresbostadsmarknaden är dramatisk men ingalunda unik sedan andra världskrigets slut. Under 50 års tid från krigsslutet och fram till mitten på 1990-talet så minskade den privata hyresmarknadens andel av bostadsstocken från 54 till 6 % (Haffner 2011). Anledningen till det var framför allt de gynnsamma subventioner som gavs till eget husägande och till byggande av socialbostäder samtidigt som privatpersoners uthyrning av lägenheter för att trygga pension och ålderdom minskade. Det privata ägandet är numera relativt jämnt delat mellan privatpersoner och företag med en liten övervikt av privatpersoner. Regelverket är neutralt och gynnar inte någon hyresform. – Besittningsskyddet gäller t.ex. för både privata hyresrätter och socialbostäder. I likhet med Österrike är den sociala sektorn av hyresbeståndet mycket stor och uppfattningen om dessa bostäder skiljer sig åt från den brittiska.

Den nederländska hyresregleringen är strikt och gäller för både privata hyreslägenheter och socialbostäder (Whitehead 2012). Man använder en "hyreströskel" som korrigeras för inflation varje år. Hyror som faller under tröskeln regleras genom ett poängsystem där hänsyn tas till kvalitet och närhet till service. År 2011 var 70 % av hyreslägenheterna i Nederländerna reglerade efter poängsystemet (Haffner 2011). Hyror som å andra sidan överstiger tröskeln är avreglerade och "fria" (Hoekstra 2010). Ett utmärkande drag för den nederländska bostadsmarknaden är det stora inslaget av autonoma stiftelser som äger, säljer och bygger socialbostäder (Boverket 2015).

För tillfället är efterfrågan på hyresbostäder mycket stor i Nederländerna. Precis som i Storbritannien och Tyskland är två av huvudförklaringarna en rörligare arbetsmarknad och inflyttning till de stora städerna (DNB 2017). Och i likhet med Storbritannien hamnar medelklassen i kläm mellan en skenande boprismarknad och socialbostäder som de tjänar för mycket för att vara kvalificerade för (44 % av hushållen i Nederländerna är kvalificerade för socialbostäder). För den lilla andel privata hyreslägenheter med marknadshyror som finns i de stora städerna stiger hyrorna sedan 2014 som en följd av ökad efterfrågan. Här finns det med andra ord inte utrymme för ett ineffektivt utnyttjande i det bestånd som har marknadshyror men det måste tilläggas att socialbostädernas andel av hyresstocken är mycket hög, drygt 75 % (Haffner 2011).

Vad gäller socialbostäderna och ett effektivt utnyttjande så har den nederländska regeringen vid ett flertal tillfällen föreslagit stegvisa hyreshöjningar för hushåll med årsinkomster över en viss nivå, senast €43 000,

men förslagen möter starkt motstånd (Whitehead 2012). Hyreshöjningar måste samtidigt betalas med ökade bostadsbidragsutgifter varför det finns ett uppenbart ekonomiskt incitament för den nederländska staten att behålla reglerade hyror. Underutnyttjande har observerats av Haffner och Boumeester (2014) som fann att vissa hushåll på grund av bidragssystemet bodde i onödigt stora hyresbostäder. Ett brett införande av marknadshyror skulle således eventuellt kunna leda till ett mer effektivt utnyttjande.

I Amsterdam är trenden mot ägarlägenheter tydlig. Framför allt är det privata hyresrätter som omvandlas till ägarlägenheter och detta får effekter på rörligheten i hyresbeståndet med åtminstone delvis marknadshyra. Men eftersom majoriteten av hyresbostäderna i Nederländerna har reglerad hyra (Haffner & Boumeester 2014) så undviks rörlighet mellan hyrestyperna av kostnadsskäl. Rörligheten är större i det privata beståndet där friheten också är större att ombilda eller hyra vidare. Bostadsstiftelserna finansierar sin verksamhet genom försäljningar vilket innebär att det sker en tillströmning av ägarlägenheter (Boverket 2016) och att det finns ett tydligt incitament till orörlighet då hyresgäster kan vänta ut en ombildning. Rörlighet handlar med andra ord mer om en rörlighet mellan upplåtelseformer.

