

ULF BRUNFELTER:

Bostadssocialism eller bostadsförsörjning?

Bostadsbristen är ytterligare ett praktiskt bevis för att socialistisk regleringspolitik är oförenlig med välordnad civil försörjning, skriver Ulf Brunfelter. Med internationella mått råder det ingen bostadsbrist i Sverige men vi har ett dåligt bostadsförsörjningssystem som inte förmår ta vara på resurserna.

Brunfelter varnar för förslaget om skräntelån. Det skulle innebära en offentlig rundgång skattevägen för att bibehålla vårt nuvarande subventionssystem. Sedan artikeln skrevs har regeringen framlagt en proposition om räntelån som i huvudsak bygger på utredningsförslaget.

Direktör Ulf Brunfelter är chef för Näringslivets Byggnadsdelegation.

Samhällsekonomi och välfärd rasades för medborgarna i Östeuropa, när de fick prova på historiens mest omfattande experiment med realsocialism i praktiken. Försörjningssystemen nära nog kollapsar i tröstlösa kösystem för att få tillgång till livets enklaste nödort. Så har det inte gått med blandekonomiska modeller, som tillämpats i länder som Sverige.

Men symptomen finns under ytan också i vår välordnade ekonomi på områden, där den politiska ekonomin segrat över marknadsekonomin. Regleringssamhällets avigsidor är t ex markanta inom vår bostadsförsörjning. Det är gåtfullt att vi lyckats göra världens bostadstätaste land till en nation med bostadsbrist, där de köande räknas i hundratusental.

Att Moskva med praktiskt taget bara allmännyttiga hyreslägenheter rapporteras ha en skriande bostadsbrist med 1,8 miljoner bostadssökande förvånar kanske inte, men att bostadsbristen mätt i antal bostadssökande också är pinsamt stor i Stockholm är märkligt. Visserligen har bostadspolitiken i Sverige också avsatt ett bestånd i allmännyttig ägo på mer än 800 000 lägenheter eller ca 60 % av alla hyreslägenheter. Men vi har när allt kommer omkring ändå västvärldens största lägenhetstillgångar räknat i antalet lägenheter per tusen invånare – 463 för Sverige mot Danmarks 448 eller Norges 417. Bland de stora nationerna i Västeuropa räknar England 399, Västtyskland 447 och Frankrike 451 lägenheter per 1 000 invånare.

Om Sverige inte lyckas försörja sina medborgare med bostäder med ett så gott utgångsläge, när skall vi då någonsin nå målet att få en god bostadsförsörjning

utan lidande för stora grupper, som tvingas stå i kö? Ofta blir ungdomar och invandrare mest utsatta dessutom, dvs grupper som den officiella välfärdspolitiken särskilt vill slå vakt om. Vilka mål har egentligen dagens bostadspolitik? Är 500 lägenheter per 1 000 en drömgräns, där allt skall ordna upp sig eller?

Onekligen ter sig den svenska situationen som ytterligare ett praktiskt bevis för att socialistisk regleringspolitik är oförenlig med välordnad civil försörjning, där boende som önskar också kan förse sig med en bostad till priser som marknaden erbjuder utan att lida åratals i kö.

Från Moskva rapporteras det (The Observer/NT 15/8-90), att stadens styrande tänker sätta igång ett program för utförsäljning av allmännyttiga lägenheter till hyresgästerna för att skapa grogrund för marknadsekonomi i boendet med en omfattande privatisering.

Men i Sverige hissas minst av allt några sådana signaler. Läget efter miljonprogrammet under mitten på 70-talet borde annars ha varit gynnsamt för en frigörelse från regleringspolitik. Vi hade då på något decennium höjt vår boendetäthet från cirka 350 till 450 lägenheter per 1 000 invånare, och det stod tidvis mer än 30 000 lägenheter lediga för uthyrning. Men det sågs i ledande kretsar mest som ett problem för allmännyttan och inte som en möjlighet till förnyelse. Paritetslånesystemet som då hade ett förräntningskrav på 5,1 % omvandlades i stället till ett renodlat subventionssystem, som på 80-talet har begränsat förräntningskravet till 2,7 % för nybyggda allmännyttiga lägenheter.

