

Inledning

Stockholms bostadsmarknad har kollapsat. Bostadsbristen är akut. Företag kan inte anställa medarbetare för att det inte finns boende. Studenter tvingas tacka nej till utbildningar. Det byggs knappt några hyreslägenheter. Bostadsköerna är överfulla. Svartmarknaden är större än någonsin. Priserna på bostadsrätterna har stigit kraftigt – delvis på grund av att det är en sådan brist på bostäder.

De som sitter vid makten tycks dock inte särskilt intresserade av att hitta en lösning på Stockholms akuta bostadsbrist. En sällan skådad politisk enighet råder bland makthavarna i Stockholms stadshus och Sveriges riksdag, de två politiska institutioner som framför allt kan förändra situationen. Hyresregleringen (bruksvärdesystemet), som skapat dagens ohållbara situation, försvaras med näbbar och klor. Man kan dock fråga sig varför? Alla vet att hyresregleringen är ohållbar i längden och att den utgör grunden till att det inte byggs nya hyresbostäder. Dessutom krävs inte några utflykter i innerstaden för att se att det är inkomststarka grupper som får sina hyror rabatterade på andra personers bekostnad. Så – varför förändras inte politiken?

Denna rapport visar att makthavarna i Stockholm uppenbarligen inte bara tillhör ett politiskt etablissemang, utan att de också är just en bostadsekonomiskt privilegierad grupp genom sitt boende. De bor i hög utsträckning i bostads- och hyresrätter i Stockholms innerstad med hyror som ligger under de hyror som skulle råda om principen om utbud och efterfrågan bestämde priset.

Egenintresset ljuger aldrig. Om detta handlar denna rapport.

Situation Stockholm

Stockholms bostadsproblematik är vid det här laget ett mycket känt faktum. Det tar i dagsläget 15-40 år att via den kommunala bostadsförmedlingen komma över ett kontrakt i innerstaden. Sedan länge har allmänheten tappat tilltron till de kommunala bostadsförmedlingarna och i stället sökt andra alternativ. Valet står mellan att vända sig till en privat förmedling, alternativt att förvärva ett hyreskontrakt på olaglig väg. Bostad Direkt är en av Stockholms största förmedlare av andrahandskontrakt på lägenheter. Enligt deras hemsida ligger priset per kvadratmeter och år för ettor i innerstan i dagsläget i snitt på 2 368 kronor, treorna kostade i snitt 1 480 kronor.

Stockholms Fastighetsägarförening har i en granskning av hyresnämndens ärenden funnit att hyran för ett andrahandskontrakt i snitt är 70 procent högre än den för lägenheten fastställda hyran. Detta betyder att stora grupper av bostadssökande redan på förhand exkluderas från alternativen på andrahandsmarknaden.

Resonemanget kan med enkelhet även appliceras på det alternativ som för många kommit att bli sista utvägen på Stockholms överhettade bostadsmarknad: den svarta marknaden. Regleringen av bostadsmarknaden, genom det så kallade bruksvärdesystemet, har lett till en situation där det är tjockleken på en individs plånbok som avgör om bostadssökande når framgång eller inte. Den svarta marknaden omsätter enligt en utredning från Fastighetsägarförbundet 600 miljoner kronor per år. Uppskattningar från samma undersökning visar att 7 500 lägenhetsbyten sker per år i huvudstaden. Av dessa är drygt

40 procent olagliga. Enligt tidningen Dagens Industri har priserna på svarta hyreskontrakt i Stockholm ökat från 3 500 kronor per kvadratmeter 1997 till över 8 000 hösten 2001.

Siffror från Stockholms Handelskammare kan även användas för att illustrera huvudstadens akuta bostadsbrist:

- Befolkningen i Stockholms län har ökat med 120 000 personer på fem år
- Sedan 1994 har 88 000 nettojobb tillkommit
- Sedan 1995 har antalet bostäder ökat med 10 000

Sammantaget kan konstateras att bostadsbristen utgör en av de största bromsklossarna för fortsatt tillväxt i Stockholmsregionen. Vi skall nu fortsätta med att granska vad makthavare och lagstiftare vidtar för åtgärder för att lösa problemet.