Bostadsbyggandet i Nederländerna har tagit en ny form sedan 1990-talet med ett ökat inslag av marknadskrafter som bygger privata hyresrätter och ägarlägenheter. I jämförelse med det svenska bostadsbyggandet är dock det nederländska avsevärt mycket stabilare över tid om vi jämför perioden 1998–2018 (ING 2016). Så sent som 1995 uppgick den sociala sektorn av bostadsmarknaden i Amsterdam till 58 % vilket är mycket högt vid en internationell jämförelse (Whitehead 2012) och det var även denna sektor som via subventioner stod för stora delar av bostadsbyggandet. Efter 1995 togs statliga subventioner för att bygga bostäder bort och fokus hamnade i stället på medel för att gynna ett ökat bostadsäggande. Samtidigt ombildades lägenheter från hyrda till ägda i en trend liknande den svenska vilket också påverkade bostadsbyggandet som i allt större utsträckning fokuserade på att bygga fler ägarlägenheter. Nu står Nederländerna inför bostadsbrist och en produktion som inte ser ut att kunna matcha efterfrågan trots ökat inslag av marknadshyror och en sedan 2013 stadigt ökande produktionsvolym (ING 2016). PWC (2016) bedömer att en friare prissättning på hyror haft viktig betydelse för att stimulera nyproduktionen men att det finns andra hinder, framförallt markbrist, för bostadsbyggandet i Nederländerna.

Haffner och Boumeester (2014) undersöker frågan om de reala kostnaderna för boende i Nederländerna. Det är sedan länge känt att det nederländska skatte- och hyressystemet, i likhet med det svenska, gynnat vissa upplåtelseformer och missgynnat andra. Boendekostnaderna för nyare hyreslägenheter har stigit och deras hyresgäster tillhör förlorarna sett över tid. I efterfrågade områden stiger fastighetspriser, byggkostnader ökar och det omsätts till slut i högre hyror. Att hyresgäster betalar mer för sitt boende netto än vad husägare gör är inget nytt. Samtidigt ökar även boendekostnaderna i det ägda segmentet, delvis som en följd av att många lämnar hyresbostadsmarknaden för att köpa sin bostad i stället vilket i sin tur driver upp efterfrågan. Den nederländska begränsade formen av marknadshyra bidrar till en ökning av boendekostnaderna men bör ses

som endast en av flera andra faktorer som gör att det blir allt dyrare med bostad i Nederländerna.

Det har tidigare i rapporten påpekats att andelen hyreslägenheter med marknadshyra är liten i Nederländerna och det är därför svårt att uttala sig generellt om ifall förekomsten av dessa leder till större socioekonomiska skillnader. Marknadshyrorna är de facto högre på attraktiva platser och betingar således ett högre pris. Det medför att de hushåll som har inkomster som överstiger inkomströskeln för socialbostäder är hänvisade till dessa alternativt till att skaffa ägt boende (Musterd 2014). Samtidigt pressas marknadshyrorna upp på grund av ökad efterfrågan och konkurrens från ägarlägenheterna. Musterd (2014) spår att utvecklingen i Nederländerna kommer att peka mot ökad socioekonomisk uppdelning på grund av marknadshyrorna och de ekonomiska incitamenten bakom att bygga och köpa ägarlägenheter som bara en begränsad del av hushållen har råd med. Likheterna med utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden (t.ex. Bokriskommittén 2014) är här svåra att blunda för.

Sammanfattningsvis redovisas i tabell 2 nedan svaren på frågeställningarna översiktligt.

TABELL 2: REDOVISNING AV SVAREN LANDSVIS.

Frågor:

1. Innebär marknadshyror att beståndets utnyttjande blir mer effektivt (mindre grad av underutnyttjande)?
2. Bidrar marknadshyror till ökad rörlighet bland hyresgästerna?
3. Stärker marknadshyror drivkrafterna för ökat bostadsbyggande?
4. Innebär marknadshyror att boendekostnaderna ökar för hyresgäster?
5. Leder marknadshyror till större socioekonomiska skillnader i boendesituation?

