



KUNGL
TEKNISKA
HÖGSKOLAN

Stockholm

Avdelningen för Bygg- och Fastighetsekonomi
Institutionen för Fastigheter
och Byggande
Kungliga Tekniska Högskolan,

Examensarbete nr 96

Vad kan vi lära av länder som avreglerat sin hyresmarknad?

- En studie av Finland, Spanien och Stor- britannien

Linus Forsberg
Maja Åsell

Handledare: Hans Lind
Stockholm 2000

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	1
1 INLEDNING.....	5
1.1 BAKGRUND.....	5
1.2 SYFTE.....	5
1.3 METOD.....	5
1.4 DATAINSAMLING OCH FELDISKUSSION	6
1.5 DEFINITIONER.....	7
1.6 DISPOSITION	7
2 TEORIER OM HYRESMARKNADEN OCH HYRESREGLERINGAR.....	9
2.1 UTBUD OCH EFTERFRÅGAN.....	9
2.2 INFÖRANDE AV HYRESREGLERING.....	10
2.3 BEHOVET AV HYRESREGLERINGAR	11
2.4 HYPOTESER KRING EFFEKTER AV EN REGLERAD HYRESMARKNAD	12
3 HYRESMARKNADEN I SVERIGE.....	13
3.1 DE OLIKA BOENDEFORMERNA.....	13
3.2 BAKGRUND TILL DAGENS HYRESREGLER.....	13
3.3 BRUKSVÄRDESYSTEMET	14
3.4 ALLMÄNNYTTANS SJÄLVKOSTNADSPRINCIP	15
3.5 S:T ERIKSMÅLET	16
3.6 PROBLEM PÅ BOSTADSMARKNADEN.....	17
3.7 DEBATTEN KRING BRUKSVÄRDESYSTEMET OCH MARKNADSHYROR	18
4 VAL AV LÄNDER OCH STÄDER.....	21
4.1 KRITERIER OCH VAL AV LÄNDER.....	21
4.2 KRITERIER OCH VAL AV STÄDER	22
5 HYRESMARKNADEN I FINLAND	23
5.1 ALLMÄNT OM FINLAND	23
5.2 BOSTADSMARKNADENS STRUKTUR	23
5.3 BOSTADSMARKNADENS HISTORIK OCH TIDIGARE HYRESREGLERINGAR	24
5.4 BAKGRUNDEN TILL AVREGLERINGARNA 1991-92 OCH 1995	27
5.5 AVREGLERINGARNA 1991-92 OCH 1995.....	30
5.6 EFFEKTER AV AVREGLERINGARNA.....	31
5.7 MARKNADENS UTVECKLING EFTER DEPRESSIONEN	32
6 FALLSTUDIE ÖVER HELSINGFORS HYRESMARKNAD.....	34
6.1 STADENS UTVECKLING	34
6.2 HELSINGFORS BOSTADSMARKNAD	35
6.3 EFFEKTER AV AVREGLERINGARNA.....	36
6.4 SITUATIONEN IDAG	40
7 HYRESMARKNADEN I SPANIEN	42
7.1 ALLMÄNT OM SPANIEN	42
7.2 BOSTADSMARKNADENS STRUKTUR.....	42
7.3 HYRESMARKNADENS HISTORIK OCH TIDIGARE REGLERINGAR	43
7.4 AVREGLERINGEN 1985.....	44
7.5 ÅTERREGLERINGEN 1994	50
7.6 EFFEKTER AV ÅTERREGLERINGEN.....	51

7.7 SITUATIONEN IDAG	53
8 FALLSTUDIE ÖVER BARCELONAS HYRESMARKNAD	54
8.1 STADENS UTVECKLING	54
8.2 BARCELONAS BOSTADSMARKNAD	54
8.3 EFFEKTER AV AV- OCH ÅTERREGLERINGEN	57
8.4 SITUATIONEN IDAG	61
9 HYRESMARKNADEN I STORBRITANNIEN	62
9.1 ALLMÄNT OM STORBRITANNIEN	62
9.2 BOSTADSMARKNADENS STRUKTUR	62
9.3 HYRESMARKNADENS HISTORIK OCH TIDIGARE REGLERINGAR	64
9.4 1980 ÅRS AVREGLERING OCH BOSTADSPOLITIKEN UNDER 80-TALET	67
9.5 1989 ÅRS AVREGLERING OCH OMREGLERINGEN 1996	68
9.6 EFFEKTER AV AVREGLERINGEN	70
9.7 SITUATIONEN IDAG	73
10 FALLSTUDIE ÖVER LEEDS HYRESMARKNAD	74
10.1 STADENS UTVECKLING	74
10.2 LEEDS BOSTADSMARKNAD	74
10.3 EFFEKTER AV AVREGLERINGEN	76
10.4 SITUATIONEN IDAG	80
11 JÄMFÖRANDE ANALYS	81
11.1 MOTIV TILL AVREGLERINGARNA	81
11.2 GENOMFÖRANDET AV AVREGLERINGARNA	83
11.3 EFFEKTER AV AVREGLERINGARNA	84
12 SLUTSATSER	86
12.1 VAD KAN SVERIGE DRA FÖR LÄRDOMAR?	86
12.2 FINNS DET POLITISKT UTRYMME I SVERIGE FÖR EN AVREGLERING?	87
12.3 HUR BORDE REGERINGEN GÅ TILL VÄGA VID EN AVREGLERING?	87
12.4 NÄR SKULLE DET VARA LÄMPLIGT ATT AVREGLERA?	88
12.5 VILKA EFFEKTER KAN VI VÄNTA OSS AV EN AVREGLERING?	88
KÄLLFÖRTECKNING	92
ALLMÄNT	92
FINLAND	92
SPANIEN	93
STORBRITANNIEN	94

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Idag sätts bostadshyror i Sverige i enlighet med bruksvärdessystemet. Det innebär i praktiken att hyrorna i privatägda hus inte får sättas mer än 5% högre än hyrorna för allmännyttiga bostadslägenheter som anses ha samma värde för hyresgästen. Tillämpningen av systemet har lett till att hyrorna inte reflekterar lägesfaktorn, dvs. en lägenhet i ett centralt attraktivt läge har ofta samma hyra som motsvarande lägenhet i ett perifert mindre attraktivt område. Resultatet blir att centrala lägenheterna besitter ett övervärde som kan realiseras via den svarta marknaden eller via omvandling till bostadsrätter. Det senare, tillsammans med det faktum att framtida intäkter från nyproduktion blir osäkra, har lett till att hyressektorn idag minskar. I Sverige har en stor hyressektor alltid ansetts vara en viktig komponent på marknaden då den främjar mobilitet och är ett alternativ för låginkomsttagare. Hyresgästernas ovilja att lämna attraktiva centrala lägenheter, har lett till att hyresmarknaden blivit rigid med långa köer till hyresrätter i storstäderna.

Under hela bruksvärdessystemets existens har debatter pågått om förändringar av gällande hyreslag. Ett relevant tillskott till debatten som skett under senare tid är att socialdemokratiska politiker anslutit sig till kritikerna av dagens system och dess tillämpning¹. Anledningen till att många politiker anser att det behövs omgående åtgärder för att rädda hyresrätten är de senaste årens omvandling av hyresrätter till bostadsrätter samt den låga nyproduktionen av hyresrätter i många storstäder. Sedan en tid tillbaka har det skrivits ett antal rapporter där jämförelser har gjorts med andra länders regelsystem för hyressättning. Detta visar på att det finns ett intresse för vilka erfarenheter andra länder har från av/omregleringar.

1.2 Syfte

Arbetets syfte har varit att kartlägga erfarenheter från andra europeiska länder där av/omreglering av hyressystemet skett under de senaste tjugo åren. Vi har studerat vilka problem man hade med tidigare system, vad man ville åstadkomma med en avreglering och hur bostadsmarknaden utvecklats efter avregleringen. I en fallstudie över en vald stad i respektive land har vi tittat närmare på vilka effekter avregleringarna fick.

Avsikten har även varit att utifrån ovanstående information dra slutsatser om vad vi kan förvänta oss av en avreglering av den svenska hyresbostadsmarknaden, och då särskilt i Stockholm. Vilka lärdomar kan vi dra från andra länders erfarenheter?

1.3 Metod

Arbetet bygger på litteraturstudier samt intervjuer i de tre valda länderna och städerna. Förutom offentligt material, har vi även tagit del av intern statistik och ännu inte publicerade artiklar som vi fått vid våra intervjuer.

¹ Bengt-Ola Rytter och Lennart Nilsson, socialdemokrater i riksdagens bostadsutskott (Svanström 1999)

1.4 Datainsamling och feldiskussion

1.4.1 Allmänt om spatiala studier

Då vår studie presenterar och jämför ett antal geografiskt skilda objekt, är det viktigt att beakta svårigheterna med spatiala studier. De tre länderna som vi valt att jämföra med Sverige skiljer sig alla åt på olika sätt. Är ett Metropolitan area i Finland definierat på samma sätt som ett Metropolitan area i Spanien eller Storbritannien? Går det att jämföra data om befolkningstillväxt i de olika länderna samt städerna? Svaret är både ja och nej. De olika definitionerna av olika fenomen skiljer sig åt i flera avseenden. Sättet som studerad data är mätt på, skiljer sig åt mellan de olika länderna. Vår åsikt är att det trots detta går att dra relevanta slutsatser från en analys av den typ som vi presenterat.

1.4.2 Feldiskussion kring data

Vår studie bygger på en jämförelse av fyra olika länder och deras bostadshyresmarknader. Studien har inneburit analyser av litteratur av varierande slag och ursprung. Vissa publikationer kommer från myndigheter, andra från banker, en tredje grupp är allmänt publicerad litteratur i ämnet, en fjärde grupp är litteratur från företag och privatpersoner. Detta har medfört att data som vi använt i våra beräkningar ibland kommit från olika källor. Då dessa källor kan ha baserat sina beräkningar på olika antaganden, finns det risk för att resultatet av våra beräkningar rymmer fel. Vi har dock gjort vårt bästa för att försäkra oss om att eventuella viktningar som gjorts för att få fram data som vi sedan använt, har tagits i beaktande. Vidare har vi analyserat data med både nominella och reella siffror. Här har vi försökt försäkra oss om att vi använt samma inflationssiffror för samtliga data som jämförts.

Ett allvarligt problem som vi stött på ett antal gånger har varit att data om frekvent mätta makroekonomiska nyckeltal såsom inflation och BNP, ibland skiljt sig åt mellan olika källor. Då så varit fallet, har vi ansträngt oss för att försäkra oss om vilka uppgifter som är de mest korrekta.

Ett annat problem har varit att alla parametrar som vi studerat ej varit mätta på ett önskvärt sätt. Det kan gälla antingen bristande frekvens eller bristande underlag. Där vi så funnit det nödvändigt har vi redovisat i arbetet att dataunderlaget är av bristfällig storlek. Så var till exempel fallet vid studien av hyrorna i Leeds.

1.4.3 Tillförlitligheten hos presenterad analys

Vi har i vårt arbete som ovan nämnts lagt ned stor kraft på att säkerställa de data vi använt. Givetvis går det inte att säga att vi lyckats eliminera alla källor till fel i vår datastudie. Vi anser dock att som en följd av vår medvetenhet och uppmärksamhet gentemot olika felkällor, kan man se studien som helhet samt analysen som presenteras, som tillförlitlig i stora drag. Vår förhoppning är att de eventuella fel som kan ha slunkit igenom, inte påverkat några slutsatser utan endast rör sig på detaljnivå.

1.4.4 Problem vid jämförelse

Ytterligare ett problem som förelegat vid den jämförande studien har varit att data för de olika länderna ibland varit av olika slag. T.ex. har hyror presenterats på olika sätt, procentuella förändringar har ibland varit viktade olika. För att inte riskera att via omräkningar tillföra fel till de data vi haft tillgängliga, har vi föredragit att presentera de aningen olika för de olika länderna. Vi har gjort så där vi ansett att det inte medfört allvarligt nedsatt jämförelsevärde på presenterad data.

1.5 Definitioner

I detta arbete kommer vi återkomma till termerna reglering och avreglering. För att undvika missförstånd presenteras här den innebörd vi tillmätt benämningarna.

1.5.1 Reglering

En hyresreglering innebär att det i viss utsträckning förekommer inskränkande regler gällande hyresavtal. Det kan tex. röra hyressättningen, avtalets längd och utformande eller rätten att upplåta en lägenhet i andra hand. När vi skriver hyresreglering syftar vi framförallt till de regler som gäller just hyressättningen för bostäder.

1.5.2 Avreglering, omreglering och återreglering

När vi studerat de olika ländernas historia av regleringar har vi mött tre olika former av förändringar i regelverket; avreglering, omreglering samt återreglering. Då vi skriver att en hyresmarknad är avreglerad menar vi att regler gällande hyresavtalet tagits bort ur lagen. Omreglering innebär att regelverket ändrats till följd av att regler tagits bort men kompletterats av andra. Med återreglering menar vi att man återinfört regler på en marknad från vilken regler tidigare tagits bort (se tex. Spanien 1994).

Då vi i detta arbete koncentrerat oss på effekterna av att avreglera hyressättningen i de olika länderna, kommer vi ofta att använda ordet avreglering som synonymt med borttagande av regler för hyressättningen. För att förenkla har vi även valt att, då vi generellt sett talar om samtliga länder, benämna ländernas former av förändringar i hyreslagarna som avregleringar, även om de även inneburit vissa om- respektive återregleringar.

1.6 Disposition

Arbetet inleds med ett kapitel där vi behandlar grundläggande teori om marknader i jämvikt och ojämvikt, sambanden mellan utbud och efterfrågan samt de speciella egenskaper som beskriver en bostadsmarknad. Detta följs upp med ett kapitel som redogör för bakgrund till den svenska hyresmarknaden, dagens situation samt debatt om marknadshyror. I kapitel fyra beskrivs tillvägagångssätt vid val av länder och städer för vår analys. Det följande kapitlet, kapitel fem, behandlar Finlands bostadsmarknad. Kapitel sex redovisar en fallstudie över hyresmarknaden i Helsingfors. I kapitel sju, åtta, nio och tio behandlas på motsvarande sätt Spanien, Barcelona, Storbritannien och Leeds. I det

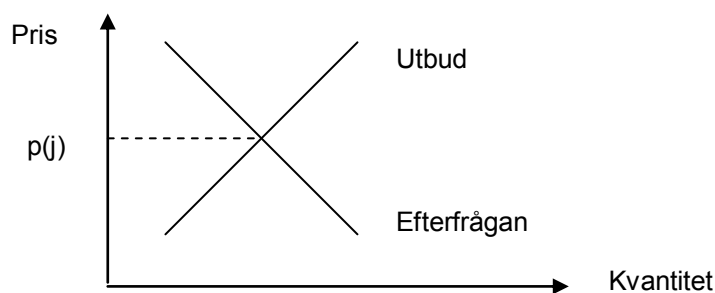
elfte kapitlet analyseras och jämförs de tre studerade ländernas hyresmarknader med den svenska. Arbetet avslutas med en slutsats i kapitel 12.

2 Teorier om hyresmarknaden och hyresregleringar

2.1 Utbud och efterfrågan

När man vill studera situationen på en marknad kan man ta hjälp utav en utbud- och efterfrågemodell. Denna är dock en förenklad modell och tar därför inte hänsyn till alla faktorer som verkar på marknaden. Modellen består av en efterfrågekurva som visar hur stor kvantitet konsumenterna efterfrågar vid ett givet pris och en utbudskurva som visar hur stor kvantitet producenterna är villiga att tillhandahålla till ett givet pris (se figur 2.1). Där utbuds- och efterfrågekurvorna möts sägs jämvikt råda. Det pris vid vilket jämvikt gäller kallas jämviktspris.

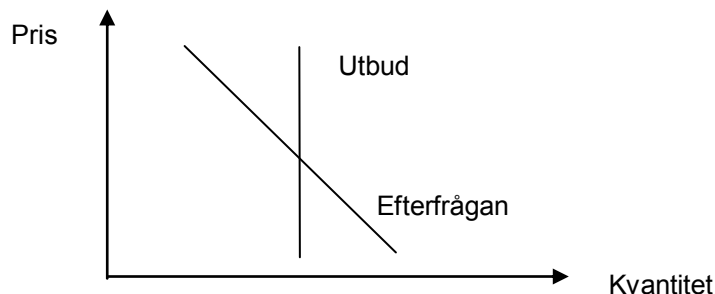
Figur 2.1 En utbuds- och efterfrågemodell där $p(j)$ är jämviktspriset.



Utbudskurvor lutar normalt uppåt, men de kan ha olika lutning beroende på hur utbudet reagerar på prisändringar. Om utbudet påverkas mycket av en liten prisändring sägs utbudet vara elastiskt. På motsvarande sätt sägs utbudet vara oelastiskt om det inte i någon större utsträckning påverkas trots en kraftig prisändring.

Bostadsmarknaden karaktäriseras av ett mycket oelastiskt utbud på kort sikt. Vid en given tid kan utbudet anses vara konstant (se figur 2.2). Detta beror på att det tar tid att planera och bygga fastigheter. På lång sikt är dock fastighetsmarknaden mer elastisk och liknar figur 2.1.

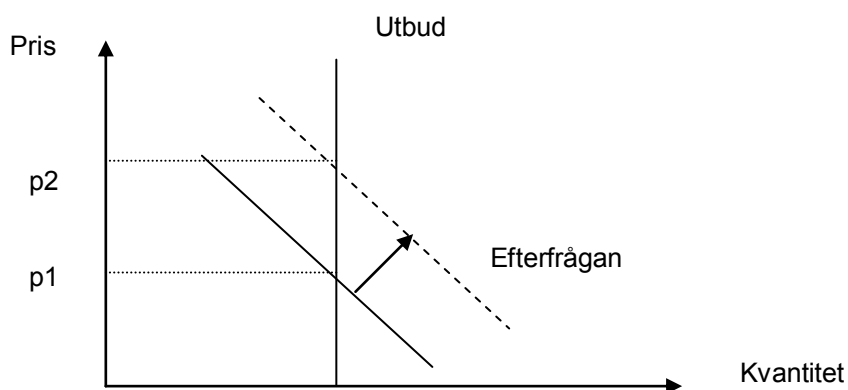
Figur 2.2 En utbuds- och efterfrågemodell där utbudet är oelastiskt.



2.2 Införande av hyresreglering

Vid fri prissättning, där priset tillåts påverkas av utbud och efterfrågan, kan den förenklade figuren nedan beskriva situationen på marknaden. Ifall efterfrågan ökar och utbudet fortfarande är detsamma kommer tillverkarna kunna ta ut ett högre pris till följd av det ökade efterfrågetrycket.

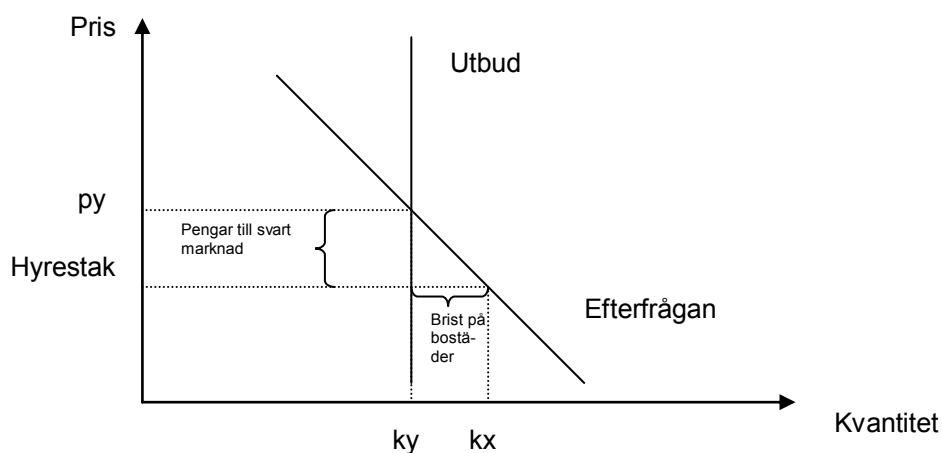
Figur 2.3 Ändring av efterfrågan med konstant utbud.



När en reglering införs på en marknad kan obalans lätt uppstå. En form utav reglering är förekomsten av s.k. "hyrestak" på hyresmarknaden. Hyrestaket innebär att hyran inte tillåts påverkas obegränsat uppåt av faktorer såsom utbud och efterfrågan, utan en maxhyra förekommer. Anledningen till att man inför hyrestak är bland annat för att ändring av utbudet på bostadsmarknaden sker väldigt trögt medan efterfrågan kan variera kraftigt tex. beroende på företagsetableringar i staden. Eftersom kostnaderna för en bostad ofta utgör en stor del av ett hushålls utgifter anses det ofta önskvärt att stabilisera prisutvecklingen.

Ifall hyrestak förekommer innebär det att hyran på många orter sätts lägre än jämviktshyran och att en efterfrågeöverskott uppstår till följd av att efterfrågan vid den satta hyran är betydligt större än utbudet (se figur 2.4). Denna överefterfrågan kan även förklaras som bostadsbrist då marknaden efterfrågar mängden k_x lägenheter men enbart k_y finns tillgängligt. Bostadsbristen medför lätt uppkomsten av en svart marknad då hyresgästerna vid det låga utbudet k_y är villiga att betala hyran p_y .

Figur 2.4 Effekter av hyrestak.



2.3 Behovet av hyresregleringar

Enligt Englund (1996) finns det en mängd karaktärsdrag på bostadshyresmarknaden som gör att det kan finnas behov av en reglering. Följande egenskaper kan bidra till att hyresmarknaden inte lämpar sig för fri konkurrens:

- Bostäder är heterogena
- Brist på information om hyresgäst/hyresvärd
- Stora transaktionskostnader för hyresgäst i samband med flytt

Englund pekar på att ovan nämnda egenskaper gör att bostadsmarknaden snarare kännetecknas av monopolistisk konkurrens än av ren konkurrens. Då alla lägenheter är unika har fastighetsägare en viss monopolmakt. Om en fastighets läge och kvalitet är populärt kan hyresvärden, som har monopol på just dessa topplägenheter, troligen höja hyran kraftigt för att möta efterfrågan ifall fri marknad råder. Dock kan monopolmakten begränsas av att det ofta finns nästan likvärdiga substitut. Enligt Englund skulle en reglering mot ”ockerhyror” i en sådan monopolmarknad kunna vara befogad.

Ett ytterligare argument för hyresreglering är effekten av hyresvärdarnas brist på information om hyresgästerna. Generellt kan man säga att en hyresvärd kan tänka sig en lägre hyra för en skötsam hyresgäst än för en slarvig hyresgäst då den senare innebär mer kostnader i form utav reparationer samt eventuellt missnöje bland andra hyresgäster. I och med att hyresvärden inte känner till hur skötsam en blivande hyresgäst är kommer hyran sättas efter hur ”snitthyresgästen” sköter sig. Om det sedan visar sig att hyresgästen inte är städad kommer troligen hyresvärden höja hyran, vilket gör det rationellt för den dåliga hyresgästen att flytta till en lägenhet där hyresvärden inte vet om att han inte är skötsam. Följden blir att dåliga hyresgäster kommer flytta oftare än bra hyresgäster, vilket medför att till att den genomsnittliga kvalitén på nya hyresgäster kommer att bli sämre. Därmed blir hyran för samtliga nya hyresgäster högre. För att skydda hyresgästerna kan det därför vara befogat med någon form av hyresreglering som kontrollerar ingångshyran.

Den tredje punkten som nämnts ovan ger ytterligare grund för en reglering av bostadsmarknaden. Ifall inte någon spärr för hyreshöjningar föreligger kan hyresvärden utnyttja det faktum att byte av lägenhet innebär stora transaktionskostnader för hyresgästen. Dessa kostnader innebär att hyresgästens ovilja att flytta gör att han värderar lägenheten högre än andra tänkta hyresgäster. En reglering gällande högsta tillåtna hyreshöjningar kan säkra hyresgästens besittningsskydd och skydda honom från omotiverade hyreshöjningar. Som Lind (2000) påpekar, behövs dock denna reglering endast då hyresgästen flyttat in, och motiverar därför inte att hyran vid nya kontrakt ska regleras. Nya hyresgäster har ju inte någon besittning som behöver skyddas.

Ovan har nämnts argument för regleringar som förhindrar ockerhyror, för höga inflyttningshyror samt begränsar hyreshöjningar för att säkra besittningsskyddet. Englund tror inte på en fri marknad för hyresbostäder. I och med bostadsmarknadens speciella särdrag kan hyresregleringar användas för att stabilisera marknaden under begränsade perioder. Dock medger han att hyresregleringarnas negativa effekter blir större med tiden och till slut väger upp de fördelar som regleringen för med sig. Därför är inte regleringar någon långsiktig lösning. Lind m.fl. föreslår övergångsregler där fri hyressättning gäller

för nya kontrakt men regler finns för högst tillåtna hyreshöjningar för att behålla hyresgästens besittningsskydd.

2.4 Hypoteser kring effekter av en reglerad hyresmarknad

Behovet av en reglering på bostadsmarknaden brukar ofta debatteras. De ovan nämnda fördelarna med en hyresreglering bör ställas mot de nackdelar den ofta för med sig. Några hypoteser om negativa effekter av hyresregleringar som bl.a. Lind (2000) och Arnott (1995) tagit upp presenteras kort nedan.

- Eftersatt underhåll
- Minskad nyproduktion
- Ombildning till bostadsrätter och kontor
- Svart marknad

På en fri hyresmarknad leder ökad efterfrågan på bostäder normalt till höjda hyror och ökad nyproduktion. En hyresreglering i form av ett hyrestak, vilket begränsar hyresvärdens möjligheter att sätta hyror efter vad marknaden är villig att betala, gör att han försöker hitta andra sätt att öka sina vinster. Ett sätt att öka driftnettot är att dra ner underhållskostnaderna. När efterfrågan på orten är större än utbudet finns det inget incitament för hyresvärderna att bedriva mer än minimalt underhåll, eftersom han ändå får lägenheten uthyrd och ett ökat underhåll inte medger utrymme för höjda hyresintäkter.

En annan tydlig följd av regleringar är minskad nyproduktion. I och med att hyrorna hålls nere är det inte lika lönsamt att investera i byggnader. På tillväxtorter där hyror hålls nere och nyproduktionen inte möter inflyttningen av människor blir efterfrågeöverskottet än större. När folk inte kan få tag på en hyresrätt leds en del av efterfrågetrycket över till bostadsrättssektorn där priserna tillåts spegla efterfrågan och den som är villig att betala för sig alltid kan få tag på en bostad. Det ökade trycket på denna sektor leder till prisstegringar vilket lockar många hyresvärdar att ombilda sina fastigheter till bostadsrättsföreningar och sälja fastigheten. På så sätt gör både hyresgästerna och hyresvärderna en vinst, då de får del av det dolda värde fastigheten innehar till följd av de låga hyrorna. En annan omvandling som ger hyresvärderna mer vinster är kontorisering. Genom att hyra ut lägenheterna som kontor kan hyrorna höjas betydligt, då dessa inte är lika strikt reglerade.

Den sista hypotesen, uppkomsten av en svart marknad, innebär att hyresgästerna köper och säljer hyreskontrakt. I och med att hyrorna är lägre än marknadshyran finns det folk som är beredda att betala mer för dem, varför svart handel uppstår. Idag förekommer flera av ovanstående scenarion på hyresmarknaden i Stockholms innerstad (se avsnitt 3.6).

3 Hyresmarknaden i Sverige

3.1 De olika boendeformerna

I Sverige kan man dela in bostadssektorn i tre delar. Den första består av hyresrätter och motsvarar 41% av totala bostadsbeståndet. Denna siffra är internationellt sett hög. Den andra delen upplåts med äganderätt och upptar 42% av Sveriges bostadsbestånd. Den tredje delen utgör bostadsrätter, 17%, vilket är en för Sverige specifik upplåtelseform. Den är en självständig boendeform, klart avgränsad från hyresrätten och ägobostaden. Vid en internationell jämförelse kan den svenska bostadsrätten sägas vara någon form av ägarlägenhet (condominiums). (Hedman 1993)

Hyresbeståndet är ungefär lika fördelat på privatäga hyresbostäder och kommunägda bostäder, även kallade allmännyttiga bostäder. Allmännyttan i Sverige är, till skillnad från andra länder, mycket omfattande och inte reserverad för låginkomsttagare. Det svenska bostadsbeståndet är förhållandevis ungt, med 75% producerat efter andra världskriget och endast 13% producerat före 1921.

3.2 Bakgrund till dagens hyresregler

Den första egentliga hyreslagstiftningen i Sverige tillkom 1907 och byggde på i princip total avtalsfrihet. Det fanns inga bestämmelser om besittningsskydd eller storlek på hyran. Detta visade sig få negativa sociala effekter under första världskriget då den stora bristen på bostäder ledde till att hyresvärdarna kunde höja hyrorna kraftigt. Efter krigsslutet uppstod en debatt om införandet av regler för att förhindra oskäligen hyresstegringar samt rätten till besittningsskydd. Det var dock inte förrän efter andra världskrigets utbrott 1939, som permanenta regler om ett indirekt besittningsskydd infördes i hyreslagen.

För att förhindra hyresstegringar liknande dem under första världskriget infördes 1942 en hyresreglering som innebar att hyrorna låstes till 1942 års nivå. För en höjning av hyrorna krävdes sedan tillstånd från myndigheterna. Lagen var avsedd som ett provisorium men kom ändå att verka i drygt 30 år.

Efter en mängd utredningar om ett avskaffande av 1942 års hyresregleringen, infördes 1969 en ny hyreslag. Avsikten var att ersätta hyresregleringen med en lag som behöll besittningsskyddet men tillät mer marknadsanpassade hyror. Detta nya system kom att kallas bruksvärdessystemet, då det byggde på att lägenheter med lika bruksvärde skulle ha lika hyra. Indirekt innebar detta att lägenheter med olika bruksvärde skulle ha olika hyra. Detta för att hyran skulle spegla det långsiktiga marknadsvärdet. Eftersom ett efterfrågeöverskott rådde på ett antal bostadsmarknader i Sverige vågade man inte i direkt anslutning till införandet av bruksvärdessystemet helt avskaffa den gamla hyresregleringen. Man var rädd att det på bristorter inte skulle kunna skapas balans på bostadsmarknaden, vilket var utgångspunkten för att bruksvärdessystemet skulle fungera som avsett. Därför lät man de två lagarna gälla parallellt på dess orter mellan 1969 och 1975.

3.3 Bruksvärdessystemet

3.3.1 Allmän beskrivning

Avsikten med bruksvärdessystemet var att lika lägenheter skulle ha lika hyra. Enligt den ursprungliga lydelsen skulle en hyra anses vara acceptabel ifall den inte väsentligt översteg hyran för lägenheter som med avseende på bruksvärdet var likvärdiga. Med bruksvärde avses måttet på praktisk brukbarhet och bedöms utifrån lägenhetens beskaflenhet med avseende på storlek, modernitet, standard samt förmåner knutna till lägenheten såsom tex. hiss, sopnedkast och tvättstuga. Dessutom ska närhet till parkering, lekplatser och service få väga in vid bedömningen av bruksvärdet. Något man enligt propositionen² inför bruksvärdesinförandet ska bortse från vid en bedömning är byggnadsår samt drift-, och underhållskostnader. Detta står i konflikt med allmännyttan som förstahandsnorm vid jämförelseprövningar (se vidare under avsnittet Allmännyttans självkostnadsprincip). Samtliga faktorer ska bedömas objektivt och därmed ej spegla vad den enskilde hyresgästen tycker. Närhet till dagis ses därför som positivt för bruksvärdet trots att kanske inte alla hyresgäster har behov av att använda det.

Anledningen till att hyran skulle få överstiga hyrorna för liknande lägenheter så länge den inte "väsentligt" översteg, var för att utrymme skulle lämnas för en justering av hyrorna efter marknadsläget. Väsentligt överstiga har i rättspraxis kunnat utläsas till att vara högst 10%. Vikten av en marknadsmässig prissättning betonades av departementschefen som i propositionen 1968:91 påpekade:

Genom att man tillåter hyran för den ifrågavarande lägenheten att något överstiga hyresnivån för jämförbara lägenheter ges --- utrymme för en allmän uppjustering av hyresnivån, när detta motiveras av den aktuella situationen på hyresmarknaden.³

Det är i sammanhanget viktigt att understryka att besittningsskyddet för bostadshyresgäst inte får utvecklas till ett skydd mot i och för sig motiverade hyreshöjningar. Dagens regler --- bör vara så avpassade att uppkomsten av en till marknadsförhållandena anpassad hyresbildning inte försvåras.⁴

3.3.2 Ändringar av bruksvärdessystemet

Bruksvärdesreglerna har justerats under de gångna åren, bl.a. 1974 då man ersatte väsentlighetsrekvisitet (se föregående stycke) med ett påtaglighetsrekvisit. Det innebär att hyran för en lägenhet får inte påtagligt överstiga hyrorna för jämförelseobjekten. Denna ändring skedde då det befarades att de tidigare tillåtna 10% skulle kunna leda till en okontrollerad uppjustering av hyrorna då dessa hyror sedan skulle kunna åberopas som jämförelsematerial vid en ny prövning. "Påtagligt högre" har i praktiken visat sig innebära högst 5%. I bostadspolitiska debatter har denna lagändring påstått strida mot bruksvärdessystemets grundläggande syften, eftersom den avsedda anpassningen efter marknadsnivån försvårats.

Redan i propositionen 1968 påpekades att vid en jämförelseprövning ska, bortsett från missvisande topphyror, de högsta hyrorna bland de lägenheter som har motsvarande bruksvärde få vara vägledande. Detta pga. att utrymme ska lämnas för en allmän höj-

² Prop. 1968:91

³ Prop. 1968:91 Bih. A s.54-55

⁴ IBID. s.40

ning av hyrorna. Ifall genomsnittet i jämförelsematerialet skulle vara riktlinjen skulle enligt departementschefen en önskvärd rörlighet i hyresnivån motverkas:

...den övre gränsen för hyresvärdens vederlagsanspråk måste ligga så mycket över hyresnivån för jämförliga lägenheter att den inte hindrar de ekonomiska faktorerna att förskjuta hyresnivån uppåt.⁵

3.3.3 Speciella regler för bristorter

Ursprungligen innehöll bruksvärdessystemet särskilda regler som gällde på orter där det förekom brist på bostäder. En sådan regel var spärregeln som skulle skydda sittande hyresgästers besittningsrätt. Den innebar att man på bristorter skulle bortse från jämförelsehyror som inte var rimliga pga. av det allmänna hyresläget på orten. Det gjordes med andra ord tidigt klart att en hög allmän efterfrågan inte skulle få påverka hyresnivåerna (även om efterfrågan på olika lägen inom orten skulle reflekteras i hyran). Denna regel var dock ingen garanti mot en allmän höjning av hyresnivån. Därför beslutades det att allmännyttans hyror skulle vara vägledande på bristorterna, då dessa företag inte var vinstdrivande och inte skulle utnyttja den stora överefterfrågan som rådde på dessa orter. Hyran vid en prövning skulle i första hand jämföras med hyran för lägenheter i nyproducerande hus.

1975 kom allmännyttan, genom en lagändring, att bli förstahandsnorm vid jämförelseprövning på samtliga orter i Sverige. Det innebär att man ska bortse från andra lägenheters hyror även om dessa också tycks ha liknande bruksvärde. Eftersom allmännyttan sätter sina hyror efter självkostnadsprincipen, garanterade man genom denna lagändring att hyrorna för nybyggda hus inte skulle komma att bli oskäligt höga. I och med att allmännyttan blev förstahandsnorm förlorade spärregeln sin funktion och togs därför bort 1985.

Bruksvärdessystemet har idag kommit att verka som en ny form av hyresreglering, där lägenheternas attraktivitet inte styr hyressättningen, vilket var emot intentionerna när den introducerades 1969.

3.4 Allmännyttans självkostnadsprincip

Allmännyttiga bostadsföretag ägs av kommuner som sätter upp riktlinjer för verksamheten. Företagen är inte vinstdrivande utan sätter sina hyror baserade på den s.k. självkostnadsprincipen. Den innebär att hyresintäkterna på lång sikt ska täcka de faktiska kostnaderna plus ett rimligt avkastningskrav på de investerade pengarna. Detta medför att de som jämförelsematerial garanterar en hyresnivå som ej är oskäligt hög, vilket var anledningen till att dessa hyror blev normen vid bruksvärdesprövningar.

