

## Hushållssparandet och småhusbyggandet

Hushållens ökade benägenhet att spara sina pengar i stället för att köpa upp dem har skapat huvudbry bland ekonomiska prognosmakare och beslutsfattare. Hushållssparandet i nationalräkenskaperna är numera en betydande post, vars innehåll man är relativt okunnig om. Ändringar i sparkvoten (= den procentandel som sparas av hushållens inkomst efter skatt) får stora återverkningar på den privata konsumtionen. Belysande är årets finans-

plan i vilken finansministern antar att den privata konsumtionen skall öka nästan lika mycket som 1974 men anger som förutsättning för en sådan utveckling en kraftig nedgång i sparkvoten. Sannolikheten för en sådan utveckling kan antas vara beroende av hur sparandet är sammansatt och därom vet man mycket litet.

Det privata försäkringssparandet, som brukar utgöra omkring 1/3 av det samlade hushållssparandet, är visserligen nå-

gorlunda välkänt, men det mesta återstår att förklara. Det har antagits att den kraftiga ökning av sparkvoten som registrerats från slutet av 1960-talet i mycket hänger samman med det ökade intresset för småhus. Amorteringar i egna hem utgör i statistiken ett sparande.

Vilken betydelse kan då de senaste årens explosionsartade utveckling på småhusmarknaden ha haft. Jag skall efter några inledande allmänna synpunkter redovisa ett par räkneexempel gällande det totala egnahemssparandet vid olika tidpunkter.

Efter en måttlig stegring av antalet färdigställda lägenheter i småhus fram till omkring 1968 startade en period med en mer expansiv utveckling. En färdigställs omkring 20 000 fler lägenheter i småhus än 1968. En ökad produktion innebär att det totala beståndet av småhus som fortfarande är belånade och således förutsätter amorteringar (= hushållssparande), ökar. Därmed ökar det samlade sparandet.

Det är också ett uppenbart faktum, fastän sämre belagt i statistiken, att priserna på småhus ökat betydligt mer än den allmänna inflationsutvecklingen skulle motiverat. Följden blir högre lån med större amorteringar och sparande.

Stigande efterfrågan på småhus har också ökat antalet köp i andra hand. Det innebär framför allt att priserna också på äldre hus drivs upp med större amorteringar och sparande som följd. Man får även anta att till beståndet av belånade hus tillkommer ett antal äldre småhus som måste nybelånas.

Slutligen tillkommer det målsparande som är inriktat på kontantinsatsen i egna hem. De senaste årens ökade intresse för småhus har rimligen medfört att ett större antal hushåll än tidigare avsätter en förmodligen större del av inkomsten för det syftet.

Att på det här sättet ange varför man tror att ett ökat egnahemssparande förklarar en väsentlig del av sparkvotens ökning är betydligt enklare än att med ett försök till kvantifiering ange hur stort egnahemssparandet egentligen är. Statistiken ger i huvudsak bara två användbara serier, nämligen dels antalet färdigställda lägenheter i småhus och dels byggnadskostnadsutvecklingen för småhus.

Jag skall mycket schematiskt utföra några beräkningar över det totala egnahemssparandet vid två tidpunkter, nämligen 1968 och 1974. Det första året är valt därför att det markerar en brytningspunkt både vad gäller sparkvoten och

småhusbyggandet. Sparkvoten var nere i botten detta år (2,9 procent att jämföra med 9,3 procent år 1974) och småhusbyggandet hade ännu inte skjutit fart på allvar.

### Det totala egnahemssparandet 1968

A. Det samlade beståndet av *belånade* småhus har beräknats som summan av antalet färdigställda småhus mellan 1943 och 1968 dvs ca 450 000. Här ligger en viss underskattning eftersom även äldre hus kan ha blivit belånade genom försäljning i andra hand.