Tyskland	England	Österrike	Danmark	Nederländerna
1 Ja, men andra effektivitetsförluster uppstår.	Ja. Underutnyttjade hyreslägenheter förekommer inte. Dock uppstår inlåsnings-effekter i den privata hyressektorn.	Förmodligen inte.	Ja, men i liten utsträckning.	Ja, på den begränsade privata hyresmarknaden.
2 Nej, hyresgäster är generellt nöjda med sitt boende och rörligheten är låg trots marknadshyror.	Ja, i kombination med korttidskontrakt och en "dröm" om bättre boende. I allt större utsträckning nej efter 2008. Mer tveksamt om det bidrar till social rörlighet.	Ja, men i begränsad utsträckning.	Ja. Den reglerade hyran har en negativ effekt på rörlighet. Marknadshyra skulle sannolikt öka benägenheten att flytta.	Tveksamt. Det förekommer i princip inget bestånd med renodlad marknads-hyra.
3 Ja, men det räcker för tillfället inte.	Nej.	Nej. Ökat bostadsbyggande beror framför allt på subventioner.	Ja, givet de kostnadstak som lagts på nyproduktion av allmänna boenden. Nej, givet utebliven ökning 1991–2001.	Ja. Friare prissättning och subventioner stimulerar nyproduktion.
4 Ja, men inte historiskt och bara på överhettade lokala bostadsmarknader.	Ja, affordable housing i socialbostäder ligger på 80 % av marknadshyran. Marknadshyrorna i den privata sektorn stiger kraftigt i framför allt London.	Ja. På grund av ökad efterfrågan men effekten mildras av generösa bostadsbidrag.	Ja och nej. Ja i attraktiva områden. Nej i oattraktiva områden. Likheter med Sverige där bruksvärdeshyra kan driva upp hyran i attraktiva områden.	Ja, som en i en rad andra faktorer.
5 Nej. Standarden är generellt hög.	Ja. Socialbostäder med reglerad hyra är avsedda för de resurssvagaste. Dock långa köer till dessa.	Ja.	Ja. I de stora städerna och framförallt i Köpenhamn.	Ja. Stigande hyror till följd av ökad efterfrågan leder till större skillnader.

Av tabell 2 framgår det att marknadshyror har en positiv effekt på hyresbeståndets utnyttjande. Det är dock endast Storbritannien och Tyskland som har ett betydande inslag av marknadshyror. I Österrike, Danmark och Nederländerna dominerar socialbostäder med reglerad hyra och vi kan därför inte dra alltför långtgående slutsatser för dessa. I samma trojka av länder förekommer även inlåsnings effekter inom det reglerade beståndet som påverkar rörligheten negativt. I Storbritannien däremot finns det en utpräglad rörlighet som närmast kan beskrivas som en "flykt" från hyresrätter till äganderätter. Tyskland utgör ett undantag vad gäller marknadshyrornas effekt på rörlighet. Där väger i stället andra "mjuka" aspekter in såsom besittningsskydd, förtroende för fastighetsägaren och begränsad förekomst av spekulation på fastigheter. Vad gäller bostadsbyggande och huruvida marknadshyror påverkar i riktning mot en ökad takt eller inte så visar genomgången i tabell 2 på blandade resultat. Gemensamt för samtliga länder är att behovet av fler bostäder är stort och koncentrerat till ett antal stora städer. Varken marknadshyra eller reglerad hyra har lyckats lösa den eskalerande bostadsbristen i t.ex. Storbritannien, Wien, Amsterdam eller de stora tyska städerna. En liknande studie (PWC 2016) av Storbritannien, Finland, Österrike, Tyskland och Nederländerna finner att bostadsbristen inte dämpats trots införande av marknadshyra.

När efterfrågan ökar så stiger också boendekostnaderna vilket framgår av sammanställningen i tabellen. I Bilaga 2 görs även en jämförelse i boendekostnader för några utvalda år. Undantaget från ökade boendekostnader är platser som inte har någon inflyttning och där hyressystemet, som i det danska exemplet, i stället sänker hyran och i förlängningen boendekostnaderna. I kölvattnet av ökade boendekostnader ser vi också hur de socioekonomiska skillnaderna i boendesituation ökar. Det har förekommit länge i Storbritannien men även i Tyskland och Österrike leder ökad efterfrågan på privata hyreslägenheter och socialbostäder att de som kanske är mest behövande trängs ut.

Bredvid tabell 2 kan man då lägga det trehövdade "hybrida" svenska hyressystemet för att göra några jämförelser. Uppenbara likheter med det danska systemet framträder fort: inlåsnings effekterna och insiders, den politiska oviljan att gå till botten med hyressättningssystem och bostadsbristen i storstäderna. Men även med det nederländska finns det likheter och då framför allt hur skatte- och subventionssystemet gynnat ägande. Vid en jämförelse framkommer det också snart att ingetdera av systemen, hyresreglerat eller marknadsanpassat, utgör några väl sammanhållna enheter utan att de är resultat av en lång tids kompromisser och eftergifter för diverse omvandlingstryck i de olika länderna. Därtill behöver vi göra en åtskillnad mellan storstädernas behov och övriga landets motsvarighet. Ett införande av marknadshyror kommer att ha olika effekt beroende på vilken av dessa vi avser. En kort exposé över utländska motsvarigheter i tabell 2 landar också i slutsatsen att i de länder där marknadshyror förekommer råder olika begränsningar med direkta eller indirekta effekter. Därtill kan fogas att i till exempel Österrike är skillnaden i hyresnivå liten mellan socialbostäderna och de privata hyreslägenheterna vilket ytterligare förstör gråzonen. Vi står med andra ord bland mutanter och hybrider av de "rena" hyressättningssystemen.

