

Bostadskrisen – är marknaden lösningen eller problemet?

Det är nog ingen överdrift att säga att den bostadspolitiska debatten under senare år dominerats av oss som anser att det i det stora hela borde vara ”mer marknad” på bostadsmarknaden, såväl när det gäller hur mark ska användas, hur hus ska utformas som när hyror ska sättas. I grundkursen i mikroekonomi lär vi dock ut att monopol tenderar att leda till lägre kvalitet, och om det även gäller åsikter kan det finnas en risk med att ”alla” är överens. Då tvingas man inte skärpa sina argument. Därmed är det särskilt välkommet att forskningsgruppen CRUSH (vilket står för Critical Urban Sustainability Hub, en ”stark forskningsmiljö” finansierad av forskningsrådet Formas) i en ny bok ger sin alternativa syn på bostadsmarknad och bostadspolitik. Boken säger sig presentera 13 myter om bostadspolitiken. Alla kan inte kommenteras här, så jag ska fokusera på några frågor som jag uppfattar som mer grundläggande.

Låt oss börja med följande citat: ”Experter som den framstående brittiske geografen Danny Dorling anser att bostadskrisen inte främst är följderna av en växande *brist* på bostäder . . . utan av växande *klyftor* på bostadsmarknaden, som i sin tur beror på att inkomstskillnaderna ökat” (s 12).

Först kan konstateras att det uppenbarligen finns en korrelation mellan ökade inkomstskillnader och ökade problem för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad. Det var ganska lätt att hitta en bostad i en miljonprogramsförort i mitten av 1990-talet, men så är det inte i dag. Men finns ett orsakssamband?

Ett problem i boken är att författarna är dåliga på utveckla det underförstådda kontrafaktiska scenariot: Vad skulle ha hänt om inkomstskillnaderna *inte* hade ökat. Skulle vi ha haft en helt annan situation då? I boken presenteras dock inte några argument för att så skulle ha varit fallet, och jag har svårt att se att så verkligen skulle ha varit fallet. Det fanns ju stora inkomstskillnader även för 20 år sedan, och om vi tänker oss ett scenario med ökad befolkning och ökad urbanisering, och inget bostadsbyggande som vänder sig till grupper med lägre inkomster, *så skulle rimligen grupper med låg inkomst ha stora problem i dag, även om inkomstskillnaderna inte hade ökat.*

Ett andra citat anför att bostadskrisen är ”ett ojämlikhetsproblem – snarare än en fråga om att befria marknaden från regleringar och skatter så att byggföretagen kan börja bygga ut bostadsbeståndet igen” (s 13). Detta citat belyser ett annat problem med argumentationen, frågan om vad som egentligen är konkurrerande hypoteser. Som påpekas i boken (s 154) är ju det som händer ofta resultatet av flera samverkande faktorer. Frågan blir då om *ökade inkomstskillnader och för mycket regleringar verkligen är konkurrerande hypoteser* om orsaken till att hushåll med lägre inkomster har svårt att hitta en bostad i dag. Kan man inte tänka sig att ökade inkomstskillnader gör det svårare för vissa att hitta en bostad, men att detta skulle kunna motverkas om det fanns mindre regleringar?

En tes som dyker upp på flera ställen i boken är att borttagande av regleringar och marknadsens större inflytande är den huvudsakliga förklaringen till de problem vi har i dag. Här är några citat:

Vi har decennier av avregleringar bakom oss och bostadsproblematiken har bara blivit värre. (s 16)

Nyproduktionen avtog då de statliga räntesubventionerna försvann . . . (s 92)

RECENSION

Forskargruppen CRUSH: *13 myter om bostadsfrågan*, Dokument Press, 2016, 156 sidor, ISBN 978-91-85639-96-0.

Marknaden kommer inte att lösa problemet; den är problemet. (s 17)

En första fråga är dock vilka avregleringar som egentligen skett: Vi har fortfarande ett kommunalt planmonopol, en hyresreglering och ett stort antal statliga riksintressen som ska tillgodoses. De avregleringar, eller nedtrappningar av bostadspolitik, som explicit nämns i boken är främst avskaffandet av räntebidragen, borttagande av kravet på förvärvsprövning vid köp av hyreshus och den nya lagen om allmännyttan.

