

ULF BRUNFELTER:

Liberalisera bostadssektorn – ett alternativ till Bostadskommittén

Hyresgäströrelsens och många bostadspolitikers verklighetsuppfattning om subventionsbehovet är överdrivet, hävdar Ulf Brunfelter. Subventionerna gör det omöjligt att producera bostäder utan skattestöd. Författaren är starkt kritisk mot Bostadskommitténs selektiva subventionering och visar hur en liberalisering av bostadssektorn kan realiseras.

En trogen vapendragare för socialiseringsfaktorn i svensk bostadspolitik sen mitten på 70-talet har varit "orättvisan" i boendekostnader mellan hyresboende och villaboende. Det är ett tema som också återkommer i bostadskommitténs arbete, där det blivit ledstjärna för diskussioner om "neutralitet" dvs krav på likvärdiga boendekostnader för olika boendeformer.

I grunden döljer sig bakom detta en strategi från bla hyresgäströrelsen att frammana en verklighetsuppfattning, som passar för krav på subventioner och stöd till hyressektorn å ena sidan och pålagor på hushållsägda bostäder å den andra. Utgångspunkten för resonemangen är att kapitalkostnaderna år 1, dvs produktionsåret/inflyttningsåret, skall läggas till grund för en jämförelse mellan hyrda och ägda lägenheter. I ett sådant begränsat tidsperspektiv ter sig hyreskostnaderna helt omöjliga att bära utan stora subventioner, och småhusens ränteaavdrag ter sig också som en del av subventionssystemet, som måste ha en motsvarighet i räntebidrag till hyresboendet.

I ett sådant resonemang bortser man helt från att bostadsmarknaden i allt väsentligt – till 98 å 99 procent – inte försörjs av nybyggda bostäder utan av det befintliga bostadsbeståndet. Nyproduktionen har en mycket begränsad betydelse.

SABO-företagens dolda resurser

I själva verket representerar våra bostäder inom hyressektorn en mycket stor del av vår nationalförmögenhet. Under efterkrigstiden har mer än hälften av hyresbostäderna – 800 000 av cirka 1 600 000 lägenheter – ställts till de kom-

Jur kand Ulf Brunfelter är chef för Näringslivets Byggnadsdelegation.

munala bostadsföretagens förfogande genom gemensamma uppoffringar från folkhushållet. De kommunala bostadsföretagens främsta uppgift är att vart och ett på sin ort sörja för de hyresboendes välfärd på bostadsmarknaden.

Tillsammans representerar de kommunala lägenheterna nästan en fjärdedel av det totala bostadsbeståndet på ca 3,6 miljoner bostäder. Vår totala bostadsstock – dvs inräknat både bostadsrätter, hyreslägenheter och egnahem – anses enligt bedömare i Bostadsdepartementet ha ett återanskaffningsvärde 1984 runt 1100 miljarder kr. SABO-företagens an-

Bostadsmarknaden försörjs till 98–99% av det befintliga bostadsbeståndet – inte av nybyggda bostäder.

del av bostadskapitalet, beräknat på detta sätt, bör då kunna skattas till ca 250 miljarder.

Med den prisreglering, som utvecklats genom bruksvärdesystemet är förräntningen på detta kapital lågt. Tex förräntar Svenska Bostäder till marknadsränta ett kapital av ca 3 miljarder, medan återanskaffningsvärdet av fastighetsbeståndet kan skattas till 15 miljarder. Även räntebelastningarna är begränsade, tex hade Svenska Bostäder med sina 50 000 lägenheter en räntebelastning 1984–1985 på ca 6,5%, räknat på företagets låneskuld. Belåningsgraden på SABO-företagen ligger runt 1500 kr/m², medan nyproduktionskostnaden kan skattas till drygt 6000 kr.

I förhållande till återanskaffningsvärdet, finns därför latent lagrat ett mycket

betydande kapital hos SABO-företagen. På detta dolda egenkapital ställs inga förräntningskrav alls. Räknas SABO-företagens fastighetsvärden mera försiktigt till bara hälften av nyproduktions-/återanskaffningsvärde, dvs till 3000 kr/m², skulle SABO-företagens fastigheter representera ett kapitalvärde av ca 125 miljarder, varav ca 65 miljarder är belånade.