Avslutande kommentarer

Om vi för tydlighets skull ska försöka ställa upp kontrahenterna: En reglerad hyresmarknad med en stor grupp av människor bosatta i den sociala hyressektorn som vilar på kommunalt byggande och ägande och där staten betalar mellanskillnaden à la Österrike/Danmark (och till viss del Nederländerna) å ena sidan – eller en avreglerad hyresmarknad med korta kontrakt och privata fastighetsägare och byggare "UK style" å andra sidan. Vattendelaren är frågan om i vilken utsträckning och hur staten ska blanda sig i. Det råder knappast någon tvekan om att staten i Sverige retirerat från flera områden på bostadsmarknaden sedan slutet av 1980-talet. Om staten ska ta sig tillbaka in och samtidigt närma sig en bred och långsiktig bostadspolitik så har ovan belysta exempel från fem olika europeiska länder demonstrerat olika varianter på hur en sådan inblandning kan se ut. Det som är gemensamt för dessa länder är att den sociala sektorn av hyresbostadsbeståndet står under ett starkt tryck till följd av växande städer, globala ekonomiska kriser, tuffare bankregler och allt större grupper av invånare som får allt svårare att klara sina boendekostnader. Danmark och Sverige har förvisso inte en uttalad social hyresmarknad men vi ser de facto även här samma ökade efterfrågan på bostäder med låg hyra. Sammanfattningsvis: det verkar krävas ett bredare tag kring frågan om bostadsförsörjningen än att enbart diskutera marknadshyra eller reglerad hyra. Sverige behöver en ny modell för hyressättning samtidigt som rekordmånga fler bostäder behöver byggas.

2018 är det dessutom valår i Sverige. Det innebär att behovet är osedvanligt stort av kunskapsunderlag till föreslagna förändringar. Skulle ett eller flera partier gå till val på löftet att skrota det svenska bruksvärdesystemet är det viktigt att alla fakta om marknadshyrans effekter läggs på bordet. I denna rapport har det framkommit att samtliga fem länder brottas med bostadsbrist och att det saknas entydiga bevis på att marknadshyror skulle leda till ett ökat bostadsbyggande. Nu är det inte troligt att något parti kommer att sätta hyressättningssystemet särskilt högt på agendan men vi kommer förmodligen höra vallöften om fler byggda bostäder, fler hyresrätter och fler lägenheter till marginaliserade grupper i samhället. Så hur bygger vi då fler bostäder och under vilken hyresregim?

Under förutsättning att vi då på allvar vill ta itu med bostadsbristen som framför allt är påtaglig i våra storstäder även om mindre kommuner de senaste tre åren i allt större utsträckning också rapporterar brist, så behöver vi lyfta frågan om vad det innebär att bo i en växande storstad. Det inkluderar att ifrågasätta vad som är rimligt i form av utrymme och att konstatera att ett centralt boende medför minskat levnadsutrymme i form av antal kvadratmeter. Samtidigt har det konstaterats att 40 000 hushåll i Stockholms län karakteriseras som havande extremt hög utrymmesstandard. Här finns en uppenbar konflikt och ett underutnyttjande av det befintliga beståndet. Förvisso utgör hyreslägenheterna endast en mindre del (9 000) av dessa men det är samtidigt rimligt att även diskutera vilka mekanismer som ligger bakom underutnyttjandet av bostadsrätterna. Möjligen är det också en effekt eller ett uttryck för socioekonomiska skillnader, d.v.s. att rika personer kan bo spatiöst. Det finns samtidigt också 11 000 hyreslägenheter i Stockholms stad som saknar någon folk-

bokförd och där vi således inte vet hur trångboddhet respektive hög utrymmesstandard fördelar sig.

Avsaknaden av en sammanhållen och långsiktig bostadspolitik är ett frekvent inslag i dagens bostadsdebatt (e.g. GP 2016; DN 2017; SvD 2016; Veidekke 2017, Fastighetsägarna 2018). Samtidigt lamslås alla djupare samtal om bostadsfrågan av det faktum att socialbostäder upplevs som stigmatiserande (Boverket 2016). En reformerad bostadspolitik bör t.ex. innehålla en tydlig idé om huruvida det är genom ett moderniserat bruksvärdessystem, bostadsbidrag eller socialbostäder (social housing) som bostäder till låginkomsttagarna ska tillhandahållas, men den bör också innehålla en idé om hur finansieringen av bostadsbyggandet ska gå till (Scocco & Andersson 2018). Är det hushållen, staten, bankerna eller fastighets- och byggbolagen som ska ta risken? Vid en historisk tillbakablick framgår det hur bostaden gått från att vara en rättighet och en välfärdssymbol till att allt mer betraktas som en investering och ett uttryck för ens identitet. Samtidigt och högst intressant är bostadsägandet i Tyskland inte alls lika intimt sammankopplat med ett uttryck för identitet och självförverkligande.