Under hela 1990-talet har krisen på stadens bostadsmarknad förvärrats. Särskilt alarmerande är utvecklingen under senare halvan av 1990-talet, en period med borgerligt styre i huvudstaden. Efter valsegern 1998 tog de borgerliga ett stort antal initiativ för att påbörja liberaliseringen av vissa reglerade marknader. Det enda initiativet som berörde bostadsmarknaden var dock utförsäljningen av det kommunala bostadsbeståndet, den så kallade allmännyttan.

Under perioden efter 1998 har cirka 500 hyresrättsfastigheter avyttrats till förmån för ombildning till bostadsrätter. Vinnare på denna utveckling är den som innehar hyreskontrakt i innerstaden och som har möjlighet till banklån för att finansiera ett lägenhetsköp. Dessa individer kan sedan på kort tid göra en kraftig vinst genom att sälja vidare den ombildade lägenheten på bostadsrättsmarknaden. Enligt färsk statistik från Svensk Fastighetsförmedling är snittpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm 29 000 kronor per kvadratmeter. Ett pris som vida överstiger priset vid ombildningstillfället. Den borgerliga utförsäljningen av hyreslägenheter i Stockholm har även medfört att knapphetspremien på hyresrätter stigit, vilket fått som konsekvens att priserna på svarta hyreskontrakt ännu en gång nått rekordnivåer.

Ombildningen av kommunalt ägda hyresrätter till bostadsrätter är i mångt och mycket en lyckad bostadspolitisk reform, men när den inte kombineras med att det byggs nya hyresrätter i staden, blir effekterna, som ovan sagts, i flera avseenden problematiska.

Det råder i dagsläget en unison politisk enighet mot avreglering av bostadsmarknaden och införandet av en marknadsanpassad hyressättning. Moderaterna, partiet med flest mandat i Stockholms kommunfullmäktige och som generellt är vänner av den fria marknaden, har sina kärnväljare i Stockholms innerstad och den välmående förorten Brommas villor och vill ogärna riskera makten genom att visa solidaritet med perifera väljargrupper i stadens förorter. Det mest flagranta exemplet på moderaternas ovilja att handskas med marknadshyror utgjordes av ett brev undertecknat Carl Cederschiöld, i vilket han lovade att om de borgerliga vann valet, vilket de kom att göra, skulle de inte medverka till en avreglering av Stockholms bostadsmarknad. De moderata partistrategerna valde i samband med valrörelsen 1998 att skicka brevet till samtliga hushåll i Stockholms innerstad, d v s de privilegierade grupper som gynnas av dagens system.

Tre år efter den borgerliga valsegern 1998 kan konstateras att Carl Cederschiöld och den borgerliga majoriteten hållit sitt vallöfte. Problemen på Stockholms hyresmarknad har dock blivit större.

Hur bor makthavarna?

För att beskriva situationen på Stockholms bostadsmarknad kan vi använda begreppen ”insider” och ”outsider” – en vanlig uppdelning inom nationalekonomin mellan personer som är etablerade på en marknad genom rättsliga avtal och individer som står utanför med svaga möjligheter att bryta in. En insider har med andra ord incitament att försvara ett ”system” som ger denne ekonomiska fördelar, en outsider däremot står utanför ”systemet” och kan till och med få bära kostnader som uppstår på grund av ”systemet”.

Vi har i denna rapport valt att kategorisera samtliga med hyres- och/eller bostadsrätt i centrala Stockholm samt bostadsrättsinnehavare i ytterstaden som insiders på bostadsmarknaden. Dessa individer gynnas av dagens reglerade marknad. Innehavare av hyresrätter, naturligtvis, därför att deras hyror skulle öka om det var en fri prisbildning. Men också bostadsrättsinnehavare tjänar på regleringarna. På centralt belägna bostadsrätter finns en s k knapphetspremie, vilken är en följd av att det är en sådan brist på hyresrätter att fler köper bostadsrätter och därigenom driver upp priset. Med andra ord: marknadshyror skulle (allt annat lika) leda till att priset på bostadsrätter successivt skulle sjunka med knapphetspremiens storlek. Hur stor är knapphetspremien? Det kan ingen exakt veta, utan det får göras uppskattningar. Vår uppskattning, som bygger på samtal med experter på svensk bostadsmarknad, är att denna premie ligger på ungefär 25 procent.

