

## Bostadskö betyder inte bostadsbrist

JOHAN BRAW

**INLÄGG** Svensk bostadspolitisk debatt är passionerad, men kan bli mer genomtänkt. En av bristerna i debatten är att anekdoter erkänns som bevisning. Risken med detta är att statens och kommunernas beslut fattas på felaktiga grunder, vilket kan leda till mindre effektiv användning av de gemensamma medlen – men också kan skapa oförutsedda och oönskade boendemarknadseffekter.

Ett av de mest älskade områdena för anekdoter och bostadspolitisk diskussion är bostadsköerna, dvs köerna till allmännyttans hyreslägenheter, och i vissa fall också till delar av den privata sektorns hyresbestånd. Jag ser ganska ofta anekdoter om att det krävts 20 års köande för att få en hyreslägenhet i Stockholm. Utifrån det dras sedan slutsatsen att denna kötid visar att bristen på bostäder är stor. Bostadsköer är emellertid inte exakta mått: vilka lägenheter som ingår och kriterierna för att få registrera sig i kön och få behålla sin köplats skiljer sig åt. Nyttan för jämförelser över tid och i landet är således begränsad.

Som vd för ett allmännyttigt bostadsföretag – Sölvesborgshem AB – har jag relativt god insyn i hur en bostadskö relaterar till efterfrågan på bostäder. För att konkretisera problemen med att använda bostadskön som mått på bostadsefterfrågan har jag studerat den sköen, nedan kallad intresselistan, i Sölvesborgshem. I Sölvesborg bor ca 17 500 personer och Sölvesborgshems intresselista innehåller 3 400 personer.

Drygt 2 000 av personerna i kön bor redan i Sölvesborg och av dessa bor dessutom en hel del redan hos Sölvesborgshem. Man skulle kunna tänka sig

att en stor andel av dessa är pensionärer. Dessa sägs i debatten ofta vara angelägna att flytta från sina villor. Andelen av befolkningen i kommunen som är 66 år eller äldre är drygt 24 procent, men intressant nog utgör personer i denna ålderskategori knappt 20 procent av de intresseanmälda. Äldre sölvesborgare tycks alltså inte vara särskilt angelägna att flytta till hyresrätt. Är det ett problem att pensionärerna i mindre utsträckning har registrerat sig som sökande i vår intresselista? Nej, egentligen inte. De bor förmodligen kostnadseffektivt i sina hus och att flytta i sig är besvärligt.

Exemplet illustrerar att den som vill använda en bostadskö för att argumentera om bostadsbrist i kommunen alltså först bör begrunda hur stor andel av de köande som redan bor i kommunen. Att ett antal personer under ospecificerade omständigheter någon gång eventuellt kan tänka sig att flytta till ett annat boende än sitt befintliga säger inte speciellt mycket om behovet av fler bostäder på orten. Det bör kunna vara en princip som gäller alla bostadsköer. Det ska också observeras att en person kan stå i flera köer samtidigt. Det innebär att om antalet köande i flera kommuner räknas tillsammans, kan en person bli räknad flera gånger.

En relaterad fråga är hur stor andel av dem som får ett erbjudande som sedan tackar ja till lägenheten. När Sölvesborgshem erbjuder lägenheter till de registrerade i intresselistan, får de anmäla intresse. Av dem som erbjuds lägenhet tackar endast 37 procent ja. Det förefaller inte indikera en särskilt stor bostadsbrist och jag ber läsaren uppmärksamma: detta är bara andelen som tackat ja till lägenhet som de dessförinnan anmält intresse för. Andelen som inte anmäler intresse har jag inte någon siffra på, av systemskäl, och detta är en brist som är mycket viktig att inte bortse från.

En inte orimlig invändning är att Sölvesborg inte är Stockholm och att

personer i Stockholms bostadskö nog skulle resonera annorlunda. Återigen en fälla i svensk bostadspolitisk debatt: den enkla slutsatsen är frestande att dra. Här är på sin plats att koppla till den israelisk-amerikanske psykologiprofessorn Daniel Kahneman, som 2002 fick Sveriges riksbanks pris i ekonomisk vetenskap till Alfred Nobels minne. Kahneman påpekar i den mycket uppmärksammade boken *Tänka, snabbt och långsamt* att även högt utbildade och erfarna människor kan dra mycket förhastade slutsatser (Kahneman 2012). Kahneman beskriver den mänskliga hjärnan som bestående av två system: 1 och 2. System 1 har ungefär samma egenskaper som många djurs: det är kapabelt att fatta snabba och för hjärnan energieffektiva beslut, vilket är bra vid rutinartade respektive livshotande situationer. System 2 är mer eftertänksamt, ifrågasättande, tvekan, energikrävande – och präglad av stor lättja. Människan behöver alltså bestämma sig, koncentrera sig, anstränga sig, för att system 2 ska kopplas in, annars fortsätter system 1 att styra med sina snabba beslut.

