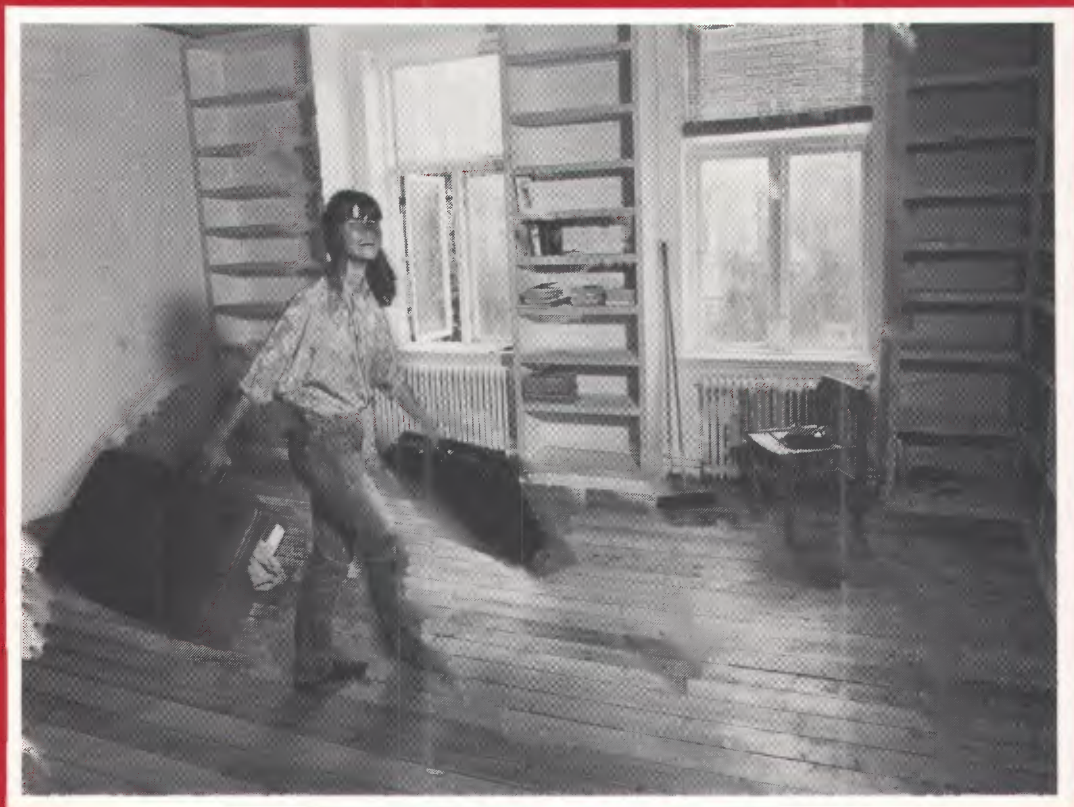


SOSIAL ØKONOMIEN

NR. 11 – DESEMBER 1987 – 41. ÅRG.



Hvorfor skal unge koples til nye boliger?

INNHold:

Nobelprisen i økonomi – Knut Getz Wold til minne

TEMA:

Boligmarkedet

Innhold

Nr. 11 1987 – 41. årg.

2

MICHAEL HOEL:
Nobelprisen for 1987.
Robert M. Solow og
Økonomisk Vekst

5

ODD AUKRUST:
Om å ha gode idéer – og litt til

HØSTKONFERANSEN 1987

Styret i Sosialøkonomenes Forening har pålagt redaksjonen av Sosialøkonomen å trykke alle de innleverte foredragene fra høstkonferansen i desember-nummeret av Sosialøkonomen. Bidragene fra denne konferansen har derfor ikke vært gjenstand for vanlig redaksjonell behandling.

red.

7

JOHN L. ROGNE:
Åpning av konferansen

8

ASBJØRN RØDSETH:
Bustadsmarknaden – utviklings-
trekk og verkemåte

17

ROLF BARLINDHAUG:
Husbankens rolle i boligpolitikken

21

FINN R. FØRSUND:
Husbankens rolle i boligpolitikken
Forberedt innlegg

23

PER ÅHRÉN:
Effekter av bostadssubventioner –
ett nordisk perspektiv

29

MARTIN MÆLAND:
Kooperasjonen og kommunenes
rolle i boligbyggingen

35

BERIT KLEMETSEN:
Kan kredittinstitusjonene bidra
med noe nytt for å løse bolig-
problemerne?

38

BJØRN EGGEN:
Kan kredittinstitusjonene bidra
med noe nytt for å løse bolig-
problemerne?
Forberedt innlegg

41

EIVIND ERICHSEN:
Minnetale ved Knut Getz Wolds
bære

43

Nye forskningsrapporter

Forsidefoto: Trygve Bølstad,
Samfoto a.s
SOSIALØKONOMEN
ISSN 0038-1624

Børskrakk og renteutvikling

Det brå og sterke kursfallet i høst har rystet aksjebørsene over hele verden. Det har også minnet om mulighetene for nedgangstider i verdensøkonomien pga. alvorlige ubalanser i handelen mellom økonomisk viktige land. Investering i aksjer fortøner seg plutselig mer risikabelt. Det kan få investorer til å foretrekke å plassere penger i obligasjoner i større grad, og mindre i aksjer. En slik utvikling skulle gi et press oppover på obligasjonskursene og dermed skape en nedadgående tendens i rentenivået for langsiktige plasseringer. Denne effekt har ikke vært merkbar i Norge. Viktigere er kanskje at ulike lands regjeringer vil velge å senke rentenivået for å stimulere realinvesteringer og stabilisere aksjekursene. Lavere rente vil isolert sett trekke i retning av høyere kurser både for aksjer og obligasjoner. Internasjonalt er det en tendens til slik politikk, men ikke i Norge. Rentedifferansen mellom Norge utlandet øker altså noe.