Någonting av dessa väldiga resurser borde onekligen räknas de hyresboende till godo exempelvis i Hyresgäströrelsens rättviseresonemang. Enbart normal förräntning på dolda obelånade fastighetsvärden – ca 60 miljarder vid ett antaget genomsnittsvärde på 3000 kr/m² i SABO-företagen – motsvarar tex ca 9 miljarder årligen, något som sällan eller aldrig ventileras i svensk bostadspolitik.

Två iakttagelser kan i detta sammanhang vara rimliga. Den ena, att bostads-subventionerna har mindre betydelse än man tror för hyreskostnaderna. De måste relateras till hela beståndet och motsvarar då inte 60% av hyreskostnaden utan 15% av företagens hyresintäkter. Genomsnittligt låg hyrorna 1984 i SABO-företagen vid ca 300 kr per m²/år, varav räntesubventionen motsvarade ca 50 kr per m²/år.

Den andra är, att företag som representerar så stora kapitalresurser, rimligtvis måste kunna göras självbärande, och att detta är nödvändigt av samhällsekonomiska skäl.

Verklighetsuppfattning och propaganda

I ljuset av detta framstår Hyresgäströrelsens och många bostadspolitikers verklighetsuppfattning om subventionsbehovet till hyresboende överdrivet. Det

verkliga syftet kan i själva verket tänkas vara att spärra villaboendets utvecklingsmöjligheter. Den som till marknadspris övertar eller nyproducerar ett eget hem, har i princip inte mycket kapital bakom sig, kanske inget alls. Att låta den ensamboende få en skattecredit med avdragsrätten för räntor som utjämningsinstrument av kapitalkostnaderna för anskaffning av en bostad, som idag kostar 600 000 kr eller mer, har i själva verket ett bärkraftigt bostadspolitiskt motiv. En sådan ensamstående bostadsförsörjare är ingen kapitalist som SABO-företagen. Han behöver tvärtom ett stöd till sin kapitalförsörjning, och kan inte som SABO-företagen lita till en förvaltningsapparat som disponerar över miljardbe-
lopp.

Nu drivs neutralitetstänkandets skeva kapitalkostnadsfilosofi dessutom mycket längre, när det även kopplas till paritetsbegreppet – dvs filosofin att bostäder med likartade produktionskostnader och jämförbar ålder ska betinga ungefär samma årskostnader för de boende oavsett hur de ser ut eller var de är belägna. Därmed läggs grunden inte bara för en ren prisregleringsfilosofi på hyresmarknaden, utan det skapas också ett motiv för en fortskridande ekonomisk socialisering av bostadsbeståndet i sin helhet, dvs även av bostadsrätts- och egnahemsmarknaden.

Bostadskommitténs strävan

Det är i detta perspektiv, som bostadskommitténs strävan bör ses. Strategin kan beskrivas så här:

Subventioner kan utformas som ett stöd till boende, men också som ett stöd till företag. Det svenska subventionssy-

stemet har i hög grad blivit ett stöd just till SABO-företagen.

Ju mer ett sådant stöd förstoras, desto omöjligare blir det för en konkurrent att leva utan stöd. Det blir till sist som för en enskild att försöka konkurrera med tex ett kommunalt trafikföretag, vars budget har en kommunal skattesubvention. Det är i längden omöjligt.

Subventionssystemet har redan knäckt bostadsföretag med vanliga banklån. Sådana bostäder produceras inte längre. Efter 1982 års avdragsreform, som var ett offer just på neutralitetsfilosofins altare, kan praktiskt taget inte några egnahem produceras utan statliga

Bostadssubventionerna har mindre betydelse än man tror för hyreskostnaderna.

lån. Därmed blir också egnahemsmarknaden subventionsberoende.

Neutralitetsfilosofins säregna segrar i opinionsbildningen har redan satt tydliga spår i kapitalkostnadernas utveckling för nybyggda bostäder. Favoriseringen av kommunala bostadsföretag är både stor och entydig.

Den selektiva subventioneringens väg tänker bostadskommittén fortsätta. Bostadskapital får inte ge nämnvärd förräntning: "Det är ett mål för bostadspolitiken att motverka förmögenhetsbildning genom fastighetsinnehav".

Subventionspolitiken är just ett utmärkt sätt att nå detta mål. Avdragseffekten för räntor kan begränsas ytterligare och bytas ut mot tex statliga subventionslån eller skulduppskrivning i form av räntelån eller indexlån.

