

Ur debatten vid Nationalekonomiska Föreningens bostadssymposium

Bo Sandelin:

Jag vill ställa tre frågor närmast till de närvarande företrädarna för kreditmarknaden:

1. Skulle statlig totalfinansiering göra resursåtgången i själva lånehanteringen nämnvärt mindre?
2. Skulle allokeringen på olika projekt påverkas eller är de nuvarande styrinstrumenten — planmonopol, statliga lånet som det för närvarande är utformat m m — tillräckligt starka?
3. Varför är man i de nuvarande låneinstituten så konservativ i fråga om låneformer? (De ger huvudsakligen endast

lån med rak amortering eller fasta annuiteter.)

Bengt-Göran Löwenthal:

Jag skulle vilja ta upp den fråga om totalfinansiering och bostadsbank som Bo Sandelin varit inne på. Han försökte analysera fördelarna för samhället dels på transfereeringssidan och dels på allokeringssidan. Jag tycker inte att hans argument för att det skulle uppstå särskilt stora vinster är övertygande.

Transfereringsvinsten, den första komponenten, skulle bestå i att det skulle gå åt

mindre resurser till lånehanteringen. Sandelin säger själv att vinsterna är obetydliga och att effekten på bostadskostnaderna skulle bli negligerbar — det är hans egen slutsats.

Om lånehanteringen skulle övertas av länsbostadsnämnder och kommunala förmedlingsorgan från bankerna, måste det byggas upp en parallell organisation med den som redan finns i bankerna. Det finns många tusen bankkontor i landet som arbetar med lånehantering, uppföljning och granskning under hela byggnadstiden. Skulle dessa uppgifter överföras på den statliga organisationen, måste man rimligen bygga upp resurser parallellt, och det är tveksamt om det skulle uppstå några transfereringsvinster. Det är möjligt att det i stället skulle gå åt mer resurser.

Sandelin sade också att det är tveksamt, vilka allokeringarvinster man skulle kunna göra. Han sade att det t o m skulle kunna uppstå allokeringarförluster, som måste vägas mot eventuella vinster, men han hoppas att det skulle bli ett positivt netto genom att transfereringsvinsterna skulle väga över allokeringarförlusterna.

Allokeringarförlusterna skulle bestå i att man får en mindre noggrann kreditprövning och att det kommer till stånd projekt som inte är ekonomiskt bärkraftiga, vilket skulle innebära en viss resursförlust. Allokeringarvinsterna skulle tydligen uppkomma genom att man fick till stånd en annan projektfördelning än den nuvarande. Ökad makt åt bostadsmyndigheterna skulle alltså leda till en annan projektfördelning, och därmed skulle man kunna göra vissa allokeringarvinster, anser Sandelin.

Nu är det väl så att bostadsmyndigheterna redan nu nästan envaldigt bestämmer vilka projekt som skall komma till stånd. Överenskommelserna med banker och andra kreditinstitut avser hur projekten skall finansieras, och bankerna väljer i allmänhet inte ut andra projekt än myndigheterna har anvisat. En viss kreditprövning behövs dock.

Jag har alltså svårt att förstå att fördelningen på olika projekt skulle kunna påverkas och leda till några allokeringarvinster.

Ragnar Ivestedt:

Jag förvaltar åt sparbankerna deras bostadsbank, SPINTAB, och Kommunkredit, sammanlagt 15 miljarder. Min uppgift här skulle väl närmast vara att tillsammans med Löwenthal försöka besvara Bo Sandelins frågor. Svaren blir kanske litet olika, eftersom de tre bostadsbanker vi har (Stadshypotekskassan, SPINTAB och BO-

FAB) faktiskt är olika, även om det har varit föga känt fram till den senaste tiden.

Om jag först skall uppehålla mig vid transfereringseffektiviteten, den splittrade lånebildningen och de olägenheter där som teoretiskt kan framräknas, vill jag säga följande.

Det avgörande är inte om man har ett enda lån från byggstarten till dess huset är rivningsfärdigt. Det avgörande är om man vid byggstarten har garantier för att kreditförsörjningen är ordnad.