Erfarenheterna från mellankrigstidens avreglerade hyresmarknad fick länge stå som motbild till den bostadspolitik med generella produktions- och finansieringsstöd som Socialdemokraterna förde från 1942 och framåt (Bengtsson & Annaniassen 2006). Finns det motsvarande nid- eller hotbilder i dag som skulle kunna tjäna som en motivation för en gemensam blocköverskridande plattform kring bostadsfrågan? Ökad boendesegregation är åtminstone ett nutida problem som partierna borde kunna enas kring. Andersson (2017) visar i sin rapport att vi står inför ett antal utmaningar som behöver lösas politiskt där det växande gapet mellan insiders och outsiders på bostadsmarknaden och bostadsbyggandets oförmåga att hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen är två av de största. Därför bör en bostadspolitik ange ramarna för bostadsbyggandet och hur det ska finansieras samt huruvida subventionerade bostäder till hushåll med begränsad betalningsförmåga ska realiseras.

Med frågorna besvarade kan det vara på plats att avslutningsvis lyfta en fråga som kan ses som ett slags paraply för de frågeställningar som besvarats här tidigare: *Är det någon som vill ha marknadshyror?* Det finns en rad aktörer på bostadsmarknaden vars svar på den frågan är synnerligen relevanta för hur vi väljer att se på en lösning på den nuvarande bostads-situationen, t.ex. banker, bygg- och bostadsföretag, fastighetsägare, hyresgäster, kommuner och institutionella ägare. I sammanhanget är också Hyresgästföreningens enkät som tidigare vidtalats intressant. Endast 3 av de 13 största privata och allmännyttiga bostadsbolagen vill t.ex. ha marknadshyror. Frågan om marknadshyra är kanske ointressant och i stället borde vi fundera kring hur fördelningen av upplåtelseformer ska se ut i Sverige i framtiden. Det kommer tvivelsutan att få långtgående konsekvenser för vårt gemensamma välfärdsbygge.

Referenser

- Aftonbladet (2016) Marknadshyror ger oss fler hyresrätter, C: Bostads-samtalen måste leda till verklig förändring, Aftonbladet 29 jan. 2016
- Alves, S. & Andersen, H. T. (2015) *Social Housing in Portugal and Denmark: a comparative perspective*. Ålborgs universitet.
- Ambrosius, J. D., Gilderbloom, J. I., Steele, W. J., Meares, W. L. & Keating, D. (2015). Forty years of rent control: Reexamining New Jersey's moderate local policies after the great recession. *Cities* 49:121–133.
- Andersson, L-F. (2017) *Bostadsmarknaden – Hushållens, företagens och politikens Utmaningar*. Rapport 1. Stockholm, Bostad 2030.
- Andrews, D., Caldera Sánchez, A. & Johansson, Å. (2011) Housing markets and Structural Policies in OECD Countries. *OECD Economics Department Working Papers* No 836, OECD Publishing: Paris.
- Arnott, R. (1995) Time for revision on rent control? *Journal of Economic Perspectives* 9(1): 99–120.
- Autor, D., Palmer, C. & Pathag, P. (2014) Housing market spillovers: Evidence from the end of rent control in Cambridge, Massachusetts. *Journal of Political Economy* 122:31
- Baker, E., Bentley, R., Laurence, L. & Beer, A. (2015) Housing affordability and residential mobility as drivers of locational equality. *Applied Geography* 72: 65–75.
- Bengtsson, B. & Annaniassen, E. (2006) *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Malmö, Egalité.
- Bergsten, E. & Josefson, D. (2006) Hyressättning enligt Malmömodellen. Magisteruppsats, Lunds Tekniska Högskola.
- Bischoff, O. & Maennig W. (2011) Rental market segmentation in Germany according to ownership. *Journal of property research* 28:2 133–149.
- Bokriskommittén (2014) *En fungerande bostadsmarknad – en reformagenda*. Stockholm: Bokriskommittén.
- Borg, I. (2015) Housing Deprivation in Europe: On the Role of Rental Tenure Types. *Housing, Theory & Society* 2015:32 73–93.
- Bostadsförmedlingen (2018) Summering av året 2017. <https://bostad.stockholm.se> besökt 30 mars.
- Boverket (2005) SBN Statens stöd för kommunala bostadsåtaganden 1998–2005. Om Bostadsdelegationen och Statens Bostadsnämnd.
- Boverket (2007) *Bostadspolitik. – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år*.
- Boverket (2013) *Bostadsbristen och Hyressättningssystemet – ett kunskapsunderlag*. Boverkets marknadsrapport nov 2013.
- Boverket (2014) *Det Svenska Hyressättningssystemet*. Rapport 2014:13.
- Boverket (2016) *Den Sociala Bostadssektorn i Europa: Jämförelser mellan sex EU-länder*. Rapport 2016:16.
- Bramley, G. (2016) Housing need outcomes in England through changing times: demographic, market and policy drivers of change. *Housing Studies* 31:3 (243–268).
- Christiansen, H. (1990) The Danish Housing Market. *Danish Economic Review* (74).
- Christophers, B. (2013) A monstrous hybrid: The political economy of housing in early 21st century Sweden. *New Political Economy* 18:6 (885–911).

