

ka bostadspolitiken utsatt för en skarp vidräkning. Författarna baserade sin analys på ekonomisk analys, då i synnerhet på den sk *public choice*-skolans teorier. Författarna visade övertygande att bostadspolitiken är ett mycket tacksamt tillämpningsområde för *public choice*-analys. Det finns en rad välorganiserade intressegrupper som, enligt författarna, tillskansat sig stora fördelar med stora samhällsekonomiska förluster som följd: bygg- och byggvaruföretag, byggnadsarbetare, sk allmännyttiga företag, HSB etc.

Nu återkommer två av författarna, Ståhl och Wickman, med en ny bok på området. Deras kärva budskap framgår redan av titeln *Riv bostadspolitiken!* (SNS, 1992). I sitt förord till denna senare bok skriver SNS-chefen Hans Tson Söderström att författarna i enlighet med analysmetodens anda i den förra boken avstått från att ge några egna rekommendationer för politiken. Författarna hävdade i den förra bokens inledning med emfas att den ekonomiske forskarens uppgift inte är att komma med förslag till politik och att deras bok inte heller syftade till att föreslå någon ändrad politik. Som jag emellertid påpekade i min recension av denna bok kan författarnas slutsatser om subventionsavveckling och avreglering te sig förvillande lika just politiska rekommendationer.

Hur som helst har det uppenbarligen kliat bra mycket i fingrarna när det gäller att ta bladet ur munnen. I den nya boken dras författarna inte längre med några onödiga självpåtagna hämningar i dessa avseenden; deras sunda drifter att tala ut ges här ett fritt spelrum. De förefaller i den tidigare boken ha varit rovför en lite egendomlig positivistisk uppfattning om vad en ekonom får respektive inte får syssla med; givet ett mål går det väl bra för sig att analysera om de valda medlen är i konsekvens med målet.

Ingemar Ståhl & Kurt Wickman:

Riv bostadspolitiken!

För drygt ett år sedan publicerades *Makten över bostaden* (SNS 1990) av Per-Martin Meyerson, Ingemar Ståhl och Kurt Wickman. I denna blev den svens-

Boken kapitel för kapitel

Hur som helst tar författarna i kapitel 2 upp vad de kallar *realräntechocken*. Med detta avses att från den realränta efter skatt på minus 2–3 procent som rådde 1988 har man idag en realräntesats efter skatt på drygt 6 procent. Detta beror bl a på att inflationstakten sjunkit från drygt 8 procent till ca 2 procent samt på spekulationer i en devalvering som måste bemötas genom räntehöjningen. Denna utveckling kan givetvis vara en viktig orsak till den rådande krisen på fastighetsmarknaden, att fastighetsvärdena sjunkit så kraftigt och kan förväntas sjunka ytterligare. En annan samtidigt bidragande orsak som de pekar på är skattereformen med de begränsningar i avdragsrätten som införts. Men denna orsaksanalys ger en förenklad bild; det finns en hel rad av samverkande orsaker. *För det första*: att räntan i *nominella* termer steg kraftigt ledde till *omedelbara* starka påfrestningar på likviditeten i bygg- och fastighetsbolag med en hög upplåning. *För det andra* var en överproduktion av kommersiella och offentliga lokaler på gång men även av bostäder. *För det tredje* har vi den s k *Saddameffekten*: uppladdningen av Gulfkriget medförde ökade uppvärmningskostnader. *För det fjärde* blev konjunkturedgången en grundläggande orsak till krisen på bygg- och fastighetsmarknaden. Skall man vara riktigt grundlig kanske man *för det femte* kan säga att devalveringarna i början på 1980-talet bäddade för krisen på fastighetsmarknaden.

Den socialdemokratiska bostadspolitiken utsätts i boken för en skoningslös men välförtjänt kritik. Men även den borgerliga regeringen får sig en ordentlig släng av slevan. *I kapitel 3* sägs det att "de borgerliga partierna kom in i kanslihuset utan att egentligen ha en god idé om hur den fortsatta subventionspolitiken skulle skötas". Författarna visar stor skepsis gentemot vad som kan komma ut av den Danellska utredningen mot bakgrund av

att Danell enligt författarna sitter i byggindustrins knä. Frågan är emellertid om byggindustrin inte tycker att hans förslag som nu föreligger är i radikalaste laget, att subventionerna skall vara avvecklade till år 2000?

