

Konsekvenser av lagförslagen

– ingen ökad nyproduktion men ökad spekulation på de befintliga hyresbostadsfastigheterna, risk för nya bubblor

Den proposition som regeringen lagt till riksdagen är riktigt svag när det gäller att analysera vilka konsekvenser som lagförslagen får. De remisser som funnits före propositionen är dessvärre inte bättre.

I riksdagens arbetsordning finns regler som stadgar att förslag skall vara väl beredda och tydligt ha gått igenom konsekvenser av förslagen. I det här fallet saknas det, vilket i sig borde bli föremål för en granskning.

Dessvärre har organisationerna på bostadsmarknaden inte heller gjort några egna konsekvensanalyser, åtminstone inga som presenterats.

Naturligen borde organisationer som Hyresgästföreningen, SABO, bostadskooperationen, Riksbanken, Boverket, Sveriges Kommuner och Landsting med flera vara angelägna att granska förslag som regeringen karaktäriserar som den största förändringen av bostadsmarknaden på nästan fyrtio år.

I det här nyhetsbrevet skall vi granska några konsekvenser av förslagen. I tidigare nyhetsbrev har vi visat att hyrorna kommer att öka till en "förhandlad marknadshyra". Det innebär att de kommer att stiga kraftigt i tillväxtregioner, medan förändringarna i regioner med stabilitet eller befolkningsminskning sannolikt kan bli måttliga med hänvisning till att det finns bostäder med andra upplåtelse-

former som har måttliga eller låga priser. En stor del av hyreslägenheterna finns i tillväxtregioner. Enbart i de tre storstads-länen ligger cirka hälften av hyreslägenheterna i Sverige.

Blir det trettioprocentiga hyreshöjningar eller femtioprocentiga eller sjuttiprocentiga? Och hur snabbt?

Konsekvenser för fastighetsmarknaden

De ökande hyrorna leder till ökande fastighetsvärden. Enligt en bedömning innebär en procent ökad hyra ett ökat fastighetsvärde på två procent. Värdestegringen gör det intressant att köpa och sälja hyreshusfastigheter. En ökad omsättning av dessa kan således förväntas.

Det innebär också att det blir ett ökat intresse att äga fastigheter under en begränsad tid. Ett antal aktörer kan förväntas köpa och sälja fastigheter och kamma hem vinster som beror på värdeökning eller förväntad värdeökning, istället för att göra vinst på långsiktig fastighetsförvaltning.

För lokalfastigheter finns ett antal tidsperioder där omsättningen har varit stor och där också spekuleringen i fastigheter har varit omfattande. Under perioder har fastighetsvärden kraftigt övervärderats vilket så småningom lett till stora bakslag och påfrestningar på fastighetssektorn.

Sådana tvära kast blir sannolika även

Nyhetsbrev 5

Det här nyhetsbrevet ägnas åt följderna av regeringsförslaget om framtidens allmännyttan och hyresrätt. Det är brukligt att regeringsförslag följs av relativt noggranna konsekvensbeskrivningar. Dock inte i detta fall. Också hyresmarknadens parter som ställer sig bakom förslaget har struntat i att redovisa följderna. Men NHB ringar här in de viktigaste konsekvenserna.

Tidigare nyhetsbrev hittar du på NHBs hemsida.

på hyreshusmarknaden om lagförslagen förverkligas.

Konsekvenser för kapitalmarknaden

Ökade priser, ökad omsättning och spekulation på fastighetsmarknaden leder till ett ökat kapitalbehov inom sektorn. Således kommer en ökad andel av kapitalmängden i Sverige (och i någon mån internationellt) att användas till hyreshussektorn i Sverige.

Eftersom lagförslagen också kommer att höja priserna på bostadsrätt och äganderätt, kommer också kapitalmängden till sektorn att öka.

En ökad kapitalmängd till bostadssektorn innebär mindre kapital till andra verksamheter, vilket i sin tur kan minska förutsättningarna för tillväxt. För tillväxten är kapital till mera produktiva verksamheter än omsättning på bostadsmarknaden viktigt.

Större instabilitet kan förväntas. På lokalmarknaden har instabiliteten varit betydande de senaste 20 åren. Bostads-