För att kunna avgöra om Stockholms makthavare har personliga ekonomiska incitament i hyresregleringarna, d v s om de är insiders, har vi studerat deras boendeförhållanden. De makthavare som vi valt att granska är de som via politisk handling har möjlighet att påverka villkoren på Stockholms hyresmarknad och som själva representerar väljarna i Stockholms kommun – kommunfullmäktigeledamöter i Stockholm och riksdagsledamöter från Stockholms stad.

I tabellerna nedan definieras insiders som personer som innehar bostads- och hyresrätter i Stockholms innerstad eller bostadsrätter i ytterstaden. Outsiders är personer bosatta i hyresrätter utanför tullarna. Boende i villa eller radhus återfinns inom kategorin egna hem.

Riksdagsledamöter Stockholms stad

Tabell 1: Boendeformer för riksdagsledamöter från Stockholms stad

Boendeform	Bostadsrätt	Hyresrätt	HR (omb.)	Egna hem
Absoluta tal	5	6	3	6
Procent	25	30	15	30

Tabell 2: Insiders och outsiders av riksdagsledamöter från Stockholms stad

	Insiders	Outsiders	Neutrala
Absoluta tal	11	1	6
Procent	50	4, 5	27, 3

En klar majoritet av de politiska makthavare som företräder stockholmarna i Sveriges riksdag kan definieras som insiders på stadens bostadsmarknad. Som vi kan utläsa av ovanstående tabell finns endast 1 (en) riksdagsledamot som kan kategoriseras som outsider och som således har personliga incitament att arbeta för en avreglering.

För 18, 2 procent av riksdagsledamöterna saknas uppgift. Av dessa fyra individer är tre skrivna på adresser i Uppsala och en i Malmö.

Vidare är det särskilt intressant att hela 15 procent av denna grupp äger hyreskontrakt på attraktiva adresser i Stockholms innerstad som står under ombildning till bostadsrätt.

Kommunfullmäktigeledamöter Stockholms kommun

Tabell 3: Boendeform fullmäktigeledamöter i Stockholms kommun

Boendeform	Bostadsrätt	Hyresrätt	HR (omb.)	Egna hem
Absoluta tal	36	36	6	21
Procent	36, 4	36, 4	6	21, 2

Tabell 4: Insiders och outsiders av fullmäktigeledamöter från Stockholms stad

	Insiders	Outsiders	Neutrala
Absoluta tal	59	19	21
Procent	59, 6	19, 2	21, 2

Bland ledamöterna i Stockholms kommunfullmäktige kan endast en femtedel kategoriseras som outsiders, d v s sådana som har personlig vinning av att hyresmarknaden avregleras. 44 procent av ledamöterna tjänar särskilt på nuvarande situation.

De som i ovanstående tabell kategoriseras som neutrala är boende i villa och radhus (Egna hem). Flertalet av dessa personer är bosatta i villaförorterna Bromma och Enskede. Bland ledamöterna i Stockholms stadshus finns sex personer som är i full färd med att omvandla sina hyreslägenheter till bostadsrätter. De kommer att göra en mycket god affär och kan räkna med en rejäl reavinst om de väljer att sälja vidare direkt efter att ombildningen slutförts.

Insiders och partierna

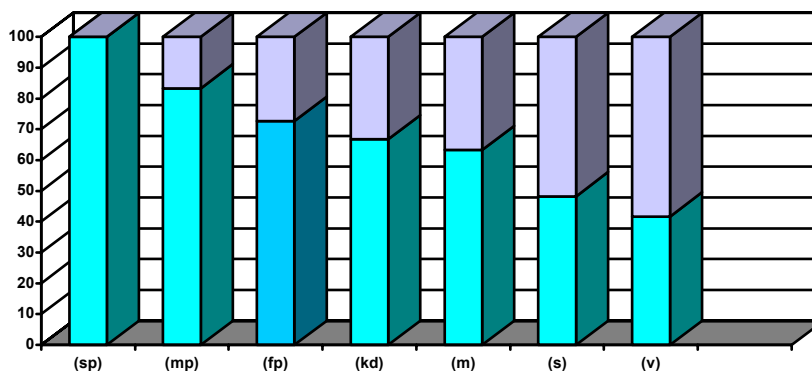
Avslutningsvis har vi valt att granska antalet insiders per parti och individer i undersökningens totalpopulation. Syftet med detta experiment är att åskådliggöra vilka

partigrupperns ledamöter i riksdag och stadshus som har störst, respektive minst, incitament att propagera för en fri marknad.