Fra enkelte politiske hold kommer det fortsatt krav om at regjeringen må sette ned rentenivået ved gjeninnføring av den såkalte renteerkklæring. Det er slett ikke nødvendig å bruke noen renteerkklæring for å få det til. Regjeringen har gjennom eksisterende kredittpolitiske virkemidler fullstendig hånd om rentenivået i Norge. Grunnen til at rentenivået er såvidt høyt, er at regjeringen ikke har ønsket å føre en politikk som ville gi lavere rente. Regjeringen prøver fra tid til annen å gi inntrykk av at den ikke har ansvar for renteutviklingen. Men ved å be Norges Bank sette ned sin lånerente til bankene og samtidig sørge for at bankenes låneadgang i Norges Bank er tilstrekkelig stor, kan regjeringen få rentenivået ned.

Men man må være klar over at det å føre en lavrentepolitikk nå ville kunne ha store konsekvenser. Konsum og realinvesteringer ville bli stimulert selv ved uendret disponibel inntekt. Siden privat sektor i de siste år har opparbeidet en betydelig nettogjeld, ville et vesentlig lavere rentenivå også gi økt privat disponibel inntekt, og dermed stimulere etterspørselen ytterligere. Det ville bli enda sterkere press i et allerede meget stramt arbeidsmarked, med sterkere lønns- og prisvekst til følge. Importen ville øke og eksporten avta. Dermed svekkes handelsbalansen. Det motsatte, å bedre handelsbalansen, er nettopp hovedutfordringen for norsk økonomisk politikk nå.

Tiltroen til norske kroner ville minske ved en lavrentepolitikk i den nåværende situasjon på grunn av ovennevnte faktorer. Mindre rentedifferanse mellom Norge og utlandet ville også isolert sett bidra til kapitalbevegelser ut fra Norge. Det ville kunne bli meget vanskelig å unngå nye devalueringer. Den ovennevnte moderate økning i rentedifferansen mellom Norge og utlandet anses trolig kjærkommen av dem som sitter med ansvaret for valutakursstyringen. Hvis det skulle bli forsvarlig å senke rentenivået merkbart i Norge, måtte man samtidig føre en strammere finanspolitikk. Det ligger ikke an til det med statsbudsjettet for 1988

Man kan undres over at de politiske kretser som fortsatt roper høyst om rentenedgang, samtidig er de som sier seg mest opptatt av inntektsutjevning. Gjennomgående er det de med høy inntekt som har størst gjeld, og som dermed ville tjene mest på en rentereduksjon. Hvis man – for å begrense den ekspansive effekt – i tillegg skulle forsøke å innføre kreditttrasjonering igjen slik det fungerte før 1984, er det heller ingen tvil om at de som har minst i utgangspunktet, også ville få minst lån.



Redaktøren

Nobelprisen for 1987:

Robert M. Solow og Økonomisk Vekst¹

Robert Solow har skrevet mange originale bidrag til økonomisk teori, som alle tar utgangspunkt i viktige økonomiske problemstillinger. Blant norske økonomer er han kanskje mest kjent for sine artikler om vekstteori. Det var for hans mange originale og interessante artikler om vekst, teknologisk framgang, kapitalteori, m.m. Solow fikk Nobelprisen. Solow har imidlertid også mange viktige arbeider innen andre felter. Spesielt har han gitt en rekke interessante bidrag til makroøkonomisk teori. Solow har i

en rekke år vært opptatt av hvorfor lønninger ikke klarer arbeidsmarkedet, og hvilke konsekvenser dette har for makroøkonomisk politikk. Solow har hele tiden vært svært kritisk til deler av de nye teoriretningene innen makroøkonomisk teori, som nådde sitt høydepunkt i USA i begynnelsen av 80-årene. Han mener at etterspørselen på produktmarkedene betyr mye for sysselsettingen, og at makroøkonomisk politikk bør brukes til å påvirke denne etterspørselen.

AV
MICHAEL HOEL

«Solow-modellen»

For de fleste norske sosialøkonomer er navnet Solow nært knyttet til «Solow-modellen» for økonomisk vekst. (Senest i høst har eksamenskandidatene ved Sosialøkonomisk institutt, Universitetet i Oslo, hatt bruk for denne vekst-modellen!) Modellen er basert på en artikkel av Solow i 1956 [9]. Her analyserer Solow den økonomiske veksten med utgangspunkt i en aggregert produktfunksjon med realkapital og arbeidskraft som produksjonsfaktorer. I den enkleste varianten vokser sysselsetting eksponentielt, spareraten er konstant, og det er ingen teknologisk endring. Solow viste at innenfor en slik modell gir en økning i sparerate en *midlertidig* økning i vekstraten. På lang sikt er imidlertid produksjonsveksten lik sysselsettingsveksten, uavhengig av spareraten. Derimot blir *nivået* på produksjon pr. sysselsatt høyere jo høyere spareraten er. Den midlertidige vekstøkningen av en økt sparerate bringer økonomien til det høyere nivået av produksjon pr. sysselsatt.

