

Hyresrättens förtjänster — en kunskapsöversikt

Julia Synnelius
Hyresgästföreningen



Hysesrättens förtjänster —en kunskapsöversikt

Innehåll

Förord	3
Socioekonomiska förtjänster	4
Främjar jämlikhet och individens självständighet	4
Stöd till bostadsköp för unga ger sämre förutsättningar för hyrt boende	5
Motverkar sänkning av pensionsnivåer	6
Bidrar till mångfald	7
Ombildningar bidrar inte till minskad segregation	7
Ger incitament till bättre standard i nya bostäder	8
Hysesmarknadens organisering spelar också roll för boendestandarden	9
Makroekonomiska förtjänster	10
Bidrar till rörlighet mellan arbetsmarknader	10
Förtjänster för hemägare likväl som för hyresgäster	11
Främjar ekonomisk stabilitet	11
Exemplet Polen	12
Ger incitament och förutsättningar för byggande	12
Slutord	14
Referenser	15
Vetenskapliga artiklar	15
Rapporter	16
Webbsidor	16
Rekommenderad läsning	17

Förord

Den här kunskapsöversikten är en genomgång av både äldre och nyare forskning samt rapporter kring hyresrättens förtjänster.

Under de senaste 30 åren har hyresbeståndet krympt genom ombildningar, en otillräcklig byggtakt och nu hotas hyresgästernas trygghet bland annat med förslaget till att införa marknadshyror. Ägande har blivit den skattemässigt gynnade upplåtelseformen, medan stöd till hyresrätten har avskaffats eller reducerats. Genom att belysa hyresrättens förtjänster vill vi bidra med en nyanserad bild över den svenska bostadssektorn, och de samhälleliga vinster som en välutvecklad hyresmarknad för med sig.

Stigberoende är ett centralt begrepp inom bostadsforskningen som används för att förklara organiseringen av bostadssektorn i olika länder och kontexter. Att bostadspolitiken är stigberoende innebär att dess legala och ekonomiska förutsättningar är trögörsliga och motståndskraftiga. Inte sällan innebär det att vissa upplåtelseformer, skatter eller andra villkor ligger kvar och formar befolkningens förväntningar på bostadsmarknaden under lång tid. Politiska beslut eller icke-beslut som höjer eller sänker attraktiviteten av respektive upplåtelseform kan ha stor påverkan på utformningen av bostadssektorn i sin helhet. På sina håll leder stigberoendet till att ägande ses som den naturliga och eftersträvarsvärda upplåtelseformen, medan det i andra länder leder till att ägande existerar sida vid sida av en välutvecklad och attraktiv hyressektor.

Men bostadspolitiken formar inte bara bostadsbeståndet, utan även samhällets utveckling på ett bredare plan. Som den här kunskapsöversikten kommer att visa går en välorganiserad hyressektor hand i hand med ekonomisk jämlikhet, generösa pensioner, långsiktigt god byggstandard, prisstabilitet och jämn aktivitet i byggsektorn över konjunkturcykeln.

Översikten består av två delar. En som fokuserar på hyresrättens socioekonomiska förtjänster och en som lyfter fram dess makroekonomiska förtjänster. Mycket av forskningen härrör från andra länder i Europa. Med stigberoendet i åtanke är det viktigt att poängtera att det är närmast omöjligt att kopiera ett annat lands bostadspolitik, då kontextuella faktorer spelar stor roll. Andra länders utveckling kan snarare ses som exempel på vad olika bostadspolitiska åtgärder kan få för konsekvenser.

Socioekonomiska förtjänster

Nedan presenteras en översyn av hyresrättens socioekonomiska förtjänster. Med socioekonomiska förtjänster menar vi de sätt som hyresrätter bidrar till ett mer jämlikt samhälle. Vi presenterar forskning och rapporter som belyser hyresrättens roll för individens självständighet, för mångfald i bostadsområden och för boendestandarden.

Den svenska bostadsmarknadspolitikerna tog en social riktning under efterkrigstiden, med kollektivt ansvarstagande och en väl utbyggd allmännyttig bostadssektor. I nutid ser vi återigen ett behov av en mer omfattande social bostadspolitik, bland annat eftersom otillräcklig byggtakt och utbildningar bidragit till brist på hyreslägenheter. Men vi drar fortfarande nytta av många av de goda effekterna som den tidigare inriktningen haft. En professionell hyressektor med ett starkt rättsligt skydd för hyresgästen har bidragit till ett mer jämlikt samhälle med mångfald, där staten och inte familjen har ansvar att finansiera boendet för invånarna. Hyressektorn har också bidragit till goda förutsättningar för en välutvecklad socialförsäkring. Det politiska stödet för pensioner är nämligen starkare i länder med en större hyressektor eftersom det är svårare att vältra över välfärdskostnader på hyresgäster än på hemägare.

Främjar jämlikhet och individens självständighet

Tillgång till hyresrätter är en viktig del av den kollektivt finansierade välfärden. Att kunna bosätta sig där man önskar, oavsett ens familjs ekonomiska bakgrund och utan att behöva hänga upp sin tillvaro på en närstående, främjar jämlikhet och individens självständighet. Tillgång till hyresrätter motverkar också en förskjutning av välfärdsfinansieringen från det kollektiva till familjen.

Den brist på tillgängliga hyresrätter som råder på den svenska bostadsmarknaden kan dessvärre bidra till ovan nämnda förskjutning. Unga vuxna blir alltmer beroende av sin familj för att kunna köpa sig in i bostadsmarknaden. Så mycket som hälften av de unga vuxna mellan 20-27 år som är bostadsrättsinnehavare har köpt sin lägenhet med ekonomisk hjälp av en närstående (Hyresgästföreningen 2019). Inte minst är det svårt för unga som vill flytta till ett storstadsområde, där bristen på hyresrätter gör att ägt boende i form av bostadsrätt ibland är det enda sättet att komma in på bostadsmarknaden (Stephens, 2017). När det på så vis börjar bli ett normaltillstånd att unga människor vänder sig till sin familj för hjälp till boende, riskerar vi denna förskjutning av välfärdsfinansieringen. Det blir familjen som indirekt får ta över ansvaret för boende, så som det redan ser ut i Sydeuropa, såsom Italien och Grekland (McKee, 2012).

