

Ur debatten vid Nationalekonomiska Föreningens bostadssymposium

Torsten Carlsson:

Hur stora system har du tänkt på? Om man prövar sig fram med marknadsundersökningsteknik, får man svar relativt kvickt, men skulle man börja tillämpa sådana här system på hela Stockholm eller hela Sverige, skulle det bli krångligt.

Björn Hårsman:

Vi kan jämföra med hur nyproduktionens inriktning och fördelning mellan hustyper bestäms i dag. Som regel har fullmäktige i kommunen fastslagit exempelvis att man skall ha 20 procent ettrumslägenheter, 15 procent tvårumslägenheter osv. Vad det här försöket syftar till är att få fram ett bättre underlag för övervägandena. Vi har tänkt oss att modellen som vi har arbetat med skall kunna användas på en lokal bostadsmarknad på kommunal nivå, men gäller det Stockholmsområdet får man ta med flera kommuner.

Bengt-Christer Ysander:

Jag har hängt upp mig på begreppet maximal betalningsvilja. Man skulle ange allt högre hyror tills den tillfrågade säger att han inte vill betala så mycket. Under det beloppet, säger du, måste det finnas en hyra som gör att man betraktar alternativet som likvärdigt med vad man har. Det måste finnas en diskontinuitet någonstans.

Björn Hårsman:

Det måste vara svårt för ett hushåll att på öret ange hur mycket man är villig att betala. Vi har tänkt oss att de tillfrågade skall få jämföra den egna bostaden med en annan bostad som innehåller tex ett rum mer. Vi frågar först: Om hyran för den större lägenheten vore densamma som den hyra ni nu betalar, skulle ni då med säkerhet flytta dit? Sedan frågar man: Om hyran vore dubbelt så hög, skulle ni då med säkerhet flytta dit? Vi försöker på detta sätt finna en nivå där vederbörande är tveksam, och vi utgår då från att de två alternativen är indifferentia.

Bengt-Christer Ysander:

Du talar i ditt papper om differenser mellan hushållens faktiska betalningsförmåga.

Skall det vara betalningsförmåga eller betalningsvilja, och är det differensen som skall maximeras? Vad är det för slags nyttofunktion du arbetar med?

Björn Hårsman:

Med den bostad de har i dag uppnår de en viss nyttonivå. För att de skall byta bostad krävs åtminstone att de uppnår en lika hög nytta. Om de bor i en tvåa och om hyran för en trea är så hög att nyttonivån i den blir mindre, flyttar de inte, men om hyran för trerumslägenheten blir lägre än deras maximala betalningsmöjlighet, gör de en liten vinst genom att flytta.

Ingemar Ståhl:

I stort sett är jag positivt inställd till att sådana här undersökningar kommer till stånd. Teoriutvecklingen är från många synpunkter intressant och belyser ett fenomen som har samband med bostadspolitiken. De första ansatserna gjordes för ungefär tio år sedan, och först nu skall man utföra en pilotstudie för att testa intervjutekniken.

Vi har genom systematiska ansträngningar sedan 1942 förstört marknadsmekanismen utan att ersätta den med ett annat tillräckligt informationssystem. Det är en 32-årig underlåtenhet som man nu försöker reparera. Det slog mig när jag arbetade med mitt papper att vi inte ens kan göra en skattning av hyressplittningen.

Hårsman sade att det karakteristiska för bostaden är att den är odelbar. Tyvärr är inte hushållet en lika odelbar enhet. Den odelbara enheten är individen. Vi vet oerhört litet om förändringar i efterfrågemekanismen sedan 1945, men vi kommer inte att få mer information genom den typ av enkäter som här görs.

Ett nytt fenomen är att bostaden inte heller är odelbar. Man brukar definiera bostaden som det ställe där man tillbringar dygnsvilan, men jag skulle tro att deltagarna i denna församling tillbringar gissningsvis 20 procent av sin dygnsvila på hotellrum, i sommarstugor, hos älskarinnor och i segelbåtar. Den klassiska uppfattningen att man tillbringar större delen av dygnet i bostaden gäller inte ens för småbarn men möjligtvis för pensionärer.