En analys av nedanstående tabell ger vid handen att socialdemokraterna torde vara ett av de partier som baserat på insiderteori har störst chans att torgföra en avreglering av Stockholms bostadsmarknad. En majoritet av de socialdemokratiska politikerna kan kategoriseras som outsiders i undersökningen. Dessutom har partiet i hög utsträckning sina kärnväljare i ytterstaden.

Stockholmspartiet, och i någon mån folkpartiet, avviker i undersökningen. Samtliga stockholmspartiets ledamöter av Stockholms kommunfullmäktige är bosatta i bostads- och hyresrätter i innerstaden. I folkpartiets fall är siffran 72,7 procent. Dessa partiets väljare är även de i hög utsträckning bosatta i innerstaden, varför ett öppet ställningstagande för marknadshyror förmodligen skulle bli ett blysänke för dem i valrörelsen 2002.

Stockholms största parti, moderaterna, har även det en klar majoritet av insiders bland sina förtroendevalda i huvudstaden. Den exakta siffran uppgår till 63,4 procent. Moderaterna är i många andra frågor vänner av fri prisbildning och flera moderater erkänner i samtal att man moraliskt och logiskt sett är för marknadsbaserad hyressättning, men att ett öppet ställningstagande inte är möjligt ur ett taktiskt perspektiv. En granskning av 1998 års kommunalval i stadsdelen Östermalm i Stockholms innerstad ger de moderata valstrategerna rätt: partiet fick egen majoritet på Östermalm, 55,1 procent. Dessa väljare skulle i hög utsträckning förlora på en fri bostadsmarknad och därmed är risken uppenbar att de ser sig om efter politiska alternativ.



Makten och pengarna

På Stockholms bostadsmarknad finns, visar denna rapport, inte bara förlorare. De personer som genom kontakter, pengar eller tur lyckats skaffa sig en bostad i innerstaden gynnas av dagens genomreglerade system. På en fri marknad skulle dessa individers intressen utmanas. Det är omöjligt att förutsäga hur prisnivåerna på Stockholms hyres- och bostadsrättsmarknader skulle påverkas vid en avreglering. Det finns dock lärdomar att dra från andra nordiska huvudstäder, såsom Helsingfors och Oslo, samt från grundläggande ekonomiska utbuds- och efterfrågeprinciper.

Vi har i nedanstående beräkningar försökt illustrera hur stora privatekonomiska intressen de ledande stockholmspolitikerna har i stadens hyresregleringar. Beräkningarna baseras i huvudsak på två antaganden:

1. Hyrorna på lägenheter med centrala lägen kommer att stiga med 40-50 procent vid avreglering. Vi gör en försiktig värdering och räknar med 40 procent.
2. Knapphetspremierna på bostadsrätter, vilken uppskattats till cirka 25 procent, kommer att försvinna då möjligheterna att på laglig väg anskaffa hyreskontrakt ökar markant.

Det är inte givet att en fri prisbildning på hyresrätter kommer att innebära stora ekonomiska kostnader för dagens innehavare av hyresrätter. Det beror på hur reformeringen genomförs. Bodil Bryntesson har i en studie bland annat föreslagit att fri prisbildning kan införas på alla nybyggda lägenheter men att dem som redan har ett hyreskontrakt inte full ut får betala för den hyresökning som kommer med fri prisbildning. I en studie från Reforminstitutet har också föreslagits hur dagens innehavare av hyreskontrakt kan ”köpas ut” från detta och med andra ord kompenseras för den ökade hyra som kommer genom den fria prisbildningen.

