

## Ingemar Hansson – Bengt Turner: Bostäder och Samhällsekonomi.

Liber Läromedel, Lund 1977, 114 s, ca 35 kr.

Kanske är det bostadsmarknadens komplexitet med relationen mellan bestånd och flöde, låneformer och beskattning som medfört att vi fått den bostadspolitik som vi idag har. De i och för sig förnuftiga paritetslånen avskaffades förmodligen därför att de var för svåra att förstå. När villaägarnas realisationsvinster diskuteras blandas korten bort genom bristande åtskillnad mellan reala och nominella termer. Inte ens ansvariga politiker och planerare förefaller särskilt medvetna om de fördelnings- och allokerings effekter subventionspolitiken medför.

Men nu har vi fått en bra lärobok i ämnet, varför man kan hysa en stilla förhoppning om en mer rationell bostadspolitik i framtiden. Det är Ingemar Hansson och Bengt Turner som forskat och undervisat vid Nationalekonomiska institutionen i Lund som utvecklat ett tidi-

gare undervisningsmaterial till en bok. Boken vänder sig i första hand till studerande i nationalekonomi på A-nivå. Den förutsätter vissa elementära kunskaper i marknadsanalys, men knappast något mera. Den torde därför kunna läsas med behållning av många av dem som satts att planera vår bebyggelse.

En brist i undervisningen är ofta att genomgången av marknadsteorin inte följs upp med tillräckliga tillämpningsövningar. Lär man sig diagram och definitioner utan att förstå deras tillämpning är kunskapen meningslös. "Bostäder och Samhällsekonomi" ger en mångsidig tillämpning på elementär pristeori. Boken är full av enkla och tydliga diagram. Ett ingående studium av boken torde därför inte enbart medföra kunskaper om bostadsmarknaderna utan också insikt i hur diagramtekniken kan tillämpas vid andra marknadsanalyser.

Inledningsvis ges en kortfattad, men kompakt deskription av marknadens struktur och bostadsbeståndets förändring. Det intensiva bostadsbyggandet under 1960-talet, nedgången i produktionen av flerfamiljshus under 1970-talet, tillsammans med expansionen av småhusbyggandet illustreras i diagram. Av speciellt intresse tycks mig beräkningarna av prisutvecklingen på bostäder vara, räknat i fasta priser. En vanlig uppfattning torde vara att huspriserna stigit, inte bara nominellt utan också i reala termer. Ser man på hela bostadsbeståndet är priserna i stort konstanta under hela efterkrigstiden. Förklaringen ligger sannolikt i produktivitetens utvecklingen. Visserligen är produktivitetens utvecklingen inom byggbranschen inte lika snabb som inom tillverkningsindustrin, men byggbranschen hävdar sig väl i förhållande till servicesektorerna.

Betraktas småhusen för sig skall man finna en kraftig prisstegring, även reallt (ca 50 procent 1957–1974). Övriga fastigheters priser har emellertid *sjunkit* med 30 procent reallt under samma tid. Den enorma prisutvecklingen på småhus, jämfört med övriga hus förklaras sannolikt med det låga småhusbyggandet på 60-talet och prisförväntningarna på

nya hus, vilket i sin tur beror av inflationen samt subventions- och regleringspolitiken.

I analysen av markpriserna påpekar författarna mycket riktigt att det är betalningsvilligheten hos potentiella köpare eller hyresgäster som primärt orsakar prisstegringarna. Det är inte markspekulanterna som driver upp priserna på mark och därmed hyrorna. Ur allokeringssvinkel kan spekuleringen vara positiv genom att den påverkar utnyttjandet av mark utifrån förväntningar om framtida nyttjandemöjligheter.

Med hänvisning till den aktuella politiken beträffande bebyggelse på åkermark presenteras några tankvärda exempel. Priset på högvärdig åkermark var 1977 cirka 4 kr/m<sup>2</sup>. Byggs ett småhus på sådan mark utgör tomtkostnaden 1–2 procent av produktionskostnaden. Utifrån en uppskattning av markhyrans del av kostnaderna inom jordbruket (ca 40 procent) uppskattas en fördubbling av livsmedelspriserna (realt) öka jordbruksmarkens värde 3–4 gånger. Tomtkostnaden för ett småhus ökar till 4–6 procent av produktionskostnaden, vilket knappast verkar avskräckande. Det kommer alltså att förbli lönsamt att bygga på åkermark även vid avsevärd knapphet på livsmedel. Fördubblade priser på jordbruksprodukter och 3–4 gånger högre priser på mark kommer emellertid att medföra intensivare jordbruk och kanske nyodlingar. Därtill kommer min egen reflexion att lummiga trädgårdar med frodiga grönsaksland inte bara ger nyttig biodynamisk föda utan också rekreation och närhet till jorden. Det är hög tid för Elvy Olsson att tänka om.

Analysen av bostadspolitikens mål och medel ger läsaren en insikt i svårigheterna att med alltför enkla grepp komma tillrätta med problem utan insikt i bakomliggande ekonomiska realiteter. I de två sista kapitlen behandlas lånefinansieringen, effekterna av inflation och konsekvenserna av sammanblandningen av nominella lån och real beskattning. Författarna förordar tillämpningen av en real princip för att undanröja de snedheter inflationen för med sig. Problemet

är inte bara att inflationen ger låntagare stora realisationsvinster. Husens reala belåning avtar snabbt. Nuvarande amorteringsprinciper medför onödiga likviditetsproblem, speciellt för nya husägare med små resurser.

Bostadspolitikens problem är många. Man skulle kunna önska en mer omfattande belysning av en del aspekter. Författarna har emellertid valt en kortfattad presentation av centrala delområden.

Jag uppskattar det koncisa och något "torra" språk som präglar framställningen. I en tid när många läroböcker är skrivna på glättat papper och fulla av skämtteckningar kanske någon förleds att tro att boken är tråkig. Det intrycket torde förstärkas av att omslaget är väl trist. Några nyproducerade radhus och hyreskasserner reser sig mot en smogdisig himmel. Det förhållande att bostadsplaneringen medfört att vi fått trista och andefattiga bostadsmiljöer – något som inte behandlas i boken – hindrar inte att bostadsmarknadens problem är intressanta.

Fil dr Göran Skogh  
Uppsala universitet