De delar av befolkningen som inte har tillgång till en privat förmögenhet hamnar på efterkälken och riskerar att missa studieplatser eller jobbopportuniteter. Utan reformer som ökar tillgången till hyresrätter riskerar denna ojämlikhet att segmentera klasskillnader över generationer. Den som får tillgång till en närståendes kapital blir dessutom beroende av denna person på ett sätt som inte heller främjar självständighet. Det gäller inte bara unga som blir beroende av sina föräldrar, utan även partners som blir låsta till varandra till följd av att en eller båda parter inte på egen hand har ekonomiska medel att köpa en bostad eller betala en hög andrahandshyra.

Bent Sofus Tranøy, Mary Ann Stamsø & Ingrid Hjertaker (2019) menar att hemägarpolitiken leder till särskilt snedfördelade effekter i de skandinaviska länderna. Tesen är att det sociala skyddsnätet gör det mindre riskfyllt för banker att låna ut stora summor, vilket i sin tur driver upp bostadspriser och stänger ute vissa grupper av befolkningen från ägande.

Stöd till bostadsköp för unga ger sämre förutsättningar för hyrt boende

I många länder har staten valt att satsa på att få in unga i det ägda boendet istället för att öka utbudet av hyresrätter. Sådana satsningar kan ta formen av offentligt subventionerade lånelösningar eller bospårande till unga. Ur jämlikhetssynpunkt har den strategin, i motsats till ökat utbud av hyresrätter, en rad nackdelar.

På sikt riskerar stöd till inträde på den ägda marknaden att ge konsekvenser som ökar ojämlikheten i samhället, som visat av flera exempel i Tyréns rapport om internationella erfarenheter av stöd till förstagångsköpare (Imner & Tavakoli, 2019). Ett bostadslån kan på sikt bli betydligt billigare för människor med högre inkomst och privat förmögenhet än för människor utan samma ekonomiska försprång. Därtill riskerar en bostadspolitik som subventionerar ägt boende på sikt att resultera i prisstegringar, som dels gör det svårare för unga att komma in på den ägda marknaden, dels bidrar till framväxten av en icke-professionell privat hyressektor där privatpersoner är hyresvärdar.

Megan Nethercote (2018) beskriver hur länder som Australien och Storbritannien infört olika stödssystem för bostadsköp och på så vis uppmanat medborgare att ta ansvar för bostadsinvesteringarna. Även investeringar i hyressektorn har överförts till vanliga medborgare, genom incitament för privatpersoner att köpa och hyra ut bostäder. Det mest framträdande exemplet på detta är just Storbritannien, som Richard Ronald och Justin Kadi resonerar kring i en artikel från 2018. Forskarna beskriver ett *post-home ownership society* där generösa subventioner för hemäggande bidragit till en kraftig tillväxt av den privata hyresmarknaden. Den privata hyresmarknaden utgörs av privatpersoner som utöver sin egen bostad äger en eller ett par ytterligare bostäder, som de hyr ut. Senast tillgänglig statistik från 2012 visar att det vid den tidpunkten fanns drygt 2 miljoner privata hyresvärdar, en ökning med cirka 1,5 miljoner sedan 1991. Prognosen är att antalet privathyresvärdar kommer fortsätta att öka. Under 2023 räknar brittiska myndigheter med att var tredje hyresbostad upplåts av en privatperson.

Richard Ronald och Justin Kadi (2018) menar att ökningen av hemäggande i Storbritannien sedan efterkrigstiden har möjliggjort den icke-professionella privata hyressektorns framväxt. Subventioner för bostadsköp bidrog till att huspriserna ökade, vilket skapade förutsättningar för privatuthyrning på två sätt. För det första blev det allt svårare för unga generationer att komma in på den ägda marknaden och efterfrågan på hyresbostäder ökade. Detta är en utveckling som består i nutid. För det andra gynnades hushåll som redan köpt in sig av den värdestegring som följde, vilket möjliggjorde för investeringar i ytterligare fastigheter. Det här gäller särskilt de hushåll som köpt innan år 2000. Möjligheten för dessa bostadsförmögna hushåll att investera i fler bostäder kom med den globala finanskrisen år 2008. Då blev fastigheter en jämförelsevis attraktiv investeringsform, och många hemägare valde att köpa ytterligare bostäder för att hyra ut. I nuläget ser en stor del av den så kallade *generation landlord* sina hyresfastigheter som en försäkring för pensionen, i kontexten av en krympande välfärdsstat.

Eftersom det i nuläget inte är lika fördelaktigt att köpa bostäder, har hemäggandegraden i Storbritannien kommit att minska. Man pratar om en *generation rent*, en generation hyresgäster som har en särskilt otrygg ställning på bostadsmarknaden, till följd av att deras bostadssituation ligger i händerna på landets privatvärdar.

Sammanfattningsvis

Vad som presenterats i avsnittet ovan illustrerar en process som kan komma att åtfölja en ökad orientering mot hemäggande i Sverige. Den svenska välfärdsmodellen har åtminstone historiskt sett inkluderat tillgång till bostad, men dagens bristsituation kan leda till en större förlitan på familjens förmåga att ombesörja behoven. Att i detta läge föra en bostadspolitik som syftar till att få in unga på den ägda marknaden, istället för att utöka utbudet på hyresrätter, ger sannolikt konsekvenser som ytterligare ökar ojämlikheten. I Storbritannien, som historiskt och i nutid subventionerat hemäggande genom stöd till bostadsköp, har prisstegringar på bostadsmarknaden skapat en generationell klyfta med tydliga vinnare och förlorare. Vinnarna har tillskansat sig betydande bostadsförmögenheter och kunnat investera i ytterligare fastigheter för uthyrning, medan förlorarna stängts ute från ägandemarknaden utan att ha en professionell hyressektor att vända sig till.

Motverkar sänkning av pensionsnivåer

De länder som har omfattande program för att underlätta inträdet till den ägda marknaden är samma länder som bostadsforskare brukar kalla hemägarsamhällen (*home owning societies*), exempelvis USA, Storbritannien, Australien, Norge, Spanien, Italien, Portugal och Grekland (Bengtsson, Ruonavaara, Sørvoll, 2016 och Fuster, Arundel, Susino, 2019). Det var Jim Kemeny (1981) som myntade termen och hans tes är att hemägarande är djupt inbäddat i vissa länders kultur och ekonomi. Han menar att preferensen för hemägarskap i dessa länder har skapats genom att det ägda boendet gynnats av institutionella och juridiska arrangemang. Sverige är enligt teorin ännu inte ett hemägarsamhälle, eftersom hyresrätt är ett fullgott alternativ till hemägarskap.

