

Bostadsmarknaden från efterfrågesidan*

Under 1970-talets första år började klara avsättningssvårigheter göra sig gällande på bostadsmarknaden. Enligt Bostadsstyrelsens undersökningar¹ ökade antalet outhyrda lägenheter i flerfamiljshus färdigställda från och med år 1967 från ca 8 000 eller 2,5 procent i början av år 1972 till drygt 21 000 eller 5,2 procent i slutet av år 1973. Trots dessa "tomma lägenheter" har bostadsköernas storlek inte minskat i nämnvärd omfattning sedan 1960-talet. Som exempel kan nämnas att Stor-Stockholms bostadskö fortfarande omfattar ca 130 000 personer.² De växande avsättningssvårigheterna och de kvarstående bostadsköerna kan synas vara motstridiga fakta och har naturligt nog givit upphov till att många olika förklaringar och förslag till åtgärder framförts i den allmänna debatten.

Med hänvisning till den stora andelen hushåll som fortfarande bor omodernt och till den höga andelen trångbodda barnhushåll har vissa debattörer hävdad

att bostadsbehovet fortfarande är mycket stort och att en hög nyproduktion därför måste vidmakthållas. Andra har med utgångspunkt från den höga andelen omoderna och halvmoderna bostäder talat för en omallokering av bostadsbyggnadsresurserna från nyproduktion till upprustning/modernisering av det äldre bostadsbeståndet.

Enligt andra argument har de nu aktuella problemen orsakats av att man byggt fel sorts bostäder. Flertalet hushåll skulle enligt denna åsikt efterfråga bostäder i småhus, varför en höjning av andelen småhus i nyproduktionen krävs för att uppnå balans på marknaden. Gentemot denna ståndpunkt har bland annat hävdats att bostäder i flerfamiljshus genom den bättre tillgängligheten till kollektiv och privat service är överlägsna bostäder i småhus. De nuvarande uthyrningsproblemen skulle i själva verket ha sin grund i att boendemiljön försumrats i flertalet nya flerfamiljshusområden, varför det som krävs är en ökad satsning på olika komponenter i den yttre boendemiljön i dessa snarare än en ökad småhusandel.

Bostadskostnaderna har kanske debatterats allra mest. Det har exempelvis hävdats att avsättningssvårigheterna för flerfamiljshuslägenheter skulle bero på den konstlade småhusefterfrågan som uppstått genom en skattemässig favorisering av småhusboendet. Med ett från boendesynpunkt neutralt skattesystem skulle kostnaderna för småhusboendet öka och denna förändring av prisrelationerna skulle i sin tur leda till bättre balans på marknaden. De kostnadskalkyler som anförs i detta sammanhang har emellertid inte fått stå oemotsagda. Beräkningarna har bland annat påståtts

* Innehållet i artikeln utgör ett kortfattat referat av olika efterfrågemodeller som utvecklats i två forskningsprojekt finansierade av Statens råd för byggnadsforskning. I dessa projekt, som fortfarande pågår, fungerar som referensgrupp professor Per Holm och docent Åke Andersson. Modellerna finns mera detaljerat beskrivna i två arbetsrapporter, 1) Holm och Gustafsson: "Models for the interaction between supply and demand on a local housing market", 2) Hårsmann och Snickars: "Disaggregate housing demand models — some theoretical approaches".

¹ "Outhyrda lägenheter den 1 september 1973 i statligt belånade flerfamiljshus färdigställda under tiden januari 1967—juni 1973", PM Bostadsstyrelsen 1974-01-17.

