

## Äldre fastigheters finansiering

Det finns många skäl att ta vara på det äldre fastighetsbeståndet — och göra det bättre än som skett under efterkrigstiden.

● Det är god hushållning att göra så. Även små vinningar i det effektiva utnyttjandet av det befintliga beståndet kan betyda lika mycket som ett eller flera årstillskott av nyproduktion netto. De årliga nettotillskotten är av storleksordningen 2 procent.

● Med god hushållning menas då bl a att bostäder som vore värda att ta vara på inte får förfalla, att de inte rivs i onödan och att det finns sådan rörlighet att beståndets egenskaper i olika avseenden — utrymme, läge, standard etc — verkligen kan utnyttjas av konsumenterna.

● Det är inte bara rent ekonomiska skäl som talar för detta utan även sociala och miljömässiga. Den äldre bebyggelsen har ofta eller kan med relativt små åtgärder avvinna estetiska värden, som inte bör kastas bort. Detta är så mycket angelägnare som nya bostadsprojekt i städernas utkanter ofta upplevs som miljömässigt otillfredsställande.

● Det är också till nackdel för många om billiga men användbara bostäder försvinner. Det är inte säkert att myndigheternas — i all välmening uppställda — stränga, tekniska krav alltid motsvarar konsumenternas värdering av pris/prestation. Ovanför en viss basnivå i fråga om standard torde konsumenternas preferenser variera åtskilligt. Många torde vara beredda att offra någon del av det tekniska perfekta för att inom ramen av rimliga hyror kunna behålla eller restaurera en miljö som anses värdefull, inte minst emotionellt. Andra ställer de tekniska kraven högre men är också beredda att betala priset.

Efterkrigstidens bostadspolitik har, som bekant, inte haft mycket utrymme för önskemål av detta slag. Tvärtom har bostadspolitiken så gott som helt varit inriktad på produktion av nya bostäder.

Detta har skett med sådant eftertryck att värden av det befintliga fastighetsbeståndet har blivit starkt eftersatt. Detta har dels tagit sig uttryck i en omfattande rivning. Enbart under åren 1960—1973, då nyproduktionen uppgick till 1 200 000 lgh, försvann samtidigt — huvudsakligen genom rivning — ca 500 000 lgh. Under samma tid har uppskattningsvis ca 250 000 lgh varit föremål för om-, tillbyggnad eller upprustning. Saneringsutredningen beräknade att det 1970 fanns i runt tal 650 000 lgh som var i behov av någon form av sanering — upprustning/ombyggnad eller totalsanering. Den siffran är kanske litet lägre nu. De här anförda siffrorna bör relateras till ett totalt bostadsbestånd, som 1973 uppgick till ca 3,3 milj lgh.

Även om en kanske icke obetydlig del av denna avgång av bostäder ur beståndet av tekniska och strukturella skäl varit oundviklig, kvarstår dock att en betydande kapitalförstörelse ägt rum. Åtgärder, som borde ha vidtagits successivt, har fastighetsförvaltarna tvingats skjuta framför sig (bl a p g a hyresregleringen) — ofta så länge att rivning och nybyggnad blivit den enda realistiska åtgärden. Man kan fråga sig om det miljonprogram för nybyggnad under en 10-årsperiod som nu går mot sin fullbordning inte också har en betydande negativ post av kanske nästan samma storleksordning som följd av onödiga rivningar, eftersatt underhåll och inoptimalt utnyttjande av befintligt bestånd.

En ändring i politiken vis-à-vis den äldre bebyggelsen har gjorts genom den nya giv i saneringsfrågan som kom 1971. Saneringsutredningens förslag var att sanera *hela* det omoderna och halvmoderna bostadsbeståndet under loppet av 1970-talet. Det är ett ambitiöst program, särskilt som man då tänkte sig att lägga detta program ovanpå ett oförändrat program för nyproduktion av bostäder,

dvs en årsproduktion av storleksordningen 100 000 lgh. Under flera år framåt måste man antagligen tänka sig helt andra proportioner mellan ny- och ombyggnader än som varit fallet hittills, då endast 5 à 8 procent av bostadsinvesteringarna bestått av om- och tillbyggnader.

Den prioritering av nyproduktionen som varit riktlinjen för bostadspolitiken och som alltså är huvudlinjen — trots de jämkningar i syfte att finansiellt stödja saneringsverksamhet som skett på senare år — återspeglas också i regleringen av kreditmarknaden. Ett ledmotiv för de senaste decenniernas kreditpolitik har ju varit att säkerställa dels korta krediter i en omfattning som motsvarar de fastställda, årliga bostadsbyggnadsprogrammen, dels långa krediter för den slutliga finansieringen av fastigheterna. Den förstnämnda typen av krediter är det med rådande arbetsfördelning huvudsakligen för prioriterade ändamål, medan de senare huvudsakligen lämnas av hypoteksinstitut, försäkringsbolag m fl. Men även här måste bankerna i icke obetydlig omfattning medverka genom obligationsköp.

Sedan länge har i den reglering som gäller kapitalmarknaden föreskrivits att hypoteksinstituten skall avsätta 90 procent av sina för placering tillgängliga medel för prioriterade ändamål, medan 10 procent får användas fritt. Inom den prioriterade kvoten dominerar nyproduktionen av bostäder. Först på senare år har om- och tillbyggnader av flerfamiljshus och småhus förts till den prioriterade kvoten, förutsatt att de också fått statligt bostadslån. Därigenom har den del av ombyggnadsverksamheten som blir statligt belånad underlättats. Det rör sig dock ännu inte om några stora belopp. År 1973 erhöll statligt belånade bostadshus ca 8 100 mkr i krediter. Härav avsåg endast ca 350 mkr om- och tillbyggnader av småhus och flerfamiljshus. Av de icke-statligt belånade bostadshusen gick däremot 1/3 av krediterna till om- och tillbyggnad.