Några system 2-frågor angående en bostadskö kan vara: var bor de sökande personerna i dag? Vad gör att de i stor utsträckning kan tacka nej? Har priset på en hyrd bostad något att göra med köstorleken? Har det låga eller obefintliga priset för att stå i kö något att göra med köstorleken?

Låt oss nu återgå till frågan om de som köar i Stockholm nog inte vore mer benägna att tacka ja till lägenhet, om de fick ett erbjudande. Ett svar är att det är möjligt, men att jag förvisso inte vet hur många som avstår från att anmäla intresse heller. Ett annat svar är att två erkända principer kan beaktas i den frågan: Kahnemans prospektteori och kanske också teorin om avtagande marginalnytta.

Kahneman menar att människor som får samma erbjudande betar sig

olika, beroende på vilket utgångsläge de har. I frågan om lägenhetserbjudande skulle detta kunna betyda att den som redan har ett bra boende avstår från de lägenheter som inte kräver så lång kötid, medan den som bor trångt är mer benägen att tacka ja till det första erbjudandet. När den mer välsituerade väl tackar ja, har denna hunnit bygga upp ett antal års köpoäng, vilka i en system 1-präglad debatt åberopas som anekdotisk bevisning för hur mycket köpoäng som krävs för att få en centralt belägen lägenhet och således för hur allvarlig bristen på bostäder är. Märk väl: bristen på bostäder kan mycket väl vara stor, men antalet köpoäng som krävs för att få en lägenhet är inte ett belägg för det – även om system 1 frestas att se saken på det viset.

Det kan t o m vara så – och detta är en hypotes från min sida – att ju mer köpoäng en person har, desto mindre benägen blir den att tacka ja! Dels kan exponeringen för erbjudanden i sig ha en avtagande effekt på personens upplevda nytta av att få ett erbjudande: det första erbjudandet är en markant förändring för den sökande, men nytto- eller upplevelseförändringen är inte lika markant när det andra erbjudandet kommer. På attraktiva orter är köpoäng dessutom en slags privatekonomisk tillgång. Ju fler köpoäng, desto större möjlighet att få tillgång till en lägenhet vars hyra understiger en marknadshyresnivå. Men en viktig aspekt är denna: när du tackat ja till ett erbjudande, mister du alla dina sparade poäng. Det är ett stort risktagande för den enskilde: ska jag lägga alla mina poäng på denna lägenhet, eller vänta lite till? Eftersom människan som regel är riskaversiv kan vi anta att det finns en viss benägenhet att avstå från erbjudanden för att inte mista sina poäng. Således innehåller Stockholms bostadskö en mängd personer som inte är i omedelbart behov av ny eller annorlunda bostad.

Det skulle alltså kunna vara så att de mest attraktiva lägenheterna i Stockholm är de som är svårast att få uthyrda, kanske tillsammans med de minst attraktiva. Jag erkänner att detta är en djärv hypotes och är öppen för belägg om att den är felaktig. Jag bygger min hypotes på att de som får erbjudande till de mest attraktiva lägenheterna, också är de som har flest poäng. De förlorar alla sina poäng när de fått lägenheten. Detta är en viktig skillnad mot kapitalinsats: även vid en kraftig prisnedgång återstår den största delen av tillgången. Men köpoängen förloras alltså helt och hållet när hyresgästen fått lägenheten och det innebär att risken kunden tar är desto större: om kunden inte är nöjd med lägenheten, grannarna, eller grannskapet har en stor privatekonomisk tillgång – köpoängen – gått förlorad. Givet att människan är riskaversiv finns alltså en god sannolikhet för att kunden i detta läge avstår från en attraktiv lägenhet. Dessutom kan det an-

tas att en kund som under lång tid hunnit spara så mycket poäng, redan i dag har ett gott boende.

Det är naturligtvis inte speciellt modest att påstå att svensk bostadspolitisk debatt saknar något som jag mellan raderna antyder att jag själv har. Jag vill därför understryka att jag har en genuin vilja att resonera med andra om den svenska bostadsmarknaden. Jag företräder inte någon bostadspolitisk linje. Det jag som vd i Sölvesborgshem tror mig ha insett är att vår bostadskö är ett effektivt verktyg för att få lägenheter uthyrda, men att kön säger ytterst lite om bristen på bostäder. Att samtalet om bostäder i Sverige får åtnjuta mer koncentrerad eftertänksamhet och färre slutsatser baserade på antalet köande är alltså angeläget och jag hoppas med detta inlägg bidra till en mer genomtänkt debatt.

#### REFERENS

Kahneman, D (2012), *Tänka, snabbt och långsamt*, Volante, Stockholm.