Huvuddelen av vårt klientel på sparbankssidan består av småhuskunder. Kunden får inte bara löfte om ett byggnadskreditiv, kanske mot ett skriftligt motlöfte att banken skall slippa ifrån hela kreditgivningen om något år, utan sparbanken lämnar garanti för att byggnadskreditivet skall åtföljas av ett långsiktigt lån, att detta blir ett annuitetslån och att överföringen från den interimistiska och i regel dyrare byggfinansieringen sker utan onödigt dröjsmål, högst sex månader förutom den tid som går åt för den rena proceduren. SPINTAB har kontraktbundit sig gentemot sparbankerna sedan ett par år för att iakttä detta, och det tänker vi fortsätta med. Det är fråga om ett belopp i storleksordningen 2,5 miljarder per år som utan onödigt dröjsmål förs över på detta sätt.

Det är en fascinerande tanke att det slutliga, bundna lånet skulle betalas ut redan från början. Vi har gjort ett experiment i Kalmar i samarbete med HSB för att se om det blev billigare för kunden om han fick det slutliga lånet redan från början. Det fungerade bra, men det kostade kunderna 500 kronor mer per villa att ordna finansieringen på det sättet. De hade en garanti för att en eventuell räntehöjning under produktionsperioden inte skulle drabba kunden, men nu inträffade ingen räntehöjning under tiden.

Vad beträffar allokeringseffekterna kan jag instämma i vad Löwenthal redan har sagt. Man hör ibland resonemang om allokeringar av krediter, särskilt de långfristiga krediterna i bostadsbyggnadssammanhang, av vilka det verkar som om man skulle kunna göra någonting åt allokeringen av de bundna krediterna när husen står färdiga och man väntar på att få kreditiven avlyfta. Den verkliga allokeringen sker naturligtvis när beslut fattas om var det skall byggas, och i det avseendet har samhället det helt dominerande inflytandet, såsom Löwenthal sade.

En tredje fråga som har framskymtats idag är varför vi i banksystemet är så fruktansvärt konventionella och tillämpar rak amortering och fasta annuiteter.

Den raka amorteringen spelar väl inte någon roll annat än möjligen i fråga om topplån. I de tre bostadsbankerna arbetar vi med annuitetslån, och jag skall gärna förklara varför vi inte har några större variationer i fråga om räntans rörlighet i vår utlåning, fastan det vore ett gott alternativ till indexreglering.

De pengar vi lånar ut på lång sikt lånar vi upp genom att sälja obligationer. Det finns en statlig myndighet, nämligen riksbanken, som bestämmer villkoren för våra obligationslån. Vid förra årsskiftet fick vi igenom en betydelsefull förändring, nämligen att räntan omregleras efter varje tioårsperiod. Jag är glad för den nyordningen, men varför skall en sådan justering göras vart tionde år och inte vart femte eller varje år eller varje gång den långa räntan ändras?

Det finns en liten upplåningsdel — i mitt fall 150—200 miljoner — för garantifondsbevis. Eftersom vi här inte går ut på marknaden frågar vi inte riksbanken om lov när vi fastställer villkoren för denna del. Där har vi redan en automatisk följsamhet till förändringarna i ränteläget. Motsvarande utlåning är vi förhindrade att använda till bostadsfinansiering, men vi sysslar också med finansiering av affärs- och kontorshus, och dit går de pengarna.

Om vi får en ny bostadspolitik som skiljer ut kapitalmarknadskostnaderna från boendekostnaderna genom att det på nytt lämnas generella statliga bidrag från budgeten till att betala en del av räntekostnaderna åtminstone i vissa boendeformer, skulle vi också på bostadsområdet kunna förverkliga det som vi i dag kan förverkliga bara på den fria sektorn för affärs- och kontorshus.

Mats Rönnberg:

Jag skulle vilja komma in på de frågor som Bo Sandelin ställde och som delvis redan har besvarats av Löwenthal och Ivestedt.

Vad beträffar de två första frågorna, om lånehanteringskostnaderna och allokeringseffekterna, är det väl helt klart att inverkan på dem närmast är negligerbar av de skäl som anfördes av Löwenthal och Ivestedt.

