

De höga hyrorna

Vi har enligt samstämmiga uppgifter en bostadspolitisk kris. Denna har många dimensioner men jag skulle tro att svenska folket i en opinionsundersökning skulle säga att problemet är de höga hyrorna. Kring detta begrepp har utvecklats en politisk mytbildning som jag tror är till stor skada för en nyorientering av bostadspolitiken. Få vill tro att hyrorna blir höga därför att det går åt betydande samhällsekonomiska resurser för att bygga bostäder. Många intalar sig att det är några som skor sig på hyresgästernas bekostnad, eller att det är några som är mycket ineffektiva i produktionsprocessen. Det skulle då finnas några kraftfulla politiska åtgärder att ta till som snabbt kunde leda till sänkta hyror eller i varje fall till att hyrorna i de nybyggda husen inte steg. Dessvärre är det nog så att detta i huvudsak är ett önsketänkande utan grundval i verkligheten.

Eftersom fastighetsägarna huvudsakligen är kommunalt ägda bostadsföretag som inte eftersträvar vinst kan det inte gärna vara dessa som tar oskäligt betalt. I andra hand kan man tänka sig att byggindustrin tar ut oskäliga vinster, men om det vore så borde ju BPA kunna ta hem de flesta entreprenaderna och antingen gå med stora vinster eller hålla avsevärt lägre priser. Ingetdera är fallet och ingen misstänker väl BPA för att spela under täcke med de privata byggföretagen. I tredje hand kan man tänka sig att hyrorna är höga därför att hela byggindustrin inbegripet BPA är ineffektiv, så att det blir onödigt dyrt att bygga. Den tanken är inte lika lätt att avvisa, men den motsägs av att svensk byggindustri tycks vara konkurrenskraftig på utländska marknader.

Skall vi då gå ännu ett steg tillbaka i produktionskedjan och skylla på byggämnesindustrin? Denna är ju ganska monopoliserad vad gäller vissa ämnen, särskilt då cement. Men byggämnen står bara för ett tiotal procent av de totala byggkostnaderna, på många ämnen är det t o m internationell konkurrens, KF är med i spelet och statens lovvärda försök med Durox pekar på att det inte är alldeles så lätt förtjänta pengar man gör i branschen.

En särskilt lockande syndabock är de så kallade markspekulanterna, eftersom det torde råda betydande enighet om att den markvärdestegring samhällets utbyggnad ger upphov till inte bör tillfalla enskilda markägare. Men råmarkskostnaderna är en försvinnande liten del av de totala bostadskostnaderna, kanske ett par procent. Dessutom kan det hävdas att dessa kostnader bör ingå i hyran, ehuru de inte bör tillfalla enskilda som oförtjänt markvärdestegring. Även byggarbetarna kan fritas från beskylldingar, ty även om de skulle tjäna 20—30 procent mer än vad som är rimligt (vilket jag personligen inte anser) skulle påslaget på hyrorna härav inte bli mer än ett par, tre procent.

Kostnaderna för bostadsbyggandet finansieras ju som rimligt är med lån,

vilket betyder att kreditvillkoren, räntor och amorteringar, spelar stor roll för bostadsföretagens kostnader. En procent högre ränta betyder en hyreshöjning på ett tiotal procent vid självkostnadshyror. Är det kanske dyr finansiering man klagat över? Är det långivarna på kapitalmarknaden som skor sig på hyresgästernas bekostnad? Knappast! Just bostadskrediterna gynnas för det första på andra krediters bekostnad med olika medel (placeringskvotlagstiftning och dylikt). AP-fonderna finansierar en stor del av bostadsbyggandet och som bekant anser förre AP-fondchefen Lennart Dahlström att avkastningen inte bara är dålig utan t o m negativ. I själva verket har realräntan aldrig legat så lågt som nu och det har alltså aldrig varit så låga räntekostnader för bostadsbyggandet. Om räntan vore otillständigt hög skulle ju alla slåss om att få placera i bostadsobligationer, men så är sannoligen inte fallet.

Härtill kommer dock en komplikation. När inflationen är snabb ligger den nominella räntan högt och detta innebär att kapitalkostnaderna reallt sett stjälpas över från framtid till nutid. Om hyrorna sätts så att de skall täcka kostnaderna varje år blir de alltså högre i dag men mycket låga i framtiden. Trots att hyresgästerna alltså gynnas av mycket låga, rentav negativa, realräntor och alltså faktiskt skor sig på löntagarnas och försäkringstagarnas bekostnad (eftersom dessa får så låg avkastning på sina bostadsobligationer) blir bördan för hyresgästerna tung *i dag* på grund av inflationens omfördelning av kostnaderna över tiden. Detta problem har vi emellertid försökt lösa med paritetsslånen som just har till följd att kapitalkostnaderna omfördelas åt andra hållet, från nutid till framtid. Om paritetsslånesystemet behålls med vissa justeringar undviks således detta problem.

Jag tror således att hyreskostnaderna i nya lägenheter ganska hyggligt återspeglar kostnaderna för de samhällsekonomiska resurser som har krävts för att bygga dessa bostäder och jag skulle gissa att en samhällsekonomisk kalkyl snarast skulle leda till slutsatsen att hyrorna från denna synpunkt är för låga.

Vi bör nog vänja oss vid tanken att det är minst så dyrt att bo som det ser ut. Det kan fortfarande finnas skäl att med subventioner hålla nere hyresnivån under de samhällsekonomiska kostnaderna, för alla eller för utvalda grupper. Men då skall vi ha klart för oss att vi gör detta för att förmå folk att bo bättre än de själva väljer, inte för att hyrorna skulle vara för höga i någon annan mening.



Nils Lundgren