Ett problem med allmännyttan som norm är att de med sina kostnadsbaserade hyror är normgivande vid bruksvärdesprövning trots att det i propositionen inför bruksvärderegler lerna betonades vikten av att bruksvärdet inte skulle påverkas av drift- eller underhållskostnader. Dessa kostnader varierar nämligen med hur fastighetsägaren sköter företaget, vilket inte hyresgästen ska behöva oroa sig för. Dessutom kan allmännyttiga bostadsföretag slå ut kostnaderna över hela beståndet vilket innebär att hyresgästerna i de äldre

⁵ Prop. 1968:91 s.50

husen i praktiken subventionerar boendet för hyresgästerna i de nyproducerade husen som har högre kostnader. Detta medför problem för de privata ägarna som kanske inte kan göra på motsvarande sätt i brist på stort bestånd, men ändå måste anpassa sina hyror i dyra nyproducerade hus efter allmännyttans lägre subventionerade hyror. Dagens låga nyproduktion kan delvis förklaras av brist på intresse att investera i nya bostadshus då osäkerheten om framtida hyresintäkterna gör det till en osäker investering.

På senare tid har bl.a. Fasighetsägareföreningen kritiserat allmännyttan som förstahand-snorm då dessa företag är konkurrenter till de privata ägarna och därmed tjänar på att hålla sina hyror nere⁶. Detta gäller dock enbart orter med efterfrågeöverskott. Allmännyttan har i flera decennier varit ledande inom nyproduktion och besitter därför huvudsakligen lägenheter i perifera delar av städerna. De privata ägarna, vilka ofta äger de äldre delarna av beståndet, sitter istället på lägenheter i de centrala, attraktiva lägena. I och med att de privata ägarna måste anpassa sina hyror efter allmännyttans, kan de inte ta ut det fulla marknadsvärdet i eftertraktade lägen. Det är en förklaring till att det i dag finns köer till de attraktiva centrala bostäderna och svarta marknader för hyresrätter i ett antal städer.

På de orter som tvärtemot ovan nämnda situation erfar utbudsöverskott har de privata hyresvärdarna tjänat på att de allmännyttiga bolagen hållit upp hyresnivåerna, trots risker.

3.5 S:t Eriksmålet

Ett uppmärksammat mål angående den svenska hyresregleringen avgjordes sommaren 1999 i Svea hovrätt. Fram till denna avgörande dom har hyresnämnden, vid prövning av hyror enligt bruksvärdessystemet, varit tvungna att följa de allmännyttiga bostadsföretagens hyror. Detta har inneburit att allmännyttiga bostadsföretags hyressättning i praktiken blivit styrande för vilka hyror de privata fastighetsägarna kan få ut. Därmed styr de även vilka ekonomiska möjligheter privata värdar har att bedriva bostadsförvaltning. Hovrättens domslut innebar att jämförelselägenheter kan uteslutas vid prövningen ifall deras hyror anses vara underprissatta.

Bakgrunden till målet var att det allmännyttiga bostadsföretaget Svenska Bostäder beslutat att sänka sina hyror på S:t Eriksområdet i Stockholm från 1450 kr/kvm till 1100 kr/kvm. Avsikten var att fler skulle ha råd att bo där. Sänkningarna grundade sig inte på fastighetsekonomiska bedömningar, utan var ämnat som en generell hyressänkning i Stockholm. Sänkningarna i Svenska Bostäders bestånd ledde till att Hyresgästföreningen krävde sänkningar till samma nivå i de privata bestånden i samma område.

Ärendet gällande hyressänkningar i de privata bestånden fördes till hyresnämnden och senare till Svea hovrätt, där man ansåg att Svenska Bostäders sänkta hyror inte var acceptabla som jämförelsematerial vid bruksprövningar. Detta pga. att hyresnivåerna inte byggde på ekonomiska kalkyler utan beslutats politiskt, oberoende av kostnaderna för fastigheterna. Enligt Hovrätten ska de kommunala bolagens hyror bestämmas efter fastighetsekonomiska överväganden för att få användas som jämförelsehyror vid en bruksvärdesprövning.

⁶ Jakten på hyran (1995)

Svenska Bostäders hyressänkningar var en starkt bidragande orsak till att samtliga planer på nyproduktion av liknande typ i Stockholm avbröts. Bl.a. omplanerades byggnation av hyresrätter i Hammarbyhamnen till att bli bostadsrätter istället. En annan orsak var de samtida höga försäljningspriserna på bostadsrätter

Bejrums/Lundströms (1999) anser att ”domen kan ses som en seger för fastighetsägaren, men den torde inte leda till att nyproduktion av hyresrätter återupptas”. Det föreligger fortfarande för stor osäkerhet om hyressättningen för att fastighetsägare ska våga investera. De menar dock att domslutet medför att ett steg mot ett reformerat bruksvärdesystem tagits.

3.6 Problem på bostadsmarknaden

Dagens svenska bostadsmarknad, framförallt Stockholms innerstad, liknar på många sätt Arnotts teori om hur en marknad under reglering ser ut (se kap 2). Nedan redovisas några typiska karaktärsdrag hos dagens hyresmarknad – brist på bostäder, färre nybyggnationer, minskad rörlighet för hyresgäster, svart marknad samt ombildning till bostadsrätter - vilka alla kan ses som effekter av en reglerad hyresmarknad.

3.6.1 Bostadsbrist

För det första har vi idag en låg nyproduktion av bostadshyreshus till följd av att de låga hyrorna inte gör det lönsamt för fastighetsföretagen att bygga nytt. Detta, tillsammans med den stora inflyttningen till storstadsregionerna, har lett till stor bostadsbrist med långa köer till hyresrätterna i många större städer. Som kontrast till detta finns på avflyttningsorterna stora vakanser där hyrorna tycks vara högre än marknadshyrorna.

Bostadsbristen har lett till en omfattande svart marknad i storstäderna, framförallt Stockholm. Den eftertraktade hyresrätten blir föremål för handel då den i hyresgästens ögon är underprissatt i form av för låga hyror. Förekomsten av en svart marknad visar tydligt att den blivande hyresgästen är villig att betala högre hyra.

Bristen på bostäder försvåras ytterligare av att bostadshyresrätter i storstäderna omvandlas till kontor eller bostadsrätter. Det första sker för att hyresvärden genom smygkonvertering kan ta ut betydligt mer i hyra från hyresgästen, då reglerna för hyressättningen av kontor inte är lika strikt reglerade. Genom en omvandling från hyresrätt till bostadsrätt kan hyresgästen få ut en del av det dolda värdet av hyresrätten utan att behöva sälja den svart. Många ser detta som ett socialt problem då de minskade antalet hyresrätter innebär svårigheter att hitta bostad för de som inte har råd att köpa.

3.6.2 Låg rörlighet på marknaden

Den stora bristen på bostäder i vissa orter i kombination med hyresregleringarna har medfört en minskad rörlighet på hyresbostadsmarknaden. Anledningen är det missvisande hyressystemet. En person som har ett hyreskontrakt i ett attraktivt läge, vill ofta inte flytta till ett mindre attraktivt. Då det inte finns alternativa lägenheter tillgängliga stannar hyresgästerna ofta längre med sina kontrakt än vad de skulle ha gjort på en mer rörlig marknad där man i större utsträckning betalar vad marknaden värderar boendet

till. Ett vanligt exempel på detta är det relativt stora antalet pensionärer som bor i eftertraktade områden i lägenheter som är betydligt större än vad de egentligen behöver. Men då de inte betalar en besvärande hög hyra och då möjligheterna att hitta alternativa lägenheter i samma område är mycket små, bor de kvar.

3.7 Debatten kring bruksvärdessystemet och marknadshyror

Läget på bostadshyresmarknaden i Sverige har genom åren skapat många debatter om vilka regler som ska styra hyressättningen för bostäder. Tanken bakom bruksvärdessystemet var ursprungligen att hyrorna skulle bli fria och marknadsanpassade med det undantaget att de inte fick vara oskäligen. Meningen var att de skulle vara i stort sett fri hyressättning. För att behålla besittningsskyddet för hyresgästen, vilket man värderade högt, var man dock tvungen att ha någon form av hyrestak. Annars skulle ett besittningsskydd sakna praktisk betydelse då en hyresvärd skulle kunna avhysa en hyresgäst enbart med hjälp av kraftiga hyreshöjningar. I praktiken har dock systemet enligt många inte fungerat tillfredställande. Bristen på hänsyn till läget vid hyressättning har bidragit till överefterfrågan på bostäder såsom Stockholm och överutbud på avbefolkningsorter. Problemen med dagens system har lett till diskussioner där branschfolk argumenterar för och emot ett införande av marknadshyror vilka speglar utbud och efterfrågan. Nedan presenteras några aspekter som brukar diskuteras i samband med debatten om bruksvärdehyra kontra marknadshyra.

3.7.1 Tillämpningen av bruksvärdessystemet

Många menar att dagens problem på marknaden inte beror på systemet i sig utan på hur det tolkas och används samt den hårda knytningen till allmännyttans hyror. Eriksson, utredningschef på Sveriges Fastighetsägareföreningen, anser att bruksvärdessystemet tillämpat som det ursprungligen var avsett är ett utmärkt system. Han menar att det främst är de kommunala företagens hyresnormerande roll som bör ifrågasättas, då de tillåts sätta sina hyror godtyckligt. (Fastighetstidningen Nr4/2000)

3.7.2 Stegvis anpassning till marknadshyror

En åsikt Eriksson delar med många andra är införandet av en stegvis anpassning till marknadshyror. Han tror det skulle kunna gynna hyresgästerna då de skulle slippa markanta hyreshöjningar efter renoveringar av fastigheterna. Ljungqvist, chefsjurist hos Stockholms fastighetsägareförening tror på fria hyror på nya kontrakt, med indexreglerad höjning under avtalets tid för att behålla besittningsrätten.

3.7.3 Bevarat besittningsskydd

Lundström, professor på KTH, (Fastighetstidningen Nr4/2000) anser att en friare hyressättning måste kombineras med ett starkt besittningsskydd samt indexkopplade höjningar under kontraktens löptid. Lind, universitetslektor på KTH, (2000) påpekar att det är först när en hyresgäst redan bor i lägenheten, alltså ej vid nytecknande av kontrakt, som denne måste skyddas med någon form av besittningsskydd. Hyresgästen är då mer utsatt eftersom hyresvärden är medveten om de speciella transaktionskostnaderna som uppstår

för hyresgästen i samband med en avflyttning. En inbodd hyresgäst värderar en lägenhet högre än en ny.

3.7.4 Lägesfaktorn

Idag kritiserar många bruksvärdessystemet för att det inte tar hänsyn till lägesfaktorn så som det var avsett. Det är en följd av att allmännyttan som är normgivande för hyressättningen, inte tar hänsyn till läget. Som en följd speglar inte hyrorna i centrum vad hyresgästerna är villiga att betala för dessa lägenheter. Detta har i sin tur lett till långa köer för att få hyreskontrakt i de centrala delarna och en svart marknad för hyresrätter.

3.7.5 Ändring av hyresnivåer vid friare hyressättning

Många oroar sig för att hyrorna vid en mer marknadsanpassning kommer att öka dramatiskt i de mest attraktiva lägena, framförallt i storstäderna, och sjunka i de orter där avflyttning sker och vakanser finns samt i mindre attraktiva lägen i storstäderna (vissa förorter).

Lundström menar att det ligger i de privata värdarnas intresse att få en hyresgäst att stanna, varför hyresvärdarna antagligen inte tar ut den maxhyra de skulle kunna få för lägenheten. Att ta ut den högsta hyran någon är beredd att betala skulle innebära att hyresgästen ständigt letar efter något billigare, vilket skulle leda till ökad omflyttning i fastigheten. En sådan omflyttning är kostsam för hyresvärden då en viss omflyttningsvakans uppstår och lägenheten måste anpassas efter den nya hyresgästen. Lundström påpekar även vikten av det ökade utbudet vid friare hyressättning, och hur det kommer att påverka hyresnivåerna. Bl.a. tror han att bostadsrättspriserna kommer att sjunka då efterfrågan, som nu tvingas koncentreras till denna sektor, kommer att delvis förflyttas till hyresrättsmarknaden när utbudet och tillgängligheten ökar där. (Fastighetstidningen Nr4/2000)

Varken Lind eller Lundström, tror att en marknadsanpassning av hyrorna kommer att följas av en sänkning av hyrorna i förorterna. Detta beroende på att beståndet i dessa områden domineras av allmännyttan. Eftersom efterfrågan inte är så priskänslig tjänar inte allmännyttan på att sänka hyrorna på orter som avbefolkas. Lind menar att en hyressänkning med tio procent enbart minskar vakanserna med någon procentenhet. Lundström tror att hyressektorn, i en framtid med hyror som styrs av läge och standard, kommer att behöva inrikta sig mer på att utveckla sina produkter. Skillnaden mot idag är att hyresvärdarna då kommer att behöva anstränga sig för att behålla hyresgästerna. (Fastighetstidningen Nr4/2000)

3.7.6 Segregering

Ofta när avregleringar på hyresmarknaden diskuteras tar skeptiker upp ekonomisk segregering som ett argument emot. Detta är ett känsligt ämne i Sverige och anses av många vara eftersträvänsvärt att undvika. Man pekar på bland annat USA och deras förslumningserfarenheter som avskräckande exempel. Andra menar att detta inte är ett särskilt relevant argument mot en avreglering. Lind (1994) skriver:

Med tanke på att bostadssegregationen redan gått mycket långt är den kanske mest sannolika prognosen att det enbart blir marginella förändringar som resultat av en övergång till en friare hyressättning.

Han menar på att dagens situation med svart marknad och allt större mängd bostadsrätter i centrala lägen redan har bidragit till en inkomstrelaterad omfördelning av de boende. Detta står i kontrast till vad SABO:s verkställande direktör, Birgersson (2000) anser:

Valet mellan en fortsatt bruksvärdeshyra [...] eller en marknadshyra kan av vår studie att döma i varje fall på ”heta” bostadsmarknader beskrivas som ett val mellan en i ekonomiskt avseende segregerad eller integrerad bostadsmarknad.

3.7.7 Tillgänglighet – mobilitet

En av de för allmänheten tydligaste effekterna av regleringen är den stora trögheten på hyresbostadsmarknaden på bostäder. Som tidigare nämnts är kötiden för en hyresbostad i Stockholms innerstad mycket lång. Detta används som ett argument för en avreglering. Om mer marknadsmässiga hyror skulle tillåtas, med andra ord, om hyror skulle tillåtas reflektera efterfrågan, skulle inte sådana köer uppstå. Meyerson-Ståhl-Wickman (1990) argumenterar:

Med fria hyror [...] blir det lättare för bostadssökande att få tillgång till den lägenhet man söker, såväl när det gäller läge som pris.

3.7.8 Nyproduktion

Under det senaste årtiondet har det inte byggts tillräckligt stora mängder hyreslägenheter på orter där efterfrågeöverskott råder. Detta beror på att de låga hyrorna som fastighetsägare tillåts ta ut, inte gör projekten ekonomiskt försvarbara. Stor enighet tycks råda vad gäller sambandet mellan de hyresnivåer som idag tillåts i nyproducerade lägenheter, och bristen på nyproduktion. Detta diskuterades redan i Bentzel-Lindbeck-Ståhl (1963) klassiska studie:

Såvida inga restriktioner läggs på byggverksamheten kommer nyproduktionen av bostäder normalt att bestämmas av lönsamheten på byggmarknaden [...] En hyreshöjning leder därför till ökad byggnadsverksamhet.

Vidare har Turner (1996) skrivit:

En marknadsanpassad hyressättning ger generellt en större nyproduktion än en utgiftsinriktad hyressättning.

Även politiker är medvetna om detta problem som i dagsläget är stort. Trots hårt arbete har de inte kommit med några lösningar. Förespråkare för marknadshyror argumenterar att ett införande av sådana skulle lösa detta problem.

4 Val av länder och städer

4.1 Kriterier och val av länder

Ett flertal västeuropeiska länder har under de senaste 20 åren av/omreglerat sina hyresmarknader. Utifrån nio europeiska länder⁷ som vi initialt studerade, valde vi ut tre för vårt arbete. De urvalskriterier som vi främst använde var:

1. Avregleringen ska ha skett för mer än 5 år sedan. Detta för att vi antog att 5 år krävs för att effekter ska ha hunnit visat sig och dokumenterats.
2. Avregleringen ska ha varit omfattande och gällt en relevant del av hyresbeståndet.
3. Information ska finnas tillgänglig med avseende på landets bostadshyressituation, effekter av regleringen samt relevant statistik.
4. Landets makroekonomiska situation ska vara jämförbar med Sveriges.
5. Landets hyressektor ska vara jämförbar med Sveriges.

Nedan presenteras de valda länderna.

4.1.1 Finland

Hyresmarknaden har i Finland avreglerats i två etapper, den första 1991-92 gällde bara nya kontrakt, den andra 1995 gällde även gamla kontrakt. Avregleringen har enbart gällt de privatfinansierade bostäderna, dvs. bostäder som byggts utan stöd från staten. Dessa utgör 50% av hyresbeståndet. Det finns hyresstatistik för olika områden 10 år tillbaka i tiden och marknaden finns väl dokumenterad i ett flertal artiklar skrivna av professorer och doktorer inom nationalekonomi. Ekonomin i Finland är på många sätt lik den svenska. Konjunkturen är mycket stark och strukturen med en huvudstad som starkt centrum finns i båda länderna. Hyressektorn påminner även den till viss del om den svenska.

4.1.2 Spanien

Spanien avreglerade hyressektorn 1985 med en påföljande återreglering 1994. Avregleringen 1985 gällde endast kontrakt skrivna efter 1985, medan 1994 års återreglering omfattade alla kontrakt. Med hjälp av professorer och företag har vi funnit information om bostadsmarknaden och landets utveckling. Spaniens ekonomi skiljer sig från den svenska i många avseenden, men i likhet med den svenska är tillväxten och konjunkturen stark i landet. Spanien har en mindre hyressektor än de flesta andra europeiska länder. Barcelona som vi valt för vår specialstudie har dock en, för Spanien, ovanligt stor hyressektor.

4.1.3 Storbritannien

Landet avreglerade sin hyresmarknad 1989 vilket följdes upp av en justering 1996. Dessa gällde båda två endast för nytecknande av kontrakt, gamla kontrakt berördes ej. Det finns mycket litteratur i ämnet om både motiven och effekterna av avregleringen. Vi har via myndigheter samt motsvarigheten till svenska fastighetsägareföreningen tagit

⁷ Finland, Frankrike, Holland, Italien, Norge, Schweiz, Spanien, Storbritannien, Tyskland och Österrike

del av statistik över bland annat hyror, nyproduktion, avkastning och priser för ett antal år. De makroekonomiska förhållandena i Storbritannien skiljer sig på många sätt från de svenska. Likt övriga länder i studien, inklusive Sverige, erfar landet dock en stark konjunktur med kraftig tillväxt.

4.2 Kriterier och val av städer

I varje land har vi koncentrerat oss på en stad för att se på hyresnivåer i olika områden och effekter efter avregleringarna. Vid val av stad har vi främst använt följande urvalskriterier:

1. Storlek på befolkningen ska vara jämförbar med Stockholms.
2. Hyressektorns struktur ska påminna om Stockholms
3. Huvudsaklig industri ska vara service- och högteknologiinriktad.

Nedan presenteras de valda städerna.

4.2.1 Helsingfors

Helsingfors var det självklara valet av stad för fallstudie i Finland. Staden utgör i Finland, på samma sätt som Stockholm i Sverige, den i särklass största och ekonomiskt mest viktiga staden. Invånarantalet är mindre i Helsingfors, men städerna är av samma storleksordning. När man jämför hyressektorerna ser man att de är av jämförbara storlekar men den finska hyressektorn är indelad i subventionerade bostäder och privata bostäder. Helsingfors industrier påminner mycket om Stockholms. Båda präglas av högteknologiföretag och en stor servicesektor.

4.2.2 Barcelona

Invånarantalet i Barcelona beror på vad man räknar till Barcelona. Staden har en geografiskt sett speciell karaktär. Den är begränsad av havet i öster och en bergskam i de tre övriga riktningarna. Själva staden i detta område är befolkningsmässigt av samma storlek som Stockholm. Ser man däremot till Barcelona Metropolitan area så är invånarantalet närmare fyra miljoner. Hyressektorn i staden är storleksmässigt jämförbar med Stockholm. Barcelona är en stad som länge präglats av turism och andra serviceyrken. Staden har även tyngre industrier, men den bransch som är starkt på frammarsch är IT och relaterade högteknologiföretag.

4.2.3 Leeds

Invånarantalet i Leeds Metropolitan area, West Yorkshire, är av samma storlek som det i Stockholms län. Hyressektorn skiljer sig från Stockholms vad gäller struktur och storlek. Sett till huvudsakliga industrier påminner de två städerna om varandra. Till skillnad från flertalet av de andra stora städerna i landet så har Leeds under senare år erfarit en god tillväxt. Anledningen är stadens starka position inom bank och finansväsendet.

5 Hyresmarknaden i Finland



5.1 Allmänt om Finland⁸

Folk mängd: 5,2 miljoner (1999)

Huvudstad: Helsingfors

Yta: 338 000 km²

BNP per capita: \$21 000 (1999)

Inflation: 1,2% (1999)

Arbetslöshet: 10% (1999)

Huvudindustrier: metallprodukter, rederi, pappersmassa, kopparförädling, kemikalier, textilier, kläder, högteknologi.

Andel hyresbostäder: 31%

Andel ägobostäder: 65%

5.2 Bostadsmarknadens struktur

Det finns två former av boende som dominerar i Finland. Den första är hyresbostäder och den andra är egenägda bostäder. Till den senare kategorin hör de s.k. andelslägenheterna som innebär att den boende äger andelar i ett bostadsföretag som underhåller fastigheten och sköter dess ekonomiska situation.

I Finland är det lätt att omvandla en ägobostad till hyresbostad och vice versa. Till

skillnad mot i Sverige, så behöver man inte tillstånd för att hyra ut en andelslägenhet i andra hand. Detta gör att en lägenhet räknas som ägobostad om ägaren själv bor där, men som hyresbostad ifall han väljer att hyra ut den. Med anledning av detta fluktuerar andelen hyresbostäder och ägobostäder vid lagändringar som gynnar den ena eller andra sorten.

Det finns få renodlade fastighetsföretag i Finland. Den största kategorin av hyresvärdar i den fritt finansierade sektorn är privatpersoner, vilka äger 62% av bostadslägenheterna. Försäkringsbolag äger sammanlagt 13%.⁹

5.2.1 Hyresbostäder

I Finland skiljer man mellan helt privatfinansierade hyresbostäder och sådana hus, s.k. aravahyreshus, som till viss del är finansierade med statligt subventionerade lån. Hyreslagen gäller, med vissa specificeringar, även för dessa aravahyresbostäder. Den stora skillnaden är hur hyressättningen sker i de olika typerna av hyresbostäder. I aravabostäder sätts hyran, i likhet med våra allmännyttiga bostäder, enligt självkostnadsprincipen. Hyran ska bestämmas så att den täcker underhållskostnader, återbetalning av lån samt en acceptabel avkastning på investerat kapital. Tidigare gällde att aravahyrorna bestäm-

⁸ <http://www.odci.gov/cia/publications/factbook/geos/fi.html> (2000-10-01),

⁹ Finlands Statistikcentral "Rents 2000"

des efter tvingande normer tills de subventionerade lånen var återbetalde, varefter hyrorna skulle följa samma regler som fritt finansierade hyresbostäder. En nystiftad lag har dock ändrat detta så att restriktionerna vid hyressättningen fortsätter att gälla i 20 år till, efter avbetalat lån. Detta kom som ett bakslag för många fastighetsägare som inom en snar framtid kommer att ha avbetalat sina lån och hade förväntat sig hyreshöjningar i beståndet. Idag har andelen nyproducerade aravafinansierade hyresfastigheter minskat, delvis till följd av denna lagändring.

För att vara berättigad till en subventionerad aravahyresbostad måste hyresgästen uppfylla vissa kriterier. Fastighetsägarna till aravabostäder får anmäla sina lägenheter till ett allmänt kösystem. I detta kösystem anges vilka kriterier, såsom familjestorlek och inkomstbegränsningar, en blivande hyresgäst måste uppfylla. Syftet är att allokera aravabostadsbeståndet så utrymmeseffektivt som möjligt. Antalet sökande per aravalägenhet var 1985 2.9 stycken på landsnivå, motsvarande siffra för Helsingfors var 5.7.

5.3 Bostadsmarknadens historik och tidigare hyresregleringar

5.3.1 Befolkningsutvecklingen fram till 70-talet

Under den första halvan av 1900-talet var Finland ett mycket ruralt land. Jordbruk och skogsbruk hade under en lång tid varit de huvudsakliga industrierna i landet. Efter andra världskriget genomgick landet omfattande strukturförändringar. Den nya tekniken som då infördes inom jordbruket innebar att behovet av arbetskraft sjönk drastiskt. Andelen människor i Finland som sysselsatte sig inom denna sektor minskade från 50% till 15% mellan mitten av 40-talet och mitten av 70-talet. Resultatet blev en omfattande urbanisering och migration från de norra och östra delarna till de södra och västra delarna av Finland. Den extrema inflyttningen till städerna från landsbygden samt bristen på hyresbostäder i städerna vid slutet av 60-talet ledde till att folk blev tvungna att köpa egna hem eller flytta till Sverige där bostadssituationen och arbetsmarknaden var bättre. Mellan 1960 och 1975 uppskattas att uppemot 40% av landsortsbefolkningen flyttade till städer och mer än en kvarts miljon flyttade till Sverige. Inom Finland fick Helsingfors ta emot den största delen av flyttströmmen, och staden erfor därför den mest omfattande bostadsbristen.

5.3.2 1940 års reglering

Under mitten av 1900-talet genomförde man i landet två omgångar av hyresregleringar. Den första kom, liksom i Sverige, under andra världskriget. Motiven var att landets ekonomi var illa åtgången som en följd av det mot Sovjet utkämpade vinterkriget. Det ansågs inte socialt acceptabelt att hyresvärdar skulle ges möjligheter att utnyttja den bostadsbrist som rådde för att driva upp hyrorna. Utanför storstäderna var hyrorna reglerade fram till slutet av 50-talet medan de i storstäderna var reglerade till 1963. Anledningen till detta var att den omfattande inflyttningen från landsbygden medförde en långvarig bostadsbrist på de större orterna. Regleringarna togs bort under en period av allmän liberalisering av den finska ekonomin. För att öka utbudet av hyresrätter gavs skattelättnader för nyproduktion under 1963 och 1964, vilket skapade en produktions-topp (se graf 5.2). Detta gjorde att avregleringen i storstäderna 1963 inte fick några dramatiska följder sett till hyresnivåer pga. det ökade utbudet av hyresbostäder.

5.3.3 1968 års reglering

Den andra vågen av hyresreglering kom 1968 för att stabilisera marknaden efter en omfattande valutadevalvering 1967. Hyresnivåerna låstes och denna nivå av nominella hyror hölls fast i sex år. Därefter, från 1974, kom regeringen att årligen besluta om rimliga hyresnivåer för olika typer av hyresfastigheter. Man bör notera att denna reglering enbart gällde de privata bostäderna och inte aravabostäderna, vilka hela tiden hade hyressättning enligt reglerna för självkostnadsprincipen. I och med 1968 års hyresreglering blev hyressättningen vid nytecknande av kontrakt fri. Efter att hyran satts var den dock låst och det var inte tillåtet att därefter höja den. Detta kvarstod fram till 1973. Den strikta regleringen för gamla kontrakt i kombination med de nya kontrakten som stod utanför regleringen ledde till stora skillnader på hyresnivåer i det privata beståndet.

Hyresregleringen fick omfattande effekter på antalet privata hyreslägenheter. Mellan 1970 och 1990 mer än halverades andelen privata hyresbostäder (se tabell 5.1). En starkt bidragande anledning var att många hyreslägenheter omvandlades till andelslägenheter. De negativa effekterna av regleringen kom som en överraskning för berörda myndigheter. Det var anledningen till att det minskade privata hyresbeståndet inte kompenserades med tillräckligt många nya subventionerade hyresbostäder. Därmed kom den totala hyressektorn i Finland att minska från 43% 1950 till 27% 1990 (se tabell 5.1). Tabellen visar att hyressektorn börjat öka igen efter 1990.

Tabell 5.1 *Fördelning av bostadsbeståndet (i % av permanent bebodda bostäder) efter nyttjandeform i Finland 1950-1996.*

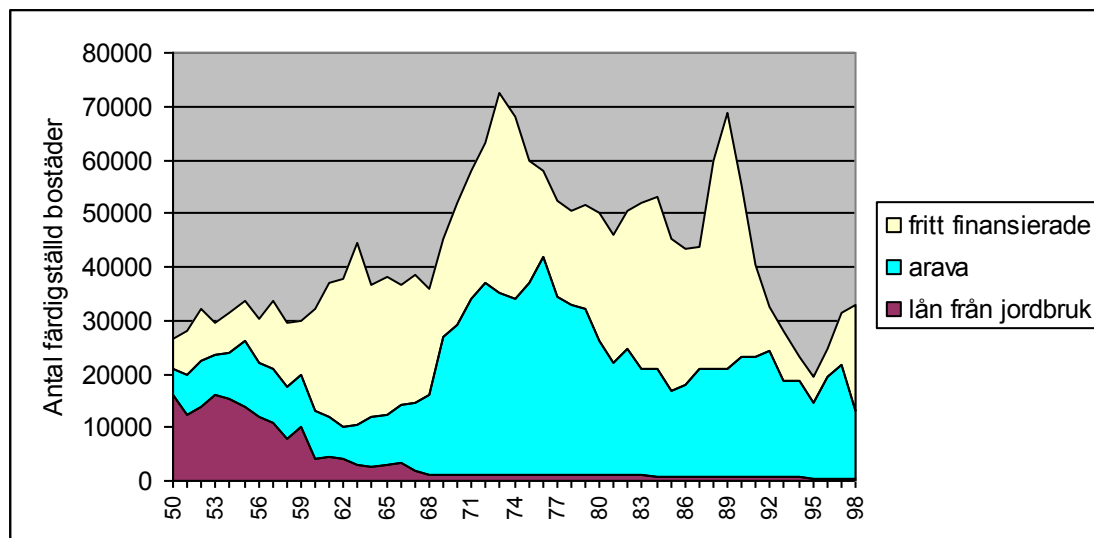
	Arava	Icke-arava	Total hyresbostäder	Egnahem
1950	0	43	43	56
1970	3	36	39	61
1990	12	15	27	73
1996	13	18	31	69

Källa: Loikkanen H, Laakso S (1999)

5.3.4 Bostadsproduktion

Trots att de olika regeringarna genom historien inte lyckats möta de olika efterfrågeboomerna har de heller inte stått handfallna. Vid en studie av byggandet efter 1940 finns det två kategorier att beakta; den statligt subventionerade aravaproduktionen och den privatfinansierade produktionen. En tredje kategori som förekom i avtagande storlek fram till 1960-talet var bostadsbyggande subventionerat av jordbruksministeriet. Denna har vi dock i den här studien inte berört då den inte har någon relevans idag. Figur 5.1 på sidan 24 visar de olika kategoriernas del av den totala bostadsproduktionen mellan 1950 och 1998.

Figur 5.1 Bostadsproduktion i Finland 1950-1998 indelat efter form av finansiering



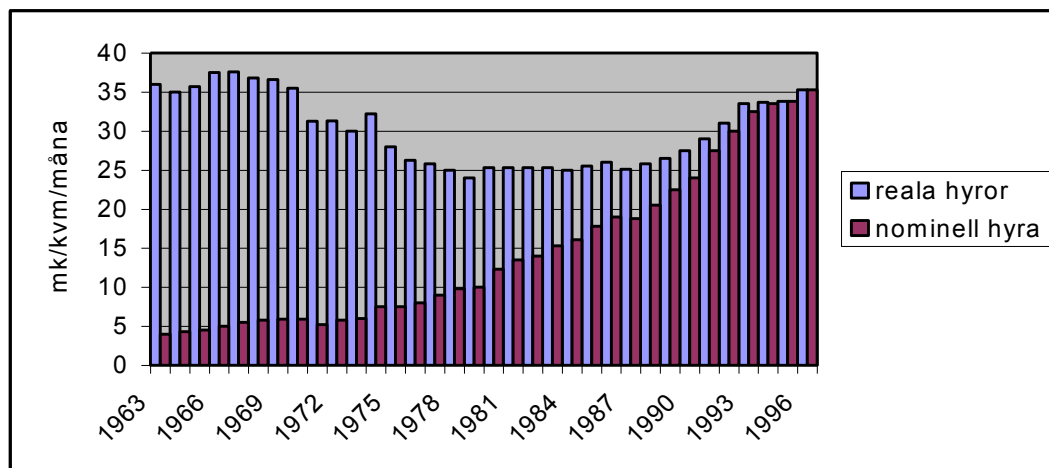
Källa: Loikkanen H A, Laakso S (1999)

Under 50- och 60-talet var den totala bostadsproduktionen relativt konstant. De subventionerade aravabostäderna ökade dock från och med slutet av 60-talet, till följd av att det blivit lättare att få statslån. Samtidigt försvann i princip lånen från jordbruksministeriet. Som ett svar på inflyttningen till städerna från landsbygden, lade regeringen vid mitten av 1960-talet en avsiktsförklaring där de presenterade att optimalt vore om det byggdes 500,000 nya lägenheter mellan 1966 och 1975. Detta var Finlands motsvarighet till det svenska miljonprogrammet. Det skiljde sig dock i ett väsentligt avseende; i Finland var regeringen inte direkt inblandad i byggandet utan de lade bara fram ett mål som de sedan hoppades att aktörerna på marknaden skulle leva upp till. Tack vare gynnsamma ekonomiska omständigheter i landet, fram till 1973 då oljekrisen kom, uppnåddes dessa mål. Efter toppen 1974 följde några år med avtagande produktion. Nästa byggboom kom i slutet av 80-talet och den behandlas mer ingående i avsnitt 5.4.2. Finland har, till följd av sin omfattande nybyggnation, ett ungt fastighetsbestånd. Mer än 75% av bostäderna är byggda efter andra världskriget.

5.3.5 Bostadsmarknaden före 1985

Den omfattande migration som inleddes efter andra världskriget ledde till stor efterfrågan på bostäder. Detta resulterade i en produktionstopp i början av 70-talet. Under detta decennium ökade produktionen av de statssubventionerade aravabostäderna till mer än 50% av den totala produktionsvolymen sedan privatfinansierade bostäder dominerat produktionen under 60-talet. Den stora efterfrågan på bostäder i städerna ledde till prisökningar på egna hem. Hyrorna följde dock inte denna uppåtgående trend, då de var reglerade större delen av tiden efter andra världskriget. Istället minskade de reala hyrorna från början av 60-talet till slutet av 80-talet (se figur 5.2 och 5.4). 1985 var den reala hyran omkring 30% lägre än 1965.

Figur 5.2 Hyresutvecklingen 1963-1996 (i 1995 års penningvärde).



Källa: Miljöministeriet

Samtidigt som hyressektorn minskade i storlek till följd av de regleringar som gällde, ökade efterfrågan på bostäder i rask takt. Inom hyressektorn var inte efterfrågan tillåten att påverka hyrorna, vilket satte ett ytterligare tryck på egnahemssektorn där priserna var fria.