I dagsläget finns det dock inget sådant förslag i riksdagen och det är heller inte den allmänna uppfattningen om hur en marknadshyrereform skulle genomföras. Därför utgår vi från att de politiker som är undersökta i denna studie räknar med en hyresökning på 40-50 procent. Precis som med knapphetspremierna på bostadsrätter går det inte att fastslå exakt siffra för hur mycket hyrorna kommer att öka, utan man får göra uppskattningar. Våra uppskattningar i denna rapport bygger på samtal med olika experter på svensk bostadsmarknad.

Vi har nedan valt att lyfta fram några av de personer som bidrar till att hindra en lösning på Stockholms bostadsproblematik, samtidigt som de själva gör privatekonomiska vinster som en följd av rådande system. Vi har i denna undersökning funnit att hela det politiska spektrat finns representerat i den granskade populationen. Den beräknade förlusten redovisas på årsbasis i de fall som rör hyresrätter.

Namn	Boendeform	Bostadsyta (ca)	Beräknad förlust
Carl Cederschiöld (m)	Bostadsrätt, Östermalm	5 rum, 180 m ²	1 375 000

Carl Cederschiöld är finansborgarråd i Stockholms kommun och bor i en större bostadsrätt på Birger Jarlsgatan. Enligt en försiktig värdering kan denna åsättas ett marknadsvärde på cirka 5,5 MSEK. Vid en avreglering riskerar den så kallade knapphetspremierna att gå förlorad, vilket i Cederschiölds fall skulle medföra en privatekonomisk förlust på cirka 1,375 MSEK.

Namn	Boendeform	Bostadsyta (ca)	Beräknad förlust
Annika Billström (s)	Bostadsrätt, Södermalm	3 rum, 85,5 m ²	619 875

Annika Billström är socialdemokratiskt oppositionsborgarråd i huvudstaden och har gjort sig känd som stor motståndare till marknadsbaserad hyressättning. Själv bor hon i en

exklusiv bostadsrätt i nyligen uppförda Södra Stationsområdet på Södermalm, som vi uppskattningsvis värderar till 2 479 500 kronor (29 000 kronor per kvadratmeter). Billström skulle vid en avreglering riskera en värdeminskning på sin bostadsrätt om cirka 800 000 SEK.

Namn	Boendeform	Bostadsyta (ca)	Beräknad förlust
Stella Fare (sp)	Hyresrätt, Södermalm	5 rum, 145 m ²	28 800

Stella Fare är sedan flera år etablerad inom stockholmspolitiken. Hennes parti, stockholmspartiet, agerar under nuvarande mandatperiod stödparti åt den borgerliga majoriteten i Stockholms stadshus. Fare har det gemensamt med Annika Billström att de båda bor i det exklusiva området Södra Station på Södermalm. Fare hyr här en lägenhet om fem rum och kök på 145 kvadratmeter. Enligt uppgifter från Hyresgästföreningens rapport *Hyresnivåer i landets kommuner 2000* betalar Fare troligtvis 6 000 SEK per månad för sitt boende.

Namn	Boendeform	Bostadsyta (ca)	Beräknad förlust
Bo Könberg (fp)	Hyresrätt, Södermalm	5 rum, 123 m ²	28 800

Bo Könberg är gruppleddare för folkpartiets riksdagsgrupp och sedan flera år invald som ledamot av Sveriges riksdag för Stockholms kommun. Liksom flera av de ledande politikerna i huvudstaden bor han på Södermalm. Könberg hyr en lägenhet på Åsögatan om fem rum och kök. Våra beräkningar följer här samma princip som de som redovisades för Fare och vi räknar uppskattningsvis på en hyra på 6000 kronor per månad för Könberg.

Namn	Boendeform	Bostadsyta (ca)	Beräknad förlust
Mikael Odenberg (m)	Hyresrätt (omb.), Östermalm	5 rum, 180 m ²	1 375 000

Mikael Odenberg är riksdagsman för Stockholms kommun och moderaternas bostadspolitiska talesman. Odenberg hyresrätt på Östermalm är under ombildning till bostadsrätt. Genom denna manöver kommer han att göra en stor privatekonomisk vinst. En försäljning av denna lägenhet när den ombildats skulle ge ungefär 5,5 MSEK. Odenberg skulle vid en avreglering av marknaden förmodligen tvingas se sin lägenhet sjunka i värde, då knapphetspremien på bostadsrätter skulle försvinna.