Regleringstänkandet växer så fram i en ordning, där paritetskravet blir en viktig målsättning för prisreglering inte bara av nyare utan också äldre bostäder. En omfördelning av kostnader över tiden förespeglas så som en lösning, och medlet kan då heta ny fastighetsskatt. På så sätt kan man nå en ordning med ekonomisk styrning av kostnader i alla bostäder oavsett åldrar och boendeformer.

Den nya socialiseringstekniken

I princip innebär detta en omdaning, som kan utvecklas till en ekonomisk socialisering av hela bostadsmarknaden. Ty

Favoriseringen av kommunala bostadsföretag är både stor och entydig.

subventionerna gör det omöjligt att producera bostäder utan skattestöd. För subventionssystemets upprätthållande krävs i sin tur en offentlig finansiering inom sektorn med nya fastighetsskatter. Därmed blir sektorn finansiellt självgenererande i offentlig ordning, och fastighetsskatterna ersätter den kapitalbildning på marknaden, som annars skulle ha sört för sektorns tillväxt och underhåll. Belysande är just att också fastighetsunderhållet kan dras in i ett sådant offentligt kapitalförsörjningsprogram. På många sätt liknar detta förhållandena i Östeuropa.

När småhusen inrangeras i detta, blir de inte bara subventionsberoende som de redan blivit idag efter skattereformen. Det blir också ekonomiskt sett allt mindre meningsfullt att vara småhusägare i takt med att boendekostnaderna drivs

upp med fastighetsskatter. Ekonomiskt sett har småhuset – eller för den delen bostadsrätten – dragits in i ett kollektivt bostadsfinansieringssystem, där hyresrätt, bostadrätt och egnahemsägande smälter samman i ett totalstyrt konglomerat av "solidariska" bostadsbetalningar. Detta i sin tur är ingenting annat än en nationalisering. Socialiseringen har nått sitt mål och skapat ett offentligt finansierat omfördelningssystem för boendekostnader.

Liberalisera bostadssektorn

Finns det då några möjligheter att vända på utvecklingen och återfå en mindre kontrollerad och friare bostadsmarknad? Det är helt klart att sådana möjligheter finns men å andra sidan är det lika klart att det är svårt att avreglera ett samhälle. Vi befinner oss i en besvärlig labyrint som är svår att ta sig ur.

En första åtgärd att nå friare förhållanden måste i så fall bli att minska subventionsberoendet. Det är en central fråga redan av statsfinansiella skäl. Vi måste i så fall hejda den omfördelning skatte- och avgiftsvägen som är tilltänkt på äldre hus och bostäder, som just har till syfte att upprätthålla subventionssystemet. Också indexlån skulle låsa fast oss i en regleringsberoende situation.

Det kan då vara en tröst att veta, att ekonomisk socialisering genom subventioner inte är någon nödvändig betingelse för bostadsproduktion, som anhängarna gör gällande. Vi är nu nere i ca 30 000 nyproducerade lägenheter per år. Det är i stort sett bara hälften av de ca 59 000, som producerades 1939, då vi inte var subventionsberoende.

En annan viktig åtgärd är att återupp-
rätta egnahemssektorns vitalitet. Vi
måste då sanera skattereformen och t ex
gå in för en 50% marginalskatt för alla så
att hushållen får betalningsförmåga kvar
att skaffa sig egna hem räknat efter skatt.
Avdragsrätten för bostadslåneräntorna
behöver då bibehållas för att hushållen i
inflationstider skall klara av dryga låne-
betalningar. En väg till sanering av bo-
stadssektorn ligger kanske just i att i
ökad utsträckning låta hushållen ta an-
svar för sitt boende. Man kan då också
tänka sig en övergång till ägarlägenheter
även i flerfamiljshus, som ju varit aktu-
ellt i debatten under de borgerliga
regeringsåren.

Om bostadssektorn på detta sätt fri-
görs från ekonomiskt beroende i form av

stöd från stat och kommun till bostads-
företagen, får man i stället tänka sig ett
stöd till inkomstsvaga hushåll, som kom-
pletterar en marginalskattesänkning.

*Fastighetsskatterna ersätter
den kapitalbildning på markna-
den som annars skulle ha sört
för sektorns tillväxt och under-
håll.*

För inkomstsvaga grupper skulle t ex
kunna finnas bostadsanskaffningslån ef-
ter mönster av de bostadslån som ti-
digare funnits i Sverige. Detta skulle un-
derlätta för sådana grupper att skaffa
bostadsrätter eller ägarlägenheter.