En langsiktig utvikling med konstant produksjon pr. sysselsatt er åpenbart en dårlig beskrivelse av den historiske utviklingen. Solow viser i artikkelen hvordan denne modell-egenskapen blir modifisert når en inkluderer teknologisk endring. Med teknologisk endring er den langsiktige utviklingen avhengig av produktfunksjonens form og typen teknologisk endring. Modifikasjonen av modellen blir spesielt enkel når den teknologiske endring er «arbeidskraftutvidende», dvs. at den inngår på samme måte i produktfunksjonen som en økning i sysselsettingen. Da blir produksjonsveksten på lang sikt lik summen av sysselsettingsveksten og vekstraten for den teknologiske endringen. Nå vil altså produksjon pr. sysselsatt øke over tid, men med en rate som på lang sikt er uavhengig av spareraten.

Når «Solow-modellen» sier at vekstraten på lang sikt er uavhengig av spareraten, betyr ikke dette at spareraten er en uinteressant størrelse. For det første blir som tidligere nevnt det langsiktige *nivået* på produksjon pr. sysselsatt høyere jo høyere spareraten er. For det andre kan «lang sikt» være ganske mange ti-år. Anta f.eks. at den langsiktige vekstraten er 2,5 % pr. år, og at vi initialt har en sparerate lik 10 %. Anta så at spareraten økes til 15 % og blir holdt konstant på dette nye nivået. Hvis produksjonsmulighetene kan beskrives med en Cobb-Douglas produktfunksjon, og realkapitalens grenseelastisitet er 0,25, vil dette gi en momentan økning i vekstraten fra 2,5 % til 2,8 %. Etter denne beskjedne økningen vil vekstraten gradvis avta mot 2,5 % igjen. Det tar imidlertid ca. 50 år før vekstraten har kommet ned til 2,6 %, dvs. til 2/3 av den opprinnelige økningen i vekstraten er blitt borte.



Michael Hoel, cand.oecon. 1972, er professor ved Sosialøkonomisk institutt.

¹ Jeg vil takke Kalle Moene for mange nyttige kommentarer, som jeg dessverre ikke fullt ut har fått innarbeidet.

Årgangsmodell

Når Robert Solow fikk Nobelprisen for sitt arbeid med teorien om økonomisk vekst skyldes dette selvsagt ikke utelukkende hans 1956- artikkel. Han har skrevet en rekke andre originaler og interessante artikler om vekst, teknologisk framgang, kapitalteori, m.m. Ett viktig arbeid er hans artikkel i 1959 om årgangskapital [10]. Her antas det at det tekniske nivået på realkapitalen avhenger av investeringstidspunktet for kapitalen. Ulike årganger realkapital har dermed ulik effektivitet. Solow viser hvordan sysselsettingen blir fordelt på realkapital av ulike årganger, og viser at en også innen et slikt opplegg kan beskrive samlet produksjon som en funksjon av samlet sysselsetting og samlet realkapital. Samlet realkapital er imidlertid nå et aggregat av ulike kapitalårganger, og de ulike årgangene veies sammen med vektore som avhenger av teknikk-nivået på investeringstidspunktene.

Fra talleksemplet over med den enkle vekstmodellen uten årgangskapital så vi at økt sparing bare førte til en beskjeden økning i vekstraten på kort og mellomlang sikt. Solow viser i [10] at sparingen betyr atskillig mer for produksjonsveksten (på kort og mellomlang sikt) i årgangsmodellen enn i den enklere vekstmodellen.

I årgangsmodellen referert over er det ikke forutsatt noen forskjell i substitusjonsmuligheter før og etter en investering hadde funnet sted. Samme år som dette arbeidet av Solow ble publisert, og uavhengig av Solows arbeid, utkom Leif Johansens banebrytende arbeid [7], som nettopp fokuserte på dette aspektet ved årgangskapital. En rekke vekst-analyser i 60-årene tok utgangspunkt i årgangsmodeller hvor både Johansens og Solows bidrag var innebygget.

Naturressurser

Med jevne (eller ujevne) mellomrom blir økonomer, politikere og andre opptatt av mulige grenser for produksjonsveksten grunnet knapphet på naturressurser. Den viktige artikkelen til H. Hotelling [6] i 1931 må ses på bakgrunn av at mange var opptatt av slike ressurs-

spørsmål i slutten av 1920-årene. Problemstillinger knyttet til ressursknapphet kom igjen i fokus i begynnelsen av 1970-årene, og førte til en rekke artikler på feltet i økonomiske tidsskrifter i løpet av 1970-årene. Robert Solow var blant bidragsyterne til denne litteraturen. Han ga en innsiktsfull forelesning («Richard T. Ely Lecture») om temaet på et møte i American Economic Association i 1973 [11]. Blant Solows bidrag på området er det særlig en artikkel i 1974 [12] som knytter sammenhengen mellom knapphet på ikke-fornybare naturressurser og enkle aggregerte vekstmodeller. I artikkelen utleder Solow det høyeste konsum-nivået som er mulig å opprettholde for all framtid til tross for en begrenset beholdning av en ikke-fornybar ressurs som er nødvendig i produksjonsprosessen. Spesielt viser Solow at for en konstant befolkning og bestemte forutsetninger om produksjonsmulighetene, er det mulig å holde et positivt konstant nivå for konsum pr. capita i all framtid selv om teknologiske framskritt uteblir. Uten teknologiske framskritt oppnås dette konsumnivået ved at investeringen i produsert realkapital på ethvert tidspunkt settes lik verdien av ressursutvinningen (med verdi menes her markedspris minus marginal utvinningskostnad multiplisert med kvantum utvunnet). Denne investeringsregelen er senere blitt kalt «Hartwick-regelen» [4]. (Se Dixit, Hammond og Hoel [3] for en generalisering av Hartwick-regelen, og Hoel [5] for en nærmere drøfting av modellen som Solow bruker.)

