

KRIS FÖR BOSTADSPRODUKTIONEN?

NÅGRA REFLEXIONER

Av hypoteksombudsman ÅKE EKSTRAND

ÅTERKOMMER man efter några års bortovaro till en stad här i landet, har man svårt att känna igen den. Utanför den gamla stadsgränsen gruppera sig på längre eller kortare avstånd nya kvarter, ofta hela stadsdelar. Dessa hus inrymma bostadslägenheter av hög standard, eleganta och moderna. Deras innehavare torde i de flesta fall aldrig tidigare ha bott så bra och icke heller kunnat hoppas att få en sådan bostad. Alla deras vänner och bekanta önska sig naturligtvis att få samma förmån och om de ännu icke lyckats därmed, stå de antecknade i bostadskön. Inställningen är densamma i fråga om alla konsumtionsvaror, således bil, TV, mat, kläder och bostad — ingen får vara sämre än den andre, kosta vad det vill.

Vi komma då till frågan om finansieringen av stadsbefolkningens bostadsbehov, som nu blivit tillgodosett långt utöver vad som skulle motsvara folkökningen. Är det över hela världen prisade svenska välståndet så stort, att allmänheten kan hålla sig med dessa bostäder? Dessvärre förefaller det

icke att vara så lyckligt, utan saken har måst ordnas på annat sätt. Då bostadsbyggandet efter andra världskrigets slut åter skulle sättas i gång, fanns icke något enskilt kapital villigt att taga risken. Hyresregleringen avskräckte byggherrarna, eftersom skälig avkastning på investerade medel icke kunde påräknas. Staten hade icke heller några pengar, men kunde sätta fart på sedelpressarna. Att statens subvention av bostadsproduktionen varit den kanske främsta anledningen till inflationen synes numera vara klart. Och spararnas förlust av 10 å 12 milliarder kronor ligger till en del investerad i denna bygghusskap, denna produktion av övervägande konsumtionsvaror.

Hyran för dessa bostäder är emellertid mycket hög, även om en avsevärd del via statens lån och räntesubvention samt bidragen till barnfamiljerna kommer på det allmänna, dvs. skattebetalarna. Medan hyran i de äldre och hyresreglerade husen knappast uppgår till 25 kr. pr kvm lägenhetsyta inkl. värme, kommer den i de nya upp till ca 50 kr., vartill egentligen bör läggas det

belopp, som tillskjutes av allmänna medel. Och byggnadskostnaden är starkt stigande, på de sista tio åren har den ökat mellan 40 och 50 %. År 1950, då hela kostnaden uppgick till 2 032 millioner kr., utgjorde de statliga lånen 336 millioner, år 1955, då kostnaden stigit till 3 199 millioner, hade statens lån ökat till 1 042 millioner, och år 1959, då bostadsbyggandet kostat 4 117 millioner, hade staten över 8 000 millioner utestående i bostadslån. Under året 1959-60 har byggnadsarbetarnas lön i genomsnitt stigit med 18 å 19% enligt deras egen förbundsordförande.

Trots fördyringen fortsätter bostadsbyggandet i crescendo, man måste häpna, då man i utkanterna av vissa städer ser rader av tornkranar resa sig mot skyn för uppförande av nya åttavåningshus. De kommunala företagen bygga hyreshus och få låna upp till 100% av kostnaden, men staden ikläder sig borgen för statslånet. De privata byggmästarna åtaga sig föreningshusen, där medlemmarnas insats måste bli allt högre, när lånemöjligheterna där äro avsevärt mindre. H. S. B. intager en mellanställning. Hittills synes det ha gått bra att skaffa folk till lägenheterna, men det börjar nu visa sig besvärligt på en del orter. Beträffande insatslägenheterna är finansieringen svårast, spekulanterna sakna behöfligt kapital. Bil och TV äro ju ofta köpta på avbetalning, och om pengar finnas på banken, vill man

kanske hellre satsa dem på en egen villa.