Kemeny (2001) menar att samhällens välfärdsorganisering påverkas av huruvida hemägarande ses som den naturliga upplåtelseformen. Hypotesen är att det finns ett konkurrensförhållande mellan hemägarande och generösa socialförsäkringsprogram, särskilt pensioner.

Jim Kemenys ursprungliga hypotes om konkurrensförhållandet mellan hemägarande och pensioner grundar sig i hur bostadsköp ger en asymmetrisk fördelning av boendekostnader över en livstid:

- Kostnadsbördan för unga hushåll i ägt boende är stor eftersom de behöver spara till kontantinsats och amortera, samtidigt som de är tidigt i karriären med lön som reflekterar det.
- Kostnadsbördan för äldre hushåll i ägt boende är låg eftersom fastigheten ökat i värde och eftersom lånet är mindre till följd av amorteringar och inflation.

Enligt hypotesen skulle den betungande kostnadsbördan minska unga hemägarande hushålls stöd för höga skatter som finansierar generösa socialförsäkringsprogram. Äldre hemägarande hushåll skulle i motsats vara mindre benägna att protestera mot sänkta pensionsnivåer. Detta skulle enligt Kemeny betyda att hemägarnas intressen får genomslag och formar socialpolitiken i länder där de allra flesta bor i ägt boende (Kemeny, 2001).

Internationell forskning visar empiriskt stöd för hypotesen, särskilt när forskare kollar på uppgifter om hemägarande och pensioner mellan 1960 och 1980. Sedan 1980 har däremot andelen hemägare likväl som pensionsnivåer vuxit i flertalet OECD länder. Tod Van Gunten och Sebastian Kohl (2019) menar att detta beror på att kreditmarknaden förändrats sedan 1980-talet. En viktig utveckling har varit att löptiden för lån blivit längre, vilket jämnat ut kostnaderna för hushåll som köper och därmed gjort den initiala kostnadsbördan lättare för unga människor att hantera. Förutsättningarna för staters belåning har också förändrats. Det har blivit mer lättillgängligt för stater att låna pengar vilket ändrat förutsättningarna för pensionssystemet, som inte längre uteslutande behöver finansieras av skatteintäkter. Forskarna menar dock att dessa förmånliga lånförutsättningar kan förändras, och att konkurrensförhållandet mellan hög grad av hemägarande och generösa pensioner kan återuppstå.

Sammanfattningsvis

Om allt större grupper äger sina hem kan opinionen kring pensionsnivåer komma att svänga. I ett sådant samhälle polariseras ytterligheterna och de bostadsförmögna medborgarnas intressen kan få genomslag på bekostnad av hyresgästernas. Ett hushåll som äger sitt boende har mindre incitament att protestera mot sänka pensionsnivåer, eftersom bostadsförmögenheten kan väga upp nedskärningar.

Bidrar till mångfald

Hyresgästföreningens rapport *Mångfald och segregation* (2018) visar att hyresrättstäta områden har större mångfald än de som domineras av bostadsrätter eller äganderätter. Mångfald definieras som i vilken utsträckning olika grupper är lika representerade i bostadsområden. Genom områdesdata redovisar rapporten att mångfalden är större i bostadsområden som domineras av hyresrätter, sett till riket som helhet likväl som i två av tre storstäder (Stockholm och Göteborg). Hyresrätter är på så vis ett verktyg för att åstadkomma blandning och minska uppdelningen mellan olika befolkningsgrupper (Börjeson, 2018).

Cecilia Enström Öst, Bo Söderberg och Mats Wilhemsson (2014) har studerat bruksvärdessystemets konsekvenser för segregation. Medan mångfald mäter i vilken utsträckning olika grupper är lika representerade i bostadsområden, visar nivån på segregation i vilken utsträckning mångfalden är jämt fördelad bland bostadsområden. Att vi har ett bruksvärdessystem för hyressättning i Sverige bidrar till mindre inkomstsegregation. Anledningen till detta är att läge inte får lika stort genomslag i hyran som det hade fått om marknaden styrte hyressättningen. I länder som har marknadshyror skapas homogena bostadsområden när det gäller inkomstgrupper, eftersom människor med högre inkomster kan betala mer för attraktiva adresser. Bruksvärdessystemet, jämfört med marknadshyror, förebygger dock inte segregation på basis av utbildningsnivå eller etnicitet (Enström Öst, Söderberg, Wilhemsson, 2014).

Fördelning av bostäder enligt högstbjudande, till skillnad från en rak kö, ger också utrymme för hyresvärdar att missgynna bostadssökande enligt fördomar om hudfärg, språk eller nationalitet. Det kan exempelvis handla om att vissa grupper har svårare att få ett hyreskontrakt, får betala mer i hyra, eller får kortare kontraktstider. I Norge som har marknadshyror, ser man detta som ett stort problem (NOU, 2011).

På kommunnivå är det vanligt att politiska diskussioner om hyresdominerade områden fokuserar på segregation snarare än på mångfald. Politiker och samhällsdebattörer framhåller ofta att vissa hyresdominerade områden är boendesegregerade och att detta är ett problem. Vad de ofta glömmar är att segregerade områden kan karaktäriseras av både svenskgleshet och invandrargleshet – det senare är desto mer vanligt än det föregående (Börjeson, 2018).

Dessa politiska diskussioner handlar egentligen om att *mångfaldsbördan* bärs av resurssvaga människor i svenskglea områden. Invandring och etnisk mångfald kommer med både vinster och bördor. Medan vinsterna huvudsakligen gynnar redan resursstarka grupper, bärs bördorna av resurssvaga. Vinsterna inkluderar bland annat inflöde av humankapital, stärkt förmåga till entreprenörskap och innovation, kulturell berikning och billiga servicetjänster. Mångfaldsbördorna handlar istället om den ökade konkurrensen om arbeten, löneutrymme och offentlig service (Börjesson, 2018).