Uansett hvordan produksjonsmulighetene beskrives, er den teknologiske utviklingen en svært viktig faktor bak den langsiktige økonomiske veksten. En rekke spørsmål knyttet til teknologisk endring hører til de feltene som sosialøkonomien til nå ikke har belyst særlig tilfredsstillende. Vi kan gi ganske presise analyser av velspesifiserte teknologiske endringer. Men vi vet langt mindre om hvilke faktorer som påvirker hvor raskt teknologien endrer seg og hvilken form den teknologiske endringen tar.

Makroøkonomi og ufrivillig ledighet

Vekstanalysene i 50- og 60-årene tok stort sett utgangspunkt i en situasjon med full kapasitetsutnyttning. Dette var et naturlig utgangspunkt den gang. Med den betydelige arbeidsledigheten en har sett i 70- og 80-årene, er det ikke overraskende at denne typen vekstteori har fått mindre plass i litteraturen, mens bl.a. makroøkonomisk teori for kort- og mellomlangsiktige problemstillinger samt arbeidsmarkedsteori har fått atskillig økt plass i løpet av de siste 10-15 år. Robert Solow har også skrevet en rekke viktige artikler i disse emnene. Allerede i 1969 ga han i samarbeid med Joseph Stiglitz [13] en makroøkonomisk analyse som hadde mange trekk til felles med de makroøkonomiske analysene til bl.a. Barro & Grossman [1], Malinvaud [8] og Benassy [2], som ofte blir kalt «ulikevekstteori».

Solow har i en rekke år vært opptatt av hvorfor lønninger ikke klarer arbeidsmarkedet, og hvilke konsekvenser dette har for makroøkonomisk politikk. I løpet av 70-årene var det en sterk tendens til at økonomer fjernet seg fra tradisjonell (Keynesiansk) makroøkonomi. Dette var spesielt tilfelle ved universitetene i USA. Mange økonomer reiste tvil om det i det hele tatt var meningsfylt å snakke om ufrivillig arbeidsløshet. Blant de som godtok muligheten av ufrivillig ledighet, hevdet en stor del at tradisjonell etterspørselsregulerende makroøkonomisk



Robert M. Solow

politikk ikke var et hensiktsmessig virkemiddel for å redusere ledigheten. Solow har hele tiden vært svært kritisk til deler av de nye teoriretningene. Han mener at etterspørselen på produktmarkedene betyr mye for sysselsettingen, og at makroøkonomisk politikk bør brukes til å påvirke denne etterspørselen. Dette standpunktet impliserer selvfølgelig ikke at en fornuftig utforming av finans- og pengepolitikken er *tilstrekkelig* for å oppnå en tilfredsstillende sysselsettingsutvikling.

Et viktig spørsmål knyttet til arbeidsledighet er hvorfor ledige arbeidssøkere ikke forsøker å få arbeid ved å underby de som er i arbeid. I [14] uttrykker Solow at «...I, personally, do not find it hard to imagine that the unemployed do so little undercutting of the wage because they think it is an improper or undignified thing to do, and because they would not like others to do it unto them if roles were reversed, as they might be next time. But I realize full well that this is not the way economics is supposed to model the world, and so I mention it only as a Galian remark (i.e. something best muttered to oneself)». Til tross for dette synspunktet, som trolig mange norske økonomer vil slutte seg til, har Solow både i [14] og i andre artikler (se bl.a. [15] og [16] bidratt til vår forståelse for hvorfor slike forsøk på å underby de som er i arbeid ikke ville lykkes selv om de arbeidsledige forsøkte dette. Årsaken til dette ligger i ulike former for kostnader eller andre ulemper for bedriftene som aksepterer slike tilbud om å erstatte eksisterende arbeidere med arbeidsledige som tilbyr arbeid til lavere lønn. Litteraturen om «insider-outsider» skillet og «efficiency wages» er etterhvert blitt temmelig stor, og jeg vil ikke forsøke å gi noen oversikt over den her.

Solows mange originale bidrag til økonomisk teori tar alle utgangspunkt i viktige problemstillinger. Han skriver også usedvanlig klart og fengende. Jeg hører til blant de heldige som har fulgt forelesninger av Robert Solow, og kan bekrefte at han også er en sjeldent god foreleser.

- [14] – «Insiders and outsiders in wage determination», *Scandinavian Journal of Economics* 87 (1985), 411-428.
- [15] – «On theories of unemployment», *American Economic Review* 70 (1980), 1-11.
- [16] – «Alternative approaches to macroeconomic theory: A partial view», *Canadian Journal of Economics* 12 (1979), 339-354.