Jag skulle litet tillspetsat vilja säga att det delvis är vår egen skuld att de frågorna över huvud taget har kommit upp. Vi har nämligen inte deltagit i den allmänna debatten på detta område, och det sammanhänger med att vi inte har några resurser att marknadsföra oss själva. Vi ser som vår

uppgift att lämna bostadskrediter så billigt som möjligt, och vi har åtminstone inte inom stadshypoteksinstitutionen någon ekonomisk avdelning som penetrerar de här problemen och som genom artiklar eller på annat sätt deltar i debatten.

Det talades om att vi skulle ha en konservativ inställning. Jag vill då säga att lånens utformning primärt hänger samman med att det är statsmakterna som bestämmer våra verksamhetsformer och låneformer, varvid naturligtvis riksbanken har det avgörande inflytandet. Sekundärt är väl, också en förklaring att vi ser inte bara nackdelarna med den nuvarande ordningen, utan också fördelarna. Det finns nämligen otvivelaktigt en hel del positivt i den nuvarande ordningen. Jag tänker bl a på att den nuvarande uppdelningen på byggnadskrediter och långa krediter har möjliggjort det stora bostadsbyggande som har förekommit de senaste tio åren. Man har genom att utnyttja den korta marknaden flexibelt kunnat sätta i gång byggandet, även om det skett till priset av väntetid för dem som velat få byggnadslånen avlyftade.

Vi har väl också en viss skepsis mot indexlånen, inte minst mot bakgrund av erfarenheter utomlands. Vi är heller inte säkra på om det är möjligt att få sådana lån att gå runt och få intäkterna att stämma med kostnaderna. Detta är i sista hand ett hyres-sättningsproblem.

Bo Sandelin var inne på övergångsproblemik och nämnde stadshypoteksinstitutionens roll i sammanhanget. Jag vill då säga att man inte får fästa alltför stor vikt vid uppfattningen att ett nytt system kräver institutionella förändringar. Det torde vara fullt tänkbart att utveckla nuvarande system så att det kan ske förändringar och innovationer i fråga om låneformerna inom ramen för den nuvarande institutionella ordningen.

Man får inte glömma att det innebär stora ekonomiska fördelar att laborera med en ordning som har tillämpats under mycket lång tid. Det går inte att lägga om de institutionella formerna över en natt. Även om en ny bostadsbank inrättas i statens regi måste det reellt förekomma någon fondbildning. Om man ställer de gamla institutionerna åt sidan, måste man bygga upp nya fonder. Inom vår institution har vi en fondbildning på cirka 200 miljoner kronor om året, och med ett fondkrav på 2 procent motsvarar det en låneökning på 5 miljarder kronor per år. Det förefaller tvivelaktigt om det skulle vara samhällsekonomiskt klokt att inte ta till vara en sådan finansiell resurs.

En integrering av bestående institutioner,

exempelvis stadshypoteksinstitutionen, med en statlig bostadsbank torde också vara behäftad med åtskilliga problem. Det torde krävas åtskilligt funderande innan man kan nå något resultat därvidlag. Det är samma sak som om man skulle försöka integrera exempelvis jordbrukskasserörelsen eller sparbanksrörelsen med bostadsstyrelsen: här uppstår frågor som är oerhört svåra att lösa, och man måste ta sig en funderare på om en sådan sammanslagning är praktiskt genomförbar.

Sist kvarstår frågan, om det är möjligt att isolera bostadssektorn från den ordinära kapitalmarknaden. Den frågan kommer kapitalmarknadsutredningen att belysa. Det är i sista hand statsmakernas sak att bedöma, om detta över huvud taget är möjligt. Ytligt sett förefaller det som om problemen skulle kvarstå även om man förde över till staten uppgiften att furnera bostadssektorn med kapital. Staten måste i så fall skaffa detta kapital, och jag frågar mig om inte det skulle leda till en likadan prioritering av statsobligationer som nu förekommer i fråga om bostadsobligationer.

Bo Sandelin:

Jag vill ge en kort replik främst till Löwenthal. Han sade att även om man genom en statlig totalfinansiering skulle spara resurser som utnyttjas i det nuvarande bank-systemet, så skulle den resursbesparingen uppvägas av motsvarande utbyggnad på den statliga sidan.