Björn Hårsman:

Ståhl sade att bostaden inte är någon odelbar enhet och att vi tillbringar ganska liten tid i bostaden. Jag vill replikera att det inte är så många i Sverige som brukar bo på hotell, utan de flesta håller faktiskt till i bostaden.

Vad gäller bostaden i relation till tidsanvändningen vill jag konstatera att det teoretiskt är möjligt att konstruera en tidsallokeringsmodell i relation till bostadsefterfrågemodellen. I den modell som vi nu har utarbetat ingår dock aspekterna bara bland all övrig konsumtion. Relationen mellan olika attribut hos en bostad och övrig konsumtion är ett centralt problem i det ämne som vi diskuterar nu.

Jag vill hävda att man tar hänsyn till tidsanvändningen, eftersom besluten fattas på relativt lång sikt, åtminstone två—fem år. De flesta hushåll som byter bostad har arbetsplatserna fixerade, och därmed är en stor del av tidsanvändningen given.

En utgångspunkt för vårt arbete om marknadens struktur är att marknaden är reglerad. Vi tror att det saknas en modell av denna typ. Det brukar sägas att bästa sättet att lösa problemen på bostadsmarknaden är att göra prisbildningen friare, och fråga är om det är möjligt att lösa problemen om man inte gör prisbildningen fri.

Vi tänker oss att idealet är att folk bor på i någon mening rätt plats och flyttar över sin livscykel till olika typer av lägenheter. På det viset minskar behovet att subventionera dem som bor fel. Detta är det grundläggande motivet till att vi velat studera efterfrågan på det sätt som vi har gjort.

Folke Snickars:

Ingemar Ståhl pekade på en öm punkt, nämligen hushållsbildningen. Vi har arbetat med det traditionella antagandet att hushållsbildningsprocessen är oberoende av hyressättningen och tillgången på lägenheter. Vi är medvetna om att detta är en stor brist.

Vi var ett tag inne på tanken att fråga dem som bor hemma hos sina föräldrar, när de skulle skaffa sig en egen lägenhet, men det är tveksamt, om inte deras inträde på arbetsmarknaden och möjligheter att få studielån spelar större roll än hyressättningen. Vi har funnit att vi inte orkar med en sådan undersökning, åtminstone inte i det här ledet.

Björn Hårsman:

Jag fick en fråga, om vi skulle ta hänsyn till lägesfaktorn vid våra intervjuer. Det skall vi naturligtvis göra. Vi har tänkt oss att vid undersökningen dela in Stockholmsregionen i delområden. Vi kan tänka oss att vi intervjuar ett hushåll som bor i en modern trerumslägenhet. Vi tänker då fråga: Om ni blir erbjudna en likadan lägenhet i ett liknande område som ligger närmare city och hyran är densamma som nu, skulle ni då flytta dit? Sedan varierar vi uppgiften om hyran för att finna den hyra vid vilken de tycker att den andra lägenheten är likvärdig med den de har.

Det hela kompliceras av att de flesta människor har gjort dolda investeringar i sitt bostadsområde i form av personkontakter, lokalkännedom osv. Därför tänker vi också fråga: Om ni blir erbjudna en liknande lägenhet i ett liknande område på samma avstånd från arbetsplatskoncentrationerna, hur skall ni då ställa er? På det sättet hoppas vi få fram hur stora de reella flyttningsekostnaderna är.

Nu är den här frågetekniken inte använd ännu, men vid sociologiska undersökningar som har genomförts av generalplaneberedningens kansli i Stockholm har man frågat efter mycket mer komplicerade saker och fått svar. Däremot är det svårt att säga någonting om tillförlitligheten i svaren.