- Coulter, R. (2017) Social disparities in Private Renting Amongst Young Families in England and Wales, 2001-2011. *Housing, Theory and Society* 34(3): 297–322.
- Dagens Nyheter (2015) Marknadshyror skulle kosta hushållen 17,8 miljarder. – 18:e maj 2015.
- Dagens Nyheter (2017a) Ekonomiprofessorn: Inför marknadshyror – 2:e feb. 2017.
- Dagens Nyheter (2017b) Wallenstam varnar för osäker marknad – Gör om bostadsrätter till hyresrätter – 9:e okt 2017.
- Dagens Nyheter (2017c) Nytt poängsystem kan ge dyrare hyror i Stockholms innerstad. 20:e feb 2017.
- Dagens Nyheter (2018) Riksbyggen vill erbjuda hyrköp av lägenhet. – 22:a feb 2018.
- DCLG (2018) House building; new build dwellings; England: September Quarter 2017. Statistical release 19 december 2017.
- Deschermeier, P., Haas, H., Hude, M. & Voigtländer, M. (2016) A first analysis of the new German rent regulation. *International Journal of Housing Policy* 16:3 293–315.
- Dewilde, C. & De Decker, P. (2016) Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe. *Housing, Theory and Society* 33:2 121–161.
- DNB (2017) *The Housing Market in major Dutch Cities*. DNB Public.
- Fastighetstidningen (2016) 21 oktober. Räkna med färre utbildningar.
- Fastighetsägarna (2018) *Hem: Vägar till en bättre bostadspolitik*.
- Forsberg, L. & Åsell, M. (2000) Vad kan vi lära av länder som avreglerat sin hyresmarknad? – En studie av Finland, Storbritannien och Spanien. Examensarbete, KTH.
- Glaeser, E. L. (2003) The Misallocation of Housing under Rent Control. *American Economic Review* 93(4): 1027–1046.
- Guardian (2012) How the private rented sector dominates housing's future. 2012-02-22.
- Göteborgsposten (2016) Utan marknadshyror dör hyresrätten – GP 28 dec. 2016.
- ING (2016) ING Real Estate. 2017 Annual Report.
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M. & van der Heijden, H. (2010) Universalistic, Particularistic and Middle Way approaches to comparing the private rental sector. *International Journal of Housing Policy* 10(4):357–377.
- Haffner, M. (2011) The Private Rented Sector in the Netherlands. I Scanlon, K & Kochan, B. (red.) *Towards a sustainable private rented sector – The lessons from other countries*. LSE London.
- Haffner, M & Boumeester, H. (2014) Is renting unaffordable in the Netherlands? *International Journal of Housing Policy* 14(2): 117–140.
- Hoekstra, J. (2010) Divergence in European welfare and housing systems. IOS Press & Delft University Press.
- Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T. & Soaita, A. M. (2017) 'Generation Rent' and the ability to 'settle down': economic and geographical variation in young people's housing transitions. *Journal of Youth Studies* 20:1 63–78.
- Hyresgästföreningen (2013a) Presumtionshyror: Enkät om bostadsbyggande och hyressättning. Redovisning av enkätsvar. Hyresgästföreningen Riksförbundet 2013-10-16.