Jag tror det är tveksamt om så skulle bli fallet. Jag antydde att man skulle skapa en ny organisation genom integrering av bostadsstyrelsen med stadshypoteksinstitutionen och mellan länsbostadsnämnderna och stadshypoteksföreningarna. I länsbostadsnämnderna har bostadsstyrelsen redan på regional nivå folk som sysslar med de statliga lånen. Om de i stället för att ge lån på 100 000—150 000 kronor skulle ge lån på det dubbla beloppet eller litet mer, skulle det knappast innebära någon extrabelastning. Detta är en synpunkt som bostadspolitiska kommittén behandlade rätt utförligt i sitt betänkande år 1966. Man försökte där med siffror visa hur många nyanställningar som skulle krävas i bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna, och det rörde sig bara om ett fåtal personer. Jag tror alltså trots allt att det skulle vara möjligt att göra en viss resursbesparing på transfereringssidan.

Vad beträffar allokeringssidan är det svå-

rare att säga om det skulle bli någon förändring.

Det enligt min mening tyngsta argumentet för en statlig totalfinansiering är dock att det rimligen borde bli lättare att införa olika låneformer som tar hänsyn till inflationen.

Sven G. Svenson:

Diskussionen blir litet disparat därför att vi tar upp olika tanketrådar. Jag begärde ordet när Mats Rönnberg berättade om hur man på hypotekskasssidan ser på frågan om bostadsbank. Även om nivån blir litet lägre skulle jag vilja redogöra för hur vi från sparbankssidan ser på problemet.

I rummet här bredvid sitter fem sparbankers styrelser. Den sociala schatteringen i de styrelserna är intressant: där finns en greve, ett flertal kommunalråd, en länsbostadsdirektör, några FCO-män osv. Jag var hos dem i går kväll vid en sk hearing och fick då frågan, vad det låg för realitet bakom det fornyade talet om en bostadsbank. Det framgick klart att frågeställaren inte ville höra vilka argument som kunde anföras till förmån för denna tanke utan snarare ville höra vilken grad av stollighet förslaget hade med tanke på att det skulle slå sönder ett väl fungerande, starkt decentraliserat system.

Nu hade jag läst Bo Sandelins papper — som jag tycker är väl balanserat och innehåller mycket tänkvärdt stoff — så jag kunde svara på frågan. Jag tror emellertid det kan finnas skäl att förklara varför Sparbanksföreningen — till skillnad från Bankföreningen, som tycks börja sväva litet på målet — intar en "konservativ" ståndpunkt.

Skälet är historiskt. Sparbankerna var från början, till skillnad från affärsbankerna, av säkerhetsskäl predestinerade till att bli fastighetsbanker. Vi var tvungna att placera vår inlåning mot sådan säkerhet att fastighetsbelåning blev det naturliga. Av strukturella skäl, beroende på objektens storlek och den lokala kreditmarknaden, kom det så småningom att bli en stark koncentration på småhus. Denna tendens har sedan förstärkts ytterligare på grund av småhusbyggandets relativa ökning.

Jag tycker att det är angeläget att uppehålla sig litet vid bostadssparandet. Det har blivit en alltmer betydelsefull faktor då det gäller att få fram ett enskilt sparande i en inflationskonjunktur. Vi tycker att just bostadssparandet i dag är nästan den enda sparform som man kan arbeta för utan samvetsbetänkligheter. I detta påstående

ligger naturligtvis en värdering av de olikheter som Erik Svensson talar om. Vi har ett högt sparande. Jag håller med Torsten Carlsson om vad han sade angående de privatekonomiska insatser som görs för detta ändamål. Det är fråga om ett sparande både i pengar och i arbete, och jag tror det vore ytterligt farligt att riskera det genom institutionella förändringar (sid 66).

Det har nu blivit så att småhusen svarar för en allt större del även av nyproduktionen, och i likhet med Ragnar Ivestedt tycker jag att vi har klarat den sektorn så bra som man rimligen kan begära. Hanteringskostnaderna är små. Jag har gjort en jämförelse mellan räntemarginalerna i svenska sparbanker och i sparbanker i andra länder, och jag kan försäkra att vi arbetar med de lägsta hanteringskostnaderna i Europa. Vi har inga problem med avlyft av de kreditiv till småhus som lämnas via sparbanker, men vi har börjat få kännning av ett problem som affärsbankerna länge påpekat: ansvaret för den långfristiga finansieringen sätter oss alla i en räntabilitetssqueeze på grund av ett obligationsinnehav som är betydande.