5.4 Bakgrunden till avregleringarna 1991-92 och 1995

5.4.1 Trender av avreglering

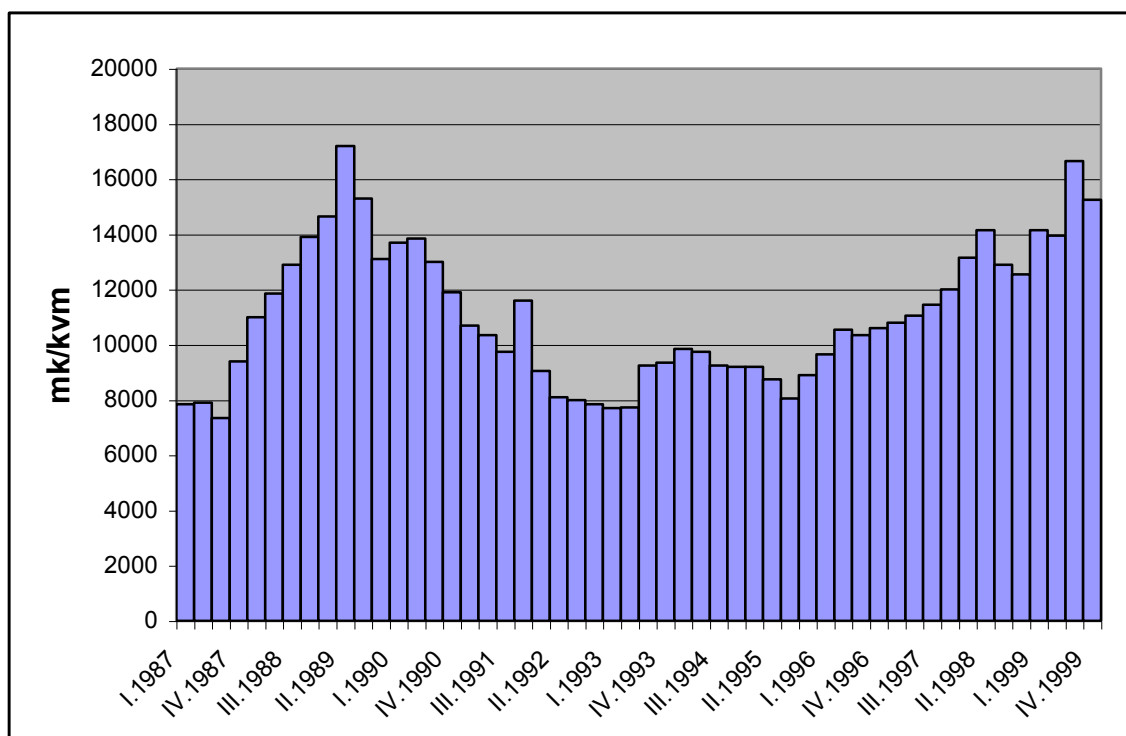
Många delar av den finska ekonomin var reglerade vid 80-talets början; den finansiella sektorn, bostadshyressektorn, prissättning på råvaror med mera. Under detta årtionde samt början av nästa, kom flera av regleringarna att lyftas. Det hela började med att prissättningsregleringen successivt togs bort under den första halvan av 80-talet. Denna reglering hade varit ett problem då det hindrade grundläggande marknadsekonomiska prisrörelser. Innan avregleringen var myndigheter inkopplade vid prisförändringar av bland annat viktiga råvaror. I likhet med många andra västländer frigjordes därefter den finansiella marknaden. Detta skedde i flera steg och fick en enorm inverkan på den finska bostadsmarknaden. Tidigare hade strikta regler om bankspargande gällt för att få lån, men sedan dessa regler släpptes blev det lättare för hushåll att investera i ägobostäder. Konkurrenten uppstod mellan bankerna och nya former av finansiering av bostäder uppstod. När avregleringen på hyresmarknaden inleddes 1991 var det ett logiskt steg i en tid präglad av avregleringar.

5.4.2 Överhettning på bostadsmarknaden 1985-89

I mitten av 80-talet hade den finska ekonomin återhämtat sig från nedgången i samband med oljekrisen 1973 och haft några år av någorlunda stabil tillväxt. Arbetslösheten var nere i 5% på nationell nivå och mindre än 2% i Helsingforsregionen. Mellan 1986 och 1988 ökade tillväxten av produktion, arbete och real inkomst markant. Hushållens disponibla inkomst ökade snabbt, och pga. den goda arbetssituationen var förväntningarna positiva gällande framtida inkomster. Som en följd av den kraftiga tillväxten av bolån efter avregleringen på den finansiella marknaden, ökade efterfrågan och priser på bostäder kraftigt mellan 1986 och 1989. Figur 5.3 visar utvecklingen av bostadspriser i den

centrala stadsdelen Eira i Helsingfors, men ungefär samma trend gällde för bostäder i övriga Finland.

Figur 5.3 Bostadspriser i Helsingfors med postnummer 00150 (Helsingin Eira) mellan 1987 och 1999.



Källa: Finlands statistikcentral, Bostadspriser 1999

Under slutet av 80-talet fortsatte den privata sektorn att minska till följd av hyresregleringen. Många fastighetsägare ansåg att det fanns mer vinstgivande investeringar och sålde fastigheterna för att omvandla hyreslägenheterna till andelslägenheter. Detta tvingade många att flytta från hyressektorn till egnahemssektorn. Trots de dramatiska förändringarna på bostadsmarknaden under slutet av 80-talet ändrades inte bostadspolitiken nämnvärt. Produktionen av aravabostäder ökade, men inte tillräckligt för att kompensera det minskade antalet privata hyreslägenheter. En allt mer omfattande bostadsbrist uppstod.

5.4.3 Depressionen 1990-95

Den ekonomiska tillväxten i Finland fortsatte fram till 1990. I mitten av året började produktionsvolymen och antalet anställda att minska. Den mycket långvariga perioden med inflyttning från landsbygden till städerna, framförallt Helsingfors, avstannade 1989. En betydande anledning till detta var att prisskillnaden på bostäder mellan huvudstaden och övriga landet hade ökat under flera år. Ett år in på den ekonomiska nedgången började en period av omfattande inflyttning från det forna Sovjetunionen, vilken kollapsat 1991. Migrationen inom landet startade igen 1993.

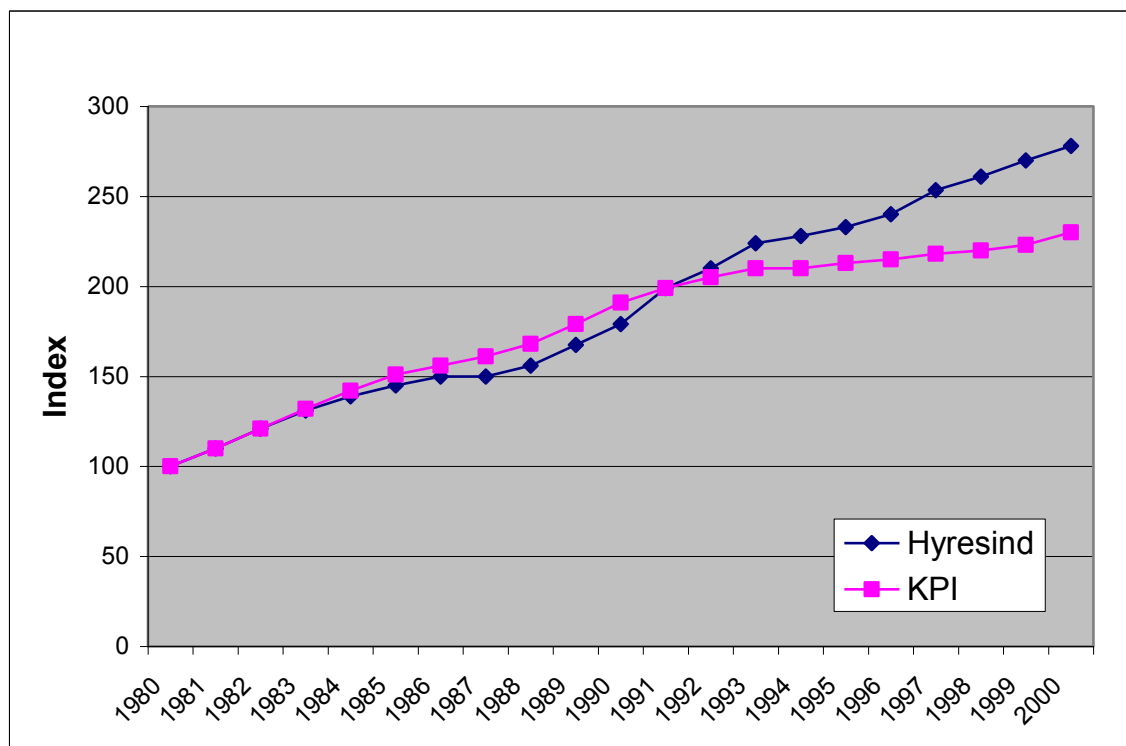
Fastighetsbranschen erfor en kraftig nedgång med sjunkande bostadspriser från och med mitten av 1989 (se figur 5.3). Det fanns flera anledningar till vändningen:

- Höjda räntor och därmed dyrare bolån
- Utbudsöverskott på bostäder i storstäder
- Allmän osäkerhet angående den finska ekonomin
- Ökad arbetslöshet och minskade inkomster

Den första anledningen till prisrasen var att de reala räntorna ökade under 1989 vilket gjorde bolånen dyrare för befolkningen. En annan orsak till prisnedgången på bostäder var att produktionsboomen vid överhettningen lett till att fler bostäder producerats än vad marknaden efterfrågat. 1991 stod totalt 7,4% av landets bostäder tomma och av de bostäder som färdigställdes detta år stod hela 14% vakanta. Fler osålda hus på marknaden ökade osäkerheten i huspriserna, varpå de rasade ytterligare. Även osäkerheten på grund av den allmänna diskussionen om Finlands ekonomiska problem och den osäkra aktiemarknaden påverkade utvecklingen av huspriser under denna period av nedgång. Efter att den ekonomiska depressionen startat bidrog den tilltagande arbetslösheten och minskade inkomsten till att efterfrågan på bostäder sjönk. Detta fick i sin tur priserna att sjunka ytterligare. Mellan den högsta noteringen 1989 och den lägsta 1992, minskade bostadspriserna i nominella termer med 50% på nationell nivå och 60% i Helsingforsregionen.

Bostadsstrukturen ändrades drastiskt under depressionen pga. de fallande bostadspriserna och avregleringen 1991-92 (se nästa avsnitt). Den ökade efterfrågan på hyreslägenheter samt den friare hyressättningen, gjorde hyresfastigheter till en lönsam investering. Figur 5.4 visar att de reala hyrorna började öka igen efter 1991. Detta efter att ha sjunkit de senaste 20 åren (se figur 5.2). Under depressionen bestod huvuddelen av bostadsproduktionen av statsfinansierade aravabostäder (se figur 5.1), men den stora produktionen av privata bostäder som påbörjats under överhettningen ledde ändå till att den privata hyressektorn ökade procentuellt sett efter 1990. Under depressionen ökade efterfrågan på hyresbostäder, dels som en följd av tillskottet av immigranter från före detta Sovjet, dels pga. att många människor som inte kunde betala de höga räntorna för sina bolån blev tvungna att sälja sina egna hem. Depressionen nådde sin botten 1993 varefter produktionen började öka vilket ledde till att arbetslösheten sjönk.

Figur 5.4 Hyres- och konsumentprisindex 1980-2000 (1980=100).



Källa: Miljöministeriet

5.5 Avregleringarna 1991-92 och 1995

5.5.1 Avreglering av nya kontrakt 1991-92

De finska avregleringarna på 90-talet skedde som tidigare nämnts i två steg. I det första skedet, som inleddes 1991 och utvidgades 1992, avreglerades nya kontrakt i privatfinansierade hyresbostäder. Avregleringen innebar att hyran fritt fick avtalas mellan hyresgäst och hyresvärd.

Anledningen till att avregleringen kom vid denna tidpunkt var delvis pga. att det under 80-talet skrivits alltmer om problemen på hyresmarknaden vilket fått politikerna att börja tänka på dessa frågor. Den sittande regeringen var borgerlig och ansåg det viktigt att bryta den nedåtgående trenden av antalet privata hyresbostäder. Som vi sett från figur 5.2 hade de reala hyrorna minskat sedan 60-talet. Genom att göra det mer lönsamt för privata hyresvärdar hoppades man att produktionen skulle öka och därmed även utbudet. Avregleringen av hyresmarknaden kom som en naturlig följd av de avregleringar som tidigare gjorts, bl.a. av den finansiella marknaden och för priser på råvaror.

5.5.2 Avregleringen av gamla kontrakt 1995

Det andra steget mot en friare marknad togs 1995 då även gamla kontrakt för privata hyresbostäder avreglerades. Anledningen till att man tog detta steg var att beståndet av hyresbostäder konstant ökat sedan 1991 och inga okontrollerade hyresstegringar hade skett (se avsnitt 5.6.1), varför man såg effekterna av den första avregleringen som positiva.

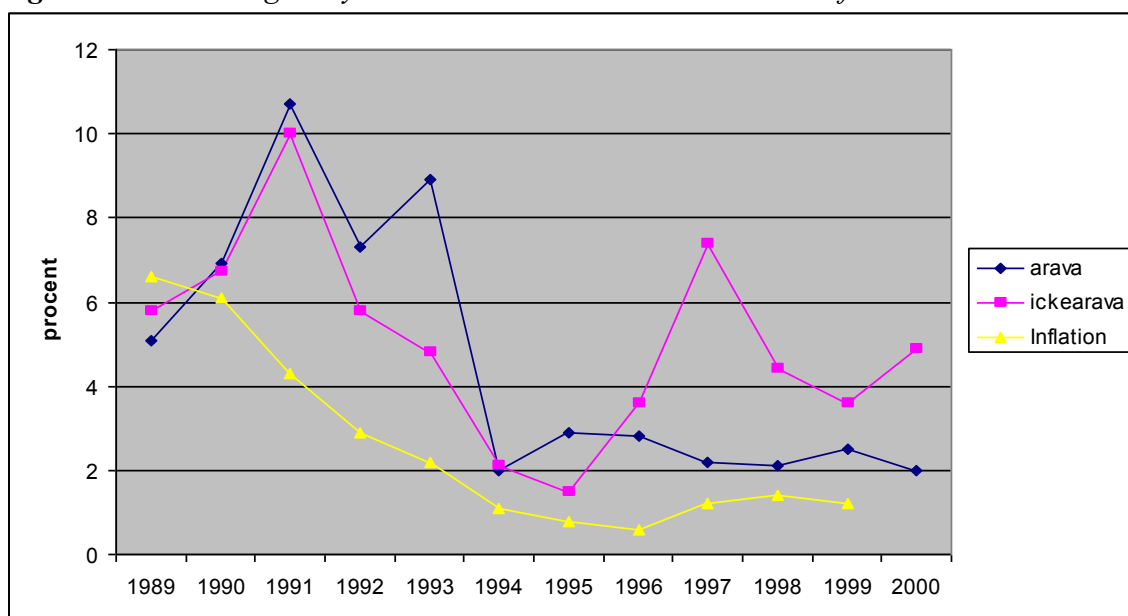
Med 1995 års avreglering ville man öka avtalsfriheten ytterligare. Därför tilläts hyresvärd och hyresgäst avtala fritt om såväl hyrans storlek, hyresförhållandets längd, ansvar för underhåll som överenskommelser om framtida hyreshöjningar. Trots denna långtgående avtalsfrihet, går det dock fortfarande att jämkä en oskälighyran genom att vid domstol yrka detta. Domstolen ska då avgöra om hyran är oskäligh i förhållande till hyror för lägenheter på orten med samma hyresvärde. I praktiken sker dock inte många klagomål på hyresnivåer, då den förlorande parten i skiljedomen får stå för rättegångskostnaderna. Detta har avskräckt många hyresgäster från att överklaga.

5.6 Effekter av avregleringarna

5.6.1 Hyresutveckling

Den valda tidpunkten för det första steget av avregleringen kan ses som mycket lyckad då den i samband med den pågående depressionen inte innebar några skarpa hyresstegringar, vilket man annars brukar frukta vid avregleringar av marknader. Produktionsboomen i slutet av 80-talet hade lett till att det fanns ett överutbud av hyresbostäder i många stora städer, vilket bidrog till att dämpa höjningen av hyrorna vid avregleringen. Från figur 5.5 ser vi att medelhyrorna höjdes mycket i början av 90-talet, framförallt för aravahyresbostäder. Detta var till följd av att deras kostnadsbaserade hyror blivit höga i de nyproducerade hus som byggts under överhettningen. De hus som byggdes under depressionen fick lägre hyror, varför aravabostädernas medelhyra inte höjts på motsvarande sätt under andra delen av 90-talet. Även från denna figur kan vi se att de reala hyrorna började öka 1990. Mellan 1991 och 1995 ökade medelhyrorna för privata hyresbostäder i nominella termer med 26% i Finland och 29% i Helsingfors. För aravahyresbostäder var ökningen 36% i Finland och 43% i Helsingfors. Under samma period gick inflationen ner från ungefär 4% till 1%.

Figur 5.5 Förändring av hyresnivån i Finland 1989-2000 samt inflation 1989-1999.



Källa: Finlands Statistikcentral, OECD Economic outlook

Det slutliga steget av avregleringen, när man 1995 släppte även gamla kontrakt, bidrog till större effekter på hyresnivåerna. Efter flera år av låg nyproduktion var utbudsöverskottet försvunnet, och i och med inflyttningen till storstäderna uppstod bostadsbrist där. Mellan 1995 och 2000 ökade medelhyrorna för privata hyresbostäder i nominella termer med 26% i Finland och 42% i Helsingfors. För detaljer om Helsingfors, se nästa kapitel.

5.6.2 Utbud och nyproduktion

Efter avregleringarna har den privata hyressektorn ökat, trots att nyproduktionen av hyresbostäder inte ökat nämnvärt. Detta berodde främst på omvandlingen mellan ägobostäder och hyresbostäder. Mellan 1992 och 1995 ökade antalet privata hyresbostäder i Finland med 40 500. Detta ökade tillgängligheten på många orter. I slutet av 90-talet har dock antalet hyresbostäder minskat pga. de höga vinsterna på ägobostäder. En anledning till att det inte byggdes privata hyresbostäder trots att hyressättningen blivit friare var att ekonomin var inne i en depression och det fanns, framförallt i huvudstaden, överutbud på bostäder efter överhettningen i slutet på 80-talet. En annan anledning kan vara att hyresvärdar fortfarande var rädda för att en hyresreglering ska återkomma i en eller annan form.

Efter att ekonomin återhämtat sig kring 1995 har nyproduktionen kommit igång, men det gäller främst egnahem. Tabellen nedan visar antal påbörjade bostäder sedan 1997 samt en prognos för 2001 och 2002.

Tabell 5.2 Påbörjad nyproduktion av bostäder¹⁰ i Finland 1997-2001

	1997	1998	1999	2000**	2001**
Arava eller räntestöd	20 300	12 800	11 900	13 000	13 000
Fritt finansierade	9 500	18 800	23 100	27 000	29 500
Totalt	29 800	31 600	35 000	40 000	42 500

Källa: Finlands årsrapport 1998-1999. **prognos

5.7 Marknadens utveckling efter depressionen

5.7.1 Ny tillväxt sedan 1995

Efter depressionen började produktionen i Finland på nytt att växa under slutet av 1993. Den expanderande IT-sektorn med Nokia i spetsen drog arbetskraft till storstäderna vilket ledde till en ökad efterfrågan på bostäder. Flyttrörelsen har idag vuxit till siffrorna för 1970-talet och trots att de hyres- och ägobostäder som staten subventionerat har styrts till tillväxtområdena har bostadssituationen i dessa områden blivit allt kärvare. Även den snabba uppgången av hushållens inkomster och de ökade förväntningarna på fortsatt stark ekonomisk utveckling i landet har ökat efterfrågan på bostäder i storstäderna.

På bostadsmarknaden upphörde depressionsårens prisnedgång 1993, men det var inte förrän 1996 som priserna tydligt började svänga uppåt efter flera år av fluktuationer.

¹⁰ Både ägo- och hyresbostäder

Priserna på gamla bostäder ligger nu nominellt sett på samma nivå som topppriserna i slutet av förra decenniet (se figur 5.3), men reellt sett ligger de fortfarande lägre. Sedan det första kvartalet av 1996 har bostadspriserna i huvudstadsregionen stigit med 78,5% och i resten av landet 57.1%¹¹. Även prisdifferenserna mellan olika områden i landet har ökat.

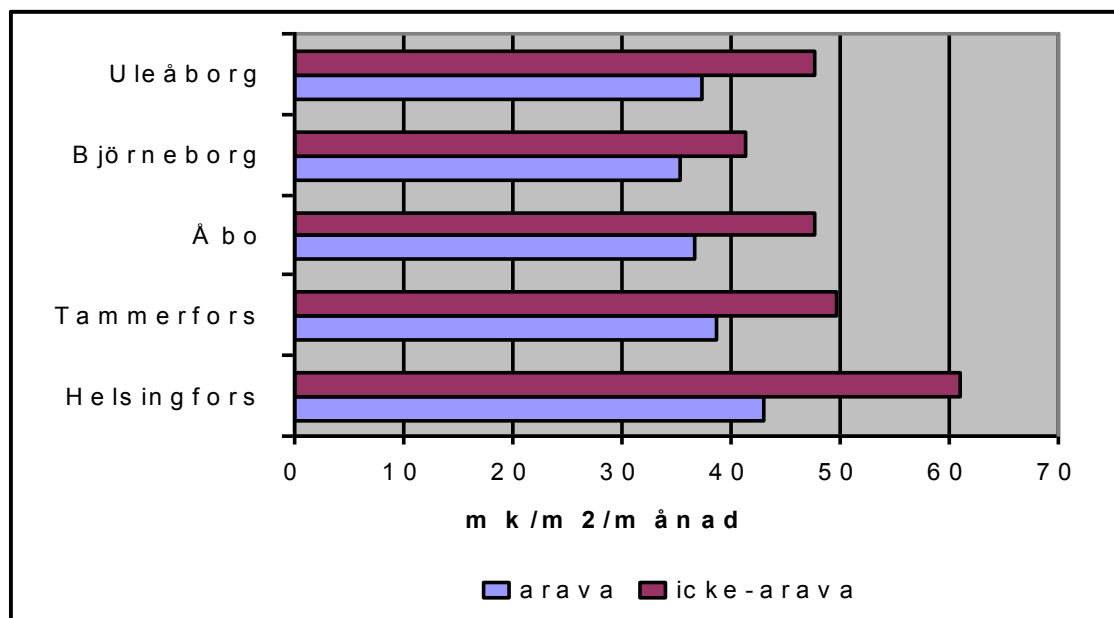
Uppgången av bostadspriserna har underhållits av den flyttrörelse som skett mot tillväxtcentra. Denna trend förväntas fortsätta då befolkningen inom Helsingfors-, Tammerfors- samt Uleåborgsregionerna beräknas öka med 12-16% de närmaste 30 åren.

Den ovan nämnda tillväxten på marknaden med ökad efterfrågan, höjda priser och höjda hyror satte fart på nyproduktionen av bostäder. Tabell 5.2 visar att den totala volymen nyproducerade bostäder har ökat sedan 1997. Av den fritt finansierade produktionen, som reagerade på den ökade efterfrågan och prisstegringen med en fördröjning på ett par år, vände sig en stor del till egnahemssektorn.

5.7.2 Hyressektorn idag

Idag är hyressektorn i Finland ca 30% av det totala bostadsbeståndet. Andelen aravahyresrätter och privata hyresrätter är ungefär lika stora. Medelhyran för privatfinansierade bostäder i landet ligger på 46 FM/kvm/månad, vilket motsvarar ungefär 800 kr/kvm/år. Aravahyran är lägre och ligger för närvarande på 650 kr/kvm/år. Hyrorna är differentierade med avseende på läget, och varierar därför mellan städerna. Figur 5.6 visar nivåerna i ett antal städer. Man kan se att hyrorna för privatfinansierade bostäder varierar mer än aravahyrorna. De städer där medelhyrorna för privata hyresbostäder är högst är Helsingfors, Esbo, Vanda, Tammerfors, Uleåborg och Åbo.

Figur 5.6 Hyra år 2000 för olika städer indelat i arava och fritt finansierat.



Källa: Rents, Asuminen 2000:3, Statistics Finland

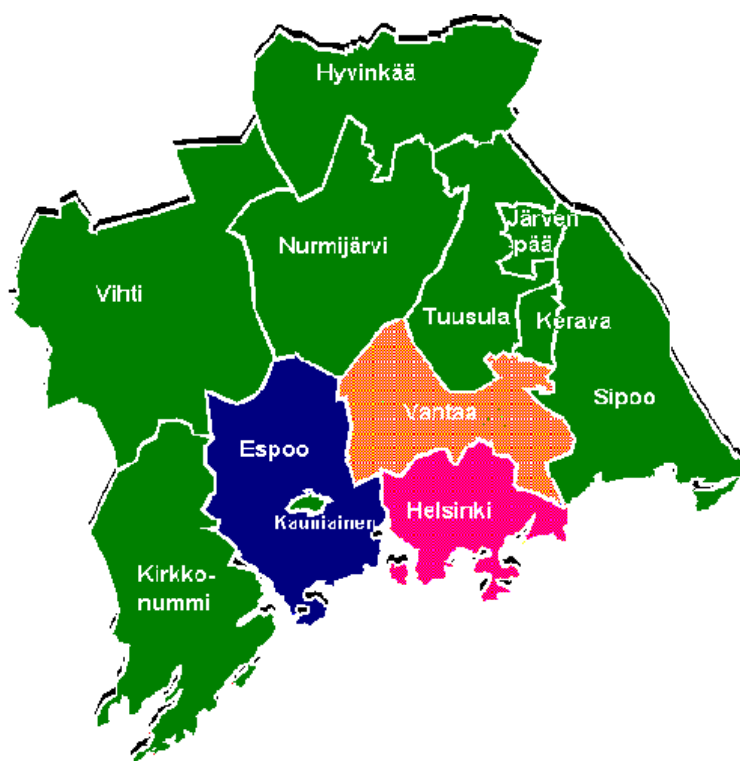
¹¹ Finlands årsrapport 98-99.

6 Fallstudie över Helsingfors hyresmarknad

6.1 Stadens utveckling

Helsingfors ligger i Södra Finlands län (Nyland) vid landets sydkust. Huvudstaden är den största staden i landet med en befolkning på 550 000 invånare (Helsingfors kommun), vilket är mer än dubbelt så många som nästa stad i storleksordningen. 1999 hade storstadsregionen 1.18 miljoner invånare, vilket då motsvarade 23% av landets totala befolkning på 5.2 miljoner. Kartan nedan visar de kommuner som tillsammans bildar Helsingforsregionen. De tre kommunerna Helsingfors, Esbo och Vanda brukar tillsammans kallas för Helsingfors Metropolitan area.

Figur 6.1 Helsingforsregionen



Helsingfors, tillsammans med den södra kusten, var det område som först industrialiserades i Finland. Den stora migrationen till storstäderna i samband med den teknologiska utvecklingen inom jordbruket under 40-talet ledde till en omfattande urbanisering mellan 1940 och 1970. 1880 hade huvudstadsregionen 55 600 invånare medan siffran 100 år senare var 783 000. Till följd av inflyttningen från landsbygden, framförallt under slutet av 60-talet, är Helsingforsregionen det område i Finland som i störst utsträckning drabbats av bostadsbrist genom åren. Bristen på bostäder, framförallt hyresbostäder, ledde till att folk tvingades välja mellan egnahemssektorn eller att flytta till Sverige där bostadssituationen var bättre.

Efter den ekonomiska nedgången som följde oljekrisen 1973 ökade befolkningen i Helsingfors och andra storstäder pga. ökade möjligheter till arbete och inkomst där. Trenden ändrades 1988-89 då befolkningsökningen i storstäderna och avbefolkningen av landsorterna saktades ner. Det kan observeras att detta skedde långt innan den eko-

nomiska depressionen började. I Helsingfors tilltog befolkningen igen 1991-93 när depressionen var som djupast. Största anledningen till detta var immigrationen från det sammanbrutna före detta Sovjet. Idag sker stor inflyttning till Helsingfors, främst av människor anställda inom högteknologiska yrken, vilket är en starkt växande sektor i Finland. De viktigaste näringsgrenarna i staden är idag handel och serviceverksamhet. Ungefär hälften av Finlands import och en tredjedel av landets export går genom Helsingfors.

6.2 Helsingfors bostadsmarknad

Som nämnts tidigare finns det två typer av hyresbostäder i Finland: aravahyresbostäder och privatfinansierade hyresbostäder. I tabell 6.1 kan man se att fördelningen mellan arava- och icke-aravahyresbostäder i Helsingfors har ändrats genom åren. Jämfört med tabell 5.1 som visade andelen hyresbostäder i Finland, kan vi se att huvudstaden alltid haft större andel hyresbostäder än snittet i landet. Efter avregleringarna 1991-92 och 1995 har de fritt finansierade hyresbostäderna sakta börjat öka igen efter flera decennier av nedåtgående trend (se tabell 5.1).

6.2.1 Situationen före 1991

Hyresregleringen från 1968 hade stor effekt på antalet privata hyreslägenheter i Helsingfors. Mellan 1970 och 1985 minskade de i antal med 11 300 (se tabell 6.1), till följd av att många hyreslägenheter omvandlades till andelslägenheter. Som nämntes i förra kapitlet var inte de berörda myndigheterna förberedda på att den privata hyressektorn skulle minska i sådan utsträckning som den gjorde till följd av regleringen. Därmed planerades inte tillräckligt många subventionerade hyresbostäder och till följd av detta sjönk den totala hyressektorn i huvudstaden från 74.8% 1950 till 43.3% 1985 (se tabell 6.1). Den privata hyressektorns andel av det totala bostadsbeståndet minskade från 74.4% 1950 till 26.8% 1985. Antalet privata hyresrätter ökade med enbart 8000 stycken under denna period, medan den totala bostadsstocken ökade med 240 000 och befolkningen ökade i antal med närapå 400 000.

Tabell 6.1 Olika typer av bostäder i Helsingforsregionen mellan 1950 och 1985.

	Arava	Icke-arava	Total hyresbostäder	Egnahem
1950	500 0,4%	88 000 74,4%	88 500 74,8%	29 800 25,2%
1960	8 600 4,9%	90 700 51,8%	99 300 56,7%	75 900 43,3%
1970	24 100 9,7%	107 300 43,2%	131 400 53,0%	116 700 47,0%
1980	51 200 15,9%	93 900 29,2%	145 100 45,1%	176 400 54,9%
1985	59 000 16,5%	96 000 26,8%	155 000 43,3%	203 100 56,7%

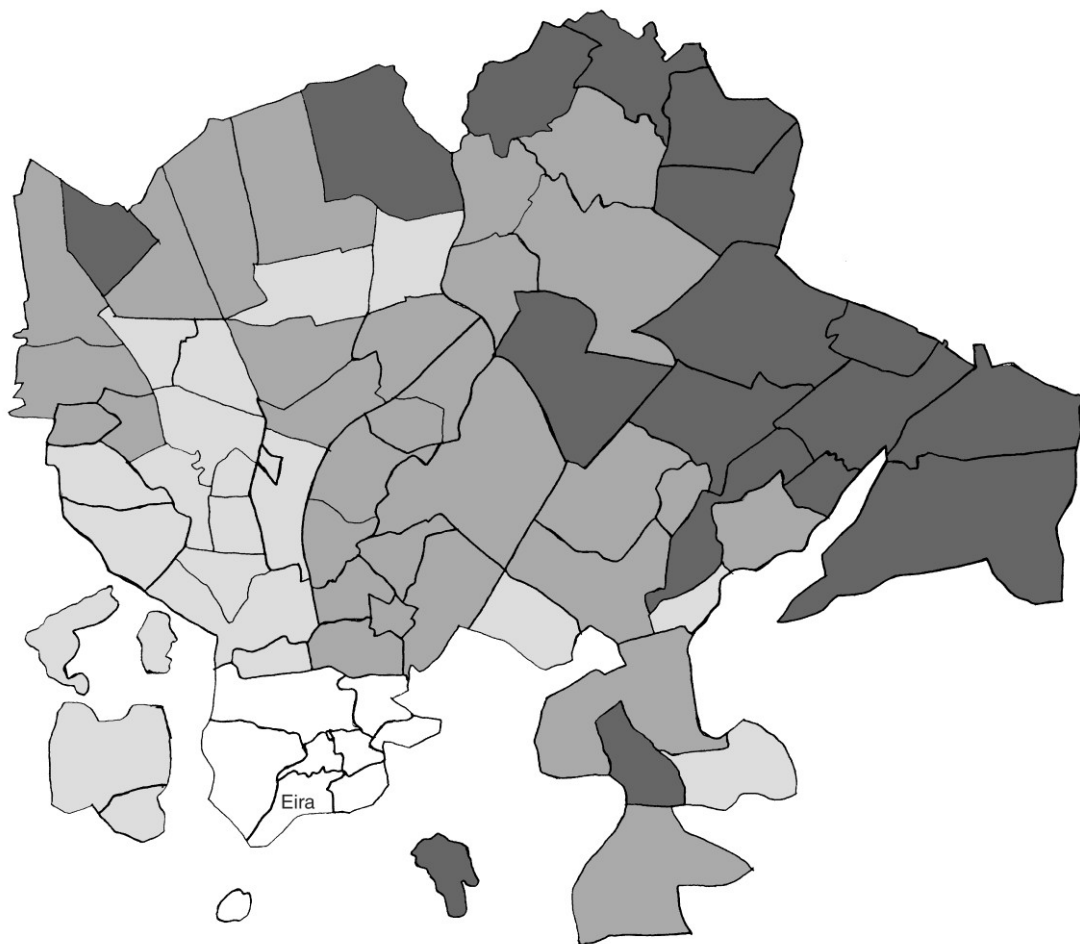
Källa: Loikkanen (1991) sid. 97

6.2.2 Indelning av staden i AA-A-B-C-läge

Vid en studie av hyresutvecklingen i Helsingfors bör man ta i beaktande att hyrorna skiljer sig mellan olika områden i staden. När hyresstatistik för Helsingfors kommun publiceras brukar staden indelas i fyra områden, Helsingfors 1-4, vilka ungefär motsvarar våra AA-, A-, B- och C-lägen. Helsingfors 1 (Hk-1) svarar mot vårt AA-läge och består därför av de mest attraktiva delarna av staden medan Helsingfors 4 (Hk-4) är minst attraktivt och är jämförbart med vårt C-läge.

Helsingfors 1 består utav gamla Helsingfors (de vita fälten på kartan nedan) med sjö-ära läge, gamla fina byggnader och nära till centrum. De övriga områdena av Helsingfors kommun kan generellt delas in i väst-östlig riktning, där de allra västligaste delarna av staden räknas som Helsingfors 2 (A-läge, se karta nedan) och de östligaste är Helsingfors 4 (C-läge, se karta nedan).

Figur 6.2 Karta över Helsingfors med indelning i AA-, A-, B- och C-läge. Vitt markerar AA-läge, ljusgrått A-läge, mellangrått B-läge och mörkgrått C-läge.



6.3 Effekter av avregleringarna

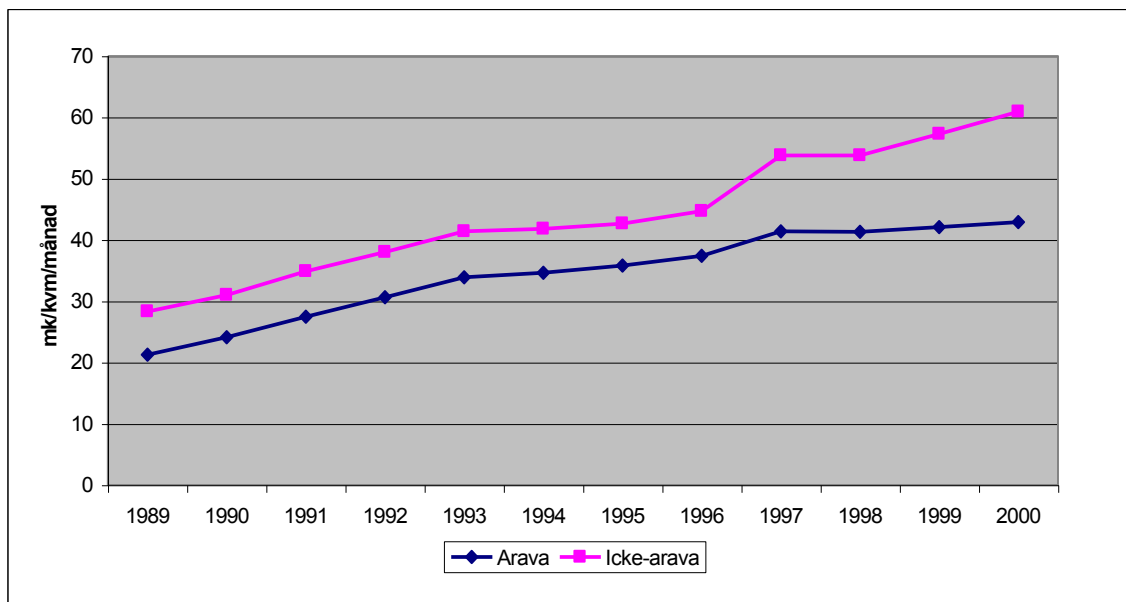
6.3.1 Allmän utveckling av hyresnivåer i Helsingfors

Som nämnts tidigare skedde inga drastiska hyreshöjningar i samband med den första avregleringen 1991-92. Anledningen till detta var troligen utbudsöverskottet på bostäder

efter produktionsboomen i slutet av 80-talet, då det byggdes nästan uteslutande i huvudstaden. Detta ledde till att hyresnivåerna reellt sett inte förändrades i någon omfattande utsträckning vid avregleringen 1992, vilket annars brukar befaras vid avregleringar.