De genomsnittliga amorteringarna är givetvis mycket svåra att beräkna. Jag har utgått ifrån att de årliga amorteringarna (= det årliga sparandet) i nyproducerade småhus 1974 var 5 000 kr. Prisutvecklingen från 1968 har antagits i stort följa byggnadskostnadsindex för småhus — vilket ger årliga amorteringar i nyproduktionen 1968 på ca 2 500 kr. Emellertid är kvalitetsförändringar, av typen större bostadsyta, borträknade i indexen och jag har därför antagit att 2 000 kr är ett rimligare mått för amorteringarna i nyproduktionen 1968. Som ett mått på de genomsnittliga amorteringarna i hela beståndet av småhus har jag utgått från 1 500 kr.

Beståndet av småhus multiplicerat med den antagna genomsnittliga amorteringen ger oss ett samlat sparande i egna hem på 795 milj kr 1968.

B. Till detta kommer så det sparande som utförs av hushåll som ännu inte besitter egna hem men som har inriktat sitt sparande på kontantinsatsen vid framtida köp. Här måste antagandet om antal hushåll och sparbelopp bygga på ytterst osäkra antaganden eftersom vi helt saknar statistisk på området. Jag har för exemplens skull antagit att antalet hushåll är tre gånger så stort som antalet 1968 färdigställda småhus (28 000). Vidare har antagits att det genomsnittliga sparandet för dessa hushåll utgör 3/4 av de årliga amorteringarna i nyproduktionen 1968. En enkel multiplikation ger då ett sparande på ca 275 miljoner kr.

Summan sparande 1968 blir då 1 070 miljoner kr — ett belopp som utgör 1,3 procent av det årets disponibla inkomster.

### Det totala egnahemssparandet 1974

A. År 1974 var beståndet av småhus naturligtvis större. Ett antal årgångar ur det gamla beståndet hade fallit bort och ersatts med nya årgångar komma ur en större årlig produktionsvolym. Dessutom har jag här antagit att den starkt ökande

efterfrågan även på äldre hus har medfört att ett antal mycket gamla fastigheter har tillförts beståndet av belånade hus.

Vad gäller de årliga amorteringarna har antagits för de senaste sex årens produktion (225 000 hus) ett genomsnitt på 4 000 kr och för resten av stocken (381 000 plus uppskattningsvis 100 000 mycket gamla fastigheter) ett genomsnitt på 3 000 kr.

Summa sparande utgör då omkring 3 870 miljoner kronor.

B. Antalet hushåll som sparar till kontantinsatsen har ökat kraftigt. Jag har räknat med en fördubbling jämfört med 1968 dvs sex gånger så många hushåll som antalet 1974 färdigställda småhus (45 000).

Summa sparande till kontantinsatsen 1974 utgör då omkring 1 013 miljoner kronor. Det samlade egnahemssparandet 1974 skulle enligt dessa beräkningar utgöra 4 883 miljoner kronor — 3,4 procent av samma års beräknade disponibla inkomster.

### **Sammanfattning**

Trots den redan markerade osäkerheten i olika antaganden förefaller det helt klart att det ökade egnahemssparandet svarat

för en betydande del av den ökade sparkvoten. Här finns förvisso utrymme för mer ingående undersökningar. Det borde inte vara omöjligt att från t ex taxeringarna få ett hyggligt grepp om amorteringarna på egnahem. Uppenbarligen har ett stort egnahemssparande återverkningar på den ekonomiska politiken. Till skillnad från visst övrigt hushållssparande måste sådant sparande betraktas som tämligen opåverkligt av konjunkturförändringar och ekonomisk-politiska åtgärder.

Ett stort sparande till kontantinsatser i egnahem medför också komplikationer för den ekonomiska politiken. Om det exempelvis är så att den kraftigt ökade sparkvoten just 1974 beror på att den ovanligt kraftiga realinkomstökningen av "kontantinsatsspararna" användes som en extra påbackning på det vanliga sparandet kan man knappast förmoda att man 1975 skulle använda dessa sparpengar för löpande konsumtion. Ätminstone för denna grupp sparare bör Strängs spådomar om minskad sparkvot slå fel, vilket i sin tur kan ha stor återverkan på den privata konsumtionsutvecklingen och därmed konjunkturutvecklingen.

Utredningssekreterare *Bo Winander*  
Studieförbundet Näringsliv  
och Samhälle