

BENGT TURNER

## Svar till Patric Janson

Patric Janson (PJ) faller i en fälla som alltför många betraktare av bostadsmarknaden har fallit i. Den utmärkes av en ovilja att beakta problem som inte är "aktuella", och således inte når ett "någorlunda brett politiskt erkännande". Ett typiskt exempel på detta är förmögenhetsbildningens problem, som för tillfället försvunnit från den politiska debattaren på grund av de senaste två årens reala prissänkningar på småhus. Jag tror att det som forskare finns skäl att anlägga ett något mera långsiktigt betraktelsesätt. Den förmögenhetsbildning som trots allt existerat under en lång följd av år har resulterat i markanta skillnader mellan marknadsvärde och låneskuld i småhusen. Även den framtida prisutvecklingen torde komma att följa kostnadsutvecklingen i nyproduktionen av småhus. Problemet kommer således att "återuppstå".

Av detta skäl vore det nog klokt av taktiskt sinnade politiker att försöka nå en kompromiss av det slag som jag föreslår, nämligen att småhusägarna avstår från delar av sin förmögenhetsutveckling om de får lägre löpande utgifter. Det är taktiskt eftersom fler har fallit i den fälla PJ har fallit i; många småhusägare är nog beredda att avstå från den förmögenhetsuppbyggnad som de just nu inte tror på!

Nu till de sakliga kommentarerna i PJ's replik. Det påstås bl a i repliken att vem som helst (!) med penna, papper och fickräknare kan konstatera att fi-

nansieringssystemet skulle få en okontrollerbar utveckling om det allmänna prisläget höjdes snabbare än löner och fastighetspriser. PJ's uppfattning synes vara grundad på analyser av utjämningslånens och (antagligen) paritetslånens funktionssätt. Den jämförelsen är helt enkelt inte korrekt. Knyter man skulduppräknningen till ett lämpligt index, och samtidigt inför garantiregler så att husen inte blir överbelånade, existerar ingen risk för att utvecklingen blir "okontrollerbar" i ett system med rena reallån. Emellertid finns det ett pedagogiskt problem; reglerna måste göras så enkla att systemet blir lättbegripligt för alla. Det är en erfarenhet som paritetslånesystemets sammanbrott har lärt oss. Reallånesystemets möjligheter att skapa större visshet om framtida reala räntebetalningar måste tillvaratas.

PJ menar också att reallånens främsta funktion är att bereda vägen för en neddragning av de generella bostadssubventionerna. Bortsett från att illa motiverade misstänkliggöranden knappast hör hemma i detta sammanhang, kan man på denna punkt göra en jämförelse mellan reallån och de skilda disparata åtgärderna som PJ avslutningsvis redogör för. Jag menar att det nuvarande systemet är olyckligt för småhusägarna genom att de tvingas till onödigt stora utgifter under de första åren efter ett övertagande, samt att underskottsavdragen i förening med obeskattade kapitalvinster (förmögenhetseffekten) skapar orättvisor både mellan småhusägare och andra boendekategorier, samt — inte minst — inom småhusägarkollektivet.

Med reallånen har man möjligheter att sätta en mycket låg realränta, och därigenom åstadkomma en måttlig

*Fil dr BENGT TURNER är verksam vid Statens Institut för Byggnadsforskning.*

köpkraftsindragning. Man får också en bättre tidsmässig profil på avvecklingen av bostadssubventionerna. För självklart ligger det i reallånens allmänna funktion att bidra till att fastigheterna betalar sina verkliga kostnader. Det skall inte ske några omfattande överföringar från sparare till låntagare. Det har positiva fördelningseffekter för den gruppen av medborgare som i huvudsak är sparare och nu är med och betalar småhusägarnas boendekostnader genom att avstå från avkastning på det främmande kapitalet i småhusen. Det är synd att PJ inte beaktar denna aspekt i sin kommentar.

Reallånen har dessutom den fördelen att, givet positiva och skäliga realräntor, ytterligare subventioner kan ges *öppet*, och på ett politiskt medvetet sätt. Det kan ske i form av barnbidrag som PJ föreslår. Jag tror att det är lättare att få ett rättvist slutresultat om man utgår från reallån, än om man utgår från det *misch-masch* av åtgärder som framskymtar i PJ's sista replikdel.

Slutligen vill jag kommentera ett ytterligare påstående i PJ's replik, som närmare berör min specifika konstruktion. Han framställer det som om det

vore omoraliskt att skapa ett system som lockar de småhusägare som har de minsta marginalerna att klara sin hushållekonomi med hjälp av reala topplån. Varför det? Jag tror att PJ här gör sig skyldig till ett tankefel av stort principiellt intresse. Hushållens höga bostadsutgifter kan ju ses som resultatet av att huset är stort, dyrt och högt belånat. De har en bostadskonsumtion (som helt naturligt) går ut över annan konsumtion. Eftersom innehavet av ett småhus delvis kan ses som en investering har jag svårt att se något omoraliskt i att just dessa hushåll genom en utjämning över tiden av de reala bostadsutgifterna ges en möjlighet att bo kvar i småhusen — fastän det vid nuvarande ränte- och kostnadsläge egentligen är "för dyrt" initialt med nuvarande lånesystem. I mitt system bjuds ju hushållen möjligheter att dra ner på den på kort sikt skäligen ointressanta förmögenhetstillväxten just för att åstadkomma denna utgiftssänkning. Jag har svårt att inse att dessa hushåll skulle finna den kompromissen omoralisk i ett läge där alternativen är diverse skärpningar av marginalskatteeffekter, schablonintäkter etc.