Situationen på bostadsmarknaden hann ändras fram till 1995 då det andra steget i avregleringen genomfördes. Ekonomin hade kommit igång på nytt i mitten av 90-talet och hyrorna för de privata bostäderna började därmed stiga kraftigare. Inflyttningen till staden pga. den expanderande högteknologisektorn ledde till ökad efterfrågan på bostäder och den fria hyressättningen tillät nu hyresvärdarna att utnyttja detta. Från figur 6.3 kan vi se att medelhyrorna för Helsingfors kommun (Helsingfors 1-4, se avsnitt 6.2.2) ökade markant 1996-97. Många mindre hyresvärdar (vilka äger totalt 62% av hyresbostäderna, se avsnitt 5.1) som inte oroades sig för att få ett dåligt rykte pressade upp hyrorna i centrala lägen. De större försäkringsbolagen som var mer måna om sina namn höjde också hyrorna, men inte i samma utsträckning.

Figur 6.3 Hyresutvecklingen i Helsingfors 1989-2000 (medelhyra)

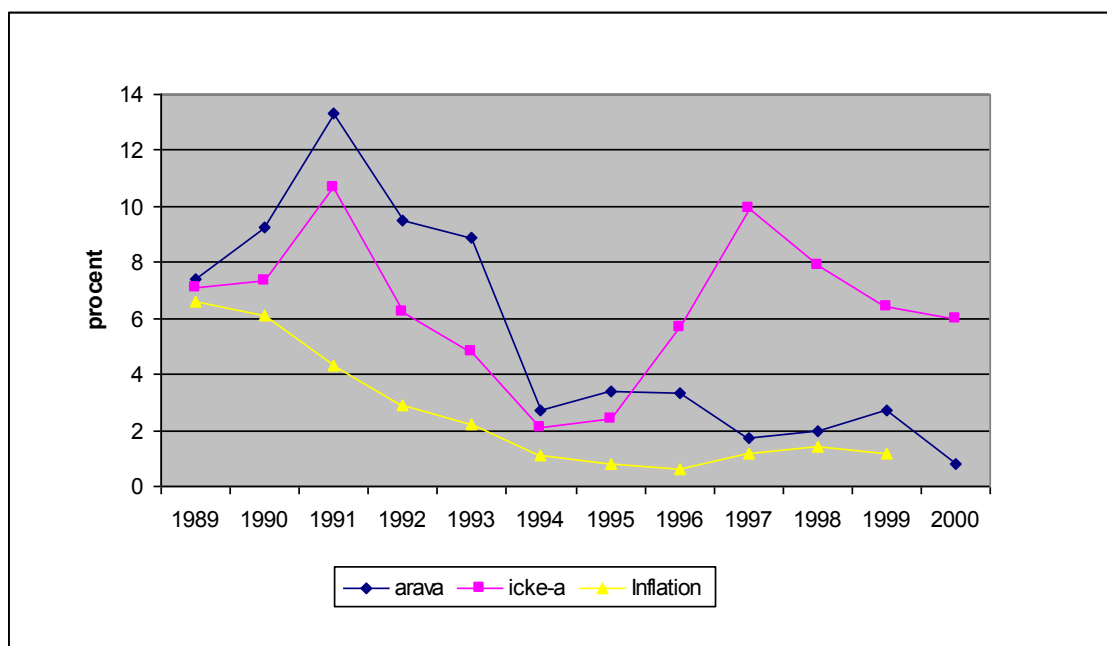


Källa: Finlands statistik

I och med avregleringen slutade myndigheter att anvisa skäliga hyresnivåer, vilket de gjort tidigare. Detta gjorde det svårt för många hyresvärdar att bedöma skäliga hyreshöjningar. Efter att många gjort chockhöjningar av hyrorna i centrala lägen, gick Finlands Fastighetsägareförbund i juni 1998 ut med en rekommendation om maximala hyreshöjningar på 15% per år. Rekommendationen var inget hyresvärdarna behövde följa, men många gjorde det för att behålla ett gott rykte.

Figur 6.4 visar procentuell ändring av hyresnivån mellan 1991 och 2000 och det framgår ett tydligt trendbrott efter 1995 då de privata hyresvärdarna började höja hyran mer än aravahyresvärdarna. Under början av 90-talet hade aravahyresvärdarna konstant höjt hyrorna mer. En anledning till detta kan vara att aravahyran byggde på självkostnadsprincipen, och kostnaderna för produktionen var hög under överhettningen. När bostäderna kom ut på marknaden i början av 90-talet fick de höga hyror vilket höjde medelhyran för aravabostäderna.

Figur 6.4 Förändring av hyresnivån i Helsingfors 1989-2000 samt inflation för 1989-1999.



Källa: Finlands statistik

De senaste tre åren har snitthyror för privatfinansierade hyresbostäder i Finland höjts med mellan 3.5%-5% per år. Utvecklingen av hyresnivån för nytecknade kontrakt har under denna period varit högre. 1998 var hyresnivåerna för nya kontrakt i snitt 6.7% högre än året innan. Störst var höjningen i de centrala delarna av Helsingfors där nya kontrakt hade hyror som i snitt var 15.5% högre än nya kontrakt från 1997. De senaste två åren har ökningen varit mindre. Till skillnad från tidigare år, var det år 2000 kranskommunerna till Helsingfors (Esbo och Vanda) som hade störst ökning av nivåerna mot året innan. Detta visar på att hyreshöjningarna i Helsingfors mattats av och att efterfrågetrycket delvis vänt sig till de närmaste kommunerna (se figur 6.1).

Tabell 6.2 Ökning av hyresnivåer i nyskrivna kontrakt 1998-2000 för landet som helhet samt några utvalda kommuner och städer

	1998	1999	2000
Finlands snittökning	6,7	4,3	4,6
Helsingfors	11,7*	7,7	5,7
Esbo	6,0	5,9	7,4
Vanda	6,6	5,9	7,4
Tammerfors	8,1	5,1	4,6
Åbo	8,3	2,3	4,0

Källa: Finlands statistikcentral, hyror 1998-2000

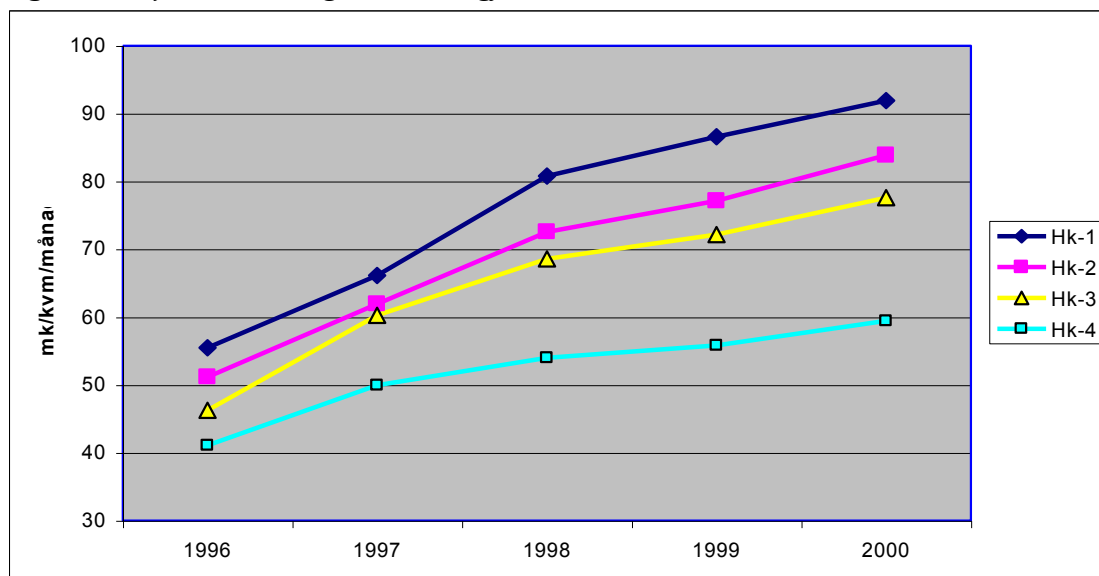
* Helsingfors centrum 15.5%

6.3.2 Hyresutvecklingen med avseenden på A-B-C-lägen

Sedan 1996 har Finlands statistikcentral fört hyresstatistik över Helsingfors uppdelat i de fyra områden som omnämndes i avsnitt 6.2.2. Figur 6.5 visar utvecklingen av medianhyran per kvadratmeter och månad för dessa områden 1996-2000. I dagsläget är hy-

ran¹² i Hk-1 nästan 50% högre än medianhyran i Hk-4. Den stora skillnaden beror dels på läget, men även på att Helsingfors centrum domineras av enrumslägenheter, vilka i regel har högre hyra per kvadratmeter än större lägenheter. I Helsingfors 4 är mer än hälften av lägenheterna 3:or eller större.

Figur 6.5 Hyresutvecklingen i Helsingfors 1996-2000 indelat i område 1-4.



Källa: Finlands statistikcentral, hyror 1996-2000

Störst hyresutveckling under de senaste åren har små lägenheter haft. Medianhyran för 1:or i Helsingfors 1 är i år 105 FM/kvm/månad, vilket kan jämföras med 1996 då motsvarande hyra var 65 FM/kvm/månad. Procentuellt var dock höjningen sedan 1996 högre för 1:or i Helsingfors 4, där hyran höjdes från 45 FM 1996 till 78 FM 2000, vilket motsvarade en ökning på närmare 75% på fyra år.

En viktig skillnad från Sverige, som bör beaktas vid en studie av hyresutvecklingen efter avregleringarna i Finland, är att hyrorna redan före avregleringen var differentierade med avseende på läget. Hyrorna har inte sjunkit i någon stad i landet efter avregleringarna. Under 1996-2000 utvecklades Helsingfors 3 procentuellt sett mer än Helsingfors 2, och störst procentuella hyreshöjningar hade 1:or i Helsingfors 4. Anledningen till att hyrorna höjdes mer i de sämre områdena kan vara på grund av att dagens bostadsbrist har lett till en expanderings av staden. Folk som flyttar in för att arbeta i Helsingfors vet inte vilka delar som är attraktiva eller inte utan är framförallt måna om att bo någonstans i Helsingfors.

6.3.3 Nyproduktion och antal hyresbostäder

Nyproduktionen i Helsingfors efter avregleringen har inte ökat nämnvärt vad gäller privatfinansierade hyresbostäder. Tre huvudsakliga anledningar till detta kan ges. Den första är att hyresvärdar fortfarande är osäkra på regelstrukturens framtid, då de fruktar att någon form av hyresreglering eventuellt kommer att återkomma. En annan anledningen till att man dragit sig från att investera i fastigheter under den senaste tiden är att börsen gått mycket bra. Detta har påverkat investerarnas uppträdande då de får mycket

¹² Hyresstatistik för Hk 1-4 är baserad på medianhyror.

bättre avkastning på aktier än fastigheter. Den tredje orsaken är att det i Helsingfors byggdes mycket under boomen i slutet av 80-talet vilket ledde till ett utbudsöverskott.

Trots en blygsam nyproduktion har andelen hyresbostäder ökat efter avregleringen. Detta beror på den tidigare nämnda möjligheten att omvandla ägobostäder till hyresbostäder. Många som tidigare bott själva i en lägenhet eller haft en lägenhet vakant, väljer nu att tex. bo trängre för att kunna hyra ut lägenheten till marknadshyra

6.3.4 Underhåll

Sedan 1995 kan hyresgäst och hyresvärd avtala om vem som ska stå för underhållet. Om inget avtalas så är det hyresvärden som är ansvarig. Finland skiljer sig från Spanien och Storbritannien i två avseenden. Dels har landet ett yngre och mindre nedgången bestånd och dels har inte hyrorna varit så låga att det helt hindrat hyresvärden från att sköta underhållet av fastigheten. Dock tycks mer resurser än tidigare läggas ned på drift- och underhåll sedan avregleringarna. Det försäkringsbolag vi talade med sa att de höjt underhållsstandarden efter 1995 som en följd av att de tar ut högre hyror.

6.3.5 Segregering

Inga tydliga tendenser har kunnat påvisa att segregering har uppstått till följd av avregleringarna. Enligt Loikkanen, professor vid Helsingfors universitet, har en viss segregering redan funnits då priserna på ägobostäder varit fria och skiljt sig åt mellan områden. De centrala delarna, där andelen ägobostäder förövrigt är högt, har således dominerats av rika personer redan innan avregleringarna. Inga studier har gjorts med avseende på avregleringarnas effekt på ekonomisk segregering.

6.3.6 Utbud av kringtjänster

Den friare marknaden för bostadspriser har inte visat sig påverka utbudet av kringtjänster i Finland. Liksom tidigare är denna produkt inte vanligt förekommande på bostadsmarknaden. En viktig aspekt är ägarstrukturen på bostadshyresmarknaden. Då de flesta fastighetsägarna är privatpersoner som endast äger en eller ett fåtal lägenheter medför det problem att få det lönsamt att erbjuda kringtjänster.

6.4 Situationen idag

Finland har, som nämnts i förra kapitlet, upplevt en kraftig tillväxt i ekonomin de senaste åren. Utvecklingen har framförallt varit ledd av högteknologiföretaget Nokia, vilket 1999 utgjorde ungefär 60% av Helsingforsbörsens värde. Idag råder bostadsbrist i Helsingfors till följd av stor inflyttning av människor. Det är huvudsakligen högteknologin med många skapade arbetstillfällen som lockar folk till huvudstaden. Totalt räknar man med att omkring 14 000 flyttar in till Helsingfors varje år. De inflyttade kan generellt sett delas upp i två kategorier. Den första kategorin är mån om att bo i Helsingfors, men de är mindre insatta i var det är attraktivt och populärt att bo. De kan alltså tänka sig att bo i Helsingfors 4. Den andra kategorin består av de som blivit rika i samband med den gynnsamma utvecklingen på Helsingforsbörsen under senare år, och är beredda att betala mycket för att bo i centrala lägen. Många företag hyr attraktiva

lägenheter i centrum och hyr sedan ut dem med rabatt till sina anställda som en slags löneförmån. Sedan många människor blivit rika på IT-sektorns framväxt har en del lägenheter i bra lägen noterats med hyror uppemot 160 FM/kvm/månad, vilket motsvarar omkring 2500 kr/kvm/år. Detta är dock inte vanligt förekommande. Medelhyran för privatfinansierade bostäder i Helsingfors är 1050 kr/kvm/år (se tabell 6.3) men för ettor i Helsingfors 1 är medianhyran 1550 kr/kvm/år. Den övre kvartilen i detta attraktiva område ligger på 1800 kr/kvm/år.

Tabell 6.3 Medelhyrorna för privatfinansierade hyresbostäder 2000.

Område	kr/kvm/år
Hela landet	780
Hela Helsingfors	1050
Helsingfors 1	1160
Helsingfors 2	1075
Helsingfors 3	1040
Helsingfors 4	840

Källa: Finlands Statistikcentral

Hyrorna i staden har, som visats i figur 6.1 och 6.2, stigit mycket sedan 1995. Mölsä på konsultföretaget Huoneistokeskus, dotterbolag till Merita Nordbanken, tror att hyrorna börjar närma sig toppen. Ett tecken på att hyresstegringen i Helsingfors skulle ha börjat trappas av är utvecklingen av hyrorna för nya kontrakt (se tabell 6.2). Det senaste året ökade hyrorna för nya kontrakt mer i grannkommunerna än i Helsingfors. Den allmänna ekonomin i landet har gått mycket bra, men när den vänder och folks inkomstutsikter blir sämre kommer de troligen inte vara beredda att betala högre hyror. Ett allvarligt hot mot den finska ekonomin är landets beroende av ett företag, Nokia. Ifall företagets framgångar skulle bytas mot motgångar skulle det få allvarliga effekter på hela landets ekonomi.

7 Hyresmarknaden i Spanien



7.1 Allmänt om Spanien^{13 14}

Invånarantal: 39 miljoner (1999)

Huvudstad: Madrid

Yta: 504,570 km²

BNP per capita: \$16 500 (1998)

Inflation: 2% (1998)

Arbetslöshet: 15,4% (1999)

Huvudindustrier: Textiler, metallprodukter, kemikalier, rederier, biltillverkning, verkstadsutrustning, turism

Andel hyresbostäder: 15% (2000)

Andel ägobostäder: 81% (1995)

7.2 Bostadsmarknadens struktur

Tre former av boende i Spanien har beaktats i vår studie; hyresbostäder, egnahem och sociala bostäder.

Ett speciellt karaktärsdrag hos den spanska fastighetsmarknaden är att varje enskild lägenhet i en byggnad är en egen fastighet. I Spanien är det lätt att omvandla egnahem till hyresbostad och vice versa. Detta gör att en lägenhet räknas som egnahem om ägaren själv bor där, men som hyresbostad ifall han väljer att hyra ut den. Ett annat drag hos den spanska fastighetsmarknaden, vilket skiljer den från många andra europeiska, är den marginella roll som socialt boende har. Principen för socialt boende är ofta att hyresvärden får skattelättnader mot att han i gengäld sänker hyran med ungefär motsvarande belopp.

Det finns få större fastighetsbolag som äger bostadshyreslägenheter i Spanien. Marknaden präglas istället av många små hyresvärdar som ofta inte äger hela bostadshyreshus utan istället enskilda lägenheter i ett eller flera olika hus. Som en följd av erbjudna skattelättnader från regeringen har det under senare tid sakta börjat dyka upp fler och fler större aktörer.

Tabell 7.1 Olika boendeformers andel i procent av totala bostadssektorn i Spanien 1950-1995

År	Hyresbostäder	Egnahem	Socialt boende
1950	54	44	3
1960	45	51	2
1970	32	64	2
1980	23	73	2
1990	16	78	1
1995	14	81	1
2000	15	-	1

Källa: Pareja, San Martin

¹³ <http://www.odci.gov/cia/publications/factbook/geos/fi.html> (2000-10-01)

¹⁴ Pareja, San Martin

7.3 Hyresmarknadens historik och tidigare regleringar

7.3.1 1920 års reglering

Spanien var, med lokala undantag, ett ekonomiskt efterblivet land under stora delar av 1800- och 1900-talet. Industrialiseringen kom inte igång på allvar förrän en bra bit in på 1900-talet. I likhet med vissa andra europeiska länder införde man i Spanien en reglering av bostadshyresmarknaden i samband med första världskriget. Detta skedde 1920 då man frös hyrorna vid den nivå som gällt 31 december 1914. Hyresregleringen gällde från början bara i städer med mer än 20.000 invånare, men kom sedan att gälla i hela landet. Hyreslagen sade att hyran vid nyskrivning av kontrakt skulle sättas till den hyra som gällt för föregående kontrakt. Hyresgästen hade tidsmässigt obegränsat besittningsskydd och möjligheter att ge kontraktet i arv. Det innebar att en fastighetsägare som hyrde ut en bostad inte visste om han skulle få igen den under sin levnadstid.

1936-39 härjade ett inbördeskrig i Spanien. Striden stod mellan fascister vilka stödde kapitalistiska ideal, och kommunister. Fascisterna under ledning av general Franco vann och installerade sig som regering. De kom att sitta kvar fram till 1978. Regeringen stödde egna hem då de ansåg att folk som ägde något, särskilt sina hem, var mindre benägna att genomföra eller delta i en revolution än personer som inte ägde något. Regeringen valde därför att försvåra för hyresvärdar genom att behålla lagen om frysta hyror från 1920.

Den ekonomiska situationen i landet var i mycket dåligt skick efter kriget. Det faktum att stora delar av övriga Europa låg i ruiner efter andra världskriget, vilket Spanien ej deltagit i, förbättrade ej möjligheterna att få fart på de ekonomiska hjulen. Då man ej deltagit i kriget 1939-45 mottog man heller inte någon del av USA:s Marshall hjälp för uppbyggnaden av Europa.

En bit in på 50-talet var det ännu en god investering att köpa och äga hyresfastigheter. Trots att avkastningen inte var så hög och att hyresgästen i praktiken fick livslång besittningsrätt med möjlighet att skänka den i arv, så investerade många sitt sparkapital i hyresfastigheter. Det fanns två huvudsakliga anledningar till det. För det första förekom det ännu i Spanien inte någon inflation. Det innebar att hyror även om de var låsta till 1914 års nivå, var mer eller mindre ”marknadsmässiga”. För det andra var investeringsalternativen få. Den finansiella marknaden var outvecklad. Båda dessa faktorer kom dock att ändras under de kommande årtiondena.

7.3.2 Perioden 1940-60

Efter inbördeskrigets slut genomled landet en lång lågkonjunktur. Bygg- och fastighetssektorn var mycket passiva då det inte fanns kapital tillgängligt. Först under senare delen av 50-talet började byggandet av bostadshus att komma igång på allvar. Det var till stor del ett resultat av kraftiga subventioner från staten. Man ansåg att byggsektorn var ett bra sätt att få fart på ekonomin. Subventionerna gick dock uteslutande till egna hem. Under 50-talets senare del började effekterna av hyresregleringen visa sig. Tveksamheten om lönsamheten i bostadshyressektorn tillsammans med subventioneringen av egna hem medförde att när byggandet väl kom igång var det huvudsakligen i andra former än hyresbostäder. Under 60-talet började en omfattande inflyttning från landsbygden till städerna i Spanien. Ofta var det fattiga människor som flyttade från landsbygden

och många hade inte råd att köpa sig ett hem. Då de inte heller kunde hitta hyresbostad till följd av stor brist på sådana, uppkom slumområden med kartongbostäder i utkanterna av de större städerna. Byggandet fortsatte under 50-talet att vara riktat mot egna-hemsboende men regeringen noterade problematiken med brist på bostäder för mindre bemedlade.

7.3.3 1964 års reglering

Fram till och med 50-talets senare del hade inflation inte varit av någon betydelse i Spanien. Det hade medfört att hyrorna som, oavsett datum för tecknandet av kontraktet varit frusna till 1914 års nivå, ändå inte varit orimliga. I och med att ekonomin i landet återhämtat sig från inbördeskriget och industrialiseringen i landet startade på allvar började också prisnivåer trissas upp. De låsta hyrorna erbjöd allt sämre avkastning. I samverkan med att all bostadssubventionering fortsatt gick till egna-hem, ledde det till att hyresmarknaden krympte. Detta skedde i samband med den omfattande inflyttning till städerna. För att förbättra situationen och underlätta för hyressektorn så att den inte skulle försvinna helt tillkom 1964 en ny hyreslag. Den nya lagen innebar att hyresvärden och hyresgästen var fria att avtala om hyror vid nytecknande av kontrakt. Efter att hyran satts gällde den dock i praktiken fortfarande hela kontraktperioden. Kvar från föregående lag var både reglerna om att hyresvärden var skyldig att förlänga kontraktet så länge hyresgästen begärde, samt arvsrätten. Det fanns en klausul i lagen om hyressättning som medgav att regeringen höjde hyresnivåerna. Denna klausul utnyttjades dock endast sex gånger under perioden 1964-77 och medförde höjningar om totalt 2-20% beroende på var i landet hyresbostaden var belägen. Detta var på långa vägar inte tillräckligt för att kompensera för den sedan början av 60-talet förekommande inflationen.

Under 70-talet fortsatte den byggrusch som inletts under slutet av 50-talet med ökad intensitet. Till följd av de allt tydligare bristerna hos hyressystemet, var 95% av nyproduktionen egna-hem. Inflationen fortsatte att vara hög vilket medförde att hyror som var äldre än ett par år inte längre var tillräckliga för att ge en rimlig avkastning. Under det här årtiondet ledde inflationen till att hyresintäkterna i många byggnader blev lägre än kostnaderna för drift och underhåll. Resultatet blev att minskningen av hyressektorns storlek tilltog, samt att beståndets kvalitet sjönk drastiskt.

7.4 Avregleringen 1985

7.4.1 Situationen före avregleringen

Spaniens ekonomi kom in i en lågkonjunktur under senare delen av 70-talet. Vid början av 80-talet tog den dock ny fart. Francos fascistregim hade upphört och den nya socialistiska regeringen såg med oro på utvecklingen av bostadshyresmarknaden. Några effekter man konstaterade att hyresregleringarna haft på den spanska bostadsmarknaden var:

- Kraftig minskning av storleken på hyressektorn.
- Undermåligt underhållna hyresfastigheter.
- Icke marknadsekonomisk lägesfördelning av hyresbostäder.

Ett av motiven för införandet av hyresregleringarna hade varit att man velat omfördela inkomster från hyresvärdar till hyresgäster. Detta användes som ett instrument för social utjämning. Det var ett bristfälligt system på många sätt, men då landet inte utvecklat något annat ekonomiskt omfördelningssystem hade man använt detta. Innan man 1985 antog en ny hyreslag, The Boyer act, hade finansministern Boyer infört ett nytt omfördelningssystem. Ett av motiven för en hyresreglering hade därigenom försvunnit. Detta var dock inte den huvudsakliga anledningen till varför The Boyer act antogs. De två huvudanledningarna var för det första att regeringen var rädd att hyresbostadssektorn helt skulle försvinna. De såg att arbetsmarknaden blivit mer mobil och till skillnad från egnahems marknaden kunde hyressektorn erbjuda ett mobilt boende. De började undersöka vad som skulle kunna göras för att förbättra situationen. De var rädda att om inget gjordes så skulle man hindra ekonomins tillväxt. För det andra ville de modernisera ägarstrukturen på fastighetsmarknaden genom att öka antalet fastighetsbolag finansierade av finansiella institutioner. På så sätt avsåg regeringen förbättra ryktet för den privata hyresmarknaden.

7.4.2 The Boyer act 1985

Denna avreglering innebar en kraftig förändring på bostadshyresmarknaden. De huvudsakliga karaktärsdragen hos den nya lagen var:

- Hyresgästens automatiska rätt till förlängning togs bort.
- Hyressättningen vid nytecknande av kontrakt var fri.
- Hyrorna i kontrakten tilläts under löptiden höjas med konsumentprisindex.
- Fritt att omvandla bostäder till kontor.

Efter att lagen infördes rådde i princip inga regleringar för kontraktskrivande på bostadshyresmarknaden. Regeringen ansåg att detta var det bästa sättet att vitalisera hyresbostäderna. Avregleringen fick dock ej det resultat man avsett.

7.4.3 Perioden 1985-94

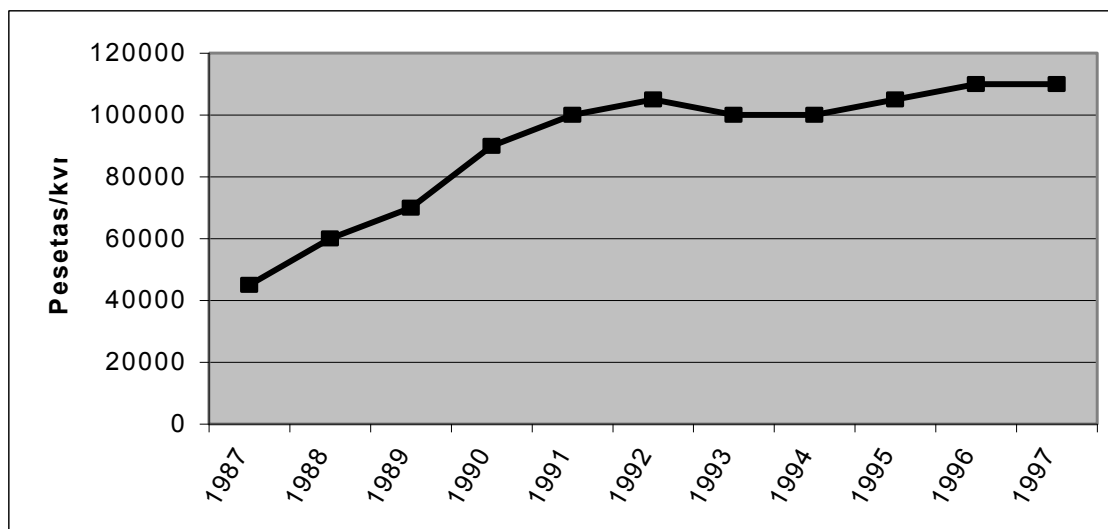
Det är svårt att urskilja vad av det som skedde efter 1985 som berodde på avregleringen, och vad som berodde på andra faktorer. Tre parametrars utveckling som haft stor inverkan på utvecklingen är: boomen i fastighetsbranschen 1985-89, fastighetskraschen 1990-94 samt skiftet från hög ränta och inflation, till låg.

Fastighetsbranschen upplevde en mycket expansiv period 1985-89. Under dessa år mer än fördubblades fastighetspriserna (se figur 7.1). Alla delar av branschen var involverade även om det var kontorsfastigheter som erfor den mest dramatiska värde- och hyrestillväxten. För bostadshyressektorn ledde boomen för huspriser till omfattande hyreshöjningar under perioden 1985-89. Ökningen i huspriserna var en starkt bidragande orsak till hyresutvecklingen, eftersom hyresvärdarna successivt höjde hyrorna för att behålla nivån på avkastningen.

Under denna boom var det som ovan nämnts kontorshyrorna som utvecklades mest. Sedan det blivit tillåtet att fritt omvandla mellan olika nyttjandeformer märktes en tydlig trend av omvandling från bostäder till kontor, framförallt i de centrala delarna av

städerna. Detta ledde till ett minskat utbud av bostäder vilket bidrog till att pressa upp bostadshyrorna ytterliggare.

Figur 7.1 Utveckling av medelpris på hus i Spanien 1987-1997 (nominella belopp).



Källa: Pareja, San Martin

En annan faktor som försvårar studier av avregleringen är den omfattande kraschen på fastighetsmarknaden i landet 1990-94. Värst drabbat blev större städer såsom Madrid och Barcelona. Av de olika typerna av fastigheter på marknaden var bostadshyreshus de som drabbades minst av nedgången. Kontors och industrifastigheter drabbades betydligt hårdare.

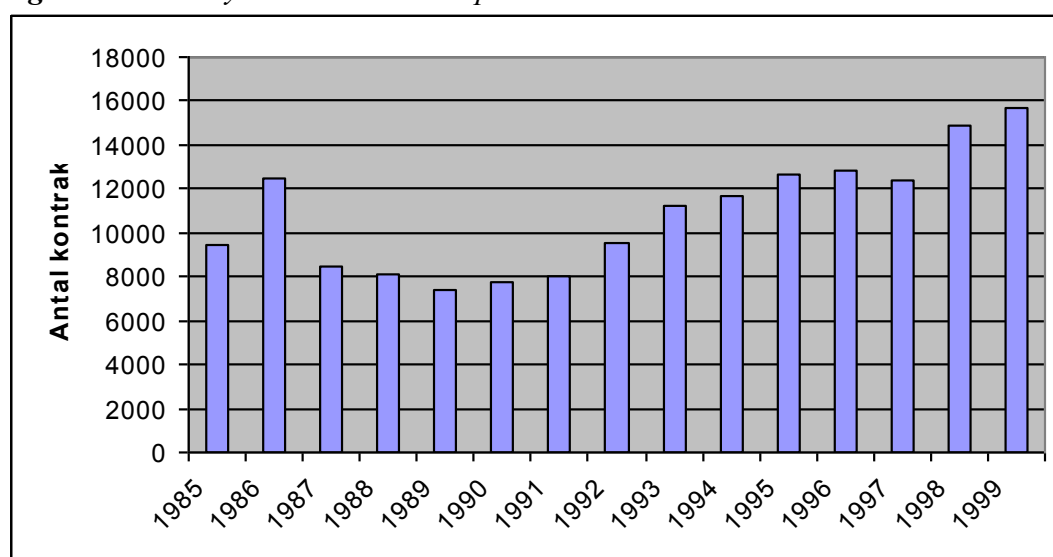
Den tredje händelsen som stör en studie är skiftet från hög ränta och hög inflation under 80-talet och början av 90-talet, till låg ränta och inflation under 90-talets senare del. Följden av detta, i kombination med den samtida expansiva ekonomiska utvecklingen i Spanien blev en stark kraft som drog folk från bostadshyressektorn till egnahemssektorn. Detta skifte skedde dock inte förrän i anslutning till omregleringen 1994, varför den behandlas i avsnitt 7.6.

7.4.4 Problem efter The Boyer act

Regeringen uppnådde inte sina mål med avregleringen 1985. För det första lyckades man inte vitalisera bostadshyresmarknaden som man avsett. Den huvudsakliga orsaken till detta var att The Boyer act bara gällde kontrakt skrivna efter att lagen antogs 1985. Kontrakt skrivna mellan 1920 och 1964 gällde enligt lagen från denna period och kontrakt från 1964-84 gällde fortfarande enligt 1964 års hyreslag. Detta medförde en märklig situation på hyresmarknaden som snart kom att medföra allvarliga problem. I en byggnad kunde det löpa kontrakt som gällde under tre olika hyreslagar. Då hyresnivåerna var mycket olika för de olika typerna av kontrakt medförde det en prekär situation för hyresvärdar som ville underhålla sina hus. Hyresgäster med olika typer av kontrakt hade olika krav på nivån av underhåll. Då hyrorna skilde sig mycket åt var det ofta svårt att fördela underhållskostnader för allmänt underhåll av byggnaden på olika hyresgäster. Följden blev ofta att hyresvärdarna drog sig för att genomföra det underhåll som många fastigheter var i skrikande behov av. Detta i sin tur ledde till att de inte kunde ta ut hyror på samma nivå som de i välskötta byggnader i motsvarande område.

Det andra stora problemet som uppstod efter avregleringen 1985 var en stor obalans på bostadshyresmarknaden. Vid en förhandlingssituation hade hyresgästen nu en mycket svag sits. Den frånvaro av förhandlingssituation som fanns på hyresbostadsmarknaden medförde att många hyresvärdar började maximera kortsiktiga hyresintäkter. Man utnyttjade det faktum att det är kostsamt för en hyresgäst att flytta, och lät hyresgäster bo in sig ett antal månader innan man begärde högre hyra vid den första omförhandlingen. De skrev korta hyreskontrakt med höga hyror. Efter att det antal månader som kontraktet gällde passerat var hyresvärden fri att sätta nya hyror. Något som helst besittningsskydd för hyresgästen fanns inte. Kunde han inte betala den nya hyran var det bara att flytta.

Figur 7.2 Antal nytecknade kontrakt per år i Barcelona.

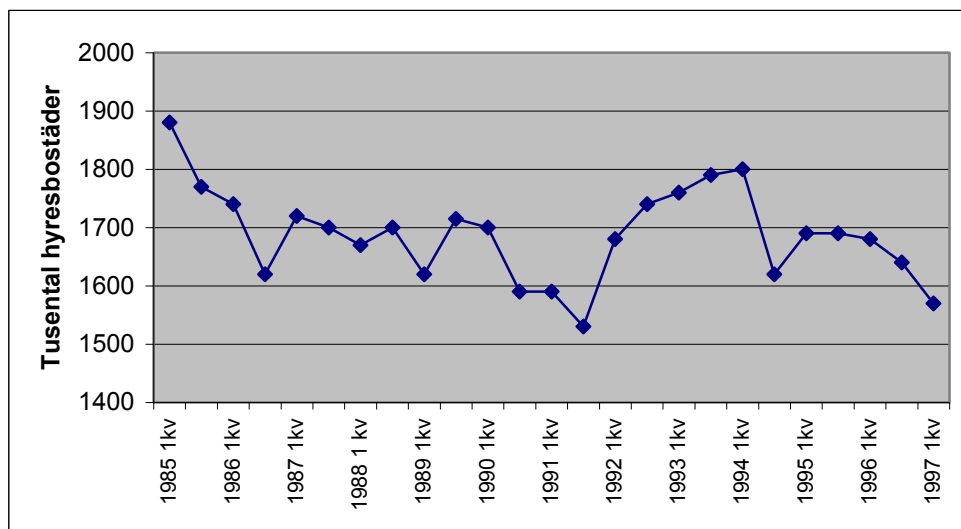


Källa: Carreras (2000)

Som visas i figur 7.2, resulterade denna obalans i att ökning av antal nytecknade kontrakt efter avregleringen, snabbt vände och följdes av ett par års minskning. Detta var ett resultat av att hyresgästerna märkt hur svag deras sits blivit¹⁵. En annan tydlig indikation på att avregleringen inte fått avsedd verkan avseende tillgänglighet på bostadshyresmarknaden, är utvecklingen av antal hyresbostäder. Figur 7.3 visar att nedgången fortsatte fram tills 1992. Därefter följer ett par års uppgång av antalet hyresbostäder i Spanien. Orsaken till varför uppgången kom just då är oklar. En förklaring kan vara lågkonjunkturen under början av 90-talet som medförde att folk fick lägre inkomster. Som en följd valde många att hyra sitt boende framför att köpa.