Den fria kvoten — 10 procent av hypoteksinstitutionernas placeringsbara medel — skall rymma dels finansiering av icke statsbelånade kontors- och affärs-

fastigheter, dels icke prioriterad om- och tillbyggnad av bostadsfastigheter, dels finansiering i samband med överlåtelser o dyl. Det säger sig självt att det inte blir stort utrymme för dessa behov. 10 procent av hypoteksinstitutionernas placeringsbara medel utgjorde 1973 ca 800 mkr.

Det råder hård konkurrens om dessa krediter, vilket bl a tar sig uttryck i långa väntetider. Efterfrågetrycket riktas då mot bankerna. Deras normala roll är ju att svara för finansieringen under (om)byggnadstiden, varefter krediterna skall placeras på den långa marknaden. Detta är både låntagarens och bankernas önskemål. Låntagaren—fastighetsägaren behöver ju långa bindningstider för krediterna. Affärsbankerna kan inte låta någon större del av sina tillgångar bindas i långa krediter. Under 1973 erhöll icke statsbelånade bostadshus ca 1 300 mkr i krediter (varav 1 100 i småhus). Därav svarade bankerna (affärs- och sparbanker) för nära 3/4. De flesta av dessa krediter torde vara avsedda att någon gång placeras på långa marknaden. Under väntetiden innebär de ofta en tung amorteringsbörd för låntagarna. I bankerna har vi en mycket påtaglig upplevelse av hur starkt konsumenternas önskemål om att bo i småhus är. Många familjer är beredda till utomordentligt hårda belastningar på sin budget för att kunna förvärva eller bygga om ett eget hus. Kapitalmarknadsregleringen i sin nuvarande utformning leder inte till en fördelning av tillgängliga medel som motsvarar efterfrågan. Banker och kapitalmarknadsinstitutioner tvingas alltså att prioritera medel till nyproduktion — som när det gäller flerfamiljshus allt oftare visar sig vara felinvesteringar — och därvid anslå belopp av storleksordningen 7 000 à 8 000 mkr samtidigt som ett enormt mödosamt och tidsödande arbete får läggas ner på att försöka mjölka ur marknaden några miljoner här och där för ändamål som synes vara en betydligt bättre investering ekonomiskt och socialt både för den enskilde och samhället.

En god hushållning med det befintliga beståndet är emellertid inte bara en fråga om att underhålla, bygga om och bygga till och att skaffa fram kapital för detta. Det behövs också krediter för att möjlig-

göra ägarskiften, vilket för äldre fastigheter i regel förutsätter en höjning av länegränserna i nivå med det aktuella fastighetsvärdet. Särskilt problematiskt är detta för de äldre villorna. Den gamle ägaren vill givetvis inte lämna ifrån sig huset utan att få det nuvarande marknadsvärdet. Om han skall flytta till annan ort och skaffa sig likvärdig bostad där, måste han ju förfara på detta sätt. Och även om han inte tänker skaffa sig ett nytt hus, har han ett fullt legitimt intresse av att kunna tillgodogöra sig värdestegringen, vilken i flertalet fall endast är att betrakta som ett stycke värdesäkrat sparande. För köparen kan det jämfört med att förvärva nytt hus vara lika god eller bättre affär att överta ett gammalt — ekonomiskt och miljömässigt. Svårigheten är "bara" att få de långa lån som behövs för en i regel både privatekonomiskt och samhällsekonomiskt riktig investering. Kapitalmarknadsregleringen i sin nuvarande utformning hindrar generationsväxlingar och därmed ett optimalt utnyttjande av villabeståndet. Det är dessutom odemokratiskt. De som haft stora egna förmögenheter eller stöd av sådana i sin omgivning gynnas.

Sammanfattningsvis: den fortsatta bostadspolitiken borde inriktas på att åstadkomma en bättre balans mellan nytt och

gammalt i bostadsbeståndet. Detta kräver betydligt större möjligheter än hittills att tillvarata, vårda och utveckla det redan befintliga beståndet. Detta är en god affär, inte bara ekonomiskt utan även socialt och miljömässigt. Prisbildningsmekanismerna måste tas till hjälp för att åstadkomma detta. Så tex har den sk bruksvärdeprincipen vid hyressättning i många fall upplevts som ett hinder för saneringsverksamheten. Kreditinstitutionerna bör inte vara bundna av stela regler för hur de skall fördela sina medel mellan nyproduktion och förnyelse av det gamla beståndet. Samhällets organ måste givetvis ha ett betydande inflytande på hur detta sker, men det är inte nödvändigt med så detaljerade regler av tekniskt och finansiellt slag. Utom i speciella fall borde det inte behövas något särskilt system för finansiering av fastighetsbeståndets förnyelse. Ordinarie kreditorganisation kan klara detta om den får friare tyglar. Lita till det lokala förståndet. Kreditapparatus uppgift är vidare inte bara att klara av vad som årligen byggs om och byggs nytt. Dess uppgift är också att se till att en sekundär fastighetsmarknad fungerar, att fastigheter kan byta ägare, att kapital kan såväl investeras i som tas ur fastighetsbeståndet.