

0 UPPTAKT

Den engelske samhällsforskaren Peter Townsend har i sitt arbete om fattigdomens och välfärdens fördelning i Storbritannien följande pregnanta passage om boende och bostadsmarknad:

"... boendekostnaderna kan ses i förhållande till bostadens kvalitet och upplåtelseform. Den kan ses i förhållande till hushållens inkomster. Och de kan ses i förhållande till uppbyggandet av hushållens förmögenheter och äganderättigheter över hela livsförloppet... **Bostadsmarknaden måste analyseras som en institution som åstadkommer långt mer än att utjämna utbud och efterfrågan. Den återskapar, för att inte säga direkt skapar, ojämlikhet i samhället.**"¹

Har bostadsmarknaden i Sverige under 1970- och 1980-talen vidmakthållit gamla förmögenhetsklyftor eller t. o. m. skapat nya? Joachim Vogel, sociolog och levnadsnivåforskare på SCB, tvekar inte om svaret på frågan:

"... alla över 40 - 50-årsåldern har ... varit med om en enastående värdestegring på bostadsmarknaden.(...) De som bor i småhus och bostadsrätter - mer än 70% av befolkningen - har kunnat tillgodogöra sig enastående inflationsvinster. Den som för 20 - 25 år sedan köpte ett statsbelånat småhus har ofta kunnat se sin kontantinsats bli tjugodubblad och växa till en miljonförmögenhet... En del av dessa inflationsvinster har naturligtvis realiserats under åren genom belåning eller försäljning..."²

LO-skriften *Välfärdsstaten* och sparandet konstaterar att 1980-talets utveckling - med stigande ränta, stigande aktiekurser etc. - bort leda till att ojämlikheten i fråga om förmögenheter skärpts. Det har också sannolikt skett, men

"en stor och växande del äger sin bostad och det har hittills förmått att begränsa koncentrationen av förmögenheter. De stora förlorarna är de som inte har några tillgångar alls."³

Mellan 1972 och 1983 har bankspararna gått med minus 120 miljarder kronor, medan de som lånat till bostäder och aktier gått med 220 miljarder plus i nettoförmögenhet. Förmögenhetsöverflyttningarna under 1970-talet berodde på en kombination av stark inflation (med stora debitorvinster för låntagare) och starka realvärdestegringar på ägda fastigheter (ägarvinster):

"Till en del betalades expansionen av småhusboendet och därmed förmögenhetsutjämningen av generösa subventioner från staten, som i sin tur fick lånefinansiera dessa subventioner till dyra reala räntor. De som inte bor i egen ägd bostad och som möter allt högre reala boendekostnader är förlorare. Detta är det största förmögenhetspolitiska problemet vi har."⁴

Denna rapport diskuterar några aspekter av de processer på den svenska bostadsmarknaden som ökat förmögenheten hos hushåll som äger sin bostad, antingen som eget hem eller som bostadsrätt.⁵