¹⁵ Figuren gäller för Barcelona, men trenden kan anses visa utvecklingen i Spanien.

Figur 7.3 Utveckling av antal hyresbostäder i Spanien 1985-97.



Källa: Gesinar

En annan bidragande orsak kan vara att det under lågkonjunkturen uppstod ett utbudsöverskott på kontorslokaler på många orter i Spanien. Då 1985 års lag medgav fritt byte av nyttjandeform kan man misstänka att det, på samma sätt som hyresbostäder omvandlades till kontor under senare halvan av 80-talet, omvandlades kontor till hyresbostäder under 90-talet första halva.

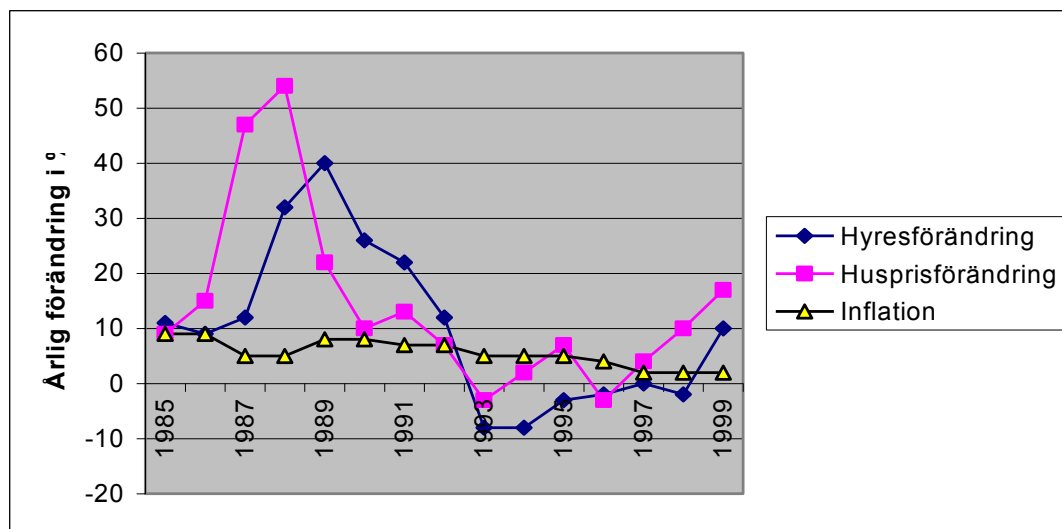
7.4.5 Hyresutveckling 1985-94

Vi har inte haft tillgång till exakta tidsseriedata för hyresutvecklingen i Spanien som helhet under perioden 1985-89. Sådan data finns däremot tillgänglig för Barcelona och presenteras i fallstudien i följande kapitel.

Sett till hyran för nytecknade kontrakt i Spanien skedde inte någon dramatisk förändring omedelbart efter avregleringen. Det var framförallt orsakat av det faktum att hyressättningen enligt 1964 års lag var fri vid nytecknande av kontrakt. Därför var det ingen relevant skillnad mellan de hyror som tecknades precis innan avregleringen och de som tecknades precis efter. Inte heller meddelhyran påverkades så kraftigt under de första åren, detta var en följd av att bara nya kontrakts hyror påverkades. De flesta kontrakten fortsatte att löpa under de äldre hyresreglerna med lägre hyror.

1987 observerades en kraftig höjning av nivån på nytecknade hyror. Detta var till stora delar en följd av att huspriserna stigit dramatiskt (se figur 7.4), men den kraftiga hyresutvecklingen hade inte blivit lika stor utan avregleringen 1985. Efter den skrevs korta kontrakt vilka efter kontraktstidens slut omförhandlades som vid nytecknande. Resultatet blev att hyrorna drevs upp mycket snabbare än vad de kunnat göra ifall regeringen inte hade avreglerat. Den kraftiga hyresökningen drevs på ytterliggare av de omständigheter som nämnts ovan.

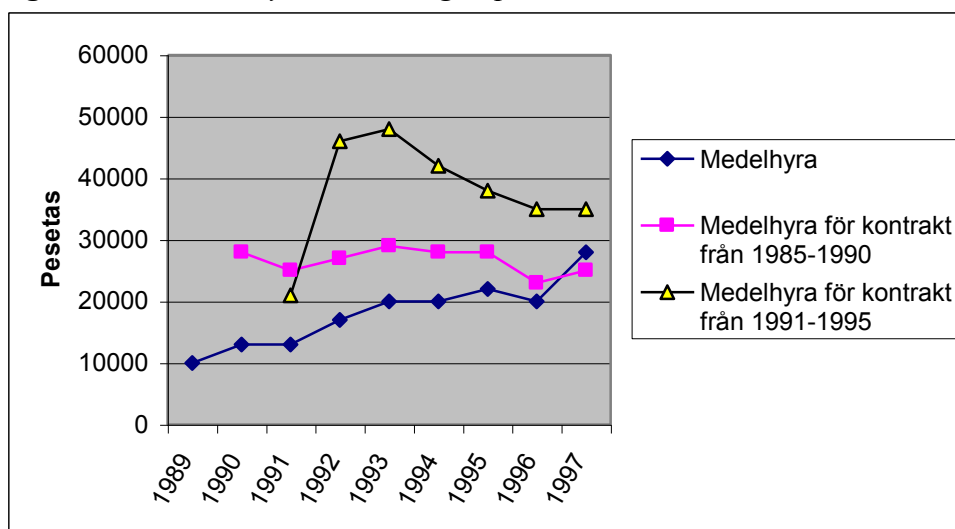
Figur 7.4 Procentuell förändring av hyror, huspriser samt konsumentprisindex 1985-89



Källa: Pareja M, San Martin I (2000)

Figur 7.5 nedan visar hur medelhyran för samtliga hyresbostäder utvecklats mellan 1989 och 1997. I figuren visas även hyresutvecklingen sedan 1990 för kontrakt tecknade under perioden 1985-90 samt 1991-95. Man ser att hyresnivån för kontrakt tecknade mellan 1985-90 ligger ungefär dubbelt så högt som medelhyran 1990¹⁶. Här presenteras inte hyrorna för reglerade kontrakt utan istället medelhyran för samtliga..

Figur 7.5 Nominell hyresutveckling i Spanien



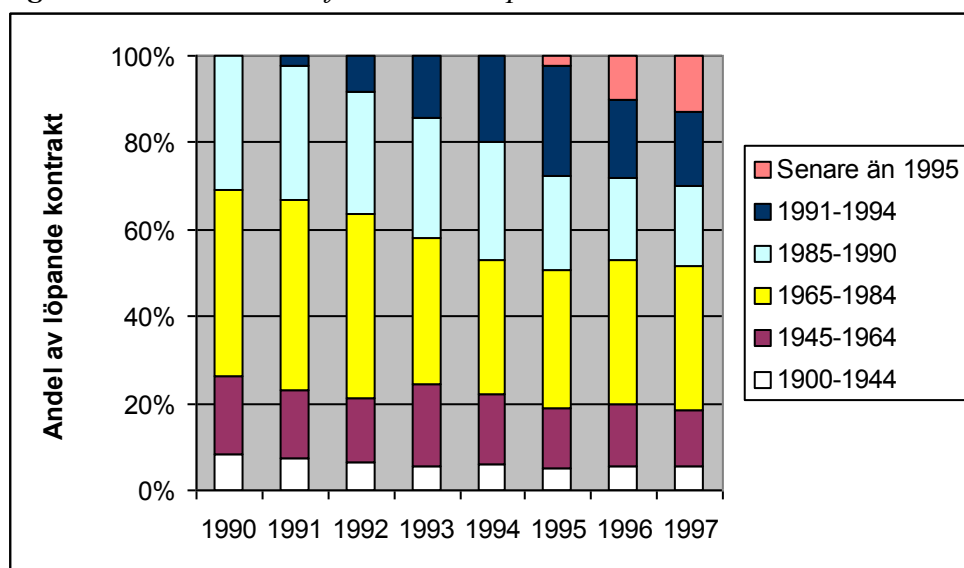
Källa: Gesinar

Figuren ovan visar på utvecklingen av medelhyror för kontrakt tecknade under olika tidsperioder. En tydlig trend är höjningen av medelhyran för samtliga kontrakt. Spanien erfor under 90-talet en reell hyressänkning, i vissa områden tom. en nominell sänkning. Men som visas i Figur 7.5 och 7.7 så har ökningen av medelhyran haft en stadigt stigande utveckling under årtiondet, med en period av stagnation 1993-96. En starkt bidragande orsak till detta är förändringen av åldersstrukturen på kontraktssstocken. I Figur

¹⁶ Fortsättning på denna tidsserie visas i Figur 7.7.

7.6 nedan visa hur åldersstrukturen har förändrats sedan 1990. Andelen kontrakt som är tecknade före 1985 har sjunkit från ungefär 70% 1990 till strax över 50% 1997.

Figur 7.6 Andel kontrakt från olika tidsperioder.



Källa: Gesinar

En del som kan verka omotiverat stor är andelen kontrakt tecknade under perioden 1985-90. Anledningen till detta är att den spanska bostadshyresmarknaden är fragmenterad. Dels så fanns de hyresvärdar som efter avregleringen maximerade kortsiktiga hyresintäkter genom att skriva korta kontrakt. Dels så har man en grupp värdar som, antingen medvetet eller på grund av bristande kunskap, inte tog till sig möjligheterna som 1985 års hyreslag erbjöd, och fortsatte att skriva långa kontrakt. Den senare gruppen är anledningen till att kontrakt från 1985-1990 fortfarande utgjorde en relativt stor del av beståndet 1997.

7.5 Återregleringen 1994

7.5.1 Situationen före återregleringen

Efter avregleringen 1985 hamnade bostadshyresmarknaden i Spanien i obalans. Hyresgästernas svaga situation hade medfört att mindre bemedlade människor ofta "kom i kläm". Situationen blev ännu sämre då lågkonjunkturen kom 1989. De negativa aspekterna av utvecklingen på bostadshyresmarknaden skyldes till stor del på det socialistiska partiet som infört The Boyer act 1985. För att åtgärda det hade regeringen börjat undersöka vad som skulle kunna göras för att förbättra situationen för hyresgästerna utan att för den delen försämra situationen för hyresvärdarna. Inför 1994 års återreglering hade regeringen kommit till slutsatsen att den helt fria marknadssituationen inte skulle lösa de problem som förelåg.

7.5.2 1994 års lag

Hyreslagen som antogs 1994 innehöll två viktiga förändringar:

- Reglering av minsta tid en hyresgäst har rätt att stanna i en lägenhet
- Reglering av uppjusteringen av hyrorna i kontrakt från före 1985

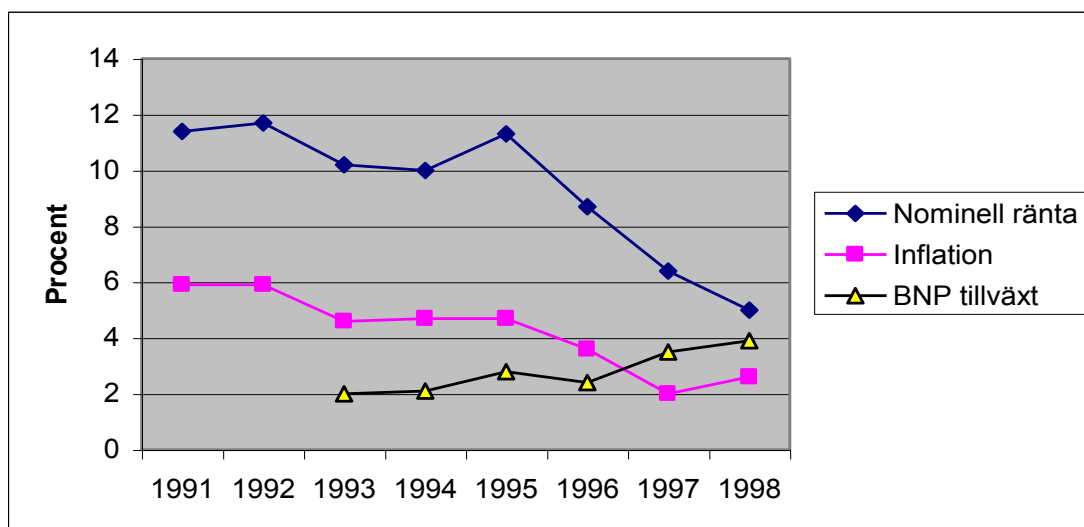
Den första regleringen var ett sätt att åter ge hyresgäster ett visst besittningsskydd. Lagen sade att om avtalad tid var mindre än fem år, var hyresvärden ändå skyldig att på hyresgästens begäran förlänga kontraktet till dess fem år gått. I samband med det fastställde man att efter att ett kontrakt tecknats, tilläts hyran att stiga med ett givet prisindex.

Den andra punkten var ett sätt att lösa den problematiska situationen med kontrakt löpande under olika hyreslagar. Man lagstiftade om en uppjustering av hyrorna i kontrakt skrivna före 1985. Hyrorna skulle justeras upp till en nivå som efter inflationsjustering motsvarar dagens värde av den hyra som sattes då kontrakten skrevs. Det innebär inte alltid att hyrorna kommer att nå marknadsnivåer idag, men medför ändå en avsevärd höjning. Uppjusteringen kopplades till de i hyresbostaden boendes ekonomiska situation och uppskrivningstiden är fem, tio eller tjugo år. Människor med inkomster under en viss nivå, ett sorts basbelopp, berörs ej av denna uppjustering utan får ha kvar de gamla hyrorna.

7.6 Effekter av återregleringen

Vid studie av effekterna av återregleringen 1994 måste man beakta de samtida makroekonomiska förändringar som försvårar ett urskiljande av effekterna av själva återregleringen. De huvudsakliga är dels steget från hög till låg ränta och inflation, dels den allmänna ekonomiska tillväxten i landet vilken varit god under senare delen av 90-talet.

Figur 7.7 Procentuell utveckling av makroekonomiska nyckeltal 1991-98.



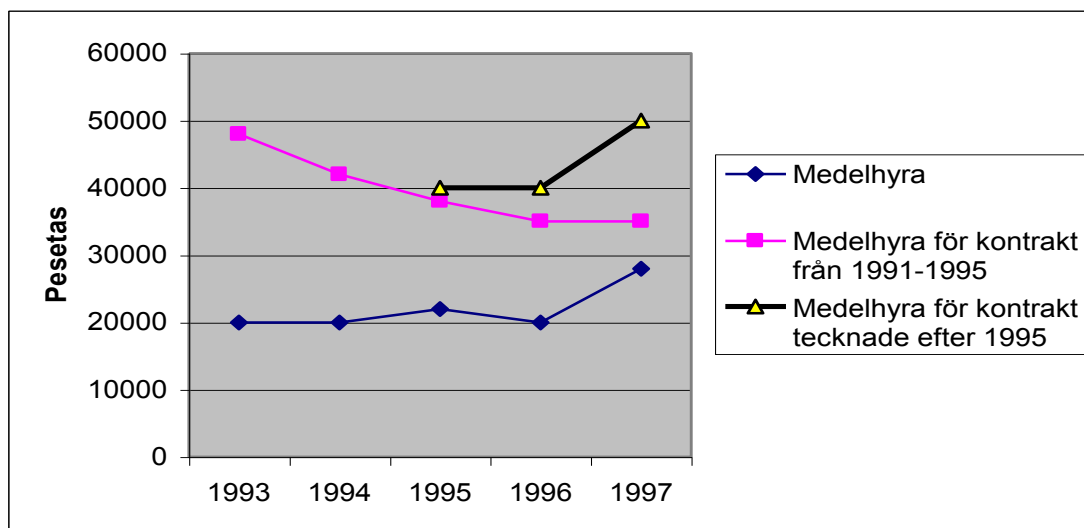
Källa: Carreras (2000), Morgan Stanley Dean Witter

Ränteförändring har resulterat i att låneräntorna sjunkit avsevärt. Som en följd har allt fler spanjorer ansett det värt att låna pengar för att köpa sig en bostad. Landets goda BNP tillväxt har tillsammans med kraftigt sjunkande arbetslöshet inneburit att folket blir rikare vilket stärkt köptrenden.

7.6.1 Hyresutveckling 1994-2000

Regeringen väntade sig ingen stor effekt på hyror vid nytecknande av kontrakt. Åren innan återregleringen hade präglats av en stagnation av hyrestillväxten och som visas i Figur 7.8 så blev det ingen dramatisk utveckling efter 1994. Vad man ser är dock en tydlig trend av stigande hyror under början av 1996. De data som fanns tillgängligt i denna tidsserie, räckte bara fram till 1997, men vid intervjuer fick vi förklarat att denna uppgång har fortsatt.

Figur 7.8 Nominell hyresutveckling i Spanien för perioden 1993-97.



Källa: Gesinar

7.6.2 Utbud och nyproduktion

Som visas i Figur 7.3 så resulterade lagen 1994 inte i ett ökat antal hyresbostäder. Fram till idag har man ännu inte med 1994 års lag nått de resultat man strävade efter. Trots detta anses lagen av vissa ha varit en stor framgång för bostadshyresmarknaden. Fastighetsförvaltningsbolaget AGN vilka vi intervjuade, sade att förändringarna som kom 1994 var det viktigaste som hänt på fastighetsmarknaden på mycket länge. Dels så återinfördes en balans mellan hyresvärdar och hyresgäster, dels så har man på sikt löst problemet med parallellt löpande kontrakt.

Vad gäller nyproduktionen så subventionerar regeringen fortfarande egnahem. Det tillsammans med den starka efterfrågan på den boendeformen medför att mindre än 5% av nyproduktionen sker i form av hyresbostadsfastigheter. På större orter har det dock i viss mån börjat komma igång mer omfattande projekt där man bygger bostadshyreshus. AGN ser positivt på den framtida utvecklingen för nyproduktionen av hyresbostäder i Spanien.

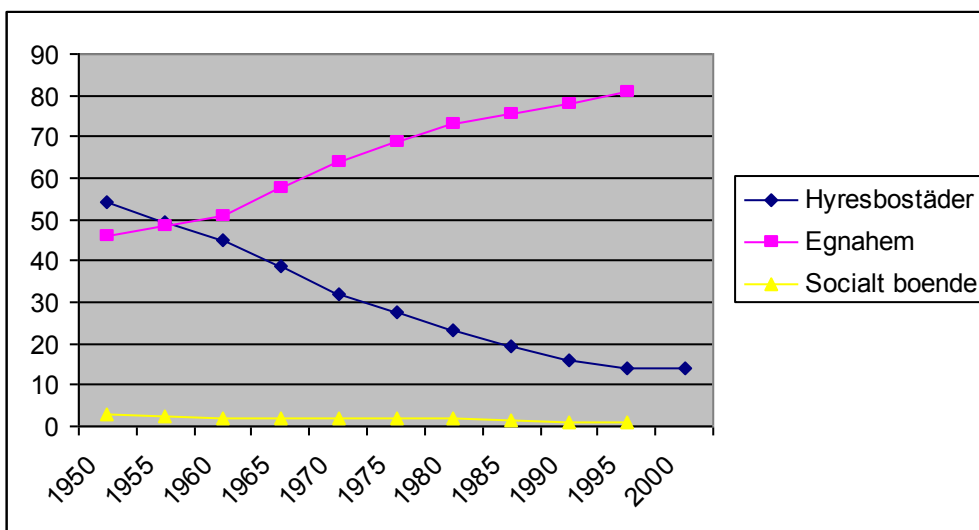
7.6.3 Underhåll

För underhållet har man ännu inte kunnat skönja tydliga tendenser men flera personer som vi intervjuade sade att bara situationen med olika kontrakt reds ut så kommer det att bli ekonomiskt möjligt för hyresvärdar att göra mer omfattande reparationer på byggnader.

7.7 Situationen idag

Idag utgör hyresbostäder 15% av den totala bostadsstocken i landet. Det ser ut som om regeringen lyckats bryta den nedåtgående trenden för hyresbostäder. Huruvida de kommer att lyckas att vända den är för tidigt att uttala sig om, men marknadsaktörer ser positivt på den framtida utvecklingen och hänvisar till 1994 års lag som en mycket viktig händelse. I och med den har regeringen gett marknaden ett spelrum som möjliggör en mer seriös fastighetsförvaltning av hyresbostäder och förhoppningen är att detta kommer att locka till sig fler och större fastighetsvärdar.

Figur 7.9 Utveckling av bostadshyressektorn i Spanien



Källa: Pareja, San Martin, (2000)

AGN, Gesinar och Catella tror att fler stora och seriösa aktörer kommer att dyka upp på bostadshyresmarknaden i Spanien. Ett tecken är att ett antal välkända internationella fastighetskonsulter nyligen öppnat avdelningar för bostadshyreshus. Vidare så har det i affärsmedia under året publicerats att antal artiklar som visar på en förhoppningsfull inställning för hyresbostäders framtid.

8 Fallstudie över Barcelonas hyresmarknad

8.1 Stadens utveckling

8.1.1 Historia

Barcelona ligger belägen i nordöstra Spanien och är huvudstad i regionen Katalonien. Befolkningen var 1996 1,5 miljoner i staden och över 3 miljoner i Barcelona Metropolitan area. Stadens historia sträcker sig långt tillbaka i tiden. På 500-talet före Kristus var det karthagernas viktigaste hamnstad på den Iberiska halvön. Efter karthagernas fall har staden tillhört en rad olika härskare såsom romare, västgoter och morer och under hela denna tid fortsatte staden vara en viktig handelsstad. Som huvudstad i Katalonien har den sedan 1500-talet kämpat med Madrid och det centrala styret i Spanien om sin autonomi. 1500- och 1600-talet präglades av stora svängningar där stark ekonomisk och politisk tillväxt varvades med perioder av kraftig tillbakagång. På 1700-talet inleddes en fas med stadig ekonomisk tillväxt i Kataloniens huvudstad. De första tendenserna till den industriella revolutionen kom till regionen vid 1800-talets mitt. Utveckling i det här avseendet kom dock att gå sakta. Vid inbördeskrigets utbrott 1936 anslöt sig Barcelona till republikanerna. Då fascisterna under Franco, vunnit kriget lade de 1939 staden under centralt styre från Spanien och förbjöd bland annat det katalanska språket. Efter inbördeskriget hamnade regionen i en ekonomisk dvala. Inte förrän efter Francoregimens fall 1977 och införandet av en autonom katalansk regering 1980 tog den ekonomiska tillväxten i regionen fart igen. I samband med att Barcelona 1992 var värdland för de olympiska spelen, upprustades staden. Bland annat förbättrades infrastrukturen, nya stadsdelar byggdes, man rensade ut den organiserade brottsligheten och som ett resultat tog ekonomin ny fart. Ett mycket viktigt inslag i Barcelonas kulturella och historiska utveckling är den starka katalanska nationalismen och strävan mot självstyre.

8.1.2 Ekonomisk situation

Stadens ekonomi är baserad på industri, sjöfart och turism. Industrin är mångfaldig och omfattar bland annat bilproduktion, kemiska produkter och textilier. Staden har på senare år blivit något av landets högteknologicentrum. Landet som helhet satsar på att ta ifatt det försprång som framför allt nordeuropeiska länder har vad gäller teknologi. Landets president drev som en viktig fråga inför valet år 2000 att mer pengar skulle satsas på högteknologi som data och kommunikation. I Barcelona gör man sitt bästa för att efterlever presidentens vallöften. Ett nytt område med inriktning mot IT och mobiltelefoni och som i Spanien jämförs med Silicon Valley, har uppförts i stadens utkant. Som en följd av sitt läge, med en stor hamn och med god infrastruktur i övrigt har Barcelona blivit ett transport- och handelscentrum. Staden har vidare ett utvecklat bank och finansväsende, även om man i just den frågan rankas som nummer två i landet efter huvudstaden Madrid.

8.2 Barcelonas bostadsmarknad

De huvudsakliga boendeformerna i Barcelona är precis som i Spanien, egna hem respektive hyresbostäder. Det finns socialt boende men det utgör bara en mycket liten del av den spanska bostadsmarknaden. Som nämnts i avsnitt 7.5, är en viktig aspekt att kon-

trakt olika typer av hyreskontrakt löper parallellt.. Detta är en följd av regleringshistorien som presenterades i kapitel 7.

Dessa regleringar har i Barcelona medfört :

- Avsevärd minskning av andelen hyresbostäder.
- Ingen optimering av hyresbostäders allokering.
- Mycket bristande underhåll av fastigheter med hyresbostäder.
- Minskad rörlighet på bostadsmarknaden.

8.2.1 Speciella karaktärsdrag på Barcelonas bostadsmarknad

Katalonien har i modern tid alltid haft en, ur spanskt perspektiv, stor bostadshyressektor. Anledningen anses vara att Katalonien alltid idkat mycket handel med mellersta och norra Europa där man genom historien har haft stor hyressektor. Man har då påverkats av dessa länders seder och bruk och anammat bland annat hyresbostadskulturen. Barcelona är den stad i landet som har haft den största andelen av sina bostäder i form av hyresbostäder, men liksom i övriga landet har denna sektorn minskat kraftig sedan 50-talet (se tabell 8.1). De två huvudsakliga anledningarna till nedgången har varit de generösa subventionerna som har erbjudits till egnahemsägare, framför allt i form av skattelättnader, samt den långa tiden med hyresregleringar. Dessa två anledningarna medförde att lönsamheten i att producera hyresbostäder minskade drastiskt under senare delen av 60-talet. Detta syns om man tittar på hyresbostädernas andel av nyproduktionen. Under 60-talet var 14,7% av nyproduktionen av bostäder hyresbostäder. Under 70-talet var motsvarande siffra mindre än 5%.

Tabell 8.1 Utveckling av hyresbostadssektorn 1960-1996.

År	Spanien	Katalonien	Barcelona
1960	-	-	84,4
1970	33,4%	45,0%	62,3%
1981	21,5%	37,2%	46,4%
1991	15,0%	23,4%	35,6%
1996	13,2%	-	30,0%*
2000	15%	-	-

Källa: Carreras (2000) * Uppskattad mängd

När man studerar Barcelonas geografiska situation ser man att staden har ett speciellt läge. Till ytan är den mycket begränsad, i öster av vatten och i övriga väderstreck av berg. Staden har idag växt utanför sina geografiska begränsningar, men trots detta ligger bergen som en spärr och försvårar tillväxten. En följd av geografin är att trafiken inom och genom staden är problematisk, särskilt mellan den centrala delen av staden och de mer perifera förorterna inom Barcelona Metropolitan area. Det finns bara ett fåtal passager åt varje håll. Nyligen drog man en tunnel i öst-västlig riktning genom berget för att underlätta flödet i den riktningen, men lösningen har visat sig vara otillräcklig.

Staden har under 90-talet erfarit en kraftig inflyttning av människor. Den stora bristen på bostäder har blivit mer och mer problematisk och man har inlett ett projekt där man river ett gammalt industriområden i stadens norra delar, Estacio de Sagrera. Marken

skall istället användas till bostäder. Man räknar med att uppföra 500 000-600 000 kvadratmeter bostäder.¹⁷

En annan relevant aspekt att beakta när man studerar Barcelonas bostadshyresmarknad är ägarstrukturen. Bostadshyresmarknaden i staden präglas av privatpersoner som äger en eller ett par lägenheter som de hyr ut. Det finns i Barcelona ingen som äger mer än 1% av hyresbostäderna. Ingen av de få, lite större aktörerna äger mer än 100 bostadshyreshus.¹⁸ Som nämnts i avsnitt 7.2 är varje lägenhet en fastighet i sig. Vidare så innebär byte av nyttjandeform från egnahem till hyresbostad inte några svårigheter. Det innebär att bostadshus ofta består av en blandning av hyresbostäder och egnahem

8.2.2 Indelning av Barcelona i A-B-C läge

Vi har delat in Barcelona i tre områdeskategorier, A-B-C, utifrån ett antal ekonomiska parametrar. Anledningen till att vi gjort detta är dels att vi vill studera hur hyresutvecklingen inom Barcelona fördelat sig. Detta för att studera hur stor roll läget inom staden spelat in vid hyressättning. De parametrar som varit vägledande vid indelningen har framförallt varit hyres- och prisnivåer. Vi har även beaktat de muntliga uppdelningar som vi mottagit från några av de personer som vi intervjuat¹⁹.

De litteraturkällor vi nyttjat är publikationer, dels från ett fastighetsbolag, Forcadell, och dels en bok innehållande hyresdata publicerad av The Property Chamber i Barcelona. I båda dessa presenteras en indelning av Barcelona i tio geografiska områden (se figur 8.1). Vid studier av områdena har vi märkt att de är relativt homogena till karaktären. Omfattande data finns om de olika områdenas hyresutveckling under 80- och 90-talet. Delar av denna information samt våra beräkningar som ligger till grund för indelningen i A-B-C lägen finns utförligt presenterad i bilaga 1. Här nedan redovisar vi vår grupperingen av områdena.

De tio områdena är, utan någon inbördes rangordning:

Område 1 Ciutat Vella	Område 6 Gracia
Område 2 Eixample	Område 7 Horta-Guinardo
Område 3 Sants Montjuich	Område 8 Nou Barris
Område 4 Les Corts	Område 9 Sant Andreu
Område 5 Sarria-St. Gervasi	Område 10 Sant Marti

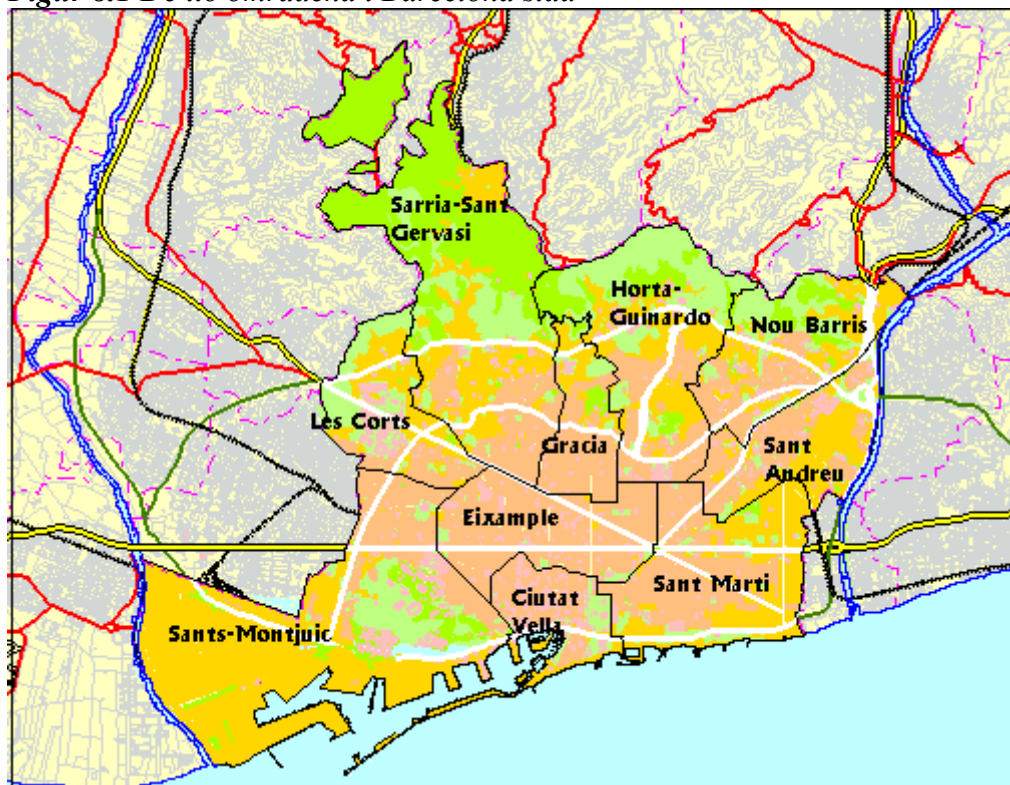
Efter analys har vi valt att klassa område 4 och 5 som A-läge. Område 2 och 6 har vi klassat som B-läge. De övriga, dvs. område 1,3,7,8,9, och 10 har vi klassat som C-läge.

¹⁷ Siffrorna mottogs muntligt som ungefärliga vid intervju med Catella, närmare kontroll har ej gjorts.

¹⁸ Uppgifterna om ägarstrukturen har mottagits från Carreras. Det finns anledning att beakta dessa siffror som ungefärliga.

¹⁹ Ahlfert på Catella, San Martin Varo på Banco Vizcaya Argentaria och Carreras på Universidad de Barcelona.

Figur 8.1 De tio områdena i Barcelona stad



8.3 Effekter av av- och återregleringen

8.3.1 Allmänt om hyresutvecklingen i Barcelona

En studie byggd på regressionsanalyser, utförd av Carreras²⁰, visar att hyresnivån i Barcelona under perioden 1991-98 sjunkit med 6,2% i nominella termer. Den allmänna prisnivån har under samma period stigit med 34%. Det innebär att i reella termer sjönk hyresnivån i staden 40,2%. Studien analyserar samtidigt utvecklingen av tillgänglighet till hyresbostäder och inkomster hos invånarna i staden. För samma period redovisar Carreras en reell inkomstökning på 7% och en ökad tillgänglighet på hyresbostäder. I sammanfattningen skriver hon att marknadsläget för hyresbostäder har förändrats mellan 1991-98. De viktigaste punkterna är:

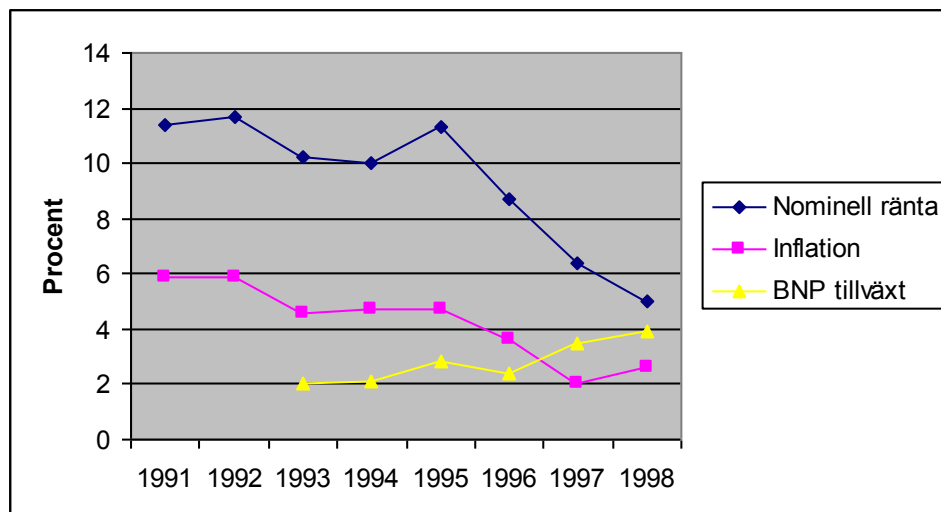
- Ökad mobilitet hos befolkningen
- Ökad flexibilitet mellan parterna på marknaden
- Den låga inflationen och räntan ökade elasticiteten hos efterfrågan på hyresbostäder
- Samverkan av dessa faktorer föranledde att hyresnivåerna sjönk

8.3.2 Makroekonomiska förändringar i samband med av/omregleringarna

När man studerar utvecklingen på Barcelonas bostadsmarknad måste man ta i beaktande några makroekonomiska parametrar som har haft en stor inverkan. För det första så har räntan och inflationen, sjunkit kraftigt. (Se tabell 8.2)

²⁰ "Is private rental market in Barcelona changing its pattern?" (2000)

Figur 8.2 Procentuell utveckling av makroekonomiska nyckeltal



Källa: Carreras (2000), Morgan Stanley Dean Witter

För det andra så har arbetslösheten i Barcelona sjunkit från ungefär 20% 1990 till 8% 2000²¹. För det tredje så har landet erfarit en avsevärd BNP tillväxt. Dessa anledningar har bidragit till att folk fått tillgång till mer pengar. Dels egna men som en följd av räntesituationen har förutsättningarna för att låna förbättrats avsevärt. Detta har stärkt trenden av köp av egna hem. Trots detta har av- och återregleringen lyckats vända den nedåtgående trenden för bostadshyressektorn i Spanien som helhet. Samma framgång har inte nåtts i Barcelona där nedgången fortsatt.