Ombildningar bidrar inte till minskad segregation

Ett populärt verktyg mot segregation är politiskt initierade ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Det finns en idé om att områden med ensidiga upplåtelseformer leder till segregation, och att en blandning av upplåtelseformer kan avhjälpa mångfaldsbördorna genom att få in fler människor med högre inkomster i ett område. Forskning visar dock att detta inte är ett effektivt verktyg. Willem Boterman och Wouter Van Gent (2013) har undersökt effekterna av ombildningar i hyresdominerade ytterområden i Amsterdam 1999–2006. Deras studie visar att hushåll som köpt tidigare hyresrätter (alltså de hushåll som köpt av den tidigare hyresgästen) inte skilde sig från områdets övriga invånare, varken gällande inkomstnivå eller etnicitet. De skilde sig inte heller från de hyresgäster som köpte sin lägenhet genom ombildningen. En utvärdering av ombildningar i allmännyttan mellan 2006–2008 i Göteborg visar liknande resultat: de som flyttat in i tidigare hyresrätter skiljer sig inte markant från de hyresgäster som köpte lägenheten genom ombildning (Nylander, 2018).

Utöver att locka nya människor med högre inkomster till ett område kan utbildningar också motiveras med att man vill få människor att stanna kvar i området även när deras karriär tar fart. Att ha köpt sin bostad antas att stärka incitamenten att stanna. Men det finns åtminstone en forskningsstudie om utbildningar i Akalla som visar att hushåll som köpt sin bostad genom utbildning är mer flyttbenägna än andra i området (Sodini, Van Nieuwerburgh, Vestman, Lilienfeld-Toal, 2016).

Ida Borg (2018) belyser ett annat argument mot utbildning. Hennes studie undersöker fenomenet residualisering i det allmännyttiga beståndet. Residualisering innebär en process där det allmännyttiga bostadsbeståndet i allt högre grad domineras av låginkomsthushåll. Detta hänger ihop med segregation på så vis att områden med stor andel allmännyttiga bostäder riskerar att få en koncentration av låginkomsthushåll. Studien finner dock att större allmännyttiga bestånd har större blandning av inkomstgrupper än små bestånd. Utbildningar skulle därmed kunna tänkas att leda till en påskyndning av residualisering av allmännyttans bestånd.

Sammanfattningsvis

Hyresdominerade områden har större blandning av människor än de som domineras av bostads- eller äganderätter. När man pratar om segregation bör man inte bara fokusera på svenskgheshet, utan också på invandragleshet, vilket är betydligt vanligare. Att minska hyressektorn genom utbildningar är inte ett effektivt verktyg mot segregation, dels eftersom ett krympande allmännyttigt bestånd riskerar att leda till residualisering men också för att utbildningar i ytterområden inte gör någon skillnad för befolkningssammansättningen, som internationella studier har visat.

Ger incitament till bättre standard i nya bostäder

Arkitekter och experter ser en oroande utveckling vad gäller kvaliteten i nybyggda bostäder (Boverket, 2005). Till skillnad från bostäderna som byggdes på 1960- och 1970-talet, står ett nybyggt flerbostads- hus ofta inte längre än 15 år innan renoveringsbehov uppstår. Detta står i stark kontrast till miljonprogrammens bostäder som först 50 år efter uppförande börjar kräva större reinvesteringar. En av orsakerna till det förändrade byggandet är det stora utbudet av nya billiga byggnadsmaterial som är mindre beprövade än de som användes till beståndet som uppfördes inom miljonprogrammet.

Utöver utbudet av lågkvalitativa material finns starka incitament bland fastighetsutvecklare som bygger bostadsrätter att minimera kostnader vid nyproduktion, eftersom de inte behöver ta de långsiktiga konsekvenserna i form av ökade drifts- och renoveringskostnader. Denna incitamentsstruktur har sin grund i det regelverk som gäller för bostadsrättsföreningar, menar Jonas Anund Vogel, Hans Lind och Per Lundqvist i Ekonomisk debatt (2017). Författarna menar att regelverket inte är anpassat efter dagens situation med vinstmaximerande företag, utan kommer från en tid då bostadsrättsprojekt genomfördes av icke-vinstdrivande aktörer.

Dagens system innebär att fastighetsutvecklaren själv tillsätter interimsstyrelser, som i hög grad består av fastighetsutvecklarens egna anställda. Detta innebär att framtida medlemmar i bostadsrättsföreningen har få eller inga möjligheter att medverka i beslut som påverkar driftskostnaderna, exempelvis materialval. Samtidigt går det inte att förvänta sig att bostadsrättsköpare ska kunna bedöma byggnadens tekniska egenskaper, huruvida materialen kommer att hålla längre än garantitiden på 3–10 år. Även ansvarsutkrävandet är begränsat. Det finns möjlighet för medlemmarna att stämma fastighetsutvecklaren, men det blir i praktiken omöjligt om medlemmarna ger interimsstyrelsen ansvarsfrihet vid det första ordinarie medlemsmötet, vilket i princip alltid sker.

Nybyggda hyresrätter framhålls av vissa experter att hålla högre kvalitet (Etsmar i *Byggindustrin*, 2016 och Erik Ardell i *Dagens nyheter*, 2017). För en hyresvärd som utvecklar eller beställer ett nytt flerbostadshus ser incitamentsstrukturen annorlunda ut. Eftersom hyresvärden själv har ansvar för drift och kommande renoveringar får de själva stå för de ökade kostnader som lågkvalitativa materialval ger.

Hyresmarknadens organisering spelar också roll för boendestandarden

Den svenska hyresbostadsmarknaden benämns i akademiska sammanhang som integrerad, vilket innebär att privata och offentliga aktörer verkar på samma marknad. Motsatsen är en dualistisk modell som återfinns i många andra europeiska länder, där offentliga bostadsaktörer endast riktar sig till de mest utsatta.

Länder med integrerad hyresmarknad har lägre grad av *housing deprivation* än länder med dualistisk hyresmarknad. *Housing deprivation* översätts bäst som situationen för människor som bor i bostäder med allvarliga brister. Det handlar om människor som bor trångt, som dessutom lider av någon eller flera av följande faktorer: läckande tak, avsaknad av dusch/bad, avsaknad av inomhustoalett eller avsaknad av ljusinsläpp.