Huru ter sig framtiden för de intressen, som beröras av bostadsproduktionen? Snart nog måste väl gränsen vara nådd för möjligheten att fylla de nybyggda, allt dyrare lägenheterna med invånare. Då uppkommer ett överskott, en del lägenheter stå tomma och tiden är inne att avveckla hyresregleringen. Detta medför en viss utjämning av hyrorna, de äldre husen kunna åtminstone i många fall få en höjning från 25 kr. pr kvm inkl. värme upp till exempelvis 35 kr. Den friare hyresmarknaden skapar möjlighet att flytta till en mera välbägen bostad, och många söka sig då från utkanterna in till centrala stadsdelar. De senast byggda och dyraste bostäderna i ytterområdena avfolkas i den mån omflyttning kan ske, och härvidlag bör beaktas, att privata byggnadsfirmor inköpt en mängd saneringsmogna fastigheter i centrum för att där snarast möjligt uppföra mycket större hus än de nuvarande. Hyrorna i stadens periferi falla, kanske endast från 50 till 45 kr. pr kvm, men detta jämte outhyrda lägenheter kan vålla stora förluster. De kommunala företagen med 100% i lån riskera att bli insolventa och stadens borgen för topplånet är icke en tom formalitet. Vid en sådan utveckling torde dessa byggherrar tvingas att draga sig ur spelet.

Vi äro nu framme vid ett annat

och ganska ödesdigert förhållande. Förutsättning för den förda bostadspolitiken har varit, att landet haft en högkonjunktur med ett ständigt växande välstånd. Det har från alla håll erkänts, att en nedgång i konjunkturen och därmed sysselsättningen skulle allvarligt påverka utsikterna för svenska folket att fortfarande få njuta sitt välstånd. Men man har icke beaktat, att *bostadsproduktionen själv* i de flesta städerna varit en huvudsaklig näringsgren, ofta den viktigaste. En ström, visserligen ej av guld, men desto mer i sedlar, har flutit genom samhället, så länge denna byggnadsrush pågått, och denna ström av pengar har ökat efterfrågan på allting, bl. a. och icke minst på bostäder. När denna ström sinar, vilket ju förr eller senare måste ske, krymper sysselsättningen och ett betydande antal av samhällets högst avlönade medlemmar blir arbetslös. Deras arbete har resulterat i ett tillskott, icke så mycket av produktiva nyttigheter, som kunna tjäna näringslivets utveckling, utan mest av konsumtionsvaror, visserligen för långvarig förbrukning, men så kostsamma, att de ha svårt att finna avsättning.

Två perspektiv för utvecklingen öppna sig. Antingen börjar bostadsproduktionen avtaga efter det nu pågående hektiska slutskedet eller fortsätter den. Det är förvånande att bankerna släppa till pengar för en så dyrbar företagsamhet och nu

öka sina insatser i förlitande på en ständig prisstegring, vartill de själva därmed bidra. Tecken på en kommande kris finnas likväl och kunna göra både byggherrar och långivare betänksamma. En del arbetare bli då friställda, några gå kvar i staden och lyfta understöd, andra flytta hem igen till landsbygden. I varje fall bli bostäder lediga och bostadsbristen befinnes plötsligt ha försvunnit. Om utvecklingen följer denna linje, har visserligen en kris uppkommit, men av måttlig omfattning och produktionen kan åter länkas in på sunda banor.

Den andra utvecklingslinjen är mera sannolik. Om byggandet går tillbaka, blir det arbetslöshet, skatteintäkterna minskas, handeln lider avbräck och dyrbara anordningar måste till för att omskola eller sysselsätta de arbetslösa. Myndigheterna liksom byggmästarna finna, att det ur alla synpunkter är det billigaste att låta byggnadsarbetaren fortsätta i sitt yrke. Och pengar anskaffas på ett eller annat sätt. Ombyggnaden av den inre staden bedrivs av de privata firmorna, de »allmännyttiga» torde få svårare att hänga med. Högkonjunkturen inom staden vidmakt hålls ännu något år, men bostadskön minskas icke avsevärt, ty de tillkommande bostäderna äro så dyra, att endast ett fåtal har råd att flytta dit. Byggnadsarbetarnas lön stiger ytterligare, någon nedgång är icke att tänka på, så länge

subventionerna stå till buds. Hyresregleringens avveckling får anstå.