² Mellan åren 1970 och 1974 minskade visserligen kön med ca 25 000 personer men genom uppdatering av registren samt omklassificering är denna siffra missvisande.

vara ofullständiga, då alla reala kostnadskomponenter, som t ex kostnaderna i form av eget arbete för underhåll och reparationer, inte beaktats. I debatten har även föreslagits en allmän sänkning av hyrorna i nyproducerade flerfamiljshus. Som skäl för en sådan generell subvention har man bland annat pekat på det faktum att en del familjer med normala inkomster i dag måste få socialbidrag för att orka med hyran i en nyproducerad lägenhet av rimlig storlek. Mot detta förslag har hävdats att en generell hyres-sänkning gynnar såväl hög- som låginkomsttagare och att en utbyggnad av de nuvarande bostadsbidragen, som är inkomstanknutna, därför är att föredra.

Även om ovanstående förklaringar till den uppkomna situationen på bostadsmarknaden och argument för och emot olika åtgärder bara utgör en provkarta på vad som sagts i den bostadspolitiska debatten, så påvisar de klart de ofullständiga kunskaperna om bostadsmarknads funktionssätt. En stor del av förvirringen i debatten hänför sig till en bristande kännedom om efterfrågesidan och i det följande ska därför möjligheterna att mäta och prognosticera bostadsefterfrågans storlek och inriktning diskuteras något närmare.

Hushållens bostadsval och bostadsbyten

Bostadsefterfrågans bestämningsfaktorer har tidigare analyserats främst av ekonomer men under senare tid har även flera sociologiska studier av boendepreferenser och bostadsbehov presenterats. Flertalet ekonomiska analyser har bestått av uppskattningar av sambandet mellan bostadskonsumtion och inkomster. I dessa oftast starkt aggregerade studier diskuteras sällan det enskilda hushållets valsituation och bostadens speciella karaktär som vara betraktad brukar — i bästa fall — endast beaktas genom att man på olika sätt söker eliminera hushållens mer tillfälliga inkomster från det statistiska materialet. De sociologiska undersökningarna består ofta av starkt detaljerade studier av en liten grupp hushåll. Trots detaljeringsgraden görs inga preciseringar av det valbeteende som får antas ligga till grund för de olika skalkonstruktio-

ner som vanligen används för att mäta bostadspreferenser och bostadsbehov.

Både aggregerade analyser av efterfrågeutvecklingen och detaljerade studier av de enskilda hushållens bostadsönskemål är värdefulla, exempelvis när det gäller makroekonomiska avvägningar respektive konkreta beslut om upprustningsåtgärder i ett äldre bostadsbestånd. Som underlag för bostadspolitiska åtgärder på en lokal marknad är emellertid dessa studier av begränsat värde. I sådana sammanhang är det bland annat av intresse att belysa hur efterfrågeförändringar via omflyttning leder till utglesnings- och segregationstendenser. Detta fordrar en analys av olika hushållstypers bostadsval och bostadsbyten snarare än av marginella förändringar i genomsnittshushållets konsumtion vid en marginell inkomstförändring. Ett sådant betraktelsesätt kan illustreras med hjälp av *figur 1*.³

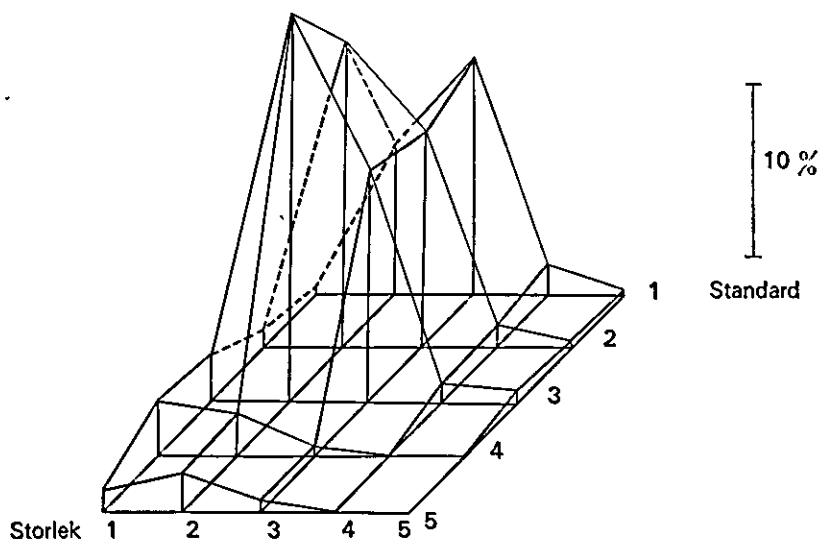
Figuren visar hur ettbarnfamiljer med normalinkomster fördelade sig på lägenhetstyper år 1969. Denna observerade inriktning av bostadskonsumtionen för en viss hushållsgrupp leder naturligt över till frågor om vilka faktorer som bestämmer boendemönstret för olika hushållsgrupper och hur detta mönster utvecklas över tiden. Den illustrerar också nödvändigheten av att betrakta bostäder som odelbara varor karaktäriserade av olika attribut.