Jag vill undvika varje form av polemik, men här finns naturligtvis en skillnad mellan affärsbanker och sparbanker. Affärsbankerna har gått in för kreditgivning under byggnadstiden, eftersom det från början varit bankmässiga krediter. Man hävdar däremot fortfarande att ansvaret för långfristig finansiering inte skall ligga på affärsbankerna. Jag brukar under hand säga till affärsbankernas representanter att de är lyckliga som tror att de fortfarande kan bestämma vilken uppgift de har i samhället. Sparbankerna har emellertid här en självvald, traditionell uppgift, men för affärsbankerna framstår uppgiften som mer eller mindre påtvingad.

När vi talar om denna långfristiga finansiering är det nödvändigt att också diskutera formerna för obligationsupplåningen. Här skulle jag gärna vilja se en förändring i den riktning som Ivestedt antydde.

I och för sig är vi intresserade av tanken på indexlån, men vi ser svårigheterna. Vi accepterar dock helt och hållet den synpunkt som kreditmarknadsutredningen anförde, nämligen att det är ytterst angeläget att frikoppla bostadspolitiken från kreditpolitiken. Den nuvarande sammankopplingen har ju inneburit att spararna har fått betala de räntesubventioner som lämnats till bostadsmarknaden. Kan man undvika den konsekvensen, är det ytterst angeläget att diskutera formerna för en totalfinansiering. Jag har emellertid den allmänna in-

ställningen, att om man vill uppnå detta mål skall det inte behövas alltför stora ingrepp i den nuvarande institutionella organisationen.

I Sandelins papper står ett par rader som är särskilt intressanta om man söker det personliga i historien. Han skriver där om systemet med många långgivare, att det hävdas att besvär och kostnader för att erhålla lån skulle minska för låntagarna totalt sett i jämförelse med nuvarande förhållanden och att låntagarna nu i viss utsträckning måste förhandla med både det kommunala förmedlingsorganet och ett eller flera kreditinstitut.

Den som talade med Knut Johansson, Erik Johansson och Gösta Blomkvist i slutet på 1960-talet måste förstå att de tyckte det var generande att behöva gå nerför trapporna från Skandinaviska Banken eller Handelsbanken med ett bleklagt nej. Jag undrar om inte den sinnesstämning som de befann sig i har betytt mycket för formuleringen av tankarna om en bostadsbank. Nu har utvecklingen på kreditmarknaden och det minskade bostadsbyggandet dess bättre gjort att man inte behöver gå nerför trapporna med ett sådant nej. Skulle det återigen av kreditpolitiska skäl sägas nej, är det lika försmädligt att vandra nerför trapporna från riksbanken eller från en ny bostadsbank. Även detta talar för att man inte brådstörtat bör ändra en institutionell form som inte bara har historisk hävd utan också fungerar ganska bra.

Erik Höök:

Du sade att du håller med om att det gäller att isolera bostadslånemarknaden, men hur skall man åstadkomma det?

Sven G. Svenson:

Här kommer ditt resonemang om statsbudgeten in. Låt mig säga att en lösning i den riktningen vore att föredra, men jag förstår väl svårigheterna att i kanslihuset acceptera en sådan lösning med tanke på det budgetunderskott vi har.

Bengt-Göran Löwenthal:

Jag vill göra en kort kommentar till Sandelins anförande. Han sade att det finns tjänstemän i de statliga bostadslåneorganen och i stadshypoteksföreningarna som skulle kunna överta den kreditbedömning som de anställda på bankkontoren ute i landet gör.

Jag vill inte yttra mig om tjänstemännens kapacitet eller kompetens, men det är väl

ändå en viss skillnad mellan den primärbedömning som alla sparbanker och affärsbanker gör av byggnadsprojekt som skall sättas i gång och den prövning i andra hand som görs på den statliga sidan när det gäller statliga lån. Det är också en skillnad i kontakterna med kunder och kändedomen om kunder.