REFERANSER

- [1] Barro, R. og H. Grossman, *Money, employment and inflation*, Cambridge University Press, 1976.
- [2] Benassy, J.P., «Neo-Keynesian disequilibrium theory in a monetary economy», *Review of Economic Studies* 42 (1975), 503-524.
- [3] Dixit, A., P. Hammond og M. Hoel, «On Hartwick's rule for regular maximin paths of capital accumulation and resource depletion», *Review of Economic Studies* 47 (1980), 551-556.
- [4] Hartwick, J., «Intergenerational equity and the investing of rents from exhaustible resources», *American Economic Review* 66 (1977), 972-974.
- [5] Hoel, M., «Naturressurser og økonomisk vekst», Memorandum fra Sosialøkonomisk institutt, 22. juli 1977.
- [6] Hotelling, H., «The economics of exhaustible resources», *Journal of Political Economy* 39 (1931), 137-175.
- [7] Johansen, L., «Substitution versus fixed production coefficients in the theory of economic growth: A synthesis», *Econometrica* 27 (1959), 157-617.
- [8] Malinvaud, E., *The theory of unemployment reconsidered*. Oxford: Basil Blackwell, 1977.
- [9] Solow, R.M., «A contribution to the theory of economic growth», *Quarterly Journal of Economics* 70 (1956), 65-94.
- [10] – «Investment and Technicaal Progress» i K.J. Arrow, S. Karbin og P. Seppes (red.): *Mathematical Methods in the Social Sciences*, Stanford University Press 1959.
- [11] – «The economics of resources or the resources of economics», *American Economic Review* 64 (1974), 1-14.
- [12] – «Intergenerational equity and exhaustible resources», *Review of Economic Studies Symposium* (1974), 29-46.
- [13] – og J. Stiglitz, «Output, employment, and wages in the short run», *Quarterly Journal of Economics* 82 (1969).

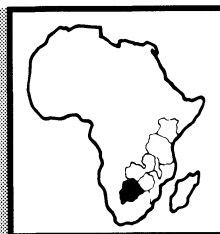
Norsk bistand til utviklingsland har som mål å:

- hjelpe de fattigste befolkningsgrupper,
- trekke kvinnene i lokalsamfunnet med i utviklingsprosessen,
- gi hjelp til selvhjelp (institusjonsoppbygging/kunnskaps-overføring).

Departementet for utviklingshjelp/NORAD rekrutterer fagfolk til følgende land i Afrika: Kenya, Tanzania, Zambia, Mosambik, Botswana, Madagaskar, Zimbabwe, Bangladesh og Sri Lanka.

BOTSWANA

Norge har siden 1973 samarbeidet med botswanske myndigheter om utviklingen av helsetjenesten i landet. Som et ledd i dette samarbeidet gir NORAD finansiell og faglig bistand til et program for utbygging og utbedring av helseinstitusjoner i Botswana. Det skal engasjeres etterfølger for:



PLANLEGGER

(Planning Officer) (Ref. kode BOT 015)

Arbeidsoppgaver: Koordinere planlegging og gjennomføring av programmet. Utarbeide kostnadsoverslag og framtidsplaner. Delta i Helseministeriets nasjonale planlegging.

Kvalifikasjoner: Økonom/planlegger med eksamen fra høyskole/universitet eller annen relevant bakgrunn. Erfaring fra helseplanlegging og prosjektadministrasjon. Gode engelsk-kunnskaper.

Det vil i tillegg til de faglige kvalifikasjoner bli lagt vekt på personlige egenskaper, som evnen til kunnskapsoverføring, tilpasningsdyktighet, tålmodighet og språkferdigheter. Gode samarbeidsevner, også på tvers av kulturgrenser, er en forutsetning for en vellykket arbeidsinnsats i et utviklingsland.

Tjenestested: Gaborone. **Arbeidsspråk:** Engelsk.

Kontraktstid: 2 år med mulighet for forlengelse.

Tiltredelse: Juli/august 1988.

Søknadsfrist: 18. januar 1988.

Godtgjørelse: Ltr. 29. Lønnen er skattepliktig til Norge. Det vil i tillegg bli gitt flyttegodtgjørelse, bosteds- og familietillegg som er skattefritt.

Søknadsskjemaer, arbeidsbeskrivelser og skriftlige opplysninger om lønn, uteligg, flyttegodtgjørelse, bolig, skolemuligheter m.v. fås ved henvendelse til Personellkontoret, telefon (02) 31 45 46.



Departementet
for utviklingshjelp

NORAD
Personellkontoret
Torggt. 1, Postb. 8142-Dep.
0033 Oslo 1

Om å ha gode idéer – og litt til

Som et a pro pos til omtalen av Nobel-prisvinner Robert Solow gjengir vi nedenfor en beretning om hvordan det gikk til at Statistisk Sentralbyrå i sin tid begynte å interessere seg for økonomisk vekst. Artikkelen er med et par små tilføyelser et opptrykk av et ferskt bidrag fra forfatteren til en «avis» utgitt av hans studenter ved Siviløkonomutdanningen i Bodø.

AV
ODD AUKRUST*

«Gode idéer» kan være resultatet av gudegitt inspirasjon. Ofte kommer de som resultat av lang tids grubling over et vanskelig problem. Men det hender også at tilfeldigheter og underbevisste tankeprosesser spiller inn. Jeg skal gi et eksempel på det siste, hentet fra egne erfaringer.