Fortsatta subventioner, skärpta bostadsförmedlingsregler, styrning av byg-

gande från kontor och lokaler till ännu mera bostadsbyggande är de regleringsmetoder, som man fortfarande hoppas bota "bostadsbristen" med i Sverige. Men Sverige har med internationella mått ingen bostadsbrist i dag, vi har tvärtom ett överflöd internationellt sett. Däremot har vi onekligen ett dåligt bostadsförsörjningssystem i Sverige, som inte förmår ta vara på våra resurser på ett rimligt sätt.

Räntelån

Den insikten är tyvärr inte särskilt utbredd. Medan Moskva förbereder övergång till marknadsekonomi hoppas den senaste konkurrensutredningen i sin granskning av svensk bostadsmarknad fortfarande kunna uppnå förbättringar inom det rådande systemet med bl a konkurrens från utlandet. Men när svenska fastighetsföretag och försäkringsbolag satsar miljardbelopp utomlands och mer eller mindre låter svenskt fastighetskapital etablera sig på annat håll, vem tror då på allvar, att utländska intressenter skulle fundera på att söka sig till den svenska bostadsmarknaden, där huvuddelen av hyresmarknaden officiellt lever utan några förräntningskrav över huvud taget?

Just ett subventionssystem med en allmännyttig sektor utan avkastningskrav är fö m ålsättningen för den senaste bostadspolitiska kommitténs arbete att införa ett system med s k räntelån, som skjuter upp avkastningskraven till 2000-talet. Subventionslinjen finansieras enligt förslaget med ökade skatter på den äldre fastighetsstocken och begränsar dess avkastningsförmåga. Enligt numera SABO-direktören Birgerssons förslag om s k räntelån kommer fastighetssektorn att

praktiskt taget betala lika mycket enbart i årlig fastighetsskatt — 12,8 miljarder — som statskassan spenderar i räntesubventioner till nyproduktionen — 13,8 miljarder. Detta förslag från boendekostnadsutredningen (SOU 1989:71) är egentligen ingenting annat än en offentlig rundgång skattevägen för att bibehålla vårt nuvarande subventionssystem — en beskattning för regleringssystemets egen skull, skulle man kunna säga. Receptet för vår officiella bostadspolitik är m a o att hårdnackat försvara det bestående — ett fenomen som onekligen har släktskap med vad som är brukligt också i andra regleringsekonomier.

Självkostnadsprincipen

SABO-företagens sk självkostnadsprincip är i praktiken ett hinder för det numera mycket stora offentliga bostadskapitalet att förränta sig och bidra till landets bostadsförsörjning. En sådan självkostnadsprincip får det allmännyttiga beståndet att i princip likna en bostadsrättsförening, som enbart täcker sina kostnader. Men tyvärr svarar inte allmännyttan heller mot bostadsrättsidealet, eftersom finansieringen av nyproduktionen kräver ständiga tillskott av bostadssubventioner. Utan sådana subventioner skulle nämligen inflyttningshyrorna bli avskräckande höga, eftersom lägenhetsstocken hos allmännyttan i princip inte bidrar med några resurser för att betala företagets nyproduktion.

Bostadsföretagen får i stället skattevägen bidra till att hålla igen kapitalkostnaderna med subventioner till nyproduktionen. På så sätt söker regleringsekonomena efterlikna funktionerna i en marknads-

ekonomi, men förlorar samtidigt marknadsekonomin flexibla prissättning. I stället bibehålls det system med prisreglering, som det till allmännyttans hyror länkade bruksvärdessystemet fört med sig.

Den bostadspolitiska diskussionen fixeras på detta sätt till ett enda stort och till synes oövervinnerligt problem kring nybyggnadshyror och stigande priser, som den inflationsbetonade svenska ekonomin för med sig. Hyresgäströrelsen dominerar debatten med skräckinjagande scenarier, hur bostadssökande skulle få betala mer än 100 000 kronor per år för nybyggda lägenheter utan subventioner. Bostadsproduktionen stannar av utan räntebidrag, och det blir en förödande kostnadskris osv.