Ida Borg (2015) undersöker huruvida det är hyresmarknadens organisering som genererar dessa skillnader eller om andra faktorer spelar in. Hennes hypotes är att integrerade hyresmarknader främjar god boendestandard eftersom de integrerade systemen syftar till att göra medelklasstandard universell genom att slå samman resurser från breda inkomstgrupper. Det är sedan tidigare fastställt att socialförsäkringsprogram av samma modell är mer effektiva för att lindra fattigdom än smalare, riktade insatser till de mest utsatta. Detta beror på att stödet för statlig intervention stärks nära stora väljargrupper drar nytta av den.

Genom en statistisk analys av mikro- och makrodata från 26 europeiska länder finner hon att hyresmarknadens utformning har större förklaringskraft för skillnader i förekomst av *housing deprivation* än kontextuella faktorer, såsom BNP och arbetslöshet, samt individuella faktorer, såsom utbildningsnivå och hushållssammansättning.

Sammanfattningsvis

Hyresvärdar har större incitament att säkerställa god byggteknisk standard i nyproduktion än fastighetsutvecklare som bygger bostadsrätter. Den senare typen av utvecklare behöver inte ta ansvar för de negativa konsekvenserna som sämre materialval medför på sikt. Högre drift- och renoveringskostnader hamnar istället på den nya bostadsrättsföreningen. Därtill bidrar en integrerad hyresmarknad till bättre boendestandard i det befintliga beståndet, eftersom system som ämnar göra medelklasstandard universell genom att slå samman resurser från breda inkomstgrupper är mer effektiva än de som riktar sig till en smalare grupp.

Makroekonomiska förtjänster

Med makroekonomiska förtjänster menar vi de sätt som beståndet av hyresrätter ger fördelar för Sveriges ekonomi i sin helhet. Nedan presenteras forskning och rapporter som belyser hyresmarknadens roll för arbetsmarknaden, den ekonomiska stabiliteten och byggsektorn.

Forskningen visar att en välutvecklad, jämförelsevis stor hyressektor, fungerar som en skyddande barriär mot ekonomiska svängningar i omvärlden. Bostadsmarknaden är kapitalintensiv och har varit en viktig, om inte avgörande faktor i ekonomiska kriser världen över. Med färre som äger och fler som hyr förebyggs och mildras pågående ekonomiska chocker. Hyresgäster och bostäderna de bor i bidrar till goda grundförutsättningar genom att möjliggöra högre rörlighet och därmed mindre arbetslöshet. Hyresrätter bidrar till och med till högre rörlighet i det ägda beståndet, genom att stabilisera huspriser och därmed risken för hemägare att sälja med förlust. Att sälja med förlust har annars en betydande inlåsandande effekt. Stabiliseringen av huspriser kommer genom hyressektorns förmåga att absorbera efterfrågan och impulser av högre efterfrågan på bostäder, orsakad av exempelvis demografi eller lägre ränteläge.

Bidrar till rörlighet mellan arbetsmarknader

Arbetsstagares geografiska mobilitet har stor betydelse för hur lokala arbetsmarknader presterar. Tillväxt förutsätter att rätt kompetens matchas med rätt tjänst, inte minst inom kunskapsintensiva sektorer. Men om ett företag ska locka till sig nya medarbetare måste det finnas boendelalternativ på den nya orten. Den bostadsbrist som råder i stora delar av landet riskerar därmed att försvåra matchningen på arbetsmarknaden. Särskilt storstadsregionerna med hög andel kunskapsintensiva företag riskerar att hämmas av den omfattande bostadsbristen (Sanandaji, 2013).

Hyresrätters betydelse för utfallet på arbetsmarknaden är väl utforskad med forskning som sträcker sig tillbaka till 1996. Evan Oswald beskrev hur hög grad av hemägandeskap samvarierar med hög arbetslöshet, till följd av att hemägare inte är lika mobila som hyresgäster. Hyresgästers relativt högre flyttbenägenhet har sedan dess bekräftats i flertalet studier, och antas bero på att transaktionskostnaderna blir större för hemägare än för hyresgäster. Det är enklare att flytta från en hyresrätt till en annan än att sälja sin bostad och köpa en ny (Borg, 2017).

Hyresgästföreningen visade i en undersökning från 2012 att 12 procent av 15–34-åringar har undvikit att söka jobb i någon av landets storstadsregioner till följd av svårigheter att ordna bostad (Hyresgästföreningen, 2012). Eftersom Stockholm har stor betydelse för landets ekonomiska tillväxt i sin helhet kan bostadsbristen få omfattande ekonomiska konsekvenser (Sanandaji, 2013).

I brist på offentliga reformer för ökat byggande har vissa företag själva tagit på sig ett bostadsförsörjningsansvar för sina nyanställda. Utvecklingen har möjliggjorts av framväxten av mellanhänder som blockhyr lägenheter av fastighetsvärdar, som sedan förmedlas genom det anställande företaget till nyrekryterade medarbetare. Hem och Hyra visade i en granskning från augusti 2019 att antalet ansökningar om så kallad blockuthyrning ökade från 29 under 2014 till 154 under 2018. Dispens för blockuthyrning beviljas av hyresnämnden och innebär att ett större antal lägenheter kan hyras ut utan att hyresgästerna får besittningsskydd och utan att hyresnämnden lägger sig i vilken hyra som parterna kommer överens om (Pettersson, 2019).

Ökad blockuthyrning är en utveckling som gör det ännu svårare för de som står i den reguljära bostadskön att få tag på en lägenhet. Trenden visar också på behovet av bostäder, i synnerhet hyresrätter, för säkerställandet av företags kompetensförsörjning.

Förtjänster för hemägare likväl som för hyresgäster

Att ens bostad faller i värde skapar en väsentlig inläsningsseffekt om hushåll inte vill eller kan sälja med förlust. Därtill är det inte ovanligt att sjunkande bostadspriser sammanfaller med en sämre situation på arbetsmarknaden i övrigt, och därmed ett ökat behov av geografisk omflyttning av arbetskraft. Sewin Chan (2001) undersöker belåningsgradens effekt på mobilitet bland hushåll med bolån i USA mellan 1989 och 1994, under vilka år bostadspriserna sjönk avsevärt. Resultatet visar att mobiliteten hade varit nästan en tredjedel högre om bostadspriserna hållit sig stabila.