En gang vinteren 1956-1957 kom Juul Bjerke, den gang min medarbeider i Statistisk Sentralbyrå, inn på mitt kontor. Han hadde aldri gjennomført en regresjonsundersøkelse før, sa han; nå hadde han ferdig årlige tall for nasjonalprodukt, realkapital og sysselsetting tilbake til år 1900. Hadde jeg noe imot at han brukte de nye data til å estimere en produktfunksjon, hvor veksten i nasjonalproduktet ble oppfattet som bestemt av veksten i kapital og sysselsetting?

At Bjerke ville lære seg regresjonsanalyse, var utmerket, tenkte jeg. Så jeg gav uten videre grønt lys. «Men både du og jeg vet at ingen produktfunksjon kan ha holdt seg stabil gjennom 50 år», la jeg til, «så vi må være forberedt på at resultatene vil bli bare tull».

Det gikk som ventet. De estimerer Bjerke kom tilbake med, var åpenbart meningsløse.

Da var det at jeg fikk en god idé: Vi vet at produktfunksjonen må ha skiftet over tiden som følge av stadig bedre teknologi. Det er ikke urimelig å anta at produktivetsforbedringer kan ha skjedd noenlunde jevnt fra år til år. I så fall skulle det være mulig å oppfatte nasjonalproduktet som bestemt dels av realkapital og sysselsetting, dels av en trendfaktor som representant for de årlige produktivetsforbedringene.

Bjerke prøvde igjen med det nye utgangspunktet. Noen dager senere kom han tilbake med et resultat som virkelig overrasket oss, nemlig formelen

$$Y = 0.76 \cdot N + 0.20 \cdot K + 0,018$$

hvor Y, N og K stod for de årlige prosentvise endringer i henholdsvis nasjonalproduktet, sysselsettingen og realkapitalen. Formelen måtte vi tolke slik: En økning i sysselsettingen på 1 prosent, andre ting like, øker nasjonalproduktet med 0,76 prosent. En økning i realkapitalen på 1 prosent, som ikke ledsages av økt sysselsetting og/eller bedre teknologi, øker nasjonalproduktet med 0,20 prosent. Konstantleddet 0,018 sier at selv med uendret innsats av arbeid og ka-

pital vil nasjonalproduktet øke med 1,8 prosent om året som følge av produktivetsforbedringer, dvs. som følge av at produktjonsfaktorene utnyttes bedre.

Et universitet i Mo i Rana?

Resultatene var overraskende. Det som fantes av teorier om økonomisk vekst så sent som omkring 1950 var idéer om proporsjonalitet mellom realkapital og produksjon. Følgelig hadde norsk økonomisk politikk etter 1945 nokså ensidig tatt sikte på en rask gjenoppbygging av realkapitalen etter krigens ødeleggelser som middel til å få produksjonen på fote. Krav om utbygging av undervisnings-systemet ble f.eks. avvist med at vi nå trengte «produktive investeringer».

Rett nok hadde mange undret seg over at Norges store investeringer tilsynelatende kastet så lite av seg. Bjerke's formel antydte en forklaring: Realkapitalens betydning som produktjonsfaktor hadde vært fullstendig overdrevet. Vel så viktig var de faktorer som skulde seg bak trenden på 1,8 prosent om året. Den måtte, mente vi, ha noe å gjøre med at mennesket var blitt stadig bedre til å utnytte de tekniske muligheter. Vi ble styrket i vår tro ved å oppdage at samtidige undersøkelser fra USA pekte i samme retning.



Odd Aukrust

(Blant annet Robert Solow's pionerarbeid «Technical Change and the Aggregate Production Function», Rev. Ec. Stats. Aug. 1957, som vi fikk kjennskap til noen tid senere.)

Bjerkes formel fikk konsekvenser for praktisk politikk. Først og fremst førte den til at det ble lettere enn før å få penger til skoler og universitet. Undervisnings-systemet ble prioritert opp: «Kapitalen er overvurdert – utdannelsen undervurdert», satte Arbeiderbladet som overskrift over et intervju hvor jeg spurte provokatorisk: «Ville vi fremmet den økonomiske vekst bedre om vi i stedet for å bygge jernverket hadde reist en undervisningsby for 1 milliard kroner i Mo i Rana?

Den gode idé var ikke min

Historien krever et etterord.

Da idéen med trendfaktoren dukket opp i 1957, trodde nok både Bjerke og jeg at idéen var vår – et resultat av gudegitt inspirasjon.

To år senere måtte jeg erkjenne at sannheten var en annen. Jeg oppdaget at professor Jan Tinbergen i Nederland hadde brukt samme formel i en artikkel så tidlig som i 1942 («Zur Theorie der Langfristigen Wirtschaftsentwicklung», Weltw. Archiv, 1942). Ikke nok med det: jeg oppdaget at jeg i sin tid hadde funnet

* Odd Aukrust, tidligere forskningsdirektør i Statistisk Sentralbyrå er nå professor II ved Siviløkonomutdanningen i Bodø.

Tinbergen's artikkel så interessant at jeg hadde tatt notater fra den og gjemt i mine papirer.

Dette hadde jeg helt glemt. Men kunnskapene hadde tydeligvis levd videre i underbevisstheten. Herfra dukket de opp som «min idé» da det ble bruk for dem mange år senere.

