

# Bokanmälningar

**Per-Martin  
Meyersson,  
Ingemar Ståhl &  
Kurt Wickman:**

## **Makten över bostaden**

I boken *Makten över bostaden* (SNS, 1990) blir den i Sverige förda bostadspolitiken utsatt för en skarp vidräkning. Författartrion Per-Martin Meyersson, Ingemar Ståhl och Kurt Wickman är starkt kritisk mot rådande subventionerings- och regleringsekonomi på bostadsområdet. Huvudslutsatsen är att den mycket omfattande subventioneringen av bostadsbyggandet bör avvecklas samt att en avreglering samtidigt bör äga rum.

Författarna baserar sin analys på ekonomisk teori, i synnerhet på den så kallade public choice-skolans teorier. Den senare pekar på hur i den ekonomiska politiken välorganiserade intressen kan göra sig breda på bekostnad av allmänintresset och de enskilda konsumenterna. På bostadsområdet finns det en rad välorganiserade "pressure groups" som enligt författarna tillskansat sig stora fördelar på detta sätt: bygg- och byggvaruföretag, byggnadsarbetare, så kallade allmännyttiga företag, HSB etc.

Som ett konkret exempel pekar trion på den mycket kraftiga utbyggnaden av subventioneringen som påbörjades år 1975. Från detta år ökade produktionskostnaderna på bostäder mycket kraftigt. Författarna menar att detta knappast var

en tillfällighet utan att subventioneringen till stor del kapitaliserats i byggnadsledet till fördel för byggföretag och byggnadsarbetare snarare än för bostadskonsumenter. Jag finner att deras argumentation är övertygande och att de sålunda högst sannolikt har rätt. Emellertid frågar jag mig varför de inte passat på att genomföra en multipel regressionsanalys för att på sedvanligt vetenskapligt sätt styrka sin kraftfulla hypotes? Här finns ju ett briljant uppslag för en vetenskaplig uppsats.

Författarna presenterar bl a en statistik över genomsnittspriserna på försålda villor i olika orter år 1989. Vi ser att priserna i flertalet fall understiger produktionskostnaderna, i många fall mycket kraftigt. Det är emellertid framför allt i Stockholms förorter som en icke subventionerad produktion av villor skulle löna sig och alltså komma till stånd. Slutsatsen som författarna drar är att om man bortser från produktionen i de mest centrala delarna i landets expansionsorter, innebär nybyggande idag större eller mindre kapitalförstöring. Det är dystert att konstatera att deras slutsats är helt korrekt.

I räntesubventioneringens spår har, enligt författarna, följt en omfattande, kostsam och tidsödande "lånebyråkrati" samt en i vissa avseenden standardiserad "bostadsarkitektur" bestämd av lånevillkoren och byggnormerna. Andra former av standardisering av bostadsarkitektur hänger dock sannolikt samman med motetrender. Kösystemet ges en bitande kritik: bostäder tilldelas medborgare "vars enda insats är att de varit anmälda i kön under viss tid". Likaså kritiserar bruks-

värdeshyror som baseras på sk historiska självkostnader. Detta kostnadsbegrepp har givetvis inte någon som helst korrelation med hushållens värderingar av bostäder i olika lägen.

De tre författarna menar att talet om bostadsbrist är en ren myt; den försvinner vid en övergång till marknadshyressättning. Författartrion hävdar sålunda att ränte- och bostadssubventionerna är en både resurskrävande, incitamentsförstörande och slumpmässig metod för att söka genomföra en viss inkomstfördelning. I stället pekar de på alternativet med "en rejäl skattesänkning just för hushåll med låga inkomster eller stor försörjningsbörd". En rejäl skattesänkning förutsätter dock rejäla inkomster före skatt. Hur skall man hantera detta faktum för hushåll med låga inkomster?

Författarna vill uppenbarligen passa på att ge den sk välfärdsteorin en känga. Enligt deras mening brister denna teori när det gäller att ge en förklaring till bostadspolitiken, "eftersom det är svårt att finna några sådana genuina marknadsmisslyckanden eller imperfektioner på bostadsområdet som skulle motivera omfattande politiska ingrepp". Här föreligger dock ett av de få fall där författarna "slinter" i sin analys. För inte är det väl en brist i välfärdsteorin att den inte tillhandahåller särskilt många motiv för den förda bostadspolitiken? Bristen ligger rimligtvis i den förda politiken!

En viktig fråga att behandla är de övergångsproblem som uppstår om man väldigt abrupt övergår från en genomreglerad marknad till en helt oreglerad sådan. Vi kan i Östeuropa se exempel på sådana problem på grund av att man gått för snabbt fram. Jag menar att boken skulle ha vunnit på om man i större utsträckning än vad som är fallet analyserat sådana övergångsproblem och sökt anvisa lösningar till dem.

Jag vill dessutom ta upp en fundamental teoretisk fråga av relevans i sammanhanget. En förutsättning för tanken att

oreglerade marknader leder till jämvikt och effektivitet är bl a att marknaden fungerar utan olika slags imperfektioner. Om praktikens bostadsmarknader inte på alla punkter överensstämmer med teorins, är det inte säkert att teorins förutsägelser när marknaden är i jämvikt och optimum är giltiga utan vidare spisning. Exempelvis kan hävdas att goda bostäder är en viktig förutsättning för goda uppväxtförhållanden. Marknaden beaktar inte av sig själv sådana positiva externa effekter. Det var sådana observationer som bl a ledde till sk barnrikebostäder. Författartrion "tutar och kör" emellertid som om den inte var riktigt varse om existensen av dessa problem.

En detalj gäller författarnas språkbruk, bl a i anslutning till en stor kollega: John Maynard Keynes. Han karaktäriseras som "förnumstig" och "beskäftig". Detta är kanske lite onodiga slängar som författarna skulle kunnat undvara, särskilt som författarna själva kanske inte riktigt i alla stycken kan undgå sådan kritik.

Nu hävdar de visserligen inledningsvis med emfas att den ekonomiska forskarens uppgift inte är att komma med förslag till politiker och att boken inte syftar till att föreslå någon ändrad politik. Detta hindrar dock inte att författarnas slutsatser om subventionsavveckling och avreglering i mer än en läsaes ögon kommer att te sig förvillande lik just en politisk rekommendation.

Detta till trots kan jag varmt rekommendera såväl ekonomer som politiker att läsa denna kritiska, kompetenta och skarpsinniga granskning av den svenska bostadspolitiken.

*Professor ROLAND ANDERSSON  
Tekniska högskolan, Stockholm*