

## Bilaga 8 till LU 87:

### Bostäder och byggande

Statens institut för byggnadsforskning, SIB, i Gävle fick i uppdrag att göra en prognos över bygg- och anläggningssektorns utveckling till 1995. Resultatet föreligger i *Bostäder och byggande*, Bilaga 8 till LU 87. Bakom rapporten står åtta tunga namn inom byggforskningen vid SIB. Gruppens vetenskapliga tyngd avskräcker troligen varje recensent och definitivt undertecknad från att leta efter kunskapsluckor eller otillfredsställande behandling av något område. Vad man däremot kan diskutera är hur man utnyttjat och presenterat sin obestridliga sakkunskap.

Rapporten är på ca 125 sidor och tillhandahåller intressanta diskussioner av ett flertal bostadspolitiska områden både när det gäller tillgängliga fakta och försöken att prognosticera utvecklingen. Den minst läsvärda delen är sammanfattningen som ger intryck av ett påtvingat upphöjande av några modellresultat till prognoser. Läser man t ex kapitlet om övrigt byggande får man en god inblick i svårigheterna med prognoser. I sammanfattningen står däremot att "... förväntas reparationsvolymen stiga från 12,4 miljarder 1984 till ca 17,1 miljarder 1995." Varför förverka sitt vetenskapliga förtroende på detta sätt? Det skulle vara en prestation att träffa rätt 5-miljardersintervall!

Ett annat exempel utgör kapitlet om generella bostadssubventioner (räntebidrag och skuldräntornas avdragseffekt). När det gäller skuldräntorna ansluter man sig till vad Åhrén [1986] kallar "the tax reduction method" vars resultat saknar verklighetsanknytning och gör diskussionen föga intressant. Desto mer nyfiken blir man på behandlingen av räntebidragen, en bostadspolitiskt ineffektiv gökunge i det statsfinansiella fågelboet. Från budgetåret 1975/76 till 1984/85 ökade räntebidragen nominellt med 24 procent om året till nära 12 miljarder. Från 1981/82 överstiger räntebidragen det sammanlagda beloppet av utbetalade statliga ny- och ombyggnadslån (Benton & Karyd, [1986]). Enligt Wickman [1987] medför

systemets konstruktion att statens nominella utgifter för räntebidrag, givet 1987 års räntenivå, fortsätter att växa till efter sekelskiftet. Åhrén [1986], och inte bara han, hävdar dessutom att fördelningseffekten av subventionssystemet – där räntebidrag är den dominerande delen – står i konflikt med grundläggande bostadssociala mål.

LU-rapportens sammanfattning botar i ett slag alla farhågor. Räntebidragen sjunker till drygt 6 miljarder, alternativt 3–4 miljarder, i 1984 års priser år 1995. Nyfiken på vad som kan dölja sig bakom så goda nyheter går vi vidare till kapitlet om räntebidrag och finner där optimismens förutsättningar: Långsiktigt låg räntenivå (6 procent) och låg inflationstakt (3 procent). Känslighetsanalys visar att om räntenivån istället ligger kvar på 1987 års nivå blir de reala räntebidragen 1995 inte 6 utan 13 miljarder – och då har man bara ändrat en av många förutsättningar!

Exemplet belyser svårigheterna med prognoser inom ett så mångfasetterat område som bostadssektorn. Antalet rimliga kombinationer av bakgrundsvariabler är så stort att man översvämmas av disparata men fullt möjliga beräkningsresultat. Alternativt tvingas man till förlamande begränsningar – LU antar ibland oförändrat relativpris på bostäder och realt oförändrad fastighetsskatt och bostadsbidrag. Frågan är vilket värde som kvarstår i så hårt beskurna prognoser.

En annan svårighet är att hus har lång livslängd och undergår kontinuerliga förändringar. Detta gör att färdigställandeåret ger endast lite information om husets skick eller värde och därmed blir modeller med utgångspunkt i årgångsansatser lätt meningslösa. I rapportens diskussion av ombyggnadskostnader finns en skattning av sambandet mellan ombyggnadskostnader och färdigställandeår. Åldern, mätt på detta sätt, visar sig vara signifikant på 1-procent-nivån men ge ett  $r^2$ -värde på 0,06, dvs man har en troligen korrekt förklaringsvariabel med nästintill obefintligt förklaringsvärde. Ändå står det utan brasklappar i sammanfattningen att ombyggnad av flerbostadshus väntas öka från 8,8 till 16,3 miljarder.

Inte bara hus utan även deras omgiv-

ning förändras, i all synnerhet den politiska miljön. I LU hittar man följaktligen dummyvariabler för lite av varje – förekomsten av energisparstöd, färdigställandeår före 1920, år med bristfälliga data, avvikelse från normalt kommunalt byggande (!) och förekomsten av ROT-program. I ett längre perspektiv frågar man sig om det inte är dummyvariabler som dominerar utvecklingen. Att fånga 1960-talets kommunala bostadsbyggnadsrus, den stadsarkitektstyrda strategiska bombningen av våra stadskärnor, den oheliga alliansen mellan stat, kommun och byggintressen under 60-talet, 1980-talets bostadsrättsvåg eller den nuvarande flyttlasspolitikens effekt på städernas bostadsmarknader låter sig inte göras ens i efterhand. Än mindre kan vi få in sådana företeelser i en prognos. Vid ett möte på bostadsdepartementet hävdade man, som svar på kritik mot bostadslånesystemet,

att ingen någonsin utformat det nuvarande systemet. Det är en syntes av oerhört många små, var för sig överskådliga men sammanlagt oöverskådliga beslut.

Man kan också tillägga att de bostadspolitiska maktmedlen är svaga jämförda med marknadens reala krafter. Alltför ofta följer bostadspolitiken utvecklingen istället för att leda den. Varje ekonom med det minsta intresse för bostadssektorn bör läsa LU-rapporten men man bör göra det i långtidsutredningarnas traditionella anda – att tillhandahålla räkneexempel och alternativa scenarier, inte prognoser. Även 1995, LU-rapportens slutår, kommer den dominerande om än inte enda förklaringen till att bostadssituationen då ser ut som den gör att vara "det bara blev så".

Pol mag *ARNE KARYD*  
Nationalekonomiska institutionen  
Göteborgs universitet