Erik Svensson sade någonting om att det fanns mycket att vinna på att slå ihop den korta och den långa finansieringen, eftersom kreditiven är så dyra. Det är emellertid inte troligt att räntan skulle bli densamma som den nu är på de långa lånen, om man slog ihop dessa finansieringsformer. Den korta kreditgivningen för med sig kostnader och risker som måste täckas på något sätt. Sannolikt hamnar räntekostnaderna någonstans mitt emellan om man slår ihop de båda finansieringsformerna. Institutionerna skulle inte klara kreditgivningen, kreditprövningen och granskningen om de bara fick den långa inteckningsräntan, utan här skulle det bli fråga om någon genomsnittskostnad, och det är inte säkert att den totala kostnaden skulle bli lagre.

Nils Lundgren:

Det är ett bekymmer att man inte alltid håller isär samhällsekonomiska och privatekonomiska företeelser. Om man vill hålla nere hyrorna på ett sätt som i praktiken betyder att motsvarande kostnader betalas på någon annan vag, exempelvis via statsbudgeten, är det inte fråga om någon besparing till följd av effektivisering, utan det är en fråga om kostnadsfördelning. Det kan ibland finnas skäl till att låta någon annan grupp betala, men det blir rimligare och lättbegripligare om man i diskussionen kring de här frågorna anger från vem och till vem man tänker sig att kostnaderna skall flyttas.

Det har sagts att det är politiskt omöjligt att åstadkomma den periodisering som har diskuterats förut och som innebär att man skulle få ner initialhyrorna i nyproduktionen. I själva verket är Ingemar Ståhls och många andras förslag på denna punkt den naturliga slutsatsen av en lång debatt. Det sägs nu här att en sådan lösning är politiskt omöjlig, men vi har ju redan kostnaderna för den byggnadsverksamhet som sker i samhället, och tydligen betraktas det som politiskt möjligt att betala kostnaderna via någon annan mekanism, förmodligen skattevägen. Fråga är emellertid, om det är politiskt möjligt att successivt hoja skatterna i framtiden. Alternativet är att som nu ta ut mycket höga initialhyror, men det betraktas uppenbarligen som politiskt omöjligt — det

är just därför vi sitter här och diskuterar. Här måste man bestämma sig för i vilka former kostnaderna skall betalas. Man måste då också ta ställning till om just boendet — inte för någon viss grupp, utan boendet i största allmänhet — av sociala skäl måste göras billigare. Det är möjligt att det finns sociala skäl för detta genom att man uppnår samhällseliga effekter som varje enskild individ inte uppfattar eller bryr sig om. Det kan tex tänkas att barn som växer upp i påvra och trånga bostäder blir kriminella i större utsträckning, så att vi alla har intresse av att förmå enskilda att välja bättre bostäder av det skälet. Det verkar emellertid även då som om bostadstilllägg till barnfamiljer som väljer tillräckligt stora bostäder är lösningen. Detta är en central fråga.

Jag vill sedan vända mig till Sandelin. Om totalfinansiering är en samhällsekonomiskt effektiv form och inte bara ett sätt att skyffla undan kostnader så att de inte syns, borde det inte framstå för statsmakterna som någon besvärlig uppgift att ta itu med detta. Det är ju bara att börja erbjuda detta alternativ och konkurrera ut andra kreditgivare. Man undrar då också varför inte olika kreditanstalter i vällovligt vinstsyfte redan har börjat erbjuda totalfinansiering. Jag kan emellertid tänka mig att det finns hinder, exempelvis att kreditmarknaden är så hårt reglerad i lag att de mekanismer som vi känner från andra marknader inte fungerar.

Erik Höök vill att vi alla skall ange om vi anser det önskvärt att finansieringen av bostadsbyggandet isoleras från penningpolitiken. De flesta har en benägenhet att svara ja på den frågan. Det har vi alltid gjort i det förgångna, och exempelvis i Ekonomisk Debatt har ekonomer framhållit att bostadsbyggandets krav och målsättningar har fått bli så avgörande, att penningpolitik i gängse mening har omöjliggjorts.

Jag tror att detta är riktigt, men om man menar att inte bara hyrorna i den befintliga stocken skall isoleras från effekterna av förändringar i penningpolitiken utan att också bostadsbyggandet som ett årligt flöde skall skyddas mot penningpolitikens effekter, så menar jag att det finns anledning till tveksamhet. Vi har ju också en benägenhet att lyfta undan industriinvesteringarna, särskilt i exportindustrin. Om man börjar undanta några av de stora posterna, lägger man en tung börda på de efterfrågekomponenter som blir kvar, och det uppstår fruktansvärt svåra kastningar som ekonomin har svårt att klara av. Normalt är det bäst om man kan få alla delar av samhällsekonomin att ta sin del av anpassningen och

tillämpa raffinerade mekanismer för att av-
göra vilka områden som skall prioriteras
och vilka som skall sättas i efterhand.