Denna utveckling skapar småningom ett sådant överskott av bostäder, att produktionen måste hejdas, men samhällsekonomin har då tillfogats vida större skada än i det förra fallet. Några ha gjort vinst, nämligen hyresgästerna i de kommunala husen, där hyran till följd av den förut berörda omflytningen och överproduktionen nedgått från 50 till 45 kr. och möjligen åtskilligt mera, samt ägarna till den del av de äldre fastigheterna, som kan konkurrera med de nybyggda i fråga om standard. Förlusterna drabba dels de nyaste föreningshusens lägenheter med deras minskade saluvärde och därmed nästan värdelösa insatser, dels stadens skattebetalare, som gentemot staten svara för räntorna på de allmännyttiga lånen.

De här framförda synpunkterna ha hållit sig till den inhemska konjunkturen och icke berört vårt beroende av utlandet. Tages risken för en försämrad utrikeshandel med i beräkningen, får det ekonomiska intrycket av de många nya, stora och vackra stadsdelarna en ännu mörkare prägel. Vem vet, huru länge det delvis konstlade välstånd, som ligger till grund för detta byggande, kan stå sig, då vår genom höga hyror fördyrade arbetskraft och produktion möter konkurrensen från länder med en solidare ekonomi, en bättre balans mellan utgifter och inkomster?

Vårt bostadsbyggande är skyddat mot utländsk konkurrens och detta kan väl förklara dess situation, men även en måttlig nedgång för våra exportindustrier medför fara för välståndet. Skulle så olyckligt vara, att avmattningen inträffade just under den värsta byggnadsrushen, så att folk icke längre kunde satsa så mycket på bostadsbyte, bleve fastighetskrisen mycket allvarlig. Om hyran för de dyraste nybyggnaderna sjönke med 25 % — vid 1880-talets kris sjönk den ända till noll — kunde deras under statslånet liggande krediter, alltså inom 75 % av belåningsvärdet, komma i farozonen. Detta skulle innebära, att bostadskreditföreningarna finge vara beredda att övertaga sina låneobjekt, en oväntad och ytterst otrevlig sak. Alla låntagare hos dessa föreningar äro nämligen solidariskt ansvariga för de förluster, som uppkomma i lånerörelsen, och om några av låntagarna icke kunna betala sina räntor, måste bristen uttaxeras på de övriga i den mån föreningens fonder icke förslå.

Varför har vårt storartade bostadsbyggande medfört dessa här dryftade risker? Förklaringen torde ligga i statsingripandet på ett område, som tidigare tillhört den privata sektorn och där varje företagare måst kalkylera kostnaden mot avkastningen. Subventionen har gjort husen dyrare och hyran har kunnat stiga i takt därmed, ty valet av bostad har ej varit fritt. Hyresregleringen har låst fast lägen-

heterna i de äldre husen hos deras invånare, så att mycket få lyckats komma in där. Ett borttagande av subventioner och hyresreglering skulle småningom föra till ekonomiskt sundare förhållanden, men på en betydligt högre hyresnivå än vad som eljest varit naturligt. Det är lätt att driva kostnader och löner i höjden, då pengar finnas,

men det är svårt att få ner dem igen.

Från de politiska partiernas sida har intet funnits att invända mot ett starkt expanderande bostadsbygge. Alla partier synas också nu vara ense om att pensionerna måste höjas, vilket är väl behövt, om svenska folket skall få råd att på ålderdomen flytta in i sina nya hus.