I följande punkter konkretiseras några av de frågeställningar som den exemplifierade marknadssegmenteringen leder fram till.

1. Vilken framtida efterfrågan på olika bostadstyper kan det nuvarande boendemönstret förväntas leda till?
2. Hur påverkas efterfrågeutvecklingen av hushållsbildningen och hur påverkas den av hushållens ålders- och storleksfördelning?
3. Hur inverkar hyresnivån och hyresstrukturen på efterfrågeutvecklingen och vilken betydelse har förändringar i hushållens inkomstnivå och inkomstfördelning?

³ Sifferuppgifterna i figuren har hämtats från Holm och Gustafsson: "Inkomst, bostadskostnad och bostadsstandard" i Bostäder 1974—76, SOU 1973: 50, Stockholm 1973.

Figur 1. Den relativa fördelningen av hushållstypen Makar med ett barn med disponibel inkomst 20 000—25 000 kr över en storlek-standard-matris. Hyreslägenheter. Riket 1969.



Standard: Klasserna är
 1 moderna lägenheter, byggda 1966 och senare
 2 moderna lägenheter byggda 1956—65
 3 moderna lägenheter, byggda 1955 och tidigare
 4 halvmoderna lägenheter
 5 omoderna lägenheter

Storlek: Klasserna motsvarar antal rum, exkl kök (klass 5 är öppen)

4. Vilka kombinationer av hyror och bostadsbidrag krävs för att uppnå olika bostadspolitiska målsättningar vid givna antaganden om inkomstutvecklingen och om nyproduktionens och saneringsverksamhetens inriktning?

5. Vilken nivå och inriktning på nyproduktion och sanering krävs för att realisera utrymmes- och standardmål vid givna antaganden om utvecklingen av inkomster, hyror och bostadsbidrag?

För att kunna besvara dessa och andra frågor krävs både analyser av enskilda hushållstypers bostadsval och modeller som förmår belysa det boendemönster som uppstår när flera hushåll samtidigt konkurrerar om ett begränsat utbud av bostäder.

Följande antaganden om hushållens valbeteende utgör utgångspunkten för modellarbetet.

1. Hushållens valmöjligheter vad gäller bostad beror av det existerande bostadsbeståndet och tillgänglig information om detta, av deras inkomster och möjligheter att få bostadsbidrag samt av rådande hyror.⁴

2. Varje hushåll uppnår genom sin faktiska bostadskonsumtion en viss nyttonivå och denna beror av bostadens olika attribut och av hyran.

3. Om ett hushåll väljer mellan två bostäder med samma attribut men med olika hyror antas bostaden med den lägre hyran föredras och om valet står mel-

⁴ Även kraven på kontantinsatser samt hushållens möjligheter att uppfylla sådana krav spelar in. Såväl dessa faktorer som bostadsbidragen beaktas i de efterfrågemodeller som utarbetats, men i förenklande syfte bortses från dem i den fortsatta framställningen.

lan bostäder med samma hyra som endast skiljer sig åt med avseende på ett attribut, t ex storleken, så antas att den större bostaden föredras.