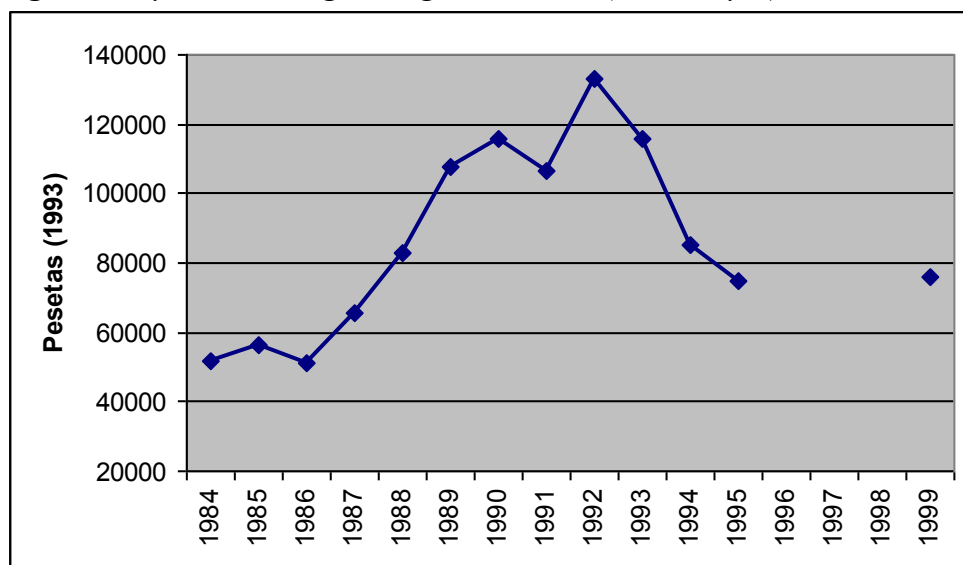
8.3.3 Hyresutveckling specificerad enligt lägeskategorisering

Alla belopp som nedan anges är omräknade till 1993 års värde. Detta är en följd av utformningen på de data vi haft tillgång till. Vidare saknas jämförbara hyresdata från åren 1996-1998. För att visa på den generella utvecklingen sedan omregleringen 1994 har vi trots luckan, valt att presentera 1999 års hyror.

Hyresutvecklingen i A-läge inleddes med en ostadig period omedelbart efter avregleringen 1985. 1986-87 började en fas av hyresökningar som pågick fram till 1992. Under perioden 1992-95 sjönk sedan hyrorna stadigt. Hyrorna 1999 ligger på samma reella nivå som hyran 1995. Hyresdata för perioden 1996-98 saknas, men om man studerar figur 7.4 ser man att utvecklingen av hyrorna stabiliserade sig efter 1995. Det finns anledning att tro att hyrorna legat stilla på ungefär samma reella nivå efter återregleringen 1994, ungefär 76.000 pesetas i månaden.

²¹ Fakta mottogs muntligt vid intervju. Bör tas som ungefärlig.

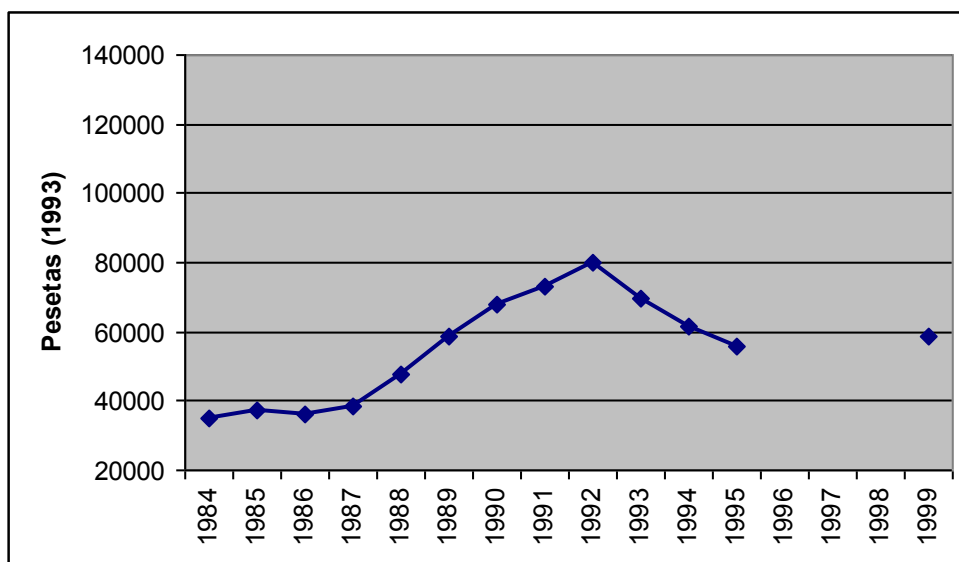
Figur 8.3 Hyresutveckling i A-läge 1984-1999 (månadshyra)



Källa: Carreras, Publikation från ambra de la Proprietat, egna beräkningar

Hyresutvecklingen i B-läge har varit mindre ryckig än den i A-läge. Den har dock även den stigit kraftigt för att sedan sjunka tillbaka.. Hyrorna 1992 var tex. ungefär 2,5 gånger högre än 1984. Utvecklingen i B-läge följde samma mönster som det i A-läge. Även här finns, med hänvisning till figur 7.4, anledning att anta att den reella hyresnivån legat stilla på ungefär samma nivå sedan återregleringen 1994, ungefär 60.000 pesetas i månaden.

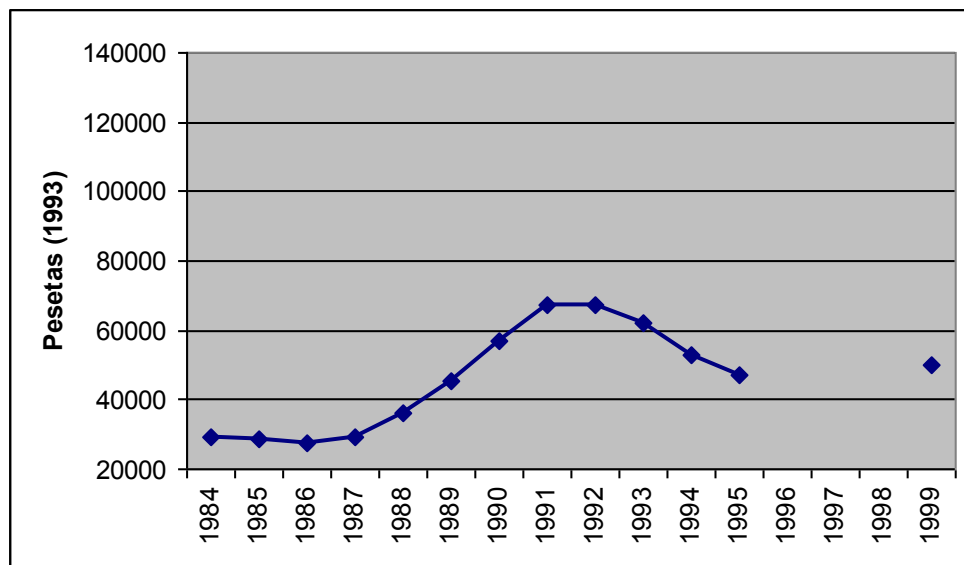
Figur 8.4 Hyresutveckling i B-läge 1984-1999 (månadshyra)



Källa: Carreras, Publikation från Cambra de la Proprietat, egna beräkningar

Hyresutvecklingen i C-läge var även den jämnare än den i A-läget. Skillnaden mellan 1984 och toppen 1992 var ungefär lika stor som i B-läge. Utvecklingen av hyresnivån i C-läge har följt samma mönster som för de två andra och även här kan man med hänvisning till figur 7.4, anta att den reella hyresnivån har varit ungefär densamma sedan återregleringen 1994, ungefär 50.000 pesetas i månaden.

Figur 8.5 Hyresutvecklingen i läge C 1984-1999 (månadshyra)



Källa: Carreras, Publikation från ambra de la Proprietat, egna beräkningar

8.3.4 Nyproduktion

Varken avregleringen 1985 eller återregleringen 1994 har ännu lyckats få fart på nyproduktionen av hyresbostäder i Barcelona. Orsakerna till detta är desamma som för övriga Spanien:

- Obalansen på hyresmarknaden.
- Boomen för kontorsfastigheter.
- Den spanska ekonomins starka tillväxt.

Man har under 1999 dock börjat se planer på att starta byggprojekt för bostadshyresfastigheter. Det främsta exemplet är ett jätteprojekt där man planerat nyproduktion av hyresbostäder i ett gammalt industriområde i norra Barcelona. Detta är ett tydligt trendbrott. Vid intervju med Ahlfert på Catella fick vi förklarat att han trodde på en relevant ökning av hyresbostadssektorn i staden. Anledningen är att befolkningen blir allt mer mobil. Även AGN sade att de trodde på en tillväxt av bostadshyressektorn i Barcelona.

8.3.5 Underhåll

Som en följd av de hyresregleringar som varit i bruk sedan 1920 är bostadshyresfastigheter i staden ofta i mycket dåligt skick. Hyresnivån i gamla kontrakt har länge legat under den nivå som krävs för att hyresvärdarna ska kunna underhålla fastigheterna. Med avregleringen 1985 hoppades regeringen vitalisera hyresbostadsmarknaden och göra det lättare för hyresvärdarna att bedriva drift och underhåll. Man märkte dock att i och med att de gamla kontrakten fortfarande gällde under tidigare lagar så blev underhållet om möjligt en ännu svårare fråga. Situationen blev ofta ohållbar i och med att man i samma hus kunde ha kontrakt från flera olika hyreslagmässiga perioder. Hyresgäster som betalar marknadsmässiga hyror, dvs. sådana med kontrakt tecknade efter 1985, kräver mer underhåll än hyresgäster med kontrakt från före 1985 eftersom de betalar avsevärt mindre i hyra. Detta uppmärksammades av regeringen och som en följd införde man

med 1994 års omreglering av hyreslagen en lagstiftning som reglerade hur hyran i gamla kontrakt skulle justeras upp mot marknadsmässiga nivåer. (För en mer ingående redogörelse av 1994 års lag se avsnitt 7.6.2)

8.3.6 Segregering

Bostadsmarknaden i Barcelona är kraftigt segregerad. Detta är dock inte ett resultat av av/återregleringarna 1985/1994, då marknaden var segregerad redan innan. Segregeringen är en följd av dels den spanska urbaniseringshistorien, dels det faktum att priserna vid köp av egna hem varierar beroende på hur attraktiva olika områden är. Sedan 1985 har dock segregeringen ökat till följd av avregleringen i samband med den ekonomiska boomen. Ännu finns gamla kontrakt med låga hyror i attraktiva lägen, men i och med 1994 års lag om uppjustering av gamla kontrakts hyresnivåer sannolikt segregeringen öka ytterligare.

8.3.7 Utbud av kringtjänster

Inom kontor och industri har man i viss utsträckning börjat erbjuda fler kringtjänster. Det är dock inte vanligt att sådant erbjuds till bostadshyresgäster i Barcelona. Det finns olika teorier om anledningen till detta. En av de huvudsakliga förklaringarna är ägarstrukturen på bostadshyresmarknaden. För hyresvärdar som hyr ut en eller ett fåtal hyresbostäder och som dessutom gör det som en bisyssla, erbjuder ett arrangemang med kringtjänster ofta mer besvär än intäkter. En annan förklaring är att det förekommer mycket svart arbetskraft i staden. Många tjänster skulle vara svåra att få vinstmarginal på om man skulle sköta det med registrerad arbetskraft vilket skulle medföra arbetsgivaravgifter, skatter mm.

8.4 Situationen idag

Barcelona är idag en mycket expansiv stad i många avseenden, inte minst ekonomiskt. Den befolkningsökning som staden erfarit under senare tid ser inte ut att minska. När man studerar lokal affärsmedia får man en tydligt känsla av tilltro till framtiden, inte minst vad gäller bostadshyresmarknaden. Trots att regeringen fortfarande subventionerar egna hem och att efterfrågan på kontorsfastigheter bara ökar, så ligger ett antal projekt med bostadshyreshus i startgroparna. Huruvida dessa kommer att genomföras samt i vilken utsträckning hänger till viss del samman med den spanska ekonomins utveckling inom de närmaste åren. Andra faktorer som påverkar bostadshyresmarknadens framtida utveckling är hur priserna på egna hem kommer att utvecklas. Ligger de kvar på en hög nivå eller fortsätter stiga, föreligger risk för att folk fortsätter att omvandla hyresbostäder till egna hem för att sedan sälja dem. Det som skulle kunna motverka detta är fortsatt ökning av hyresnivåerna, vilket man ser en tendens till (se figur 7.4).

9 Hyresmarknaden i Storbritannien²²

9.1 Allmänt om Storbritannien²³



Befolkning: 59,1 miljoner (1999)

Huvudstad: London

Yta: 244 820 km²

BNP per capita: \$21 200 (1998)

Arbetslöshet: 7.5% (1998)

Inflation: 2.7% (1998)

Huvudindustrier: verkstadsindustri, rederier, flygplan, motorfordon, elektronik och kommunikationsutrustning, metaller, kemikalier, kol, pappersprodukter och textilproduktion.

Andel hyresbostäder: 10% (1999)²⁴

Andel ägobostäder: 67% (1996)²⁵

9.2 Bostadsmarknadens struktur

Fyra former av boende förekom under 1900-talet. De var den privata hyresrätten, eget hem, Housing Associations, samt Council Housing (dessa beskrivs nedan).

9.2.1 Privata hyresrätter

Denna boendeform är definierad som permanent boende annat än i eget hem, av kommun eller Housing Association tillhandahålllet, eller kollektivt boende. Det finns ett flertal särdrag hos den brittiska privata hyressektorn som skiljer den från de flesta andra europeiska länder:

- Den utgör idag en liten del av den totala bostadssektorn.
- Det är vanligt att lägenheter hyrs ut möblerade. 1991 hyrdes hela 39% av privata hyreslägenheter ut möblerade.
- Bristen på nya byggnader i den privata hyressektorn är omfattande. Det finns nästan inget byggt efter andra världskriget. Detta har medfört att fastighetsstocken ofta är av dålig kvalitet.
- Efter 1950 har den privata hyresmarknaden fått en ofördelaktig stämpel. Det anses lite som ett boende för de som inte kan få tag i något bättre. Denna stämpel har efter avregleringen sakta försvunnit.
- Sedan andra världskriget har det förelegat stora meningskiljaktigheter mellan de politiska partierna om hur man skall behandla denna sektor. Det har föranlett att den förknippas med politisk och ekonomisk instabilitet.

²² Storbritannien inkluderar England, Nordirland, Skottland och Wales.

²³ <http://www.odci.gov/cia/publications/factbook/geos/fi.html> (2000-10-01)

²⁴ DETR

²⁵ Housing in England 1996/97

9.2.2 Eгна hem

Egnahem är bostäder där den boende själv äger fastigheten. En speciellt karaktärsdrag på den brittiska bostadsmarknaden är att det är lätt att omvandla en ägobostad till hyresbostad och vice versa. Till skillnad mot i Sverige, så behöver man inte tillstånd för att hyra ut en andelslägenhet i andra hand. Detta gör att en lägenhet räknas som ägobostad om ägaren själv bor där, men som hyresbostad ifall han väljer att hyra ut den.

9.2.3 Housing Associations

Housing Associations kommer, då det inte finns någon egentlig motsvarighet i Sverige, att i följande text kallas Housing Associations. De är icke vinstdrivande föreningar som tillhandahåller boende, ofta till mindre bemedlade människor. Dessa växte fram under senare delen av 1900-talet som ett alternativ till Council Housing.

9.2.4 Council Housing

Council Housing är av kommunerna tillhandahållet boende. Det skiljer sig från den Sverige-varianten med allmännyttan på så sätt att i Storbritannien ligger ägandet och administrationen av de kommunalägda bostäderna direkt under kommunerna. Hyrorna för denna typ av boende sätts av tjänstemän på en politiskt oberoende instans, så kallade rent officers. Detta boende är idag även den en boendeform för mindre bemedlade människor.

9.2.5 De olika boendeformernas storlek under 1900-talet

Som visas i tabell 9.1 så har fördelningen av de olika boendeformerna svängt under 1900-talet. Vid början av århundradet var boende i av privata värdar uthyrd fastighet, den vanligaste boendeformen. Att det var så vanligt berodde dels på att arbetarklassen inte hade råd att köpa sig ett boende, men även medelklassen bodde oftast i denna typ av boende. Det till följd av att deras liv ofta var präglad av förändring. Deras olika yrken medförde ofta att de var tvungna att flytta omkring. Vidare så var det ännu vanligt att familjer skaffade många barn. Båda dessa fenomen innebar att boendet ofta byttes. Att hyra medför då lättare byten av boendet jämfört med ägande av sitt boende.

Tabell 9.1 Utveckling av de olika boendeformernas andel av bostadsstocken

	Privata hyresrätter	Egnahem	Housing Associations	Council Housing
1915	90	10	-	-
1950	53	29	-	18
1961	32	42	-	26
1971	19	51	-	31
1981	11	57	2	30
1991	10	66	3	20
1994	10	67	4	19

Källa: Waldén (1996)

9.2.6 Ägarstruktur

75% av den privata hyressektorn ägs av privatpersoner. För de flesta av dem är fastighetsverksamheten en bisyssla. Ungefär 10% av privata hyressektorn ägdes 1993 av fastighetsbolag. Två tydliga trender inom ägandet under senare delen av 1900-talet är att privatpersoners ägande av privata hyresrätter ökar samt att företags ägande för uthyrning till personal har minskat. Det senare är ett resultat av att till följd av avregleringen så har tillgången på hyresrätter ökat dramatiskt. Innan avregleringen var det ofta i städer näst intill omöjligt att hitta hyresboende om du hade en någorlunda god inkomst. Men efter avregleringen har marknaden för hyreslägenheter öppnats.

Bara ett fåtal fastighetsbolag finns listade på The London Stock Exchange. De flesta fastighetsbolagen är ej aktiebolag utan ägs av ett fåtal ägare.

9.3 Hyresmarknadens historik och tidigare regleringar

9.3.1 Increase of Rent and Mortgage Interest [War restrictions] Act 1915

Tiden innan första världskriget hade i Storbritannien präglats av sociala och politiska oroligheter vilket bidragit till stagnationen i den brittiska ekonomin. På bostadsmarknaden var privata hyresrätter den vanligaste boendeformen. Fram till första världskrigets utbrott var hyrorna för dessa inte reglerade. Detta ansågs vara ett problem efter krigsutbrottet då man var orolig att hyresvärdar skulle höja hyrorna på ett sådant sätt att kvinnor med sina män i krig skulle inte ha råd att bo kvar. För att förhindra en okontrollerad hyresutveckling, infördes 1915 en hyresreglering, Increase of Rent and Mortgage Interest [War Restrictions] Act 1915. Hyreslagen medförde att det blev mycket svårt att höja hyrorna i den privatägda hyressektorn. Lagen som var tänkt att vara provisorisk under kriget gav även hyresgästen ett starkt tidsmässigt obegränsat besittningsskydd.

9.3.2 Mellankrigstiden

Efter kriget följde en period av god ekonomisk tillväxt. Regeringen i landet började under den här tiden att förstå fördelarna med ett hälsosamt boende åt befolkningen. Det låg i samhällsekonomin intresse att arbetarna var friska. Ambitionen var att kommunerna och regeringen skulle ta ett ansvar för bostadsförsörjningen och efter politiska åtgärder förbättrades successivt boendesituationen. En klar tendens inom brittisk bostadspolitik kunde skönjas, samhälleligt ansvar för boendet.

Under denna period skedde också en förskjutning av boendeform från privata hyresrätter till egna hem. 1915 var fördelningen privata hyresrätter 90%, egna hem 10%. 1939 hade andelen privata hyresrätter sjunkit till 60% och egna hem hade gått fram till mer än 30%. Vid det här laget hade boendeformen Council Housing, dvs. boende i kommunal regi, gått fram rejält och representerade ungefär 10%.

Den främsta anledningen till att den privata hyresmarknaden gick bakåt så kraftigt var dels att de reella hyresnivåerna föll, dels konkurrensen från det kommunala boendet. De reella hyrorna föll som en följd av hyresregleringen från 1915. Vid införandet var det tänkt att vara en provisorisk hyresreglering, men 1925 röstade man igenom att den

skulle bli permanent. Dessa faktorer medförde att den privata hyresmarknaden blev ett allt mindre intressant investeringsobjekt.

9.3.3 1939 års hyresreglering och byggboomen efter andra världskriget

1939 antog regeringen en ny hyresreglering som låste hyrorna i den privata hyressektorn till 1939 års hyror. En utredning gjord på regeringens begäran lade fram ett förslag om en långvarig frysning av hyrorna för att förhindra att hyresvärdarna utnyttjade produktionsstoppet för hyresfastigheter under andra världskriget. I 1939 års lag inkluderade man även nybyggda fastigheter i regleringen. Detta har senare ansetts varit ett stort misstag då följderna blev att nyproduktionen i den privata delen av bostadssektorn därefter var i princip obefintlig. Istället kom byggandet som skedde under efterkrigstiden att huvudsakligen utgöras av Council Housing.

Efter de tyska bombningarna av södra Storbritannien under andra världskriget kom bostadspolitiken av naturliga skäl att präglas av debatter kring nyproduktion. Detta blev valfrågor såväl i valet 1945 som det 1951, och som en följd av att frågan prioriterades kom också bostadsbyggandet igång (se tabell 9.2).

Tabell 9.2 Antal färdigställda lägenheter i Storbritannien 1945-1969, presenterade som femårsgenomsnitt.

År	Antal lägenheter
1945/1949	125 000
1950/1954	260 000
1955/1959	294 000
1960/1964	314 000
1965/1969	391 000

Källa: Waldén (1996)

Under 50-talet låg antalet årliga färdigställda lägenheter strax under 300 000, för att under 60-talet stiga till upp emot 400 000. Denna omfattande nyproduktion medförde att bostadsbristen löstes. Vissa anser att bostadsmarknaden i detta skede var i jämvikt. Vid 1960 talets början blev det tydligt att den brittiska ekonomin hade allvarliga problem. Andra länder, främst Tyskland och Frankrike, var på väg att gå om Storbritannien som ledande ekonomisk nation i Europa. Ett av problemen i ekonomin var att staten hade stora utgifter för bostadssektorn. Labourregeringen som kom till makten fortsatte dock att bygga statligt subventionerade bostäder.

9.3.4 1957 års avreglering

Ett par år in på 50-talet började förespråkare för den privata hyressektorn försöka uppmärksamma regeringen på den ohållbara situation som rådde på marknaden. Hyresreglering från 1939 gällde fortfarande trots att inflationen stigit med mer än 100%, och kostnaderna för drift och underhåll av fastigheter tredubblats under perioden 1939 till 1951. Situationen var ohållbar och den trend av minskande privat hyressektor som iakttagits efter första världskriget tilltog i hastighet. Under de följande åren debatterades ämnet och två polariserade åsikter förekom. De konservativa Tories ansåg att regleringen från 1939 måste avregleras och Labour ansåg att den privata hyressektorn inte var nödvändig.

Efter 18 år av frysta hyror antogs 1957 en hyresavreglering vilken innebar fri hyressättning vid nytecknande av kontrakt. Avregleringen var mycket kontroversiell, men till många överraskning blev effekterna inte så omfattande som man hoppats respektive fruktat. Hyrorna för nytecknade kontrakt steg med 66%²⁶ efter avregleringen. Men med tanke på att huspriserna under perioden 1939-57 stigit med 120% så var denna höjning inte anmärkningsvärt stor. Det visade sig ganska snart att avregleringen inte kunde hindra utförsäljningen av hyresbostäder till egnahem.

9.3.5 Fair Rent act 1964

Labourpartiet hade aldrig accepterat 1957 års hyreslag och när nyheterna om hur en hyresvärd vid namn Rachman agerat nådde media, fick Labour den opinion de behövde för att återreglera den privata hyresmarknaden. Denna tveksamma näringsidkare hade med kriminella medel skrämt iväg gamla hyresgäster, sittandes på reglerade kontrakt, för att kunna få in nya hyresgäster och då ta ut högre hyra.

1965 antogs en ny hyreslag, The Rent Act 1965, vilken helt ändrade metoden för hyreskontroll. Man införde en sorts bruksvärdeshyra, en skälig hyra, vilken kallades Fair rent. Denna baserades på bostadens ålder, läge och skick. Det klargjordes dock att tillgång och efterfrågan inte skulle tillmätas någon vikt. Den tillåtna hyran fastställdes, ifall antingen hyresgäst eller hyresvärd så begärde, av myndighetspersoner som gick under beteckningen rent officers. Den Fair rent som då bestämdes gällde sedan i tre år efter beslutet. Hyran som sattes att gälla tog ej inflationen i beaktande. Syftet med detta hyressystem var att efterlikna hyror på en bostadsmarknad i långsiktig balans.

Tanken bakom systemet var att återställa hyresgästens besittningsskydd men ändå möta hyresvärdarnas önskemål genom att genomföra regelbundna hyreshöjningar. Regleringen innebar även att hyresreglering på nyproduktion återinfördes efter borttagandet 1957.

Minskningen av den privata hyressektorn fortsatte. Detta var ett resultat av att systemet med Fair rents inte medgav en tillräckligt hög hyresnivå för att göra sektorn till ett konkurrenskraftigt investeringsalternativ. De två huvudsakliga anledningarna var för det första att rent officers inte tog med ett avkastningskrav i beräkningarna när de satte hyrorna. Den andra anledningen var att de inte alltid lyckades göra en individuell hyresbedömning av fastigheter eller lägenheter. De använde ofta slentrianmässigt jämförelseobjekt för att hitta en lämplig hyra. Problemet var att ofta var det de själva som satt hyran i det jämförelseobjekt de valde, och den hyran var satt på ett felaktigt sätt.

9.3.6 1970-talet, försämrat läge för hyresbostadsmarknaden

Under 70-talet blev det ekonomiska läget i Storbritannien allt sämre. Staten drogs med mycket stora utgifter för den kraftigt subventionerade bostadssektorn. Man hade under de föregående 20 åren byggt upp en stor sektor med Council Housing vilka alla kostade stora mängder pengar. Statfinanserna var så illa därnär att landet 1976 var tvunget att ta ett lån från IMF²⁷. Kravet för lånet var att staten skulle minska sina utgifter.

²⁶ Data från Small Landlords Association.

²⁷ International Monetary Fund (Internationella valutafonden)

Beståndet av privata hyreslägenheter fortsatte att minska under årtiondet. Den höga inflationen som förelåg medförde att den stela hyresregleringen lyckades allt sämre med försöket att efterlikna hyran på en marknad i jämvikt. Då hyran satts av Rent officers för en fastighet gällde den i tre år. Till att börja med var de hyror som sattes låga. När sedan inflationen var hög medförde det att den reella hyran blev ännu lägre innan nästa hyresprövning.

9.4 1980 års avreglering och bostadspolitiken under 80-talet

9.4.1 Politisk situation

I denna svåra situation kom Margaret Thatcher till makten för de konservativa Tories 1979. Hon gick fram med en mycket marknadsinriktad politik för att vända landets ekonomiska utveckling. Hon kom att under 80-talet avreglera arbetsmarknaden, den finansiella marknaden samt bostadsmarknaden. Vidare privatiserade hon en stor del av det kommunala boendet Council Housing, och en mängd statligt ägda företag såsom British Telecom, British Gas, British Airways och Jaguar²⁸. Åtstramningarna visade sig framgångsrika och ekonomin tog fart.

9.4.2 1980 års Rent act

Det första steget i den brittiska avregleringen kom med 1980 års Housing act. Den införde en rad lagar som alla hade som funktion att förbättra situationen för den privata hyresrätten:

- Alla kvarvarande kontrakt från tiden före 1965 omvandlades till reglerade kontrakt enligt 1965 års hyreslag.
- Tiden mellan varje hyresprövning från Rent officers minskades från tre till två.
- Man gjorde det lättare för hyresvärderna att återta sin egendom efter kortare tid.

Det senare gjordes genom att man införde två nya typer av kontrakt, Assured Shortholds vilka var hyresreglerade kontrakt löpande på avtalad tid mellan ett och fem år, och Assured tenancies vilka innebar fri hyressättning men med tidsmässigt obegränsat besittningsskydd. Assured tenancies var bara tillåtna att skrivas för nybyggda fastigheter och hyresvärdar var tvungna att ansöka om tillstånd.

Avregleringen fick inte omfattande effekter men den öppnade dörren för avregleringen som kom 1989.

9.4.3 Bostadspolitiken under 80-talet

Under 1980 talet såldes de kommunägda bostäderna ut i två omgångar. De konservativa hade i valet 1979 gått fram hårt med sin linje där man förespråkade ägandet av sitt eget hem. Right-To-Buy som projektet kallades, visade sig bli en stor succé. Det innebar att

²⁸ Ett citat från Margaret Thatcher visar på hennes strävan: "Vi har kommit långt på vägen för att göra Storbritannien till ett land som är utom fara för socialismen." Taget från Sunday Express, 17 maj 1987.

folk boende i Council Housing hade rätt att köpa sitt hyrda boende till ett subventionerat pris. Den första vågen kom 1981-1983 och den andra 1985-87.

Efter framgången med utförsäljningen av Council Houses började Thatchers regering vid mitten av årtiondet fundera över vad som skulle kunna göras för att förbättra situationen för den privata hyressektorn. 1986 tillsattes Nicholas Ridley, chef för the Department of Environment, att ansvara för en utredning om hur man skulle kunna genomföra en avreglering. I bakhuvudet hos Thatcher låg även ett annat motiv för en ny hyreslag. Det pågick en maktkamp mellan regeringen och ett antal viktiga kommuner styrda av Labour. En av de viktigaste uppgifterna för kommunerna hade länge varit bostadsfrågorna så Thatcher insåg att hon kunde försvaga kommunernas makt genom att förflytta makten över bostadsfrågorna i landet bort från kommunerna. Detta ledde fram till 1988 års Housing Act.

9.5 1989 års avreglering och omregleringen 1996

9.5.1 1988 års Housing act

Avregleringen enligt 1988 års hyreslag trädde i kraft den första januari 1989. De tre huvuddelarna var:

- Regler om hur hyresgästerna själva skulle få möjlighet att påverka formen av förvaltning av sin bostad.
- Förskjutning av ansvaret för nyproduktion av det sociala boendet från Council Housing till Housing Associations. Minskningen av kommunernas inflytande över bostadsfrågan, förstärktes genom regler om förmånliga lånevillkor för Housing Associations.
- Avreglering av den privata hyressektorn.

De första två punkterna innebar den förflyttning av makten över bostadsfrågan som regeringen eftersträvade, bort från kommunerna. Den tredje punkten var ett sätt att möjliggöra för den privata hyresmarknaden att vara ett konkurrenskraftigt investeringsalternativ. Innebörden var i princip att hyressättningen för nya kontrakt, både för nya lägenheter och för vakanser, blev helt fri. Hyresgästen och hyresvärden förhandlar om hyran, tidpunkten för hyresändringar samt avtalets längd. Såvida inte hyresgästen får bostadsbidrag så har rent officers inget med hyreskontraktet att göra. Tillvägagångssättet var att man införde en ny kontraktsform, Assured Shortholds, samt utvidgade kontraktstypen Assured tenancies vilken ursprungligen införts med 1980 års hyreslag.

Efter avregleringen 1989 finns det tre kategorier av hyreslägenheter:

- Kontrakt skrivna efter införandet av 1988 års hyreslag.
 - Assured tenancies, vilka ger hyresgästen besittningsskydd om han betalar hyran samt efterlever övriga omständigheter i kontraktet. Det föreligger inga krav på minsta tillåtna längd på dessa kontrakt.
 - Assured Shorthold tenancies, dessa liknar Assured tenancies men skiljer sig i det avseendet att de måste skrivas för en bestämd tid om minst sex månader. Efter tidens utgång har hyresvärden rätt till besittning av lägenheten.

- Kontrakt skrivna enligt 1965 års hyreslag. Reglerade hyreskontrakt vilka ger hyresgästen ett starkt besittningsskydd och rätt till reglerade hyror, så kallade Fair rents. Efter avregleringen i januari 1989 så skrivs ej fler reglerade kontrakt.
- Undantagskontrakt. Dessa kan vara hyreskontrakt som inkluderar mat, student boende, arbetsgivare som hyr ut till anställda, hyresfria kontrakt. Denna typ behandlas inte vidare då data om den inte varit tillgänglig.

Tabell 9.3 Procentuell andel av de olika kontraktstyperna på den privata hyresbostadsmarknaden under perioden 1988-97.

	1988	1990	1993	1995	1997
Assured och Assured Shorthold	---	28%	58%	57%	62%
Reglerade	60%	33%	20%	14%	11%
Övrigt	40%	39%	22%	29%	27%

Källa: Housing in England 1996/1997

9.5.2 Business Expansion Scheme

För att få igång investandet i sektorn efter avregleringen lade regeringen fram ett incitamentspaket där man erbjöd skattelättnader för fastighetsinvesteringar i bostadssektorn. Man utnyttjade ett koncept som använts under början av 80-talet för att stimulera nystartande av företag i tillväxtbranscher, det sk. BES, Business Expansion Scheme. Principen var att man erbjöd skattelättnader för investeringarna. Förhoppningen från regeringens sida var att företagen snart skulle få sådan avkastning från investeringar i den privata hyressektorn, att denna skattelättnad skulle kunna tas bort efter några år.

9.5.3 Omregleringen 1996 och Lagen om Buy-To-Let

Avregleringen 1989 uppskattades av hyresvärdarna i allmänhet. Möjligheten att dels ta ut marknadsmässig hyra, men även att skriva kontrakt som möjliggjorde att man var säker på att återfå lägenheten inom överskådlig tid. Ett problem uppstod dock som en följd av bristen på professionalism bland hyresvärdar på den privata bostadshyresmarknaden. 1989 års hyreslag sade att om inget separat dokument upprättades om hyrestiden och som klargjorde att kontraktet var ett Assured Shorthold, så blev avtalet av formen Assured tenacy. Som nämnts ovan var dessa inte tidsbegränsade, utan gav hyresgästen ett icke tidsbegränsat besittningsskydd. Då många hyresvärdar inte kände till kravet om ett separat dokument, tecknade många kontrakt av formen Assured tenancies, trots att de avsåg skriva tidsbegränsade kontrakt. För att komma till rätta med detta problem omreglerade regeringen hyreslagen 1996. Det enda som egentligen berördes var att efter omregleringen blev hyreskontrakten, om inget annat avtalades, på formen Assured Shortholds. Detta har ansetts som en framgångsrik omreglering och idag är de flesta kontrakt som tecknas tidsbegränsade Assured Shortholdkontrakt.

Samma år som man införde justeringen till 1988 års Rent act, antogs lagen om Buy-To-Let. Den innebar skattelättnader för investeringar i bostadshyresfastigheter. Effekten av lagen blev en relevant ökning av privata individers investeringar i bostadsfastigheter för uthyrning. Detta ledde på vissa håll, tex. Leeds, till en kraftig ökning av utbudet.

9.6 Effekter av avregleringen

Vid en studie av förändringen av hyresnivån efter avregleringen 1989, är det viktigt att ha tre aspekter i åtanke. Det första är att den konservativa regeringen under Thatcher under 80-talet lyckades få Rent officers att höja de reglerade hyrorna avsevärt. Under perioden 1981-1988 steg de med hela 145%, och under samma period steg den allmänna prisnivån bara med 70%.

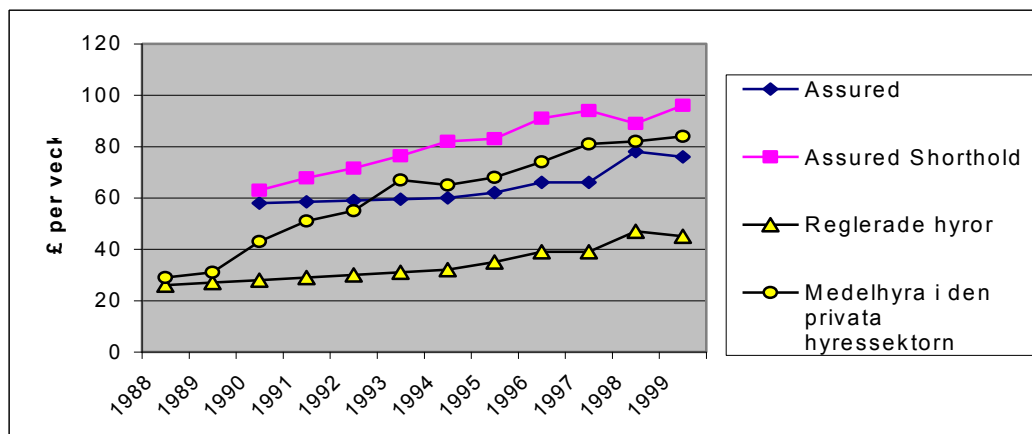
Det andra är att hyresvärdarna under 80-talet funnit olika sätt att kringgå regleringen. Ett var att hyra ut lägenheterna och inkludera frukost. För hyreskontrakt som inkluderar mat gäller inte hyreslagen från 1965. Det fanns ett antal olika varianter som användes relativt flitigt.

