

## När hyresmarknaden fallerar kan privata investerare ingripa

**Reformer på hyresmarknaden krävs för att skapa rörlighet på bostads- och arbetsmarknaden. Ett sådant alternativ med fri hyressättning kan skapas genom ägarlägenheter och en privat hyresmarknad.**

Problematiken med ökade bostadsköer och priser, trögrörlighet, kreditrestriktioner och långsamma byggtakt och bostadsbrist är alla kännetecken för den svenska bostadsmarknaden. Det reglerade hyressättningsystemet ger idag upphov till ombildningar, bostadsbrist och ineffektivitet. Boendeformen ägarlägenhet är fortfarande relativt ovanlig i Sverige men den fulla förfoganderätten över lägenheten och avsaknaden av bostadsrättsförening gör det möjligt för vem som helst, privat- och juridisk person, att köpa en lägenhet som investering för att hyra ut.

I vårt examensarbete ”Kan ägarlägenheter föra Sverige närmare en väl fungerade bostadsmarknad” har vi studerat hur ägarlägenheter fungerar som bostads-, investerings- och hyresobjekt och om friheten till uthyrning kan skapa en privat hyresmarknad. Hade en sådan typ av marknad, som utgör majoriteten av Norges hyresmarknad, kunna avhjälpa hyresmarknaden i Sverige? I studien medverkade politiker, forskare, byggföretag, intresseorganisationer och rådgivare i fastighetsbranschen.

Byggbolagen, forskaren och fastighetsrådgivarna var generellt positiva till ägarlägenheter även om vissa av byggbolagen inte bygger boendeformen i dagsläget. Inställningen hos intresseorganisationerna delade sig, där respondenterna från organisationerna som företräder hyresgäster och allmännyttiga kommunala fastighetsbolag var kritiska. Respondenten från myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende var tvärtom positivt inställd. Bland

respondenterna från riksdagspartierna fanns också en tydlig gräns där partiernas inställning till ägarlägenheter överensstämmer med den historiskt generella synen på ägande- och hyresmarknad.

En privat hyresmarknad med fri hyressättning är möjlig genom ägarlägenheter och lagen om uthyrning av egen bostad. Lagen öppnar upp för, mer eller mindre, marknadshyra av en bostad och skattelagstiftningen ger skattefria hyresintäkter upp till ett visst belopp.

Som investering kräver ägarlägenheter större kapital än bostadsrätter och är svårare att finansiera på grund av gällande kreditrestriktioner, men en historiskt positiv utveckling av bostadspriser och ett efterfrågeöverskott på bostadsmarknaden pekar på en stabil avkastning i form av hyresintäkter och en stark värdeutveckling på sikt. Även om det är en liten men kapitalstark grupp som kan förvärva ägarlägenheter så görs de tillgängliga för en större grupp vid uthyrning. Attraktiviteten i denna flexibla boendeform borde kunna attrahera mer kapital vilket skulle ge fler byggda bostäder. Den ger möjlighet till en varierad användningsgrad och ger full äganderätt till lägenheter vilket medför tydlighet, något som ingen annan boendeform uppfyller för lägenheter.

Att hyra privat är inte lika säkert för hyresgästen eftersom besittningsskydd saknas. Att kunna hitta en bostad tillfälligt, snabbt och på annan ort är dock en viktig faktor på bostadsmarknaden och inte minst för arbetsmarknaden. En privat hyresmarknad är ett komplement till hyresmarknaden och skapar effektivitet på bostadsmarknaden även om det idag, på grund av avsaknaden av ägarlägenheter, bara är på marginalen.