Vrångbild av marknadsekonomin

Ekonomiskt sett är detta en total vrångbild av marknadsekonomin sätt att verka. Men också nonsens vinner respekt om det predikas tillräckligt ihärdigt. Att boende i Västeuropas resursrikaste land i fråga om tillgång på lägenheter skulle drabbas av chockartade prishöjningar vid en övergång till marknadsekonomi är en verklighetsfrämmande hypotes. När beståndets resurser blir effektivt använda, kommer både prisbilden på lägenheter och tillgången på lägenheter att bli helt annorlunda med marknadsekonomi än vad regleringsanhängarna låter oss tro.

Det är troligen få som skulle tycka en hyressättning motsvarande t ex halva kapitalkostnaden i nyproduktionen som något särskilt orimligt åtagande för att bo i allmännyttans bostäder. Med ett sådant avkastningskrav skulle Svenska Bostäders lägenhetsbestånd på cirka 50 000 lä-

genheter och 10 000 lokaler representera ett realvärde i storleksordningen 22 miljarder. För ett så stort realkapital blir påfrestningarna inte särskilt stora att lämna de tillskott, som behövs för att förränta en årlig nyproduktion på t ex 1 000 lägenheter och på så sätt täcka beståndets förnyelsebehov. Dimensioneras internhyran i beståndet för att möta ungefär samma utjämningsanspråk i nyproduktionen, som dagens bostadssubventioner avser att täcka, skulle förräntningskravet på den befintliga bostadsstocken i Svenska Bostäder påverkas med ett par procent (cirka 1,6 %, om man utgår från boendekostnadsutredningens förutsättningar). Att ersätta nuvarande subventionsåtaganden med betalningar på marknadens villkor skulle m a o inte föra med sig några chockhöjningar av hyrorna, som hyresgäströrelsen vill få oss att tro.

Omsättningstakten

Däremot kan bostadsförsörjningssystemet börja fungera igen till glädje för alla, som får lida umbäranden i dagens kösystem. Priskontrollen på hyresmarknaden har lett till en allt större orörlighet, och omsättningstakten på hyreslägenheter närmar sig nu 10-årsgränsen. På en ort med t ex 100 000 lägenheter begränsar det lägenhetsutbudet från beståndet till ca 10 000 lägenheter per år. Till detta utbud kommer så i bästa fall en nyproduktion på någon procent, dvs ytterligare ca 1 000 lägenheter per år. Med en flexibel prissättning, som följer med marknadsekonomi, kommer de boendes behov av förändrat boende vid växling av arbetsplats, familje-

bildning osv att slå igenom på ett helt annat sätt och leda till en betydligt högre omsättning. Inom hyresboende är det troligen rimligt att räkna med en spontan rörlighet inom beståndet på i storleksordningen 5 år. Det ger ett utbud på ca 20 000 lägenheter inom en ort med 100 000 hyresbostäder i beståndet, dvs i stort sett en fördubbling jämfört med den stagnation, som dagens regleringsmetoder gett upphov till.

Produktionen kollapsar inte

Spådomarna att bostadsproduktionen kollapsar utan subventioner tillhör också spökhusens föreställningsvärld. Det är ett misstag, att ett lands bostadsstock måste fungera som ett jättelikt fattighus i ständigt behov av stöd från det allmänna. Det normala för en marknadsekonomi är tvärtom, att bostadsstocken fungerar som ett realkapital, som både ger avkastning och bidrag till samhällets ekonomiska tillväxt. Det sista året före kriget — 1939 — producerades 59 000 lägenheter i Sverige. Det skedde i ett land med en betydligt mindre befolkning och utan nutidens välfärdsekonomi. Produktionen skedde utan subventioner på marknadens villkor och låg ändå i nivå med vad vi åstadkommer i dag.

Marknadsekonomi genererar m a o de resurser som behövs för att täcka våra bostadsbehov. En rimlig förräntning i vår bostadsstock på marknadens villkor här hemma skulle t ex begränsa den emigration av svenskt bostadskapital utomlands, som vi bevittnar i dag.