Hyresrätter stabiliserar bostadspriser, och bidrar på så vis till bättre rörlighet även på den ägda marknaden (Rubaszek & Rubio, 2019 och Czerniak & Rubaszek, 2018). Mer ingående kring hur hyresrätter fungerar stabiliserande beskrivs i nästkommande avsnitt *Främjar ekonomisk stabilitet*. Kortfattat innebär det att hyresrätter kan absorbera efterfrågan på boende och på så vis minska hastiga prisstegringar och risken för bostadsbubblor med prisfall.

Att hyresrätten ger arbetsmarknadsrelaterade fördelar för hyresgäster likväl som för hemägare är något som också Ida Borg (2017) uppmärksammar. Regioner i Sverige med låg andel hyresrätter karaktäriseras av högre arbetslöshet bland både hyresgäster och hemägare. Båda grupper påverkas negativt av en låg andel hyresrätter. Thomas De Graaff och Michiel Van Leuvensteijn (2011) når liknande slutsatser på internationell nivå. Forskarna undersöker kopplingen mellan arbetslöshet och hemägarande i fjorton europeiska länder och finner att länder med lägre andel äganderätter minskar risken att bli arbetslös för populationen i sin helhet.

Sammanfattningsvis

En välfungerande hyresmarknad går hand i hand med önskvärda utfall på arbetsmarknaden eftersom hyrt boende innebär lägre transaktionskostnader än ägt boende – det är lättare att flytta dit jobben finns. Därtill bidrar hyresmarknaden även till bättre rörlighet inom det ägda boendet, genom att förebygga plötsliga prisfall som annars kan avskräcka hemägarande hushåll från försäljning och flytt.

Främjar ekonomisk stabilitet

Hysessektorns förmåga att stabilisera ekonomin har undersökts i internationell forskning under större delen av 2010-talet. Ett av de senaste bidragen kommer från Adam Czerniak och Michał Rubaszek (2018). Forskarna konstaterar att en relativt stor hyressektor (som minst utgör cirka 40 procent av bostadsbeståndet) mildrar effekterna av svängningar i efterfrågan på bostäder. Sådana svängningar skulle till exempel kunna orsakas av plötsliga demografiska förändringar eller låga räntenivåer. I dessa fall kan hyresrätter absorbera delar av den ökade efterfrågan och på så vis mildra risken för kraftigt stigande huspriser och bostadsbubblor.

Forskarnas resultat bygger på en statistisk undersökning av länderna inom den europeiska valutaunionen (EMU) samt 10 OECD-länder¹ mellan 1995 och 2014. Utgångspunkten är att länder med större andel hyresrätter inte har erfärut bostadsbubblor på samma sätt som länder med hög ägandegrad under de senaste två decennierna. Tyskland pekat ut som det främsta exemplet på stabila huspriser.

En statistisk analys visar att huspriser i 12 EMU-länder med relativt hög andel hyresrätter påverkas mindre eller inte alls av demografiska förändringar eller långsiktiga förändringar i räntenivåer. Resultaten består i hög utsträckning även när forskarna inkluderar de 10 OECD-länder som inte tillhör valutaunionen: hysessektorns mildrande effekt på husprisfluktuationer som orsakas av förändrade räntenivåer består. När det gäller husprisfluktuationer som skapas av demografiska förändringar konstaterar forskarna att det finns för stora skillnader mellan OECD-länderna för att kunna dra några statistiskt säkerställda slutsatser.

¹ Australien, Kanada, Danmark, Japan, Korea, Nya Zeeland, Norge, Schweiz, Sverige, USA, Storbritannien.

Ett av studiens största bidrag är att eurosamarbetet skulle gynnas av att fler länder utökade sina hyressektorer. Heterogena bostadsmarknader kan orsaka (och förklara) skillnader i hur länder reagerar på ekonomiska chocker. Studien fastställer att hyressektorer som utgör 40 procent eller mer av ett bostadsbestånd kan fungera stabiliserande för var lands ekonomi, likväl som för valutaunionens stabilitet i sin helhet.

Exemplet Polen

Michał Rubaszek och Margarita Rubio (2019) undersöker hur storleken på hyresbeståndet påverkar makroekonomisk stabilitet i Polen. Även om den polska bostadssektorn har en helt annan karaktär än den svenska, kan studien ge viktiga lärdomar om hyressektorns förtjänster. Forskarna prognosticerar hur Polens ekonomi skulle påverkas om landet implementerade tre bostadsreformer:

1. Neutralitet mellan upplåtelseformer.
2. Säkrare hyreskontrakt.
3. Ökad professionalisering i hyressektorn.

Den ekonometrisk analysen visar att incitamenten för hushåll att hyra och för hyresvärdar att hyra ut ökar genom dessa bostadsreformer. I ett scenario där alla tre reformer införs skulle andelen hyresrätter stiga från 4,5 procent till 15 procent av det totala bostadsbeståndet, och hushållens skuldsättning skulle sjunka från 60 procent till 40 procent av BNP.

Vidare undersöker forskarna hur denna simulerade hyressektor skulle kunna öka den makroekonomiska stabiliteten i landet; om den bidrar till jämnare ekonomiska fluktuationer över en konjunkturcykel. I en så kallad *impulse response analysis* undersöker forskarna hur Polens ekonomi reagerar på olika ekonomiska chocker. Resultaten visar att ett ökat antal hyresrätter och lägre skuldsättning bland hushållen ger ett skydd mot ekonomiska chocker som orsakas av hög belåning och fallande bostadspriser, så kallade *loan to value (LTV) shocks*.

Sammanfattningsvis

Statistiska beräkningar bekräftar att det finns ett samband mellan storleken på hyressektorn och huspriser – länder med större andel hyresrätter har stabilare huspriser. En relativt stor hyresmarknad förebygger stora prisfluktuationer genom att absorbera ökad efterfrågan, skapad av demografi eller räntesänkningar. En analys kring Polens bostadsbestånd visar att landets ekonomi skulle stärkas genom ett utökat hyresbestånd, huvudsakligen eftersom hushållens belåning skulle minska.

Ger incitament och förutsättningar för byggande

Hyresgästföreningens rapport *Hyresrätter som motor för byggande* (Tyréns, 2018) visar att i kommuner med mer än 33 procent hyresrätter står byggandet mer i proportion till folkökning och bostadsbeståndets storlek än i kommuner med mindre än 33 procent hyresrätter.

