

Motion till riksdagen

1987/88:Bo208

av Bo Södersten och Roland Sundgren (s)

om stödet till bostadsbyggande

Regeringen har sedan 1982 fört en framgångsrik konjunktur- och stabiliseringspolitik som fått svensk ekonomi på fötter. Aktningvärda regionalpolitiska insatser har också gjorts. Däremot har samordningen mellan tre betydelsefulla områden, stabiliserings-, regional- och bostadspolitik varit svag. I en marknadsekonomi som den svenska är marknadsmässigt betingade olikheter och skevheter påtagliga. De behöver styras och kontrolleras av ekonomisk-politiska åtgärder i bred mening. Särskilt regionala olikheter i utvecklingen måste motverkas av politiska insatser. Regionalpolitiken spelar här en roll. Andra insatser, främst på bostadspolitikens område, tenderar dock att verka i motsatt riktning och helt skölja bort regionalpolitikens effekter. Problemen aktualiseras genom den starka koncentration av ekonomisk aktivitet till storstadsregionerna som präglade de senaste årens ekonomiska utveckling. Marknadskrafterna driver utvecklingen hän mot koncentration, en utveckling som sedan i sin tur förstärks av just bostadspolitikens effekter.

Det stöd till bostäder och byggande som går via budgeten är mycket omfattande och beräknas i år netto uppgå till 33 miljarder kronor. Om vi enbart ser till nyproduktionen kan vi räkna med att "nuvärdet" av stödet till nyproduktionen uppgår till ungefär halva produktionskostnaden för en lägenhet. En av de stora svagheterna i den nuvarande bostadspolitikens har att göra med att detta stöd utgår efter enhetliga normer och därför också går till den typ av bostadsproduktion som inte behöver stödet i meningen att den skulle komma till stånd även utan detta stöd eller med mycket mindre subventioner än de som nu finns.

Exempel härpå är just stora delar av bostadsproduktionen i storstadsområdena. I år torde ungefär 4 000 bostadsrättslägenheter komma att byggas i Storstockholmsregionen. För att förtydliga resonemanget kan det här vara lämpligt att introducera den s. k. S-faktorn.

Generellt gäller för alla tillgångar, att det för att det skall vara lönsamt att investera i dem fordras att deras marknadsvärde måste vara minst lika stort som deras reproduktionsvärde. Om detta inte är fallet, kommer inga investeringar till stånd.

Vad är i dag produktionskostnaden för en lägenhet? Även om vissa lokala variationer förekommer, kan vi med betryggande grad av säkerhet påstå att den ligger runt 7 000 kr. per kvadratmeter.

Vad är då en fastighets marknadsvärde?

Det beror i stor utsträckning på var den ligger. Låt oss här exemplifiera med bostadsrätter, som i dag är av mycket stor betydelse. I Stockholms innerstad betingar en bostadsrätt ett marknadspris av i runt tal 15 000 kr. per kvadratmeter. Vi definierar S-faktorn som kvoten mellan marknadspris och produktionskostnad, dvs. $S = \frac{\text{marknadspris}}{\text{produktionskostnad}}$.

Vi finner då att i Stockholm, för den typ av lägenheter som vi här valt som illustration, ligger S runt 2. Vad är motsvarande värde i Borlänge? Låt oss anta (detta är inte av central betydelse för resonemanget) att produktionsvärdet också där ligger på 7 000 kr. per kvadratmeter. Men säg att saluvärdet av ett småhus eller en bostadsrätt enbart uppgår till 4 000 kr. per kvadratmeter. Vi finner då att $S = \frac{4\,000}{7\,000}$ eller att S-faktorn här har värdet 0,57. Om S-faktorn har ett värde som är lägre än 1, visar det att det inte lönar sig att investera i produktion av tillgången i fråga, eftersom marknadspriset inte täcker investerings- eller nyproduktionskostnaderna. Om faktorn har värdet 1, täcker intäkterna precis kostnaderna, och om S-faktorn är större än 1, kommer marknaden alltid att se till att tillgången i fråga reproduceras.

En slutsats av ovanstående resonemang blir att om man vill minimera kostnaderna för subventioner till byggande och boende måste dessa anpassas till de regionala förhållanden som råder. Det innebär att i de regioner där marknadsvärden på bostadsrätter och småhus ligger högt bör subventionerna dras ned eftersom byggandet där ändå kommer till stånd. På ett analogt sätt bör hyrorna där också tillåtas stiga något i beståndet och det överskott som därigenom genereras bör användas som stöd till nyproduktionen och ett medel att utjämna hyrorna mellan olika årgångar av fastigheter så att hyrorna på ett rimligt sätt kommer att svara mot marknadens förutsättningar.

I dag är det det motsatta som äger rum. Genom att belåningen i stort sett är produktionsanpassad och genom att vissa extra subventioner utgår till storstadsbyggandet gynnas detta på ett sätt som måste betecknas som orimligt. Under senare år har byggandet blivit alltmer koncentrerat till storstadsregionerna. Det framgår redan av siffrorna över igångsatt byggande. Bilden blir ännu tydligare om man ser på statistiken över beslutade lån till byggandet som är av särskild relevans när det gäller att bedöma framtidsutvecklingen. Ambitionen är att påskynda och öka på denna process kraftfullt, bl. a. genom en mycket kraftig ökning av bostadsbyggandet i Stockholmsregionen. I och för sig är det inget att säga om dessa ambitioner. Det bör än en gång understrykas att en ökning av byggandet i sig i efterfrågestarka regioner kan vara önskvärt. Det horribla i dagens situation är att detta skall ske till en subventionsgrad som är alldeles för hög och som dränerar statens budget samtidigt som den alldeles i onödan styr över reala resurser från glesbygd till storstad.

Om vi skall få mer av regional balans i den ekonomiska utvecklingen måste därför stödet till bostadsbyggandet differentieras. I regioner där marknadsvärdena är låga måste byggandet få extra stöd. I regioner där efterfrågetrycket är starkt kan däremot subventionerna minskas. Detta innebär inte – som ibland anförs i den mer vulgära delen av debatten – att man skall bygga bostäder där de inte behövs och avstå från att bygga där efterfrågan är hög. Tvärtom, genom en differentiering av stödet kan detta göras mer kostnadseffektivt än i dag. Det innebär att man för ett givet subventionsbelopp kan stöda ett större byggande än vad som är fallet i dag.

Hemställan

Mot. 1987/88

Bo208

Med hänvisning till ovanstående hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en differentiering av stödet till bostadsbyggandet och ett ökat hänsynstagande till regionala faktorer.

Stockholm den 20 januari 1988

Bo Södersten (s)

Roland Sundgren (s)