Med til historien hører også dette: De norske resultater ble presentert i et paper ved en nasjonalregnskapskonferanse i Nederland i august 1957. Debatten etter foredraget var livlig, for å si det mildt. På vei ut av møtesalen ble jeg gående ved siden av professor Tinbergen. Fremdeles

uten å huske hans tidligere arbeid på området, og siden Tinbergen hadde forholdt seg taus under debatten, spurte jeg: «What do you think?» Tinbergen svarte tørt: «There may be something to it».

Jeg glemmer aldri episoden. Den sier mye om beskjedenheten hos mennes-

ket Tinbergen. En mindre personlighet ville ha tatt ordet under selve møtet og meddelt: «Dette gjorde jeg for 15 år siden».

Artikkelsamling

I samarbeid med studenter og lærere ved Sosialøkonomisk Institutt, Universitetet i Oslo har Sosialøkonomenes Forening laget en artikkelsamling basert på utvalgte artikler fra tidsskriftet Sosialøkonomen fra 1970 til idag. Forfatterne har vederlagsfritt stilt sine artikler til disposisjon til dette formål.

Leif Johansen:

Regionaløkonomiske problemer belyst ved lineær programmeringsteori.

Tore Lindholt:

Economic-base teorien og regionale multiplikator-modeller.

Per Meinich:

Pengepolitiske reservekrav eller utlansrelasjon.

Leif Johansen:

Prognoser i samfunnsmessig sammenheng.

Ingemar Ståhl:

Er boligmangelen et prisspørsmål eller et sosialt problem?

Gunnar Bramness:

Et velferdsteoretisk grunnlag for cost-benefit-analysen.

Asbjørn Rødseth:

Makroøkonomisk politikk i eit lite land.

Michael Hoel:

Norges konjunktur- og valutapolitikk.

Jørgen Aasness:

Subsidiering av matvarer og inntektsutjamning.

Bokanmeldelse: K. O. Moene

Edmond Malinvaud: «The Theory of Unemployment Reconsidered»

Asbjørn Rødseth:

Nyare teori om stabiliseringspolitikk i opne økonomiar.

Erik Biørn:

Kan den senere tids konsum-utvikling forklares ved hjelp av økonomisk teori?

Vi tror at samlingen kan ha interesse for økonomistudenter også andre steder i landet. Interesserte kan henvende seg til sekretariatet pr. brev eller telefon.

ARTIKLER FRA SOSIALØKONOMEN

176 sider, pris kr. 65,- + porto

Mer enn 10 hefter, fraktfritt

Rolf Jens Brunstad:

- Phillipskurven i 70-åra: Myte eller realitet?

Karl Ove Moene:

Klassisk eller Keynesiansk arbeidsløshet?

Bjørn S. Brochmann:

Virkninger på lang sikt av statsstøtte til fiskeriene.

Petter Jakob Bjerve:

Kva hendte i Norge i 1970-åra konjunkturpolitisk?

Kåre P. Hagen:

Inflasjon, skatt og prisvridning mellom konsum og investeringer i produksjonskapital.

Jon Strand:

Verdsetting av miljøgoder i teori og praksis.

Asbjørn Rødseth:

Inflasjon i opne økonomiar.

Michael Hoel:

Hva er det som sikrer sysselsettingen? Har vi råd til å tjene så mye?

Tore Eriksen og Jan Fredrik Qvigstad:

FINMOD – en finanspolitisk modell.

Gunnar Bramness:

Om prissetting av offentlige tjenester.

Knut Moum:

Kina i 1980-årene. Del I.

Knut Moum:

Kina i 1980-årene. Del II.

Tor Hersoug:

Skattetrykk og progressivitet de siste 25 år.

SF's høstkonferanse 1987:

Om fremtidens boligpolitikk

Åpningsinnlegg ved formannen i Sosialøkonomenes forening John L. Rogne

Eg har gleda av, på vegne av Sosialøkonomenes forening, å ønske velkomen til Haustkonferansen 1987.

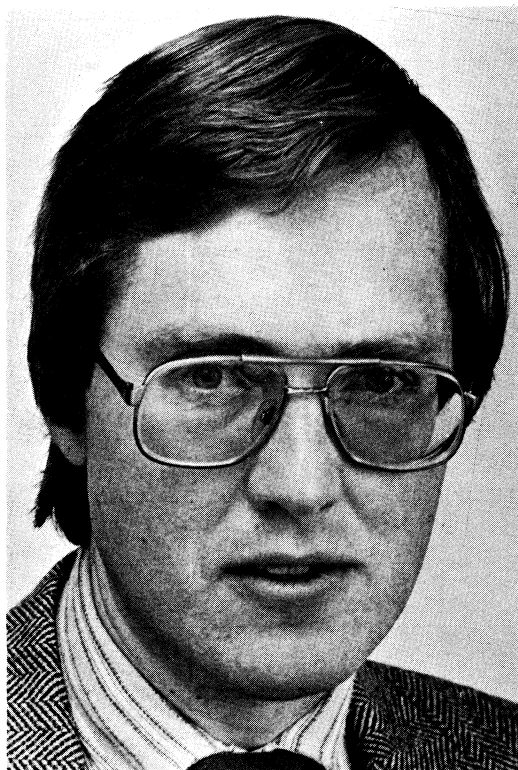
Temaet er «Framtidas bustadmarknad – nye utfordringar i bustadpolitikken».