Erik Höök:

Jag är tacksam för det här inlägget. Det har
länge varit accepterat att man inte får an-
vända bostadsbyggandet som ett dragspel,
men det är helt omöjligt att föra en vettig
konjunkturpolitik om man inte får påverka
investeringarna. Inom finansdepartementet
är man inte glad över en isolering av bo-
stadsbyggandets finansiering, eftersom den
innebär att vi sänker ambitionsgraden och
minskar möjligheterna att driva en vettig
konjunkturpolitik. Nu har vi här en stor so-
cial kostnad som belastar bostadsbyggandet
och hela bostadspolitiken.

Ingemar Ståhl:

Jag vill knyta an till den fråga om isolering
av bostadsfinansieringen från den vanliga
kreditpolitiken som Höök och Lundgren
har tagit upp, men jag vill lägga en något
annan aspekt på frågan än som tidigare
framkommit.

Det finns säkert enkla förklaringar till
att bostadsmarknaden har blivit en politiskt
dominerad marknad. De bostadspolitiska
utredningarna säger att bostaden är en so-
cial vara på samma sätt som utbildning och
sjukvård. Det är naturligtvis rent skoj, ef-
tersom mat är väsentligt viktigare i de ele-
mentära första doserna än det fjärde eller
femte rummet i lägenheten.

Jag tror att en förklaring är att politi-
kerna har möjlighet att reglera priset på bo-
städer genom en ganska enkel variabel,
nämligen räntan. Omkring 50 procent av
bostadskostnaderna består av räntekostna-
der, och 20 procent av inkomsten går nor-
malt till bostaden. Med en enda variabel,
som hela tiden varit kontrollerbar, har poli-
tikerna kunnat variera priset på en vara
som väger tungt i konsumenternas budget.
Här finns en förklaring till att man vid ett
givet skattesystem genom majoritetsbeslut
har valt att subventionera just bostäder.

Denna lättåtkomlighet kan emellertid
ställa till en del problem, och jag tror att
det är farligt att koppla loss bostadsfinan-
sieringen från kreditpolitiken. Antag att vi
skulle gå in för en solidarisk energipolitik.
Antag att man säger att med hänsyn till
barnens uppväxtförhållanden skall ingen
behöva betala mer än 5 öre per kilowatt-
timme för elljuset som lysen på barnens
läxböcker — jag tror att man kan driva en
hård argumentation för en sådan linje. Det
enklaste sättet att nå detta energisociala

mål måste då vara att ge räntesubventioner
åt elproducenterna. Energikonsumenternas
riksförbund skulle då hävda att 5 öre är för
mycket och att 4 öre bör vara det sociala
målet. Det enda medel vi behärskar i den
energisociala politiken är räntan, och
därför måste vi sänka räntan till 2 eller 1
procent.

Vad som då inträffar är att vi enbart
kommer att ägna oss åt att bygga vatten-
kraftverk. Oljekraftverken försvinner, och
kärnkraftverken blir diskutabla, inte av sä-
kerhetsskäl, utan därför att de blir olön-
samma. Den enda teknik som kan användas
är framställning av energi ur vattenkraft.

Jag tror det ligger en fara i att använda
räntan som det enda medlet i bostadspoliti-
ken. Vi vet för litet om hur fasta konstruk-
tioner, underhåll och sanering påverkas av
att vi har låga räntesatser. Det kan hända
att vi drar på oss en för stor kapitalintensiv
bostadsvolym på detta sätt. Vid en given
total investeringsvolym får vi ut färre bo-
städer på grund av att vi arbetar med ränte-
subventioner. Om vi går igenom hela den
bostadspolitiska litteraturen från 1945 och
framåt hittar vi ingenstans några uppgifter
om hur känslig konstruktionsdelen av bo-
staden är för räntevariationer. Här kan vi
ha gjort mycket stora allokering förluster,
men vi observerar dem inte, eftersom vi har
drivit denna politik så länge.