- Hyresgästföreningen (2013b) Presumtionshyror: Åtgärder för att öka byggandet av hyresrätter.
- Kemeny, J. (1995) *From Public Housing to the Social Market*. London: Routledge.
- Kemeny, J. (2001) Comparative Housing and Welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*. 16: 53–70.
- Kemp, P. A. & Kofner, S. (2010) Contrasting Varieties of Private Renting: England and Germany. *International Journal of Housing Policy* 10:4 (379–398).
- Kemp, P. A. (2011) Low income tenants in the private rental housing market. *Housing Studies* 26:7-8 1019–1034.
- Kemp, P. A. (2015) Private renting after the Global Financial Crisis. *Housing Studies* 30:4 601–620.
- Kihlanki, H. (2016) Beslut att köpa svart hyreskontrakt – en studie om svarthandel med bostadshyreskontrakt i Stockholm. Kandidatuppsats. Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet.
- Kristensen, H. (2007) *Housing in Denmark*. Copenhagen: Centre for Housing and Welfare, RealDania Research.
- Lang, R. & Stoeger, H. (2018) The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: empirical evidence from Austria. *International Journal of Housing Policy* 18:1 (35–54).
- Lind, H. (2001) Rent Regulation: A conceptual and comparative analysis. *International Journal of Housing Policy* 1:1 41–57.
- Matznetter, W. (2002) Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an example. *Urban Studies* 39:2 (265–285).
- Moore, T. (2017) The convergence, divergence and changing geography of regulation in the UK's private rented sector. *International Journal of Housing Policy* 17:3 (444–456).
- Munch, J. R. & Svarer, M. (2002) Rent control and tenancy duration. *Journal of Urban Economics* 52:542–560.
- Mundt, A. (2017) Housing benefits and minimum income schemes in Austria – an application of the residual income approach to housing affordability of welfare recipients. *International Journal of Housing Policy*
- Musterd, S. (2014) Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies* 29:4 467–484.
- OECD (2011) Housing Markets and Structural Policies in OECD countries. Working Paper. www.oecd-ilibrary.com besökt 2018-03-30.
- ONS (2018) Ratio of house price to workplace-based earnings 1998-2016. Office for National Statistics. www.ons.gov.uk besökt 2018-03-30.
- Palmstierna, P. & Bergensträhle, S. (2015) *Hur bor man i Stockholm?* Bo-Analys & Vostra konsulter.
- Pawson, H., Hulse, K. & Morris, A. (2017) Interpreting the rise of long-term private renting in a liberal welfare regime context. *Housing Studies* 32:8 (1062–1084).
- PWC (2016) *Vad skulle marknadshyror kosta Sverige?* Rapport av PWC våren 2016.
- Ramböll (2015) Den Svenska hyresmarknaden – scenarioanalys.

- Ronald, R. (2013) Housing and Welfare in Western Europe: Transformations and Challenges for the Social Rented Sector. *LHI Journal* 4(1): 1-13.
- SABO (2014) Kan tyska marknadshyror lösa den svenska bostadskrisen?
- Scanlon, K. (2011) The private rented sector in Denmark. I Scanlon, K. & Kochan, B. (red.) *Towards a sustainable private rented sector – The lessons from other countries*. LSE London.
- Scanlon, K. & Whitehead, C. (2011) Introduction: the need for a sustainable private rental sector. I I Scanlon, K. & Kochan, B. (red.) *Towards a sustainable private rented sector – The lessons from other countries*. LSE London.
- Schoibl, H. & Stöger, H. (2014) Armutsfalle Wohnen. Wohnpolitik und Armutsrisiken. I Dimmel, N., Schenk, M. & Stelzer-Orthofer, C. (red.) *Handbuch Armut in Österreich*. Innsbruck, Vienna, Bozen: StudieVerlag.
- Scocco, S. & Andersson, L-F (2018) *Hushållens skulder och framtidens bostadsfinansiering. – Hushållens, statens och finansiella sektorns roll för att finansiera bostadsbyggandet*. Rapport 2. Bostad 2030.
- SFS (2016) Lag 2016:38 om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Arbetmarknadsdepartementet.
- Skak, M. & Bloze, G. (2012) Rent Control and Misallocation. *Urban Studies* 50(10): 1988–2005.
- Skifter Andersen, H. (1992) Regulation of the Private Rental Housing Market – Some Danish Experiences. *Scandinavian Housing and Planning Research* 9: 41–5.
- Statens Offentliga Utredningar (1981) SOU 1981:77 *Hyresrätt 3: Bruksvärde, hyresprocess mm*. Betänkande av Hyresrättsutredningen.
- Statens offentliga utredningar (2017) SOU 2017:65 *Hyra vid nyproduktion – utvärdering av modellen*.
- Statistisches Bundesamt (2018) Permits for building construction. www.destatis.de besökt 2018-03-21.
- Statistik Austria (2018) 2010 bis 2016 bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude. www.statistik.at besökt 29 mars 2018.
- Svenska Dagbladet (2016) Marknadshyror skapar ännu mer orättvisa, Svenska Dagbladet 12 maj 2016.
- Van der Heijden, H. & Boelhouwer, P. (1996) The Private Rental Sector in Western Europe: Developments since the Second World War and prospects for the future. *Housing Studies* 11:1 (13–33).
- Veidekke (2017) Så löser vi bostadskrisen – strategier för en fungerande bostadsmarknad.
- Westerheide, P. (2011) The private rented sector in Germany. I Scanlon, K. & Kochan, B. (red.) *Towards a sustainable private rented sector – The lessons from other countries*. LSE London.
- Whitehead, C. (2012) The Private Rented Sector in the New Century. University of Cambridge.
- Voigtländer, M. (2009) Why is the German Homeownership Rate so Low? *Housing Studies* 24:3 (355-372).
- Världsbanken (2013) The Rental Market and its Players. I *Rental Housing: Lessons from International experience*.
- Östling, R. (2013) Högre hyror i allmänhetens tjänst. Ekonomistas. <https://ekonomistas.se/2013/11/21/hogre-hyror-i-allmanhetens-tjanst/>