Dessa beteendeantaganden medför att det för olika typer av bostäder går att finna hyror som gör att ett givet hushåll betraktar dessa bostäder som likvärdiga. Om t ex ett hushåll med en 3-rumslägenhet erbjuds en i övrigt lika 4-rumslägenhet så kan hushållet förväntas välja den större lägenheten om hyran är densamma eller lägre än för 3-rumslägenheten. Om hyresdifferensen mellan dessa lägenheter successivt ökas nås slutligen en hyresnivå för den större lägenheten som gör att hushållet tackar nej till denna lägenhet. Mellan dessa hyror måste det därför finnas en hyra eller ett hyresintervall som gör att hushållet betraktar de båda alternativen som likvärdiga. Eftersom hushållen enligt ovan antagits föredra en högre framför en lägre nyttonivå, anger dessa hyror de belopp ett hushåll som mest kan betala för alternativa lägenhetstyper, förutsatt att bostadsbytet inte ska leda till en lägre nyttonivå. Skillnaden mellan dessa maximala hyresbelopp och de faktiska hyrorna utgör ett mått på värdet av alternativa bostäder och varje hushåll kan därför förväntas (söka) välja en bostad som gör denna differens så stor som möjligt.

Analysmodeller

I de modeller som utarbetats inom forskningsgruppen har hushållen klassificerats efter storlek, ålder och inkomst, och bostäderna efter storlek, standard, hustyp och läge. Hushållens maximala betalningsvilja har antagits vara densamma för alla hushåll som tillhör en viss hushållstyp och bor i en viss bostadstyp. De faktiska hyrorna har antagits vara desamma för alla bostäder av samma typ. Avsikten är att använda modellerna för efterfrågeprognoser på lokala bostadsmarknader av varierande storlek.

Den första av de utarbetade beräkningsmodellerna baseras inte explicit på de maximala betalningsmöjligheterna för olika hushållstyper utan på relativt schematiska beräkningar av hur flyttningssannolikheterna och flyttningarnas inriktning för olika hushållstyper beror av in-

komstelasticiteter och hyror. Vid tillämpning med denna modell utnyttjas bl a omflyttningssannolikheterna för att i ett första steg beräkna inkomstgenererade efterfrågeförändringar hos de i utgångsläget givna hushållen. I ett andra steg beräknas de ytterligare efterfrågeförändringar som kan förväntas vid givna antaganden om hushållsbildning och migration, och i det tredje steget tas hänsyn till förändringar i bostadsstocken förorsakade av rivnings- och saneringsverksamhet. Dessa kalkylresultat tas därefter som utgångspunkt för att t ex beräkna nyproduktionens omfattning och inriktning samt behovet av bostadssubventioner givet vissa bostadspolitiska målsättningar. Modellen kan ses som en förfining av nuvarande metoder för upprättande av bostadsbyggnadsprogram.

I den andra modellen bildar differensen mellan hushållens maximala betalningsvillighet och de faktiska hyrorna utgångspunkt. Konkurrens om olika bostäder på marknaden uppstår när flera hushåll samtidigt försöker välja bostad så att den nämnda differensen blir så stor som möjligt. Det boendemönster som blir resultatet av denna process beräknas med linjärprogrammeringsteknik. Genom att variera antalet hushåll i olika inkomstklasser och/eller antal bostäder av olika slag kan effekterna på konsumtionsmönstret av fördelningsåtgärder och av variationer i nyproduktion och/eller sanering belysas. Man kan visa att problemet att bestämma det boendemönster som gör det samlade boendevärdet, det s k konsumentöverskottet, så stort som möjligt är ekvivalent med att bestämma ett hyres- och bostadsbidragssystem så att fastighetsägarvinsten blir så små som möjligt. På grund av denna ekvivalens kan på ett enkelt sätt värdet av olika bostadspolitiska åtgärder kvantifieras. Exempelvis kan värdet av ett visst saneringsprogram beräknas och jämföras med värdet av en viss förändring i bostadsbidragssystemet.