Ståhl & Wickman menar vidare att det inte är så underligt att det förekommer spekulationer mot valutan med en "regering som aningslöst spenderar 30 miljarder kronor på något så improduktivt som bostadssubventioner" (s26).

Det är självklart att författarna har rätt i att det knappast räcker med rituella symbolhandlingar som att avskaffa bostadsdepartementet; detta kanske skulle behövas just för att avveckla bostadspolitiken på ett kraftfullt sätt. Jag tycker att författarnas bistra kritik även mot den nya regeringen vittnar om ett politiskt oberoende. Deras skepsis mot den Danellska utredningen har visat sig i viss mån befogad mot bakgrund av att de själva föreslår en avvecklingsperiod på 5 år. Den föreslår en avvecklingsperiod av bostadssubventionerna fram till år 2000, dvs något längre än de själva föreslår.

Samtidigt kan man trots allt i viss mån förstå regeringens tveåghenhet. Att starta en sådan avveckling i en djup konjunkturkris och ytterligare spä på arbetslösheten är naturligtvis ett beslut som man lite bävar inför. "Timingen" för en sådan avveckling är ju långt ifrån perfekt. Detta kan medföra mycket stora kapitalförluster och risker för att man knäcker en hel bransch. Det är kanske svårare för regeringen att bortse från sådana risker än för Ståhl & Wickman. Att i stället satsa på att bygga upp infrastruktur ger ju inte särskilt många nya arbetstillfällen eftersom det är en mer kapitalintensiv verksamhet än bostadsbyggande. Men det finns ju vissa andra utvägar, som att man satsar på att rusta upp skolor etc. Göran Skoghs förslag att snabbt och drastiskt öka antalet högskoleplatser är ett annat bra förslag. Byggbranschen är dock på kort sikt inte så betjänt av sådana åtgärder.

I kapitel 3 presenteras också

$$\text{Tobin's } q = \frac{\text{Marknadspris på existerande fastigheter}}{\text{Nyproduktionskostnad}}$$

som underlag för en del handfasta slutsatser om när det är slöseri att bygga nya hus. Även om detta knappast innebär något nytt i förhållande till den presentation som ges av Tobins formel i *Makten över bostaden* kan det hela vara värt att upprepa. Men jag tror att Tobins formel måste användas med en viss varsamhet. Författarna kommer fram till att en nyproduktion i stort sett endast är motiverad i storstäderna och universitetsstäderna. Emellertid kan det finnas vissa delmarknader i ett stort antal orter som kan motivera en nybyggnad, exempelvis om det finns attraktiva lägen som ger en hög betalningsvilja, såsom med sjöutsikt. En alltför ytlig tillämpning av Tobins formel kan sålunda leda till felaktiga eller i vart fall ofullständiga slutsatser. Om detta säger författarna ingenting.

I kapitel 4 behandlas situationen för olika delar av bostadsbeståndet. I det sammanhanget ger författarna en välförtjänt känga åt de sk självkostnadshyrorna: att priser alltid skall sättas efter kostnaden för att producera en vara med ringa eller ingen hänsyn till prisbildningen på marknaden. Till denna fråga återkommer författarna i det avslutande kapitlet med en pedagogisk formulering av poängen med marknadshyror som kan vara värd att uppmärksamma: "i samma stund som en hyresfastighet är färdigbyggd är det i en fri marknad konsumenternas värdering av 'hyresnyttan' som bestämmer hyresnivån. Värderingen kan ligga högre (eller lägre) än vad som motsvarar produktionskostnaden" (s 86).

En annan sak som kritiseras är förslaget inom SABO att riva hus snarare än att anpassa priserna till efterfrågan. Författarna tar verkligen vara på tillfällena att slå till när det är berättigat. Självklart kan det vara berättigat att riva hus. Men att utnyttja en förändrad prispolitik kanske

kan vara värt att pröva först.