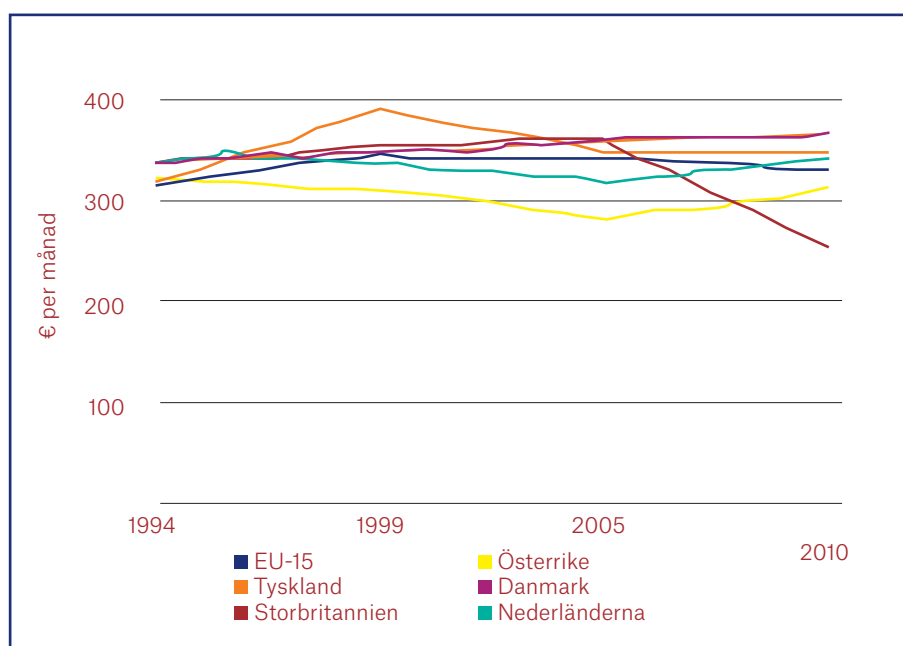
BILAGA 1 – LEDIGA HYRESLÄGENHETER I OLIKA EUROPEISKA STÄDER VID SAMMA TIDPUNKT. 2018-02-21

Stad	Lediga privata och allmänna hyreslägenheter	Ungefärlig storlek på storstadsområde, miljoner	Storlek i förhållande till Sthlm
Stockholm	1 578	2,3	1
Berlin	2 693	4,4	1,9
Wien	3 106	1,8	0,8
London	3 438	13,8	6
Köpenhamn	1 812	1,9	0,8
Amsterdam	1 946	2,4	1,1
Hamburg	763	3,0	1,3

Källa:

<https://www.pararius.com/apartments/amsterdam> (Amsterdam)<https://www.boligportal.dk/en/find?placelds=15> (Köpenhamn)<https://www.london2let.com/> (London)<https://bostad.stockholm.se/> (Stockholm)<https://www.hyrbostad.se/stockholm/> (Stockholm)<https://www.wohnungsboerse.net/> (Berlin, Wien, Hamburg)

BILAGA 2 - BOENDEKOSTNADER € PER MÅNAD UTVALDA ÅR.



Källa: Eurostat