Erik Svensson:

Det är en felaktig beskrivning att räntan
skulle vara den enda variabel vi arbetar
med. Vi har sedan 1955 ägnat oss åt en
produktionskostnadsgranskning, och vi har
ett invecklat lånesystem vars syfte är att
pressa byggnadskostnaderna.

Torsten Carlsson:

Erik Svensson talade om ett spekulativt
småhusbyggande som skulle ha blivit följ-
den av den politik som har forts. Ja, det är
riktigt att den länge uppdämda efterfrågan
och den ensidiga inriktningen på höghus
har gjort det möjligt att ta ut höga priser
på småhus. I vad mån det är fråga om spe-
kulationsvinster vet jag inte, men det är na-
turligtvis möjligt att ta ut höga priser när
efterfrågan är stor. Den efterfrågan accen-
tueras ytterligare av att det är så svårt att
få det gamla beståndet utnyttjat. Här har
talats om slummen på 1930-talet, men det
finns nu ingen risk nu för att vi genom af-
färsbankernas försorg skulle få en felaktig
fördelning av pengarna. Bebyggelsen i stä-
dernas kärna ligger under kommunernas
kontroll och inflytande, så de projekt som

kommer fram är säkert ekonomiskt försvarbara. Det finns också så många sociala spärrar att de sociala synpunkterna säkert blir beaktade, och det är ingen stor risk för att pengarna hamnar på fel ställe.

På Ysanders fråga om indexlånen vill jag svara att de skulle ändra förutsättningarna för ombyggnadsprojekt. Det låneutrymme som nu automatiskt uppstår på grund av inflationen skulle inte längre finnas.

Sven G. Svenson talade om affärsbankernas självvalda arbetsuppgift. Ja, det är en tradition att vi håller oss till den korta marknaden, men den uppgiften är inte självvald. Vi har nämligen en inlåning som ser annorlunda ut än sparbankernas. Vi lånar in korta pengar och kan inte låta en stor del av våra resurser bindas långsiktigt. Också lagstiftningen har tvingat fram det systemet, att vi svarar för den kortare kreditgivningen.

Man kunde exempelvis be kapitalmarknadsutredningen fundera över om vi inte kunde få långa pengar inmatade i banksystemet, förslagsvis genom att vi fick ta upp obligationslån. I så fall skulle vi kunna ta på oss en större del av den långsiktiga finansieringen.

Arne Näfverfelt:

Jag vill bara göra några korta kommentarer till vad Nils Lundgren sade. Han var inne på problemet vem som skall betala hyrorna och hur vi skall betala husen. Vi har byggt husen och belånat dem; följaktligen måste de betalas på ett eller annat sätt.

När man ser på omfördelningsmekanismen är det inte likgiltigt huruvida man tillämpar, 3,5, 5 eller 6 procents basnivå. Om systemet går runt eller inte beror på tre faktorer: inflationstakten, räntenivån och driftkostnadsutvecklingen.

Har vi en inflationstakt på 10—12 procent kan nästan vad som helst gå runt, men om man gör en kalkyl som utgår från vad vi vet om inflationstakten de senaste tio, femton åren och vad vi vet om räntenivån och driftkostnadsutvecklingen, är det helt omöjligt att räkna med 3,5 procent — då går det inte runt, utan vi får en ständigt stigande skuld.

Som paritetslånesystemet är uppbyggt måste man skuldföra de obetalade rantorna med ränta på ränta. Därmed får vi en evig skuldökning enligt vad vi empiriskt vet om driftkostnadsutvecklingen, inflationen och räntenivån.

Bo Sandelin:

Nils Lundgren frågade mig varför man inte fått något totalfinansieringssystem. Det finns förmodligen andra här som skulle kunna ge ett bättre svar på den frågan än jag kan göra.

Om man läser vad några utredningar skriver som har berört den frågan, finner man att de flesta utredningarna anger att det skulle medföra vissa bestämda fördelar, men så sägs det mot slutet att konsekvenserna för lånemarknaden och ekonomin som helhet skulle bli så stora och svåröverskådliga att man inte vågar förordna någonting sådant. Det är alltså inte fråga om marginella förändringar, utan om en stor förändring, och i vårt samhälle är det svårt att politiskt genomföra andra förändringar än marginella.