I den tredje modell som framtagits koncentreras intresset på hushållens sökande efter ny bostad. De faktiska och potentiella vakanser som över tiden uppstår på en lokal marknad genom t ex nyproduktion och bostadsbyten ligger till grund för den stokastiska modell som

formulerats för att beskriva sökprocessen på bostadsmarknaden. De enskilda hushållens bostadsval antas bestämmas enligt samma princip som i linjärprogrammeringsmodellen. Till skillnad mot i denna modell införs i sökmodellen också antaganden om att skilda hushåll besitter olika grad av marknadsinformation. Det boendemönster som blir resultatet av hushållens växelverkan kommer således att betingas av utbudsbild, preferenser och marknadsinformation. Genom att göra alternativa antaganden om informationsgraden kan modellen bland annat användas för att studera effekterna av en förbättrad bostadsförmedlingsverksamhet. Ett annat konkret exempel på modellens användbarhet är att den ger möjlighet att förutsäga vilka hushåll som kommer att flytta till ett planerat bostadsområde. På detta sätt kan både uthyrningsproblem och segregationstendenser i nya bostadsområden påvisas redan i planeringsprocessen.

Databehov

Vissa av de data som utnyttjas i de redovisade modellerna kan inhämtas via officiell statistik, andra planeras att insamlas via en intervjuundersökning. En med speciell frågeteknik omsorgsfullt utförd sådan möjliggör inte bara praktiska modelltillämpningar utan har dessutom ett mera direkt informationsvärde. Detta kan enklast belysas med några exempel.

Antag att ett 3-personershushåll som bor i en 2-rumslägenhet med 500 kr/månad i hyra betraktar denna lägenhet som likvärdig med en 3-rumslägenhet med 700 kr/månad i hyra. Det innebär att detta trångbodda hushåll bara flyttar till en trerumslägenhet om det finns sådana tillgängliga med hyror som är 700 kr/månad eller lägre. Om hyrorna för 3-

rumslägenheter är högre än 700 kr/månad kommer hushållet att förbli trångbott, såvitt inte inkomsten förändras. Denna typ av uppgifter informerar således om hur stora kostnadsskillnaderna mellan olika stora lägenheter som mest får vara för att trångboddheten skall kunna avvecklas. Ett annat hushåll bor i en omodern lägenhet som via upprustning kan ges en högre standard. Om hyran är 250 kr/månad och om hushållet anser att denna lägenhet är likvärdig med en i vissa avseenden modernare lägenhet som kostar 400 kr/månad så föredras den modernare lägenheten om den kostar 400 kr/månad eller mindre. Allmänt sett har man därmed information om hur stor del av kostnaderna för upprustning som maximalt kan debiteras hyresgästerna om de inte skall försättas i en sämre situation än i utgångsläget. Vidare ger dessa uppgifter upplysning om hur stora kostnadsdifferenserna mellan omoderna och moderna lägenheter som mest får vara om målsättningen att bereda alla hushåll sunda bostäder skall kunna uppnås.

I de två givna exemplen varierades bara bostadens storlek och inre standard, men man kan givetvis ta fram liknande information vad gäller hustyp, olika miljöelement och bostadens läge. Oavsett vilka typer av bostadskaraktäristika man väljer att fråga om i en intervjuundersökning kan flertalet hushåll förväntas ha svårt att ange vilka hyror som gör ett stort antal hypotetiska bostäder likvärdiga. Om man tar fasta på att varje hushåll rent definitionsmässigt har svårt att välja mellan bostäder som leder till samma nyttonivå och låter alla jämförelser ske parvis mellan den innehavda lägenheten och ett fåtal alternativ bör det emellertid vara möjligt att erhålla tillförlitlig information även med ett begränsat urval av hushåll.