Det som antas ligga bakom sambandet är så kallad *bostadsegoism*. Hemägarhushåll kan ha ett egenintresse att stävja bostadsbyggande, eftersom värdet på deras bostad kan sjunka om utbudet ökar. På så vis utgör hemägare i större utsträckning än hyresgäster ett hinder för byggande, exempelvis genom sitt inflytande som väljargrupp eller genom att överklaga nya byggen. Kommuner med större andel hyresrätter har en mindre grupp hemägare och därmed potentiellt mindre aggregerat motstånd mot nybyggen.

I samma studie som diskuterats under *Främjar ekonomisk stabilitet*, av Adam Czerniak & Michał Rubaszeks (2018), testas även hypotesen att en stor hyresmarknad bidrar till stabilitet i byggsektorn över konjunkturcykler. Utgångspunkten är att EMU-länder med en större andel hyresrätter har haft en stabilare byggsektor under perioden 1994–2014.

Med statistik över samma EMU- och OECD-länder gör forskarna en statistisk uppskattning av hur byggsektorns aktivitet relaterar till konjunktursvängningar. Resultaten visar att när hyresrätter står för 40 procent av beståndet, slutar byggsektorn att förstärka konjunkturcykler (mätt som skillnaden mellan faktisk och potentiell BNP). När hyressektorn överskrider 40 procent kan den stabilisera konjunktursvängningar. Forskarnas modell kring byggsektorns stabilitet inkluderar inte statliga stöd till bostadsbyggande, vilket annars skulle kunna tänkas att bidra till minskad känslighet för konjunktursvängningar. Men givet att de flesta länder med stora hyresbestånd också har någon form av stöd till bostadsbyggande, kan detta eventuellt betraktas som en bakomliggande förklaringsfaktor.

Forskarna menar att en av anledningarna till att en stor hyresmarknad främjar stabilitet i byggsektorn är att investerande hyresvärdars agerande jämnar ut upp- och nedgångar i ekonomin, till skillnad från privatpersoners agerande, som kan förstärka konjunktursvängningarna. Forskarna tänker sig att högkonjunktur med kraftig stegring av huspriser kan avskräcka investerande hyresvärdar medan en prisnedgång kan verka motiverande, särskilt om den åtföljs av en lågräntemiljö. Det senare understöds av att hushållens preferens för hyrt boende ökar i sämre ekonomiska tider, då det anses tryggare och mindre riskfyllt att hyra än att äga. Därtill menar forskarna också att den stabiliserande effekten som en välfungerande hyressektor har på bostadsmarknaden, som diskuterats under *Främjar ekonomisk stabilitet*, även bidrar till stabilitet inom byggsektorn.

Sammanfattningsvis

Ovanstående resonemang indikerar att stora hyressektorer gynnar byggsektorn på två sätt. Kommuner där hyresrätter utgör mer än en tredjedel av det totala beståndet stöter på färre problem med bostadsegoism – med en mindre grupp som äger är det också färre som motsätter sig nybyggen i syfte att skydda värdet på den egna bostaden. En stor hyresmarknad gynnar också byggsektorn genom att dämpa konjunktursvängningar eftersom hyresvärdars investeringsbeteende skiljer sig från privatpersoners vilja att köpa bostäder. En orsak till skillnader i beteende är att efterfrågan på hyresrätter ökar i sämre ekonomiska tider, medan efterfrågan på bostadsrätter minskar. Enligt de statistiska beräkningarna börjar hyresmarknaden att stabilisera ekonomin när andelen hyresrätter i ett lands totala bestånd överskrider 40 procent.

Slutord

Den här kunskapsöversikten har belyst hur en välutvecklad hyressektor går hand i hand med jämlikhet, generös välfärd och ekonomisk stabilitet – värden vi gärna förknippar med Sverige i internationella jämförelser. Forskningen ger också en bild av vad ett hemägarsamhälle är och hur det kommer till.

Ett hemägarsamhälle uppkommer genom att ägande under en lång tid varit den gynnade upplåtelseformen. Många länder har haft explicita mål om att människor ska äga sina bostäder eftersom det sammankopplats med välstånd och ekonomisk utveckling för den enskilda individen. I forskningen pratar man om att ansvaret för bostadsinvesteringar i dessa länder har flyttats över till medborgarna, bland annat med resultatet att förutsättningarna för det hyrda boendet försämrats. I flera länder stimuleras medborgare till att ta ansvar också för investeringar i hyressektorn.

I Sverige har historiska beslut om allmännyttan och starkt rättsligt skydd för hyresgäster på vissa sätt bromsat utvecklingen av ett hemägarsamhälle. Detta har skapat förutsättningar för en relativt stor och professionaliserad hyressektor. Som visat i översikten bidrar en sådan hyresmarknad till stabilare ekonomi, jämnare aktivitet i byggsektorn, mångfald, bättre byggteknisk standard i nyproduktion och ett politiskt stöd för generösa pensioner.

Förespråkare för ett ökat ägandefokus på den svenska bostadsmarknaden bör ta forskningen som presenterats i denna översikt i betänkande. En hyressektor är inte en oviktig del av hur ett samhälle är uppbyggt, dess organisering och funktionssätt har konsekvenser långt över bostadsmarknadens gränser.