Kapitel 5 är ett viktigt kapitel genom sina konkreta förslag till hur räntebidragen skall kunna avvecklas. Bl a föreslås en prisgaranti vid en snabbavveckling på 5 år som författarna rekommenderar. Denna innebär att staten garanterar att säljaren inte gör en förlust vid transaktionen. Om priset blir lägre än det pris säljaren ursprungligen betalade, faller försäkringen ut som skillnaden mellan det ursprungliga inköpspriset och försäljningspriset.

Författarna hävdar att vid en snabbavveckling av räntebidragen kommer SBAB att gå i likvidation eftersom det saknar reala säkerheter. Regeringen måste därför ha en plan för att hantera detta.

I kapitel 6 ställer författarna frågan om nyproduktionen behöver subventioner och svaret blir ett snabbt och tveklöst nej. Byggbranschen får ta den beska medicinen och anpassa produktionen till kanske 10 000 nya lägenheter per år mot 50 000–60 000 lägenheter tidigare. Även ett antal allmännyttiga företag kommer att tvingas att gå i konkurs när väl det står klart att huvudägarna, kommunerna, inte har råd att betala kreditförlusterna.

I kapitel 7 ställs på analogt sätt frågan om ombyggnad skall subventioneras och svaret blir även här ett bestämt nej.

I kapitel 8 behandlas fastighetsbeskattningen. Ett huvudförslag som framförs är att beskattningen bör ändras från en statlig till en kommunal beskattning. Det blir då lättare för den enskilde att se ett samband mellan offentliga insatser och erlagd fastighetsskatt. Jag instämmer helt i detta förslag. En ytterligare elaborerad motivering som författarna skulle kunna ha presenterat är möjligheten att olika kommuner kan ta ut olika procentsatser för fastighetsskatten allt efter sitt behov av investeringar i infrastruktur.

Kapitel 9 behandlar frågan om hushållssubventioner. Även här provar författarna ett förslag som, även om det knappast är särskilt originellt, tilltalar den renlärige ekonomen: varför inte ge tex

högre folkpension i stället för bostadsbidrag till gamla?

Kapitel 10, Stockholmsfixeringen, tar upp en i sammanhanget lite ovanlig vinkling, nämligen den att vad som händer i Stockholm alltför mycket påverkar bostadspolitiken. Exempelvis har man enligt författarna lagt alltför stor vikt vid förväntningar om höjda hyror vid en övergång till en jämviktshyra. Men detta gäller enligt författaren framför allt på vissa delmarknader i Stockholms innerstad. I själva verket kan en fri hyresmarknad leda till hyressänkningar i vissa lägen och bestånd ute i landet.

I kapitel 11 slutligen sammanfattas författarnas ovan redovisade förslag under rubriken: Riv bostadspolitiken!

Avslutande kommentar

Att subventionerna till bostadsproduktion bör avvecklas är väl de flesta ekonomer ense om. Men en viktig sakfråga som jag tycker att författarna relativt snabbt glider förbi är *hur* avvecklingen konkret skall gå till. Trots att författarna är skeptiskt inställda till subventionering säger Ståhl & Wickman inte så mycket på denna viktiga punkt.

Jag menar också att analysen på sina ställen är förenklad såsom den i kapitel 2 om orsakerna till krisen på bygg- och fastighetsmarknaden. Detta gäller också tillämpningen av Tobins formel och de slutsatser som dras därav i kapitel 3.

En annan viktig fråga som är värd att ställa är om det inte hade varit värt att överväga att i stället för att skriva två böcker ha haft ett fylligt slutkapitel till den första boken med de rekommendationer som ges i den sista boken. Nu blir det trots allt en hel del upprepningar, såsom i kapitel 3 om Tobins formel.

En ytterligare annan fråga gäller en del formuleringar som författarna gärna kunde ha rensat bort i redigeringsarbetet. Uttryck som "kanslihusdrängar" om andra forskare är inte uttryck för stil och

smak utan drar ner helhetsintrycket. Personangrepp ger inget i sak. Detta till trots är jag netto positivt inställd till denna bitska och bitvis skarpsinniga uppgörelse med den svenska bostadspolitiken. Den förra boken *Makten över bostaden* var dock ett bidrag som var strået vassare.

Professor ROLAND ANDERSSON
Kungliga tekniska högskolan
Stockholm