

Ett gyllene tillfälle

En lågkonjunktur är brydsam för många. Svag lönsamhet i företagen leder i många fall till avskedanden och företagsnedläggningar. Men för konsumenterna är trots allt en lågkonjunktur inte något odelat negativt. Lönsamhetsproblemen leder till en skärpt konkurrens i många branscher. Affärer, restauranger etc tänker sig därför för både en och två gånger innan de höjer sina priser. I vissa fall är det rent av så att priskrig bryter ut mellan olika säljare. Många har väl till sin stora glädje sett priset på "en stor stark" på många ställen sjunka från fyrtiofem kronor till tjuugoåtta kronor.

En stor och viktig marknad är dock förhållandevis opåverkad av lågkonjunkturen, nämligen den för hyreslägenheter – för övrigt i bjärt kontrast till hyresmarknaden för kontorslokaler. Det beror på att bostadshyrorna sedan 1940-talet på olika sätt har varit reglerade. Numera bestäms lägenhetshyrorna i förhandlingar mellan hyresgästföreningen och hyresvärdorganisationen. Att det skall gå till på det sättet är bestämt genom lagstiftning. Tanken är att nivån på hyrorna skall bestämmas av de allmännyttiga bostadsföretagens kostnader för att tillhandahålla lägenheter av olika storlek, standard och läge. Denna nivå blir sedan normgivande för hela hyresmarknaden. Det förhandlingarna gäller är vad som skall vara de allmännyttiga bostadsföretagens kostnader.

Två effekter av regleringen är sär-

skilt slående. De allmännyttiga bostadsföretagens kostnader blir ett slags "golv" som hyrorna inte sjunker under. I ett läge med svag efterfrågan skulle hyrorna mycket väl kunna tänkas sjunka ned till de rörliga kostnaderna för att hyra ut lägenheter om marknaden vore oregerad och saknade betydande säljarkoncentration. I nuvarande konjunkturläge skulle detta kunna tänkas bli fallet för många relativt nybyggda lägenheter i städernas förortsområden samt på landsbygden (jämför hyresutvecklingen för kontorslokaler). Hyresregleringen och den marknadsdominans som de allmännyttiga bostadsföretagen fått bland annat genom förhandlingsordningen innebär därför att vissa hyresgäster tvingas betala högre hyror än de skulle ha gjort på en hyresmarknad med större inslag av konkurrens.

Den andra effekten gäller lägenheter i attraktiva områden. De kostnader de allmännyttiga bostadsföretagen har för äldre lägenheter är starkt beroende av mark- och byggkostnader vid tidpunkten för byggandet. Potentiella hyresgästers vilja och möjlighet att betala får endast ett begränsat genomslag. Hyresregleringen skapar därmed ett inkomstfördelningsproblem liknande det som har funnits med daghemsplatser, nämligen orättvisa mellan dem som får och dem som inte får dagisplats. Ingen kan väl på allvar hävda att framförallt "behövande" hushåll fått tillgång till attraktiva hyreslägenheter och eftertraktade dag-

hemsplatser och vem skulle inte uppfatta det som "jackpot" i livets bostadslotteri att få hyreskontrakt på en femrummare på Strandvägen i Stockholm? Man kan dock förmoda att i nuvarande konjunkturläge är skillnaderna mellan de hyror "marknaden" skulle kräva och de reglerade hyrorna mindre än de har varit på mycket länge.

Ekonomer har under mycket lång tid kritiserat regleringen på hyresmarknaden med hänvisning till den bristande effektiviteten hos den reglerade marknaden. Regleringen ger till exempel hyresvärdarna en stark maktställning mot hyresgästerna och behovet av anpassning till konsumentönskemål blir svagt. Trögrörlighet är en annan aspekt av bristande effektivitet som känns igen av alla. Vem har inte sett tidningarnas annonssidor för lägenhetsbyten? Ofta görs försök att konstruera hela kedjor av byten. Kostnaderna för att genomföra transaktioner på marknaden drar därför stora resurser. Detta innebär naturligtvis också en förstärkning av trögrörligheten på arbetsmarknaden genom att det är svårt för folk att finna nya bostäder.

En mindre uppmärksammas negativ egenskap hos förhandlingssystemet är att det bidragit till den snabba ökningen av byggkostnaderna de senaste åren. Det komplicerade systemet av kostnadssubventioner, bostadsbidrag och förhandlade hyror innebär att incitamenten för att hålla ned byggkostnaderna försvagas och att en starkt koncentrerad byggindustri kan ta ut höga priser. Byggindustrin saknar effektiv utlandskonkurrens bl a på grund av specifika svenska regler och normer.

Hyresregleringen infördes på 1940-talet för att förhindra hyrorna att stiga som en följd av kriget. Idag är de officiella politiska motiveringarna att ge hushåll med låga inkomster goda bostäder till låga hyror och att minska segregeringen av bostadsområden, det vill säga ett specifikt bundet konsumtionsstöd till vissa hushåll. Studier som klart visar hur det förhåller sig i den frågan saknas dock. Men även om hyresregleringen ger lägre hyror till just de hushåll som anses behöva stöd är det inte säkert att medlet är särskilt väl valt eftersom det ger den ovan nämnda trögrörliga bostadsmarknaden och låg konsumtionseffektivitet.

Ett i den politiska praktiken tungt vägande skäl för att inte avskaffa regleringen har sannolikt varit att vissa privata hyresvärdar skulle få en kraftig vinst på bekostnad av hyresgästerna. Detta skulle kunna vara politiskt svårt för en regering att motivera. Olika lösningar för att "dra in" vinsten eller delar av den har därför diskuterats. I nuvarande konjunkturläge är sannolikt detta problem mindre än det har varit tidigare. Kanske är det också så att de kommunala borgensåtagandena för bostäderna utgör ett tungt skäl för att behålla regleringen. Sänkta hyror i nybyggda fastigheter skulle nämligen kunna ge flera allmännyttiga bostadsföretag finansieringsproblem som i sin tur skulle utlösa kommunala borgensåtaganden. Man kan dock ifrågasätta det rättvisa i att låta nuvarande hyresgäster bära bördan av gjorda åtaganden.

Till skälen för att inte avreglera hyresmarknaden får man förmodligen också foga risken för förlust av förtroende för politiker som först hävdar att regleringen är ett nödvändigt fördel-

ningspolitiskt medel och sedan menar att den inte är det. Hänsyn till organisationer som skulle få svårt att finna nya roller på en fri marknad och hänsyn till vallöften har nog också betydelse. Men hänsyn till snäva gruppintressen och politiker som blivit den egna retorikens fångar bör inte stå i vägen när lågkonjunkturen givit ett gyllene tillfälle att genomföra en angelägen reform.

HANS WIJKANDER