Den tredje aspekten är det faktum att Rent officers bara reglerade hyrorna i fastigheter för vilka antingen hyresgäst eller hyresvärd anmält ett önskemål om hyreskontroll. Det var långt ifrån alla fastigheter som var hyressatta av Rent officers.

9.6.1 Hyresutveckling efter avregleringen 1989

En mycket intressant iakttagelse vid studie av hyresutvecklingen efter 1989 är hyresnivån för Assured tenancies och Assured Shorthold tenancies efter att de introducerades 1989. Som figur 9.1 visar, var de ungefär dubbelt så höga som hyrorna i de reglerade kontrakten. Vidare ser man i figuren att därefter har hyrorna utvecklats på ungefär samma sätt, även om Assured tenancies och Assured Shorthold tenancies skiljer sig lite åt.

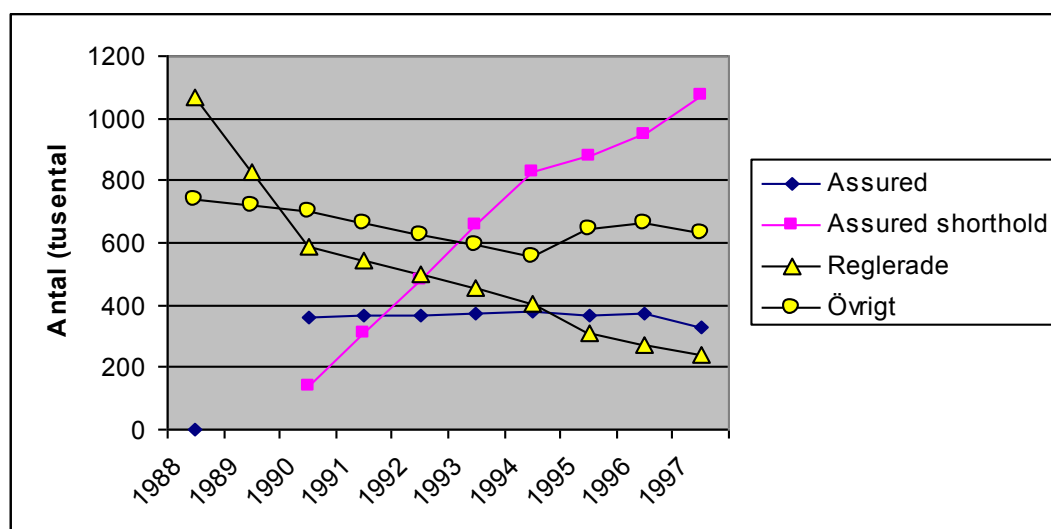
Figur 9.1 Reell hyresutveckling i England 1988-99.



Källa: DETR

Ytterliggare en intressant observation är hur snabbt medelhyran i det privata hyresfastighetsbeståndet höjts. Detta är ett resultat av omfördelningen av kontrakt vilket visas i tabell 9.3 samt i figur 9.2 nedan. Den kraftiga höjningen är ett resultat av ökningen av antalet Assured Shortholds vilka har de högsta hyrorna.

Figur 9.2 Antal tusental kontrakt av de olika kontraktstyperna 1988-99.

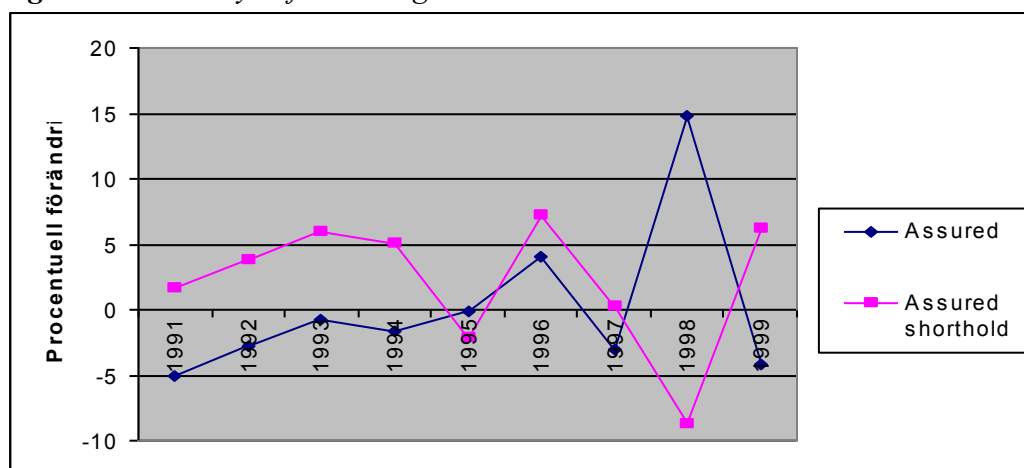


Källa: DETR

Figur 9.3 visar på den reella hyresutvecklingen i England 1991-99. Då kurvorna ligger och fluktuerar runt noll, kan man utläsa att förändringen av hyrorna över tidsperioden, varit relativt lik utvecklingen av den allmänna prisnivån i landet. Detta kan tolkas som att justeringen som skedde från reglerade hyror till avreglerade 1989 skedde i ett steg varefter hyresnivån lade sig på en stabil nivå.

En intressant skillnad från Spanien som är värd att notera är att det i Storbritannien inte uppstod några problem till följd av att hyreskontrakt av olika typ löpte parallellt. Vid en undersökning gjord efter avregleringen visade det sig att en förvånansvärt stor del av hyresgästerna inte var medvetna om situationen med olika kontrakt²⁹.

Figur 9.3 Reella hyresförändringar 1991-99



Källa: Egna beräkningar, DETR

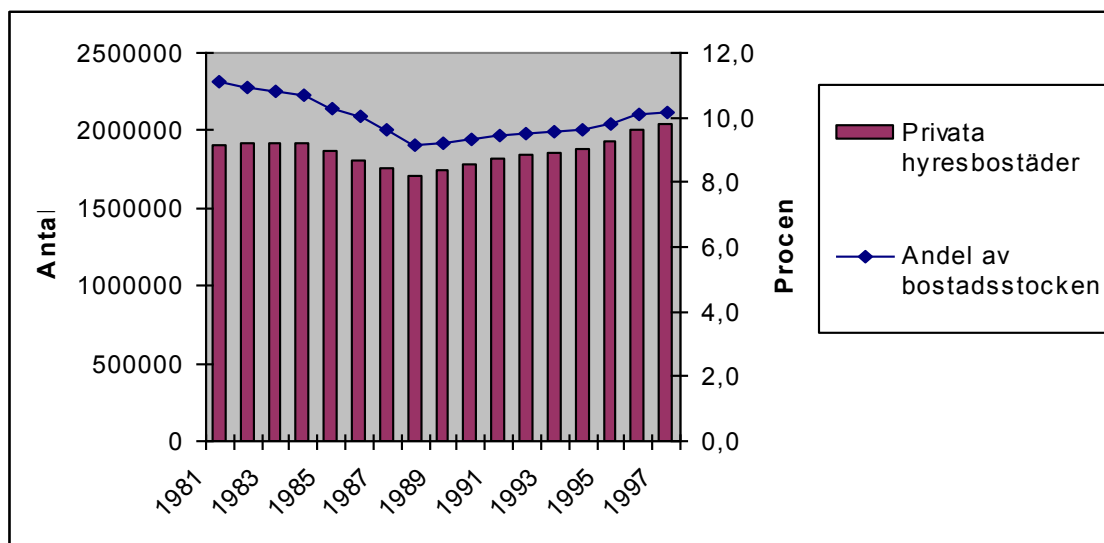
9.6.2 Utbud och nyproduktion

Efter avregleringen 1989 har nedgången av den privata hyressektorns andel av bostadsstocken stoppats (se figur 9.4). Crook och Kemp (1996) skriver dock att detta trendbrott

²⁹ Small Landlords Association

bara delvis kan tillskrivas avregleringen. En annan viktig orsak till uppgången under början av 90-talet, är fastighetskrisen 1990-93, vilken medförde mycket kraftiga pris-sänkningar på fastigheter. Som en följd blev det omöjligt för många husägare att sälja sina hus när de skulle flytta. Deras belåningssituation var sådan att om de sålde huset så räckte intäkterna inte till att betala av lånen. Alternativet blev därför att hyra ut fastigheten. Olika studier utförda under perioden 1990-94 visar på att ungefär 10% av hyreskontrakten i den privata hyressektorn vid den här tiden var tecknade i fastigheter där ägaren hyrde ut för att han inte kunde sälja.

Figur 9.4 Antal privata hyresbostäder samt privata hyresbostäders andel av den totala bostadsstocken.



Källa: DETR

En annan följd av nedgången var att många som funderade på att köpa sig ett hus avstod till följd av den osäkra situationen, och hyrde bostad istället. Bortsett från investeringar enligt BES, fanns det 1996 inga studier som visade på att fastighetsbolag investerat i nya fastigheter i den utsträckning som regeringen hade hoppats på.

Trots detta så anses avregleringen varit det som möjliggjorde dessa mer kortsiktiga uthyrningar. Tidigare hade motsvarande lösning på situationen inte varit möjlig. Därför anser många att avregleringen ändå varit en stor framgång vad gäller målet att rädda den privata hyresmarknaden. Tyvärr består ökningen bara till en liten del av nyproducerade lägenheter. Den främsta anledningen till detta är att på samma sätt som i Finland och Spanien, är det som nämnts lätt att omvandla egna hem till hyresbostäder. Detta har sedan 1989 varit den främsta anledningen till ökningen. Lagen om Buy-to-let från 1996 medförde att det blev ett attraktivt investeringsalternativ att köpa fastigheter och sedan hyra ut dem. Efter 1996 har dessa investeringar ökat avsevärt och det har gått så långt i vissa områden att det anses vara ett problem. Bostadsområden som tidigare präglats av egna hem har successivt omvandlats till hyresbostadsområden. Då de boende i de olika formerna av bostäder inte alltid tillhört samma samhälleliga skikt, uppskattas inte är alltid förändringen av de ursprungliga boende.

9.6.3 Övriga effekter

De övriga parametrar som vi studerade var underhåll, segregering och utbudet av kringtjänster. Den kanske mest tydliga utvecklingen av dessa tre hade underhållet av fastighetsstocken. Det har förbättrats avsevärt och var enligt Small Landlords Association en räddning i sista sekunden. Gällande segregering och utbud av kringtjänster har inte några tydliga trender kunnat skönjas efter avregleringen 1989. För närmare beskrivning av utvecklingen av dessa tre faktorer se kapitel 10.

9.7 Situationen idag

Situationen för den privata hyressektorn har stabiliserats under 90-talet. Den stadiga trenden av sjunkande andel av det totala bostadsbeståndet har brutits och en svag tendens till en ökning anas. De geografiska skillnaderna inom landet har dock blivit allt tydligare. Medan de norra delarna erfar en kraftig ekonomisk tillbakagång med tydlig negativ inverkan på bostadshyressektorn, är den ekonomiska tillväxten mycket god i södra och delar av mellersta Storbritannien. Ett belysande exempel är det faktum att det finns många orter i norr där Council Houses är till salu för ett pund, utan att det finns köpare. Samtidigt är de nominella fastighetspriserna i områden i söder uppe på samma nivåer som innan kraschen 1990. Detta är ett stort problem som man ännu inte har någon lösning på. Följden är att det inte går att göra ett generellt uttalande om läget på den brittiska privata bostadshyresmarknaden.

Det man kan säga är att avregleringen var absolut nödvändig för att bibehålla den privata bostadshyressektorn. Avregleringen har inte nått de framgångar som regeringen hoppats på, men den har ändå lyckats i många avseenden. Situationen har till och med blivit sådan att det på vissa ställen i landet finns ett överutbud av privata hyresbostäder. I norr beror det bl.a. på att orterna är avvecklingsorter med sjunkande befolkning, medan det i söder beror på att det efter 1989 har blivit möjligt att bedriva uthyrning av privata hyresfastigheter på ett lönsamt sätt, varpå fler och fler privata hyresbostäder hyrs ut.

Hur den utvecklingen de närmaste tio åren kommer att se sig beror på en rad faktorer. En viktig sådan är i vilken utsträckning större institutionella investerare kommer att investera i bostadshyresfastigheter. Än idag, elva år efter avregleringen, är detta ett ovanligt fenomen.

10 Fallstudie över Leeds hyresmarknad

10.1 Stadens utveckling

Det område som räknas till Leeds Metropolitan area kallas West Yorkshire och är med sina två miljoner invånare (1991), det tredje största i landet efter London och Birmingham Metropolitan areas. Regionen ligger ungefär mitt i Storbritannien sett till nord-sydlig riktning. Staden Leeds har 727 500 invånare (1997).

Leeds växte under 1300- och 1400-talet fram som en väveristad. I samband med industrialiseringen under 1700-talet kom de stora kol- och järntillgångarna i området att spela en viktig roll för stadens utveckling. Dess geografiska läge som en knutpunkt för handeln mellan norr och söder ledde till att staden blev den industriella huvudstaden i Yorkshireregionen. De huvudsakliga industrierna var bomulls- och linnehandel, keramik samt maskintillverkning. Vid 1900-talets början hade staden erfarit en lång och kraftig tillväxt. Järnvägsnätet var väl utbyggt och textilindustrin blomstrade. Under det följande 100 åren genomgick staden en industriell förändring där textilindustrin minskat avsevärt i betydelse, samtidigt som andra industrier som elektroniktillverkning, pappers- och kemikalieindustrier har vuxit fram. Vidare har Leeds under senare tid blivit ett finansiellt centrum i landet.

Idag är staden en tillväxtregion som har moderna industrier och en hög utbildningsnivå. Dock har det uppstått en generation människor som slagits ut från arbetsmarknaden och som räknas som mer eller mindre "förlorade". De utgör en betydande del av arbetslösheten ungefär 15%. Ett annat fenomen i staden som orsakat problem, är den fortsatta omfattande invandringen. Man har under senare år mottagit invandring från det krigsdrabbade Balkan. Integreringen har inte varit så framgångsrik, varför man återfinner ett stort antal invandrare av olika ursprung samlade i mindre attraktiva områden i staden.

10.2 Leeds bostadsmarknad

Vid en studie av Leeds bostadshyresmarknad är det viktigt att beakta de speciella egenskaper som finns. Som nämnts i kapitel 9, är de fyra huvudsakliga formerna av boende i Storbritannien; privata hyresbostäder, egnahem, Council Housing samt Housing Associations. Då fördelningen av de senare två sköts av kommunen och är relaterad till inkomst, medför det automatiskt en segregering där de sämst bemedlade bor i någon av dessa två. En tredje variant för att lösa boendet för de sämst bemedlade är via det som kallas Housing Benefits. Det innebär att privata hyresvärdar hyr ut till personer som ej är kapabla att betala hyran själv. Hyran för dessa hyresgäster bestäms och betalas av kommunen och är till viss del beroende på fastigheten och området.

I Leeds är de olika formerna av boende grupperade i olika områden vilket visas i figur 10.1. Detta har medfört en kraftigt segregerad bostadsmarknad där utbud och efterfrågan i vissa delar inte reflekteras i priset. Detta är ett resultat av att kommunen betalar eller subventionerar hyrorna för de boende i Council Housing och Housing Associations.

10.2.1 Situationen före 1989

Innan avregleringen 1989 rådde det brist på privata hyresbostäder i Leeds. Anledningen var att utbudet var begränsat. De två huvudsakliga förklaringarna var:

- Hyresmarknaden var inte tillräckligt flexibel.
- Hyresnivån låg betydligt under marknadsnivån.

Det första problemet berodde på det tidsmässigt obegränsade besittningsskyddet som hyresgästerna fick enligt lag. Det innebar att det blev omöjligt att göra kortare uthyrningar av fastigheter som ägare avsåg använda igen om några år, antingen för sig själva eller för, till exempel, sina barn. Privata hyresbostäder var en minskande sektor på bostadsmarknaden.

Den andra orsaken till utbudsunderskottet var de reglerade hyrorna. De medförde att det var svårt att få en investering i hyresbostadsfastigheter att vara lönsam.

10.2.2 Indelning av staden i AA-A-B-C-läge

Till skillnad från Barcelona och Helsingfors, finns det i Leeds inte någon offentlig indelning av staden i olika ekonomiska områden. Vi har därför baserat vår indelning på tre intervjuer samt de hyresuppgifter vilka varit tillgängliga. Staden har i studien indelats i AA-A-B-C-lägen utifrån hur attraktivt det är att äga hyresbostäder i området, samt på vilken nivå hyrorna ligger.

Som kartan visar är det som i Leeds kallas centrumfyrkanten klassat som AA-läge. Här sker en omfattande omvandling av gamla fabrikslokaler till lägenheter. Efterfrågan är stor och hyrorna ligger på nivåer upp mot £ 150 pund per vecka och rum. För en tvårumslägenhet blir det en månadshyra på ungefär 8600 kronor³⁰.

Utanför stadskärnan ligger det en ring av områden som är klassade som C-läge. Här återfinns många fastigheter med Housing Benefit-arrangemang samt fastigheter tillhörande Housing Associations. Vakansnivåerna i dessa områden är ofta betydligt högre än i andra områden av staden.

B-läge återfinns dels i anslutning till universitetsområdet, dels söder om floden som rinner genom staden i öst-västlig riktning, utanför ringen med C-läge. Det senare präglas av villor och inte så mycket privata hyresbostäder.

Norr om floden, utanför C-läge, återfinns områden klassade som A-läge. Inte heller här finns mycket hyresbostäder utan främst villor.

De flesta privata hyresbostäderna återfinns i AA-läge, C-läget vilket inringar AA-läget, samt B-läget norr om centrumfyrkanten.

³⁰ Baserat på en växelkurs på 14.35 svenska kronor per brittiskt pund.

Leeds Metropolitan District - Post Codes

Post Code Boundaries
Leeds Metropolitan District Boundary
Settlement Patterns

Map showing the Leeds Metropolitan District boundary and various postcodes (LS1 to LS25). Settlement patterns are indicated by letters A, B, and C within specific postcodes. The map also shows major roads and surrounding areas like Wakefield and Bradford.

10.3 Effekter av avregleringen

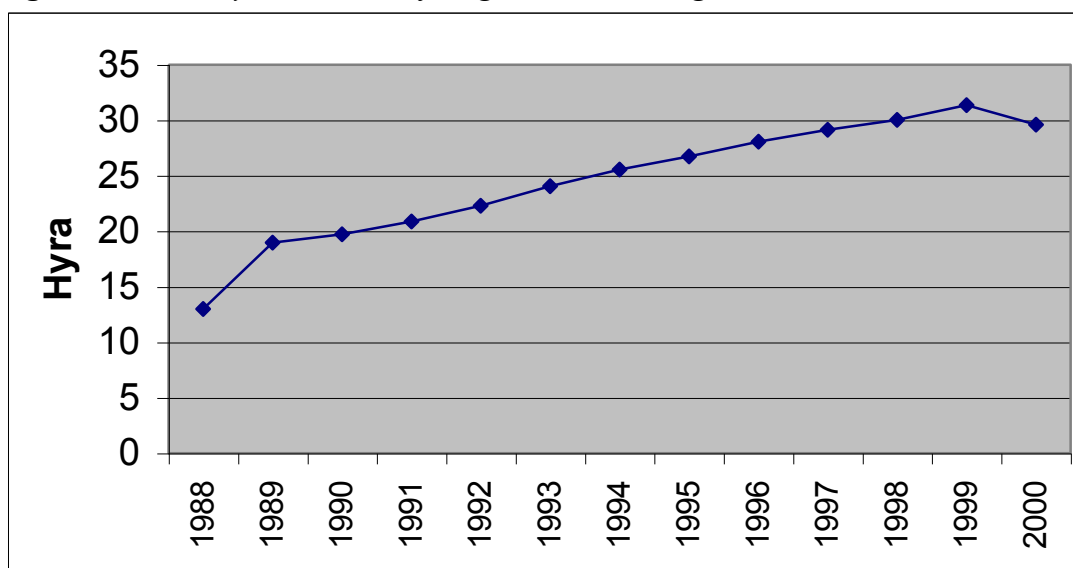
Det är svårt att tala om den allmänna hyresutvecklingen i Leeds då marknaden är så uppdelad. Utvecklingen inom bestånden hos de företag som intervjuades har varit mycket olika under de senaste åren. Ett problem vid jämförelse är att det ena företaget startades efter avregleringen 1989. Det som generellt går att säga är att hyrorna i attraktiva lägen i attraktiva fastigheter har stigit avsevärt sedan 1989. PT Properties snitthyror har mer än dubblats under perioden 1989-2000. Samtidigt har hyrorna i beståndet hos det andra fastighetsbolaget som vi intervjuade under samma period sjunkit något i nominella termer. Viktigt att beakta här är att det ena beståndet ligger i B-läge i zon L6 och L16 (norr om AA-läget), medan det andra beståndet ligger i C-läge i zon L11-13 (söder och väster om AA-läget).

I AA-läge har hyresutvecklingen sedan 1989 varit ryckig. I samband med avregleringen steg hyresnivåerna för nytecknade kontrakt betydligt. Sedan låg hyresnivån relativt stilla i några år under nedgången i den brittiska ekonomin. Efter att den ekonomiska tillväxten tog fart i staden 1995, har hyrorna stigit i snabb takt. Data fanns ej tillgängligt för en mer exakt presentation.

Även för A-läge fanns det lite information tillgängligt om hyresutvecklingen då det finns få fastigheter som är privata hyresbostäder. Dataunderlaget är för begränsat för att presenteras i en graf. I en intervju med Leeds Accommodation Bureau, förklarades att utvecklingen i A-läge dock varit i princip densamma som för B-läge, men i A-läget har hyrorna hela tiden legat några procent högre.

I B-läge har hyresutvecklingen varit god. Här har nominella hyrorna mer än fördubblats under perioden 1989-2000 (se Figur 10.2). Hyrorna låg lågt innan avregleringen 1989 och uppjusteringen skedde inte omedelbart i ett steg, utan successivt. Det skedde ett stort steg för nytecknade kontrakt i samband med avregleringen, men ändock inte upp till marknadshyror. Ett intressant inslag för hyresutvecklingen i B-läge, var 1996 års lag om Buy-To-Let. Den medförde att många köpte hus av olika typ, för att hyra ut dem. Ofta valde folk att köpa i B-läge. Här var priserna inte så höga som i A-läge och samtidigt som det var lättare att bedriva fastighetsuthyrning här än i C-läge. I regel så var hyresgästerna lätthanterliga och det medförde att hyresvärdarna kunde ta ut höga hyror utan stora insatser för drift och underhåll. Problemet var dock att detta investeringsalternativ användes av många under perioden 1996-2000. Efter ett par år uppstod ett utbudsöverskott i B-läge. Som ett resultat av detta har hyresnivåerna stabiliserat sig och konkurrensen mellan fastighetsvärdarna har hårdnat.

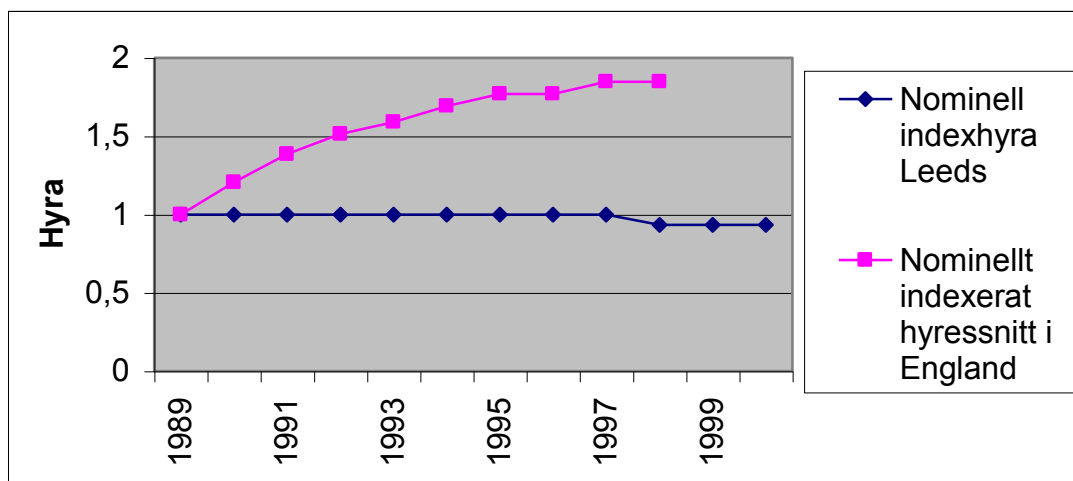
Figur 10.2 Reell hyra i studerad fastighetsstock i B-läge 1988-2000.



Källa: PT Properties, DETR, egna beräkningar

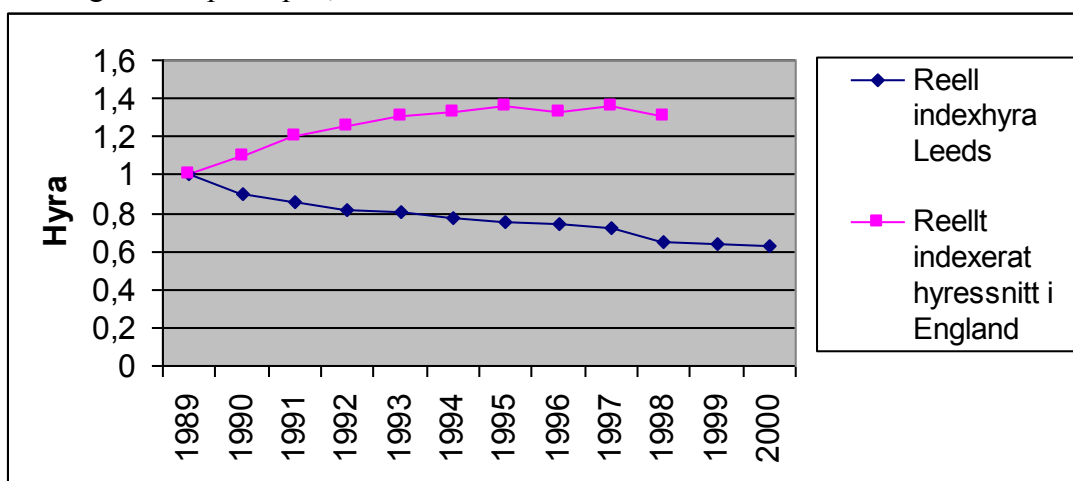
C-läge i Leeds präglas av problemområden. Den höga långtidsarbetslösheten i staden, den omfattande invandringen och den strukturella uppdelningen har medfört att hyresutvecklingen i många områden klassade som C-läge har varit negativ i nominella termer. Detta reflekterar inte utvecklingen av hyrorna för dessa typer av boende i landet som helhet.

Figur 10.3 Nominell hyra i C-läge för studerad hyresbostadsstock i Leeds, uthyrd enligt Housing Benefitprincipen, 1989-2000. Index satt till 1 1989.



Källa: DETR, Intervju med fastighetsbolag, egna beräkningar

Figur 10.4 Reell hyra i C-läge för studerad hyresbostadsstock i Leeds, uthyrd enligt Housing Benefitprincipen, 1989-2000. Index satt till 1 1989.



Källa: DETR, Intervju med fastighetsbolag, egna beräkningar

Som visas i figurerna 10.3 och 10.4 har hyresutvecklingen i de undersökta områdena med Housing Benefits i Leeds, varit betydligt sämre än för snittet i England.

10.3.3 Nyproduktion och antal hyresbostäder

Som en följd av att det i Storbritannien är relativt enkelt att omvandla egnahem till hyresbostäder, har det i Leeds inte skett en omfattande nybyggnation av den senare typen. Istället har den ökning som skett av utbudet varit en följd av omvandling. Enligt PT Properties var omvandlingstakten inte särskilt hög mellan 1989 och 1996. Efter 1996 års lag om Buy-To-Let, vilket gav ekonomiska incitament för individer att investera i bostäder för att sedan hyra ut dem, har den dock tagit rejäl fart och idag råder det ett stort utbudsöverskott på privata hyresbostäder i staden. Följden har blivit att konkurrensen mellan hyresvärdarna har hårdnat. Det främsta medlet de har att konkurrera med på den privata bostadshyresmarknaden är kvalitén på bostäderna som de hyr ut.

Trots detta tror Paul Martin på PT Properties att det kommer att ske en ökning av nyproduktionen av hyresbostäder i staden. En anledning är att hyrorna i vissa områden är så höga att det är lönsamt att bygga. Så har skett i stadens centrumfyrkant där gamla fabriker och liknande har byggts om till privata hyresbostäder. En annan anledning till att han tror på en ökad nyproduktion är den ökade inflyttningen av mobila människor till staden. Den stock som finns idag är relativt gammal och ofta av dålig kvalitet. Det finns därför ett behov att tillföra fastigheter av bättre kvalitet.

Leeds Accommodation Bureau trodde även de på en ökad nyproduktion. En bidragande anledning var inflödet av internationella investerare vilka anser Leeds vara en tillväxtmarknad med god potential.

10.3.4 Underhåll

Underhållet av fastighetsstocken har förändrats avsevärt efter avregleringen 1989. Förändringen har varit lik den i övriga Storbritannien på så sätt att generellt har kvalitén och underhållet förbättrats betydligt, men samtidigt har det utkristalliserats områden där underhållet om möjligt blivit sämre. Det gäller framförallt områden med antingen Council Housing eller Housing Associations. De boende i dessa områden är av sådan karaktär (se 10.3.5 nedan) att de inte engagerar sig i kvalitén på boendet, samt ej samarbetar i någon större utsträckning med hyresvärden. Då hyran för dessa hyresgäster betalas av kommunen medför detta att hyresvärden har små incitament att bedriva underhåll. Följden har blivit långt gångna slumområden.

10.3.5 Segregering

Leeds är en kraftigt segregerad stad. Det finns tre huvudsakliga anledningar till detta:

- Strukturen på den brittiska bostadsmarknaden.
- Den stora andelen invandare.
- Den stora andelen långtidsarbetslösa.

Den främsta anledningen till den segregation som förekommer i Leeds är Council Housing samt de olika Housing Associations. Som nämnts i kapitel 9, är dessa boenden allokerade utifrån olika kriterier. Principen är att här bor människor som inte är ekonomiskt kapabla att köpa sig en bostad eller hyra den på den privata bostadshyresmarknaden. På kartan i figur 10.1 är områden präglade av dessa två former av boende lokaliserade i C-läge söder, väster samt nordost om AA-läget. Här återfinns till stor del kriminella, drogmissbrukare, ensamstående föräldrar samt en stor del av de långtidsarbetslösa. Områdena är ofta mycket sparsamt underhållna och få bor här till följd av ett aktivt val.

Den andra anledningen är de olika etniska grupperingarna. Leeds har under stora delar av sin historia erfarit avsevärd invandring till staden från andra länder. Under medeltiden var det via textilhandeln, under den brittiska storhetstiden var det från kolonierna och under de senaste årtiondena har staden tagit emot flyktingar från olika krigsdrab-

bade områden. I stor utsträckning har dessa invandrare valt att bosätta sig tillsammans i olika områden i staden³¹. På så sätt har en segregering uppstått.

Intressant är att hyresgästerna har juridiska rättigheter vad gäller standard på boendet. Om en lägenhet anmäls till en miljönämnd och denna anser underhållet vara oacceptabelt, kan fastighetsägaren åläggas att åtgärda problemet. Denna rättighet utnyttjas dock sällan. Anledningen till detta är att de som med stor sannolikhet, i många fall skulle få miljömyndighetens stöd, inte är människor som prioriterar välunderhållna fastigheter, dvs. socialt missanpassade människor av typen som nämnts ovan.

10.3.6 Utbud av kringtjänster

Kringtjänster är inte vanligt på bostadshyresmarknaden i Leeds. Som Mr Martin på PT Properties uttryckte det, ju färre tillval och alternativ för hyresgästen, desto enklare blir det att bedriva drift och underhåll för hyresvärden. En av anledningarna till att kringtjänster inte är ett vanligt förekommande fenomen, tror fastighetsbolagen är att de flesta hyresvärdarna äger relativt små bestånd vilket medför att det är svårt att få tillräckliga vinstmarginaler.

10.4 Situationen idag

Leeds privata hyresbostadsmarknaden är idag mycket delad. I de mest centrala delarna har hyrorna skjutit i höjden och ligger på nivåer som är högre än 1989³². De vi talade med sade dock att de inte trodde att priserna skulle gå upp mer, utan att de kommer att antingen stabilisera sig på dagens nivå eller vända nedåt. Den främsta anledningen till ökningen är som nämnts ovan tillväxten av den finansiella sektorn i området vilket dragit till sig höginkomsttagare som vill bo och arbeta i stadens centrum.

Det finns inget som tyder på en minskning av den kraftigt segregerade situation som föreligger, snarare tvärtom med tanke på den fortsatta invandringen till staden, utan tillräckliga åtgärder för att ta emot denna. Inte heller finns det något som tyder på att den grupp långtidsarbetslösa som finns kommer att kunna integreras på arbetsmarknaden och på så sätt kunna ta sig bort från de nedgångna C-områdena. Samtidigt blomstrar bank- och finanssektorn i staden vilket leder till fortsatt höga hyror i de mest attraktiva lägena samt höga huspriser i stadens mer perifera områden.

En intressant trend som inleddes för några år sedan är att stora internationella investerare köper fastighetsbestånd i C-lägen. Framförallt köper de upp bestånd med avtal om Housing Benefit-hyresgäster. Leeds Accommodation Bureau förklarade att anledningen är att fastighetspriserna i dessa områden är relativt låga medan en relativt hög hyra garanteras av kommunen. I många områden medförde en investering en direktavkastning på strax över 20% (kapitalförändringar ej inräknade).

³¹ Fastighetsbolag i Leeds som önskat vara anonymt.

³² Leeds Accommodation Bureau.

11 Jämförande analys

Nedan presenteras en jämförande analys mellan länderna baserat på insamlad data. Vi tar i detta kapitel inte upp de störande mikro- och makroekonomiska faktorer som vi nämnt i kapitel 5-10.

11.1 Motiv till avregleringarna

Det finns några mer eller mindre gemensamma faktorer som påverkat ländernas val att avreglera bostadshyresmarknaden:

- Minskad hyressektor
- Förfall av hyresfastigheter
- Politiska trender
- Förändring av ägarstrukturen

Dessa redovisas nedan.

11.1.1 Decennier av minskande hyressektor

Samtliga tre länder har haft en kraftig minskning av storleken på hyressektorn³³ de senaste decennierna (se tabell 11.1). Detta har av regeringarna ansetts vara ett problem och att bryta den nedåtgående trenden var en av de huvudsakliga motiven till avregleringarna. Detta gällde särskilt i Spanien och Storbritannien där sektorerna var på väg att försvinna helt. Men även Finlands privata hyressektor minskade med oroväckande hastighet.

Tabell 11.1 Hyressektorns andel³⁴ i procent för de tre länderna 1950 samt 1990.

	1950	1990
Finland	43	27
Spanien	54	16
Storbritannien	53	9

Anledningarna till att ländernas regeringar var måna om att bevara en privat hyressektor var framförallt att man behövde ett ”mobilt boende” i en allt mer mobil ekonomi. Både i Spanien och Storbritannien uttrycktes detta som ett av de viktigaste motiven. I Spanien var man orolig för att tillväxten i ekonomin skulle hämmas ifall hyressektorn försvann. I Storbritannien var hyressektorn bl.a. en form av ett ”residualt” boende, dvs. där bodde människor med en inkomst som var för låg för att köpa en bostad, men för hög för att berättiga dem till boende i Council Housing eller Housing Associations. Även personer med hög omflyttning, såsom studenter och folk arbetande inom mobila branscher, utnyttjade i hög grad hyresbostäder. Även om man inte uttryckte sig på samma sätt i Finland, utan sade att man ville öka nyproduktionen och utbudet, så var innebörden i princip densamma. Man hade länge haft en omfattande inflyttning till städerna och landet

³³ Med hyressektor avses för Finland inkluderas både arava och icke-arava, för Spanien och Storbritannien andelen privata hyresbostäder.

³⁴ För Finland inkluderas både arava och icke-arava, för Spanien och Storbritannien gäller siffran andelen privata hyresbostäder.

hade dåliga erfarenheter av bostadsbrist. En minskande hyressektor ansågs försämra möjligheterna att möta fortsatt inflyttning.