Med tanke på dagens låga räntenvåner är det knappast övertygande att säga att bostadsbyggandet skulle ha varit väsentligt högre om de gamla räntegarantierna hade varit kvar. Den förvärvsprövning som fanns var i praktiken ineffektiv eftersom fastigheter såldes som bolag där det inte fanns någon förvärvsprövning. Och det finns delade meningar om hur den nya lagen ska tolkas och om den verkligen är ett hinder (se Salonen 2015). Att byggandet störtök i början av nittiotalet berodde främst på sjunkande efterfrågan i samband med den ekonomiska krisen. När man kunde köpa radhus i en Stockholmsförort för 10 000 kr per kvadratmeter, och det fanns lediga billiga lägenheter i förorterna, så skulle enligt min bedömning varken privata eller kommunala bolag ha byggt nytt på 1990-talet ens med det gamla regelverket. Åtminstone finns inget i boken som motsäger detta.

Ett annat problem med argumenten om att marknaden är problemet är att man pratar om marknad som om det är en endimensionell variabel – mer eller mindre marknad. Men inget hindrar att en person både vill ha mer och mindre marknad: t ex försvagat kommunalt planmonopol (mer marknad) men samtidigt politiskt kunna styra fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt i ett nytt stadsplaneområde (mindre marknad).

Ur ett vetenskapligt perspektiv finns stora problem med den sista meningens andra hälft i citatet ovan, "[marknaden] är problemet". Här finns ju som i alla förklaringar ett kontrafaktiskt scenario: Om vi *inte* hade marknader så skulle problemet kunna lösas. Men vad är det då för ekonomi man tänker sig? Hur skulle systemet med "mindre marknad" faktiskt se ut? För att påståendet "marknaden är problemet" ska bli övertygande måste man rimligen (1) precisera vad alternativet är och (2) klagöra hur problemen på bostadsmarknaden då skulle kunna lösas. Inget av detta gör man dock.

Ett annat påstående om marknader är följande: "Jakten på vinster driver fastighetsutvecklarna till den dyraste delen av bostadsmarknaden, där investeringar ger både högre och säkrare avkastning" (s 16). Men här förbiser man att detta enbart gäller om utbudet av byggbar mark är mycket begränsat – då blir ju marken dyr och då lönar det sig inte att bygga för grupper med lägre inkomster. Ser man på andra marknader är det dock uppenbart att det finns företag som har som vinstgivande affärsidé att producera (även) för grupper med lägre inkomster (Lidl, IKEA, Rusta etc). En rimlig hypotes är därmed att *det inte är jakten på vinster i sig, utan det begränsade utbudet av mark, som gör att "lågprismarknaden" inte fungerar just för bostäder.*

Bostadspolitik står i bokens titel och man förväntar sig att författarna ska ge lite egna förslag på hur vi ska organisera bostadsmarknaden för att minska alla problem de pekar på. Vilken roll ska stat, kommun och marknad egentligen ha? Vad ska vi ha för grundläggande regelverk i t ex planlagstiftning och hyreslagstiftning? Här letar man dock förgäves i boken.

Kanske kan man hitta förklaringen till denna lucka i följande rader som finns mot slutet: "En ny och solidarisk bo-

stadsregim för fattigare hushåll är alltså möjlig endast om den åtföljs av en radikal förändring av den större politiska ekonomin, både lokalt och globalt” (s 155). Det är ju i så fall egentligen ingen större poäng med att diskutera reformer.

Men återigen undrar man över de bakomliggande argumenten och beläggen. Att visa att något är omöjligt är ju väldigt svårt empiriskt. I det aktuella fallet är det väl dessutom ganska enkelt att peka på motargument och motexempel: Har inte samhället förändrats väldigt mycket under de senaste 150 åren genom reformer och varför skulle vi inte genom nya reformer kunna förändra bostadsmarknaden för att uppnå olika sociala mål? Och var finns beläggen för att man kan lösa problemen ”genom en radikal förändring av den större politiska ekonomin”?

Ett stort problem i boken, särskilt som den är skriven av forskare och enligt baksidestexten också vänder sig till forskarsamhället, är att man inte systema-

tiskt diskuterar tänkbara motargument mot de relativt uppenbara motargument som jag presenterat ovan. När man läser boken får man intrycket att den är skriven för de redan övertygade. Ett kriterium på bra forskning är dock enligt min mening att forskaren som en schackspelar ligger några steg före: Forskaren måste kunna räkna ut vilka motargument som kan förväntas komma och redan från början presentera starka argument mot dessa motargument och helst också mot de motargument som skulle komma mot dessa första motargument. Ur detta perspektiv är boken rent ut sagt usel.

Hans Lind

Professor i fastighetsekonomi, tidigare verksam vid Kungliga Tekniska högskolan

REFERENS

Salonen, T (red) (2015), *Nyttan med allmännyttan*, Liber Förlag, Stockholm.