Referenser

Vetenskapliga artiklar

- Bengtsson, B., Ruonavaara, H. and Sørvoll, J. (2017). *Home Ownership, Housing Policy and Path Dependence in Finland, Norway and Sweden*. In: C. DeWilde, ed., *Housing, Wealth and Welfare*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Borg, I. (2014). *Housing Deprivation in Europe: On the Role of Rental Tenure Types*. *Housing, Theory and Society*, 32(1), pp.73-93.
- Borg, I. and Brandén, M. (2017). *Do high levels of home-ownership create unemployment? Introducing the missing link between housing tenure and unemployment*. *Housing Studies*, 33(4), pp.501-524.
- Chan, S. (2001). *Spatial Lock-in: Do Falling House Prices Constrain Residential Mobility?* *Journal of Urban Economics*, 49(3), pp.567-586.
- Czerniak, A. and Rubaszek, M. (2018). *The Size of the Rental Market and Housing Market Fluctuations*. *Open Economies Review*, 29(2), pp.261-281.
- De Graaff, T. and Van Leuvensteijn, M. (2013). *A European Cross-Country Comparison of the Impact of Homeownership and Transaction Costs on Job Tenure*. *Regional Studies*, 47(9), pp.1443-1461.
- Fuster, N., Arundel, R. and Susino, J. (2018). *From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain*. *Journal of Youth Studies*, 22(5), pp.585-603.
- Kemeny, J. (2001). *Comparative housing and welfare: Theorising the relationship*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, pp.53-70.
- McKee, K. (2012). *Young People, Homeownership and Future Welfare*. *Housing Studies*, 27(6), pp.853-862.
- McLeay, E. and Kemeny, J. (1982). *The Myth of Home Ownership. Private versus Public Choices in Housing Tenure*. *Journal of Policy Analysis and Management*, 1(2), p.294.
- Nethercote, M. (2018). *Kemeny revisited: the new homeownership-welfare dynamics*. *Housing Studies*, 34(2), pp.226-251.
- Ronald, R. and Kadi, J. (2017). *The Revival of Private Landlords in Britain's Post-Homeownership Society*. *New Political Economy*, 23(6), pp.786-803.
- Rubaszek, M. and Rubio, M. (2019). *Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective*. *Empirical Economics*.
- Sodini, P., Van Nieuwerburgh, S., Vestman, R. and von Lilienfeld Toal, U. (2017). *Identifying the Benefits from Home Ownership: A Swedish Experiment*. *SSRN Electronic Journal*.
- Stephens, M. (2017). *Housing regimes 20 years after Kemeny*. Working paper.
- Tranøy, B., Stamsø, M. and Hjertaker, I. (2019). *Equality as a driver of inequality? Universalistic welfare, generalised creditworthiness and financialised housing markets*. *West European Politics*, 43(2), pp.390-411.
- Van Gunten, T. and Kohl, S. (2019). *The inversion of the 'really big trade-off': homeownership and pensions in long-run perspective*. *West European Politics*, 43(2), pp.435-463.

Rapporter

- Anund Vogel, J., Lind, H. och Lundqvist, P. (2017). *Att styra allmänningar – en studie av svenska bostadsrättsföreningar*. Ekonomisk debatt. Nationalekonomiska Föreningen.
- Boverket (2005). *Bygga bra bostäder*. Boverket.
- Börjeson, L. (2018). *Mångfald och segregation i Sverige*. Stockholm: Hyresgästföreningen.
- Enström Öst, C., Söderberg, B. and Wilhelmsson, M. (2014). *Household allocation and spatial distribution in a market under ("soft") rent control*. Journal of Policy Modeling, 36(2), pp.353-372.
- Hyresgästföreningen (2012). *Påverkar bostadsbristen viljan att söka och ta jobb i storstadsregionerna?* Stockholm: Hyresgästföreningen.
- Hyresgästföreningen (2019). *Unga vuxnas boende i Sverige 2019*. Stockholm: Hyresgästföreningen.
- Imner, S. och Tavakoli, S. (2019). *Sänkta trösklar eller höjda priser? Internationella erfarenheter av stöd till företagångsköpare*. Stockholm: Hyresgästföreningen.
- Nylander, O., Jonsdotter, L., Granath, K., Paulsson, J. och Gren, J. (2018). *Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar*. Centrum för boendets arkitektur, Chalmers.
- Kommunal- og regionaldepartementet (2011). *Rom for alle - Norges offentlige utredninger (NOU)*. Oslo.
- Sanandaji, N. (2013). *Hyresrättens betydelse för en dynamisk arbetsmarknad*. Stockholm: Hyresgästföreningen.
- Svensén, R. och Imner, S. (2018). *Hyresrätter som motor för byggande*. Stockholm: Hyresgästföreningen.

Webbsidor

- Boije, R. (2019). *Fel väg att kraftigt öka andelen hyresrätter*. [online] SvD.se. Länk: <https://www.svd.se/fel-vag-att-kraftigt-oka-andelen-hyresratter> [Hämtad 22 Jan. 2020].
- Kvint, A. (2017). *Tickande bomb. Sämre kvalitet på dagens industriella bostadsbyggande än på 60-talet*. [online] DN.SE. Länk: <https://www.dn.se/arkiv/kultur/tickande-bomb-samre-kvalitet-pa-dagens-industriella-bostadsbyggande-an-pa-60-talet/> [Hämtad 22 Jan. 2020].
- Etsmar, Å. (2016). *Nybyggda bostäder är sällan hållbara*. [online] Byggindustrin. Länk: <https://byggindustrin.se/artikel/debatt/nybyggda-bostader-ar-sallan-hallbara-23446> [Hämtad 22 Jan. 2020].

Rekommenderad läsning

- Andersen, H. (2011). *Motives for Tenure Choice during the Life Cycle: The Importance of Non-Economic Factors and Other Housing Preferences*. Housing, Theory and Society, 28(2), pp.183-207.
- Baker, E., Bentley, R. och Mason, K. (2012). *The Mental Health Effects of Housing Tenure: Causal or Compositional?* Urban Studies, 50(2), pp.426-442.
- Beugnot, J., Charlot, O. och Lacroix, G. (2018). *Does Promoting Homeownership Always Damage Labour Market Performances?* SSRN Electronic Journal.
- Diaz-Serrano, L. och Stoyanova, A. (2009). *Mobility and housing satisfaction: an empirical analysis for 12 EU countries*. Journal of Economic Geography, 10(5), pp.661-683.
- Lux, M. och Sunega, P. (2011). *Labour Mobility and Housing*. Urban Studies, 49(3), pp.489-504.
- Mikolai, J. and Kulu, H. (2017). *Short- and long-term effects of divorce and separation on housing tenure in England and Wales*. Population Studies, 72(1), pp.17-39.
- Mulder, C. (2006). *Population and housing*. Demographic Research, 15, pp.401-412.
- Prabhakar, R. (2018). *A house divided: asset-based welfare and housing asset-based welfare*. International Journal of Housing Policy, 19(2), pp.213-231.
- Rubaszek, M. (2019). *Private rental housing market underdevelopment: life cycle model simulations for Poland*. Baltic Journal of Economics, 19(2), pp.334-358.