11.1.2 Förfall av hyresfastigheter

I Spanien och Storbritannien hade regeringarna insett den ohållbara situationen på hyresmarknaden vad gällde underhållet av fastigheterna. Med de hyresregleringar som gällde, räckte ofta inte intäkterna till drift och underhåll. I Storbritannien var det dessutom lagstiftat att hyresvärdarna var skyldiga att bedriva underhåll av en viss standard. Detta ledde till en absurd situation där hyresvärdar kunde bli ålagda att renovera fastigheter trots att hyresintäkterna inte täckte drift, än mindre underhåll. Även i Spanien var förfallet av bostadshyreshus mycket tydligt och en viktig anledningen till att man avreglerade 1985. I Finland har man inte haft samma problem med förfall av hyresbostäder. Detta är dels för att hyrorna inte varit så låga att de hindrat underhåll i samma utsträckning, dels för att fastigheterna är yngre än i de ovan nämnda länderna. Hela 75% av beståndet är byggt efter andra världskriget.

11.1.3 Politiska trender

I Finland och Storbritannien kom avregleringen av hyresmarknaden som en logisk följd i en tid präglad av avregleringar. I Finland hade man under 80-talet släppt reglerna på den finansiella marknaden samt kontrollen av råvarupriser. Vid 90-talets början satt det en regering vid makten med en moderat bostadsminister som ansåg att det bästa för hyresmarknaden var en avreglering. I Storbritannien hade Thatchers konservativa regering inlett en period av avreglering vid 80-talets början. 1982 började ett utförsäljningsprogram av Council Housing, varefter både arbetsmarknaden och den finansiella marknaden avreglerades. Avregleringen på hyresmarknaden 1989 var ett av de sista stegen i en lång kedja av avregleringar.

Spanien skiljer sig från de andra två i detta avseende. Förvisso skedde stora förändringar efter Francoregimens fall 1978, men det vore fel att säga att man här på samma sätt som de andra två, erfor en trend av avregleringar. En socialistisk regering satt vid makten och överraskade många med den mycket liberala Boyer Act 1985.

11.1.4 Förändring av ägarstrukturen

I både Spanien och Storbritannien var det vidare ett uttryckt mål med avregleringen att man skulle få en mer modern ägarstruktur. Som nämnts utgjorde privatpersoner, vilka bedrev uthyrning som en bisyssla, huvuddelen av hyresvärdarna i båda dessa länder. Man hoppades att avregleringarna skulle medföra att bostadshyresmarknaden blev en mer konkurrenskraftig investering och på så sätt locka till sig större institutionella investerare. Även i Finland utgjorde enskilda privatpersoner den huvudsakliga ägargruppen, men här var redan banker och försäkringsbolag stora aktörer på hyresbostadsmarknaden vilket kan vara en av förklaringarna till varför de inte hade som argument att förändra ägarstrukturen på marknaden.

11.2 Genomförandet av avregleringarna

11.2.1 Tillvägagångssätt

I alla tre länderna skedde avregleringarna i ett antal steg. I Finland och Storbritannien var det en successiv avreglering medan man i Spanien efter den första avregleringen, upptäckte att man gått för långt och därför valde att återreglera.

I Finland skedde avregleringen i två etapper där man inledde med att släppa nya kontrakt fria 1991-92. 1995 följdes detta upp med en avreglering av gamla kontrakt.

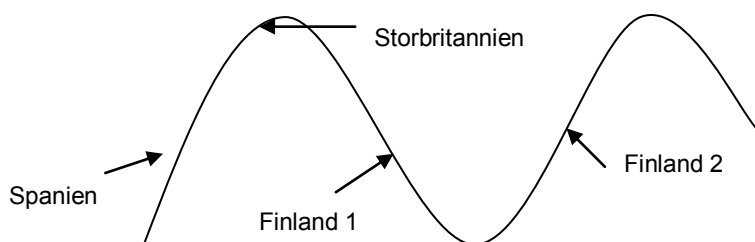
I Spanien kom den överraskande avregleringen 1985, vilken i princip innebar att det blev helt fritt för hyresvärd och hyresgäst att förhandla om kontraktsförhållandena. Detta ledde dock till sådan obalans på marknaden att regeringen valde att återreglera 1994. Den nya lagstiftningen innehöll bl.a. regler för minsta tid som en hyresgäst hade rätt att bo i en hyresbostad.

I Storbritannien inleddes avregleringen redan med 1980 års Housing Act. Denna gällde bara för nybyggda fastigheter och för godkända hyresvärdar. Lagen sade att både hyrorna och hyresförhållandets längd i nybyggda fastigheter kunde avtalas fritt. Nästa steg var 1989 års avreglering vilken innebar att två nya kontraktstyper tillkom, Assured tenancies och Assured Shorthold tenancies. Båda erbjöd förhandlingsfrihet gällande hyressättningen och hyresförändringen under löpande kontrakt. Skillnaden mellan de två var att den senare tillät att löptiden för kontraktet avtalades medan den andra gav hyresgästen besittningsskydd på obegränsad tid. 1996 följdes 1989 års avreglering upp med en omreglering där man bestämde att om inget separat avtalades förutsattes hyreskontrakten vara Assured Shorthold tenancies. Tidigare hade kontrakten blivit av formen Assured tenancies, dvs. icke tidsbegränsade, om inget annat avtalats.

11.2.2 Tidpunkt för avregleringarna

En intressant aspekt vid analys av effekterna på hyresmarknaden av respektive avreglering är tidpunkten. Sett till en ekonomisk cykel har de tre länderna valt att avreglera i olika faser. Figur 11.1 visar detta utifrån en konjunkturcykel. Som vi kommer att visa i avsnitt 11.3 har dessa tidpunkter starkt påverkat utvecklingen av framförallt hyresnivåerna. Utan att direkt planera det fick Finland mycket gynnsamma förhållanden vid avregleringen 1991-92. Detta på grund av att ekonomin var inne i en depression och den föregående överhettningen hade lämnat efter sig ett utbudsöverskott på bostäder i storstäderna, framförallt Helsingfors. Följden blev en begränsad hyresutveckling. Den andra delen av avregleringen, 1995, bidrog till större effekter på marknaden då ekonomin var på väg upp vid genomförandet av denna.

Figur 11.1 Tidpunkten för respektive lands avreglering/ar sett i förhållande till landets ekonomiska cykel.



I Spanien kom avregleringen 1985 i början av en högkonjunktur vilket märktes på de kraftigt stigande hyrorna under perioden 1985-92.

I Storbritannien kom avregleringen 1989, strax innan konjunkturen nådde sin topp. Detta ledde till en kraftig hyreshöjning omedelbart i anslutning till avregleringen, men därefter har hyresutvecklingen varit mer kontrollerad.

11.3 Effekter av avregleringarna

11.3.1 Hyresnivåer

Alla tre länder har erfarit perioder av kraftiga hyresökningar efter avregleringarna. De har dock haft olika erfarenheter och olika utvecklingar. I Finland skedde inga betydande hyreshöjningar efter den första avregleringen, men dock efter den andra. Detta beroende på att landet 1991-92 var inne i en depression och det rådde utbudsöverskott på bostäder i många storstäder. Vid tidpunkten för den andra hade ekonomin återhämtat sig och inlett en uppgångsfas. Det fanns inte längre ett utbudsöverskott på bostäder utan snarare ett underskott, och inflyttningen till storstäderna satte ökat tryck på efterfrågan på hyresbostäder. Hyrorna steg kraftigast 1997, två år efter den andra avregleringen. I snitt har hyrorna för privatfinansierade hyresbostäder i landet stigit med totalt 26% sedan 1995. I Helsingfors är motsvarande siffra 42%. Båda dessa siffror är i nominella termer.

Som visas i figur 7.4, har hyresutvecklingen i Spanien varit dramatisk. Först en kraftig uppgång av hyrorna under perioden 1985-1992, detta följdes sedan av nominell nedgång under perioden 1993 till 1998. Efter detta har man under de senaste två åren kunnat iakta en uppgång av hyrorna.

I Storbritannien steg hyresnivån i de nya typerna av kontrakt omedelbart med ungefär 100%. Att beakta är att hyrorna under perioden 1981 till 1988 steg 145% (prinsnivån steg under samma period med 70%). Efter den höjningen har de fria hyrorna haft samma utveckling som de reglerade. Under perioden 1989 till 1999 steg de reella hyrorna drygt 50% i Assured Shortholds och 30% i Assured tenancies.

11.3.2 Andel hyresbostäder samt nyproduktion

I Finland ökade antalet hyresbostäder redan efter den första avregleringen varför man gick vidare med etapp två. Ökningen berodde främst på omvandling från egna hem till hyresbostäder, inte på nyproduktion.

Både i Spanien och i Storbritannien fortsatte andelen hyresbostäder sjunka efter avregleringarna. Det berodde främst på andra ekonomiska omständigheter. En sådan som gällde för båda länderna var att subventioner och skattelättnader gynnade egnahemssektorn. Efter 15 respektive 11 år har man nu lyckats bryta den nedåtgående trenden. I Spanien har man ännu inte iakttagit någon ökning, vilket man gjort i Storbritannien. Det rör sig om delar av en procent, men det är ändå en ökning.

11.3.3 Underhåll

I samtliga länder har de ökade hyrorna gjort det lönsamt att i större utsträckning underhålla och driva sina fastigheter.

I Finland säger fastighetsägare att möjligheten till underhåll har ökat, men det är inte så stor skillnad mot situationen innan avregleringarna (se avsnitt 11.1.2). Dock har underhållet anpassats efter de nya hyresnivåerna så att fastigheter med hög hyra ofta underhålls bättre än fastigheter med lägre hyra.

I Spanien löste inte den första avregleringen problemet med bristen på underhåll. Blandningen av gamla och nya kontrakt blev för skev. Detta problem ser ut att lösas i och med den lagstiftade uppjusteringen av gamla kontrakt som antogs 1994.

I Storbritannien har underhållet förbättrats avsevärt. Small Landlords Association säger att det har varit det tydligaste resultatet av avregleringen. Det har dock blivit segregerat underhåll, bra i vissa områden medan det kan vara obefintligt i sämre områden.

11.3.4 Utbud av kringtjänster

Inte i något av de studerade länderna har ett ökat utbud av kringtjänster uppmärksamats. En av de viktigaste orsakerna till detta kan vara att det finns en majoritet av små fastighetsägare som inte kan erbjuda dessa tjänster i brist på storskalighet. Många tycker att ju mindre service man erbjuder, desto mindre kan gå fel.

11.3.5 Ekonomisk segregering

Generellt kan man säga att det inte iakttagits en ökad ekonomisk segregering i något av de tre studerade länderna. Spanien och Storbritannien var båda kraftigt segregerade sedan tidigare. I Finland har den lågkonjunktur som förelåg i samband med de första åren efter avregleringarna, resulterat i att utvecklingen inte varit så dramatisk som många oroade sig för. En viss tendens till ökad segregering skönjs, tex. i centrala Helsingfors, men det finns inga studier som visat att detta är en följd av avregleringarna.

I Spanien medförde det faktum att avregleringen 1985 bara omfattade nytecknade kontrakt, att ökningen av segregeringen bara kunde ske långsamt i takt med att gamla kontrakt sades upp³⁵. Vidare så utgör egnahem den klart största andelen bostäder i landet. Detta gör att förändringar på bostadshyresmarknaden inte får så omfattande effekter på bostadsmarknaden som helhet, till skillnad från i länder med större andel hyresbostäder.

³⁵ 1994 antogs en lag som justerade upp hyrorna i gamla kontrakt. Vilken effekt detta har fått och kommer att få för den ekonomiska segregeringen i landet återstår att se.

I Storbritannien är den huvudsakliga orsaken till den segregering som förekommer strukturell. Genom systemet med Council Housing och Housing Associations, vilka i många städer, exklusive London, ligger grupperade i olika områden, har man skapat en kraftigt segregerad bostadsmarknad.

I de städer som studerats förekommer ekonomisk segregering. Graden av segregering varierar avsevärt, där Barcelona och Leeds har en kraftig segregering, medan Helsingfors är betydligt mindre segregerat. Att ekonomisk segregering förekommer kan dock inte i någon större utsträckning tillskrivas de avregleringar som skett på hyresmarknaderna i de tre länderna. Generellt kan sägas att de huvudsakliga anledningarna till detta är:

- I de tre länderna tilläts hyran redan innan avregleringen reflektera läget, dvs. ett attraktivt läge tilläts ta ut högre hyra än ett mindre attraktivt. I Finland och Storbritannien hölls dock hyresnivån nere på ett generellt plan. Senare studier har visat att det medförde att hyrorna i de mest attraktiva lägena hölls längre under marknadshyran än hyrorna i mindre attraktiva. I Spanien medförde 1965 års hyreslag att hyresvärd och hyresgäst var fria att avtala om hyran vid nytecknande av kontrakt. Därefter frystes i princip hyran för obestämd framtid. Detta medförde att marknadshyror där läget beaktades tecknats sedan 1965. Dock följde hyrorna inte med i förändringar av utbud och efterfrågan på olika delmarknader.
- Priserna på ägobostäder var fria innan avregleringarna och därmed förekom en segregering sedan tidigare. I Barcelona och Leeds är den största andelen bostäder av denna form. Även i Helsingfors återfinns det en ekonomisk segregering innan avregleringarna 1991 och 1995 till följd av de differentierade priserna för att köpa bostäder i olika områden. Då majoriteten av de centrala lägenheterna var och är ägobostäder, uppstod här en betydande svart marknad för hyresbostäder.

I Leeds är den främsta anledningen till den kraftiga segregeringen att kommunen valt att gruppera Council Housing, Housing Associations och områden präglade av Housing Benefits så att de ligger i olika områden utan någon egentlig bebyggelse av annan form.

12 Slutsatser

12.1 Vad kan Sverige dra för lärdomar?

Det finns ett antal lärdomar att dra från de analyserade ländernas erfarenheter. Om man ser till motiven för avregleringarna så var den mest gemensamma nämnaren mellan de tre att de ville bevara en hyressektor för ett mobilt samhälle. I två av länderna, Spanien

och Storbritannien, väntade man för länge med att gör något åt den minskande hyressektorn. Som en följd har försöken att vitalisera den stött på svårigheter och framgången har i båda länderna varit begränsad till att stoppa den nedgående trenden. I Sverige ser man nu på orter, framförallt i Stockholm, en tydlig trend av utförsäljning av hyresrätter till bostadsrätter. Innan detta, under mitten av 90-talet, var trenden att allmännyttan såldes till privata bolag. Båda dessa fenomen iaktogs i Storbritannien under 70- och 80-talet, dvs. innan avregleringen. På debattsidor i svenska tidningar höjs allt oftare oroliga röster som undrar om hyresrätten är på väg att försvinna och onekligen är tendensen tydlig; inflödet till hyressektorn i form av nybyggnation är litet och utflödet ökar. Nettoresultatet är negativt. Visserligen har Sverige en relativt stor hyressektor, men kanske är det redan nu dags att beakta utvecklingen samt se över vilka möjligheter de gällande lagarna ger olika former av boende, däribland hyresboende.

12.2 Finns det politiskt utrymme i Sverige för en avreglering?

I Finland och Storbritannien kom avregleringarna av hyresmarknaden som ett steg i en större avregleringsprocess. I Sverige ser man inte samma tendens av avregleringar idag, men samhällspolitiskt blir klimatet allt mer marknadsvänligt. Den socialdemokratiska regeringen för idag en politik som i många avseenden kan sägas vara mer ”borgerlig” än de borgerliga partiernas politik vid 80-talets slut. Var och varannan svensk ser börsen som en möjlighet, inte som en profithungrande fiende. Det nya pensionssystemet medför att de flesta svenskar reflekterar över investeringar och avkastning. Gamla statliga bolag som Telia är numera börsbolag. Andan har ändrats. Kan man då utifrån analysen av de tre länderna i denna studie säga något om huruvida det finns ett politiskt utrymme för en avreglering i Sverige? Svaret blir nej.

De andra ländernas historik för hyresbostäder skiljer sig så pass mycket från den svenska att de inte går att jämföra möjligheterna för en avreglering. I Spanien och Storbritannien har privata hyresbostäder under stora delar av 1900-talet setts som ett problem som man gärna velat bli av med. I Finland finns inte samma historia av folkhemsanda, inte samma sociala skyddsnät och samhällssociala tänkande. Därför var det inte heller en så känslomässigt laddad fråga att avreglera marknaden som det skulle vara i Sverige. Här anser många att ett hyresboende utan marknadshyror nästan är en folklig rättighet.

12.3 Hur borde regeringen gå tillväga vid en avreglering?

Samtliga länder i vår studie har, antingen avsiktligt eller oavsiktligt, genomfört avregleringarna i flera steg. Finland och Storbritannien gjorde båda två avsiktligt stegvis avregleringar där Finland började med att 1991-92 avreglera nya hyreskontrakt och Storbritannien 1980 införde en avreglering som gällde under vissa speciella omständigheter. Därefter avreglerade man i Finland 1995 gamla hyreskontrakt. I Storbritannien skedde under hela 80-talet en successiv uppjustering av de reglerade hyrorna. Detta medförde tillsammans med ett par kryphål i hyresregleringen till att när den huvudsakliga avregleringen kom 1989, så fick den inte de dramatiska effekter som många förutspått. Avregleringen innebar i princip att nya kontrakt avreglerades. Efter detta gjorde man en omreglering 1996 där några detaljer justerades. Erfarenheterna från dessa länder har varit goda i det avseendet att hyresmarknaden genomlevde förändringen utan att kaos uppstod. I Finland var hyresutvecklingen jämn och kontrollerad medan hyresnivån i Storbri-

tannien tog ett dramatiskt kliv upp för att sedan utvecklas på samma sätt som hyrorna i de äldre reglerade kontrakten.

Spanien skiljer sig från de andra två länderna i detta avseende. Här ledde avregleringen till en obalanserad situation på bostadshyresmarknaden vilket resulterade i ett antal allvarliga problem. Avregleringen kom som en överraskning för många och trots att den bara omfattade nytecknade kontrakt så resulterade den i en dramatisk hyresutveckling under de närmaste 15 åren. I princip skiljde sig inte den spanska avregleringen så mycket från de andra två. Man avreglerade hyressättningen och kontraktstiden, vilka båda blev helt fria att avtala. De största skillnaderna var dels att den i Spanien kom som en överraskning samt att den kom precis i början av en högkonjunktur. Att Spanien sedan saknade en förhandlingskultur på bostadshyresmarknaden gjorde inte saken bättre. Följden blev att regeringen blev tvungen att återreglera hyresmarknaden 1994. Förändringen som man då gjorde var att man förstärkte hyresgästens besittningsskydd.

Vår studie visar tydligt hur viktigt det är att genomföra en genomtänkt och stegvis avreglering. Vikten av detta beror delvis på när i konjunkturcykeln man avreglerar, men ändå visar erfarenheterna från Finland, Spanien och Storbritannien på fördelarna med att inte göra en omfattande och helt plötslig förändring.

12.4 När skulle det vara lämpligt att avreglera?

Jaffee³⁶, skriver i sin bok ”Den svenska fastighetskrisen”, att det lämpligaste tillfället att avreglera den svenska bostadshyressektorn är i en lågkonjunktur där det råder ett utbudsöverskott på hyresbostäder. Vår studie stödjer det påståendet. De tre länderna som vi har studerat har avreglerat vid tre helt skilda tillfällen i en konjunkturcykel. Finland avreglerade nästan i botten av en konjunkturcykel och det förelåg dessutom ett utbudsöverskott på hyresbostadsmarknaden till följd av omständigheter förklarade i kapitel 5. När man studerar hyresutvecklingen ser man också att den har varit odramatisk utan stora steg uppåt för hyresnivån. I takt med att ekonomin återhämtade sig har hyrorna stigit, men inte på samma sätt som i Storbritannien och framförallt inte som i Spanien. Spanien som avreglerade precis i inledningen av en uppgång i konjunkturen erfor en kraftig hyrestillväxt och i Storbritannien, som avreglerade på toppen av cykeln, blev nytecknade hyror dubbelt så höga som reglerade hyror (se Figur 9.2).

Precis som i fallet med tillvägagångssättet går det att för tidpunkten ge ett råd för en eventuell avreglering: Välj en vikande konjunktur.

12.5 Vilka effekter kan vi vänta oss av en avreglering?

Detta är givetvis en mycket hypotetisk fråga som beror på en mängd faktorer där avregleringen i sig själv givetvis är den allra viktigaste. Det beror på hur man avreglerar och när, men även på en rad omständigheter på bostadsmarknaden och andra marknader. Nedan redovisas de slutsatser vi dragit av vår studie gällande några viktiga faktorer som kommer att påverkas vid en avreglering.

³⁶ Professor vid University of California, Berkeley

12.5.1 Hur kommer hyrorna utvecklas på landsnivå?

Den hyresreglering som vi har i Sverige har drag som påminner både om det reglerings-system som de hade Storbritannien innan avregleringen 1989, Fair rent system, och det som var i bruk i Finland fram till 1991. Dessa system höll den allmänna hyresnivån nere samt gav hyresgästen ett starkt till mycket starkt besittningsskydd. Hyreshöjningar styrdes eller kontrollerades från olika tillsatta instanser. Den spanska hyresregleringen från 1964 skiljer sig från den svenska då den medgav fri hyressättning vid nytecknande av kontrakt.

I Storbritannien skrevs de nya avreglerade kontrakten 1989 på nivåer som var 100% högre än de reglerade. I Finland var utvecklingen efter avregleringen som nämnts, mer jämn. Idag ligger dock topphyrorna i centrala Helsingfors på runt 2700 kr/kvm/år. Snitt-hyran i Helsingfors har som nämnts ovan stigit med 42% sedan 1995, under samma period har snitthyran i hela Finland stigit med 26%. Båda dessa siffror gäller privatfinansierade hyresbostäder. Generellt sett kan man säga att en kraftig höjning av hyresnivån i Sverige är ett troligt resultat av en avreglering. Hur detta sedan kommer att fördela sig över landet är mindre klart. Vår studie visar på att hyresutvecklingen i Storbritannien skiljer sig markant mellan tillväxtorter och avfolkningsorter, där de senare i vissa fall erfarit hyressänkningar sedan 1989. I Finland och Spanien fanns inte tillräckligt med data tillgängligt rörande geografiska skillnader för att några slutsatser ska kunna dras.

12.5.2 Hur kommer hyrorna utvecklas i Stockholm?

Sett till Stockholms stad kan man utifrån vår studie säga att det finns anledning att tro på en omfattande hyreshöjning. Sett till en ekonomiskgeografisk indelning i A-B-C-läge, kan man säga att i två av de tre städer som vi studerat ser man att hyrorna i C-läge har ökat mycket. I Barcelona har de reella hyrorna i C-läge höjts med 150% under perioden 1984-99. Även i Helsingfors har hyresutvecklingen i C-läge varit gynnsam i förhållande till priserna på fastigheter i området. Leeds skiljer sig från de andra två i det avseendet att hyrorna i detta läge inte utvecklats på samma positiva sätt som i A- eller B-lägena. Snarare skulle man kunna säga att hyrorna sjunkit, särskilt sett till reella termer. Det subventionssystem som är i bruk i landet medför dock att hyror för hyresgäster som bor i de minst eftertraktade områdena betalas av Leeds stad. Följden har blivit att hyrorna i många områden inte sjunkit så mycket som de annars skulle ha gjort.

I B-läge har de reella hyrorna i Barcelona ökat med ungefär 60% under perioden 1984-99. I Leeds är motsvarande siffra för perioden 1988-2000 130%. Medianhyrorna i Helsingfors har procentuellt sett ökat ungefär lika mycket i AA-, A-, samt B-lägen, med omkring 65% sedan 1996. Dock har extrema fall av hyreshöjningar noterats i de allra centralaste delarna av staden där mindre lägenheter dominerar. I Leeds ökade hyrorna i AA- och A-lägen markant, medan man i Barcelona observerade en procentuellt sett lägre utveckling av hyrorna i dessa attraktiva lägen.

Sett till bostadsmarknadsstruktur, ekonomisk situation, hyresregleringshistoria mm. är Helsingfors den stad, av de studerade städerna, som är mest jämförbar med Stockholm. En förutsägelse om utvecklingen i Stockholm baserad på Helsingfors erfarenheter skulle medföra:

- Kraftig hyresökning i AA-läge³⁷ åtföljd av en kraftig prishöjning.
- Betydande hyreshöjningar i A-läge³⁸ med kraftiga prishöjningar.
- Betydande hyreshöjningar i B-³⁹ och C-läge⁴⁰. Dock ej så stor skillnad mellan hyrorna i dessa två. Prisutvecklingen följer hyrorna uppåt. Kraftigare prisutveckling i B-läge än i C-läge.

12.5.3 Vad kommer att hända med nyproduktionen?

Vår studie har inte givit oss stöd för att säga att nyproduktionen av hyresbostäder kommer att öka i Sverige om en avreglering genomförs. Med stöd av grundläggande ekonomisk teori går det att motivera varför så skulle bli fallet, men inte i något av de tre länderna som studerats, har avregleringarna fått eftersträfvade effekter med ökad nyproduktion av hyresbostäder. Det finns dock politiska och ekonomiska omständigheter i de tre länderna som medför att det är svårt att utifrån deras erfarenheter säga att det inte kommer att ske en ökad nyproduktion i Sverige. I Finland föreligger politiska osäkerheter förknippade med bostadshyresmarknaden. Investerarna vet inte om en ny regering kommer att återreglera. De är inte säkra på att nuvarande situation kommer att fortsätta råda. Vidare så har fastighetsinvesteringar haft svår konkurrens från Helsingforsbörsen. Dess utveckling under senare delen av 90-talet har varit sådan att det varit svårt att få bättre avkastning någon annanstans. I Spanien har incitamenten på bostadsmarknaden även efter avregleringen fortsatt att missgynna hyresbostäder. Dels ges skattelättnader till egna hem, dels har boomen för kontors- och affärsfastigheter dragit fastighetsinvesteringarna bort från bostadshyressektorn. I Storbritannien har ekonomiska incitament från regeringen till viss del missgynnat den privata hyresbostaden. 1996 gav regeringen incitament för nyproduktion. Dessa har ännu, år 2000, inte fått önskade resultat. Ytterligare en bidragande orsak till varför det är svårt att jämföra avregleringarnas effekter på nyproduktionen i dessa tre länder med Sverige, är att i samtliga tre går det att omvandla egna hem till hyresbostäder på ett enkelt sätt. Detta medför att det första som händer, när situationen för bostadshyresmarknaden blir mer gynnsam, är att omvandlingen i riktning mot hyresbostäder ökar. Följden blir att andelen hyresbostäder kan öka utan att nyproduktion sker.

12.5.4 Hur kommer underhållet av fastigheter påverkas?

Sett till underhållet av fastighetsstocken är Sveriges situation mest jämförbar med den Finland hade innan avregleringen. Hyresregleringen som råder idag hindrar inte ett normalt underhåll av fastigheterna. Därför har vi inte samma problem som de hade i Spanien och Storbritannien med hyresnivåer för låga för att täcka drift och underhåll varpå fastigheterna förföll. Slutsatsen man kan dra utifrån studien av de tre länderna är att en avreglering i Sverige inte skulle medföra några större förändringar vad gäller underhåll och kvalitet på fastighetsstocken. Vad man däremot kan misstänka är att underhållet kommer att bli av mer varierad kvalitet på en avreglerad svensk marknad. Som det finska försäkringsbolaget vi intervjuade sade, har de förbättrat kvalitén på underhål-

³⁷ AA-läge definierat som Stockholms innerstad samt några kvarter kring Lidingö centrum.

³⁸ A-läge motsvarar områden som tex. Lidingö, eftertraktade områden i Danderyd, Solna, Sundbyberg och Täby, samt eftertraktade områden söder om Kungsholmen.

³⁹ B-läge motsvarar stora delar av Sundbyberg, Sollentuna, områden söder om staden.

⁴⁰ C-läge motsvarar lite mindre attraktiva perifera områden samt områden som ej är så attraktiva även om de ligger mer centralt belägna. Exempel är Rinkeby, Fittja, Sköndal.

let i de fastigheter vilka har de högsta hyrorna. Totalt sett har dock underhållet inte förändrats mycket.

12.5.5 Kommer utbudet av kringtjänster öka?

I samtliga tre länder var kringtjänster ett relativt främmande koncept. Det var något som företag testade för kommersiella fastigheter, men inte i någon större utsträckning. I samband med hyresbostäder fanns det inga tendenser i riktning mot detta område. Viktigt att ha i åtanke är dock att alla tre länder, framförallt Spanien och Storbritannien, har huvudsakligen små fastighetsägare. Detta medför att kringtjänster har en tendens att bli mycket besvär för lite nytta. Kringtjänster är lättare och mer naturligt för större fastighetsägare. Det går därför inte att dra några slutsatser om kringtjänsters framtida utveckling i Sverige utifrån vår studie. Marknaden för denna form av service är mer mogen i Sverige. En undersökning utförd av Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi på KTH, visar att en stor andel av tillfrågade fastighetsbolag, tror på en betydande ökning av utbudet av kringtjänster på bostadsfastighetsmarknaden i landet.

12.5.6 Kommer den ekonomiska segregeringen öka?

Frågan om ekonomisk segregering är ett omdebatterat ämne. Skulle den öka i Sverige ifall vi avreglerade vårt hyresregleringssystem? Som vi presenterade i avsnitt 3.4, argumenterar vissa att en sådan segregering redan förekommer som ett resultat av bostadsrättspriser, den svarta marknaden för hyreskontrakt samt vikten av det rätta kontaktnätet vid letande efter hyresbostad.

I de tre länder vi studerat har erfarenheterna varit skilda. Storbritannien och Spanien har en historia av ett kraftigt segregerat boende. Delvis därför har de inte iakttagit någon ökad segregering efter avregleringen. Storbritannien har vidare en sådan struktur på bostadsmarknaden att frågan om segregering i princip sätts ur spel; Council Housing och Housing Association erbjuder subventionerat boende som ofta är av relativt god kvalitet. I Spanien var segregeringen innan avregleringen redan mycket kraftig varför det är svårt att säga om den har ökar sedan 1985.

I Finland, som i den här frågan är mest jämförbart med Sverige, har man inte kunnat iaktta en ökad ekonomisk segregering. Vid intervju med olika personer i Helsingfors fick vi intrycket att en segregering, på samma sätt som i Sverige, förekom redan innan avregleringen.

Vår studie ger inget stöd för argument om att en avreglering skulle leda till en ökad ekonomisk segregering i Sverige. Samtidigt ger den inte heller tillräckligt starkt stöd för att man ska kunna hävda att så inte kommer att ske.

Källförteckning

Allmänt

Antoni N (1996) *Hyra på markanden – debattbok om hyror*, Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.

Ds 1992:73, *Utvärdering av bruksvärdessystemet*, Slutrapport, Finansdepartementet Stockholm.

Ds 2000:33, *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering*, Birgersson B O, Nordstedts tryckeri.

Fastighetstidningen (2000) Nr4, – *Mer marknad – vad skulle det betyda för bostadshyran?*

Hedman E, *Svensk bostadsmarknad i internationell belysning*, Rapport 1993:2, Boverket, Allmänna förlaget, Stockholm.

Lind H (1994) *Hur skulle en fri marknad för hyreslägenheter fungera?*, Stockholm.

Lind H (2000) *Bostadshyrorna och rimligheten – Om behovet av en ny hyresreglering*, Agora, Bjärnum.

Lind H (2000) *Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis*, European Journal for Housing Policy (kommande nummer).

Lind H, Bejrums H et al (2000) *Fastighetsföretagens organisations- och informationssystem inför 2000-talet – en enkätundersökning*, Avd för Bygg- och Fastighetsekonomi på Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Ljungqvist T (1996) *Jakten på hyran – ett diskussionsunderlag*, Stockholms Fastighetsägareförening, Stockholm.

Ljungqvist T et al (1999) *Hyresregleringen – vid ett vägskäl. Effekterna av S:t Eriksmålet*, Stockholms Fastighetsägareförening, Stockholm.

Svanström S, *S-rikstagsmän öppnar för förändringar i hyresregleringen*, Finanstidningen, 1999-04-27

Arnott, R (1995) *Time for Revision on Rent Control?*, Journal of Economic Perspectives, Vol. 9 no 1 s 99-120.

Finland

Litteratur

Laakso S (2000) *Regional Housing Markets in Boom and Bust: The Experience of Finland*, Pellervo Economic Research Institute, Reports No.169, Helsingfors.

Loikkanen H A, Bengs C (1991) *The Finnish Housing Market: Structure, Institutions and Policy Issues* ur Hårsman B, Quigley J M, *Housing Markets and Housing Institutions: An International Comparison*, Kluwer Academic Publishers.

Loikkanen H A, Laakso S (1999) *Bostadsmarknaden och systemen för stöd till boende*, Miljöministeriet.

Proposition 23/600/94 inför avregleringen 1995.

Finlands statistikcentral för hyresstatistik 89-00, serien Asuminen

OECD *Economic outlook* december 1999

Intervjuer

Hienonen, Virpi; Finlands fastighetsägareförbund

Laakso, Seppo; Forskare på VTT (Statens tekniska forskningscentral)

Lankinen, Markku; Stadsforskningscentralen

Loikkanen, Heikki; Professor vid Helsingfors Universitet

Miemois, Karl Johan; Överinspektör på Miljöministeriet

Mölsä, Marianne; Konsultbolaget Huoneistokeskus

Stort försäkringsbolag med ca 10 000 fastigheter i Finland

Spanien

Litteratur

Alberdi B, Levenfeld G, Spain. I Balchin P (1996), *Housing Policy in Europe*, Routledge, London.

Carreras M (May 2000), *Is Private rental market in Barcelona Changing its pattern?*. Ännu ej publicerad.

Jover A, Hyresstatistik för Barcelona publicerat av (Cambra de la Propietat).

Pareja Eastaway M, San Martin I (1999) *General Trends in Financing Social Housing in Spain*, Urban Studies Vol. 36 No 4 s 699-714.

Pareja Eastaway P, San Martin I (2000) *The Tenure Unbalance in Spain: The Rental Sector as a means for Social Housing*. Ännu ej publicerad.

Wiktorin M, Spanien. I Ds 1992:78, *Internationell jämförelse av hyressättning och konfliktthantering*, Finansdepartementet.

Intervjuer

Ahlfert, Larry; Catella Property Consulting
Carreras, Mercè; Universidad de Barcelona
Maeso, Juan Carlos; Gesinar (Fastighetsbolag)
Matriquelada, Inna; Knightfrank Barcelona
de Müller, Ferran; AGN (lokalt fastighetsförvaltningsföretag)
Pareja Eastaway, Monserrat; Universidad de Barcelona
San Martin, Ignacio; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria

Storbritannien

Litteratur

Balchin P, The United Kingdom. I Balchin P (1996) *Housing Policy in Europe*, Routledge, London.

Bailey N (1999) *Deregulated Private renting: A Decade of Change in Scotland*, Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, Vol 14 No 4.

Crook A D H, Kemp P A (1996) *The Revival of Private Rented Housing in Britain*, Housing Studies, Vol 11 No 1 s 51-68.

Down D, Holmans A, Small H (1994) *Trends in the Size of the Private Rented sector in England*, Housing Finance, No 22 s 7-11.

Down D, Deacon K, Green H, *Housing in England 1996/97*, Office for national Statistics, Social Service division.

Hårde U (1993), *Storbritannien*, Bostäder i Europa, SABO.

Kemp P A (1990) *Deregulation, Markets and the 1988 Housing Act*, Social Policy & Administration, Vol 24 No 21 s 145-155.

Kemp P A, Ideology, Public Policy and Private Rental Housing Since the War. I Williams P (1997) *Directions in Housing Policy*, Paul Chapman Publishing.

Kemp P A (1998) *Private renting in England*, Netherlands Journal of Housing and Built Environment, Vol 13 No 3 s 233-255.

Malpass P (1999) *Housing Associations and Housing Policy in Britain Since 1989*, Housing Studies, Vol 14 No 6 s 881-893.

Waldén L J (1996) *Föregångare eller hotbild? – Reflexioner kring 100 års brittisk bostadspolitik*, Gävle.

Wiktorin M, Storbritannien. I Ds 1992:78, *Internationell jämförelse av hyressättning och konflikthantering*, Finansdepartementet, Stockholm.

Intervjuer

Cutting, Geoffrey; Small Landlord Organisation

Duncan, Alex; Leeds Accommodation Bureau

Kemp, Peter; Professor vid Glasgow Universitet

Martin, Paul; PT Properties

Anonym, fastighetsföretag i Leeds