Bustaden er noe alle treng og er avhengig av – bustaden er avgjerande for vår velferd. At bustaden har ein sentral plass blir understreka av at det no samtidig som vi held denne konferansen, blir arrangert to bustadmesser. «Bygg reis deg» på Sjølyst og «Bygg for fremtiden» i Lommedalen i Bærum. Den siste viser arkitektane sine idear om korleis vi kan bu i framtida, om vi har råd. Når eg legg til – om vi har råd – er det fordi prisnivået etter mi meining er noe av det som får ein til å sperre augo opp, eller kva skal ein seie om familiebusader til 2-3 millionar kroner.

Dagens bustadprisar stiller svært store krav til både eigenfinansieringsevne og finansieringsordning. Tendensen hittil har vore at lengre avdragstid har redusert avdragsbyrden og dermed sett bustadskjøperane i stand til å finansiere dyrare busader. Renteutgiftene har etter kvart blitt meir følbare, men det faktum at renter også har gitt auka skattereduksjon, har nok lokka mange til å spenne bogen høgt. Spørsmålet er no korleis overgang til auka skatt av bruttoinntekt vil verke både for dei som har etablert stor bustadgjeld og for dei som har planar om å skaffe seg bustad. Eit heilt sentralt spørsmål vil bli korleis det skal bli råd for unge å skaffe seg eigen bustad. Nett no er det fleire tilhøve som dreg i retning av å gjere det vanskelegare for ungdom å skaffe seg bustad. Eit tilhøve er kostnadsutviklinga, eit anna er den høge renta vi no har, og eit tredje tilhøve er skatteomlegginga som gjer det mindre lønsamt å ha gjeld. No kan ein naturlegvis seie at det er meininga at desse tiltaka skal verke gjennom marknaden, slik at både bustadprisutvikling og rentenivå etter kvart vil komme ned på eit meir komfortabelt nivå. Det er ikkje usannsynleg at det går slik, men det er ei mager trøyst for dei som no står midt oppe i problema.

Skatteomlegginga kan også føre til at statleg subsidierte finansieringsordningar, av den typen vi kjenner frå Husbanken, blir endå viktigare for dei som skal skaffe seg sin første bustad. Den finansiering gjennom Husbanken, som vi har, er nesten utelukkande retta mot nye busader. Dessutan gjer dei regionale skilnadene i tomteprisar at Husbanken får ein distriktsprofil ved at den i praksis berre finansierer blokk- og rekkehusleiligheter i pressområder, medan den også finansierer einestusader i landet elles. Dette gjer Husbanken til et viktig distriktspolitisk verkemiddel, utan at den eigentleg blir rekna som eit slikt.

Eksempel frå andre land viser at det blir brukt statlege finansieringsordningar som i større eller mindre grad avvik frå dei vi kjenner frå vår Husbank. Eg vil her nemne ei



John L. Rogne

finsk ordning med rentesubsidiering dei seks første åra for lån til førstegangskjøp av bustad. Dette er ei ordning som femner om både nye og brukte busader, under føresetnad av at dei ligg innan visse kostnadsrammer. Finnane har, for å motivere sparing, kobla saman rettar opparbeidd gjennom sparing, og rett til lån. Dette gjer at ungdom blir motivert til å spare medan dei bur heime og har gode økonomiske føresetnader til det. Både sparing og lån finn stad i private bankar i følgje kontraktar godkjent av myndigheitene. Myndigheitene på si side subsidierer både sparinga og lånerenta. For den siste blir det for tida gitt eit subsidium på 5 prosentpoeng p.a. i 6 år. Dette fører til at den nominelle renta på denne typen bustadlån for ungdom blir 3-4 %. Denne betalte renta kan også trekkjast ifrå i skattepliktig inntekt. Eg nemnde dette som eit eksempel på at sterke bustadpolitiske verkemiddel blir brukt i andre land for å gi unge tilgang til eigen bustad.

Samanheld vi den finske ordninga med den husbankfinansiering som er vanleg i Noreg, er det klare skilnader. Mellom anna gir vår Husbank i hovudsak berre lån til dei som skaffar seg ny bustad. Den finske ordninga skil seg også frå den norske ved at den tek omsyn til at prisen på busader er høgare i visse delar av landet. Dessutan er subsidieelementet konstant over 6 år i Finland medan vi har avtrappande subsidieelement. Derimot har den finske ordninga kortare avdragstid (12 år). I denne samanheng er det naturlegvis nærliggjande å innvende at det må være betre å auke avdragstida enn å auke subsidieringa, fordi det ikkje er noko mål i seg sjølv å tvinge fram sparing gjennom kort avdragstid, for så å subsidiere evnen til å gjennomføre denne sparinga.

Eg reknar med at dei innlegga vi vil få her på konferansen i dag og i morgon vil gi auka innsikt i dei utfordringar vi står framfor på det bustadpolitiske området her til lands.

Bustadsmarknaden – utviklingstrekk og verkemåte

Artikkelen drøftar kva som bestemmer prisane på bustader, bukostnadene og nybygginga. Ei renteendring påverkar i første omgang ikkje bukostnaden, men prisane og nybygginga. Inntektsauke derimot kan gi sterk auke i

AV
ASBJØRN RØDSETH*

Å halda foredrag om verkemåten til og utviklingstrekk i bustadsmarknaden byr på to hovudproblem:

a) Sidan bustader kan vera så ulike, er bustadsmarknaden ein av dei mest kompliserte marknader vi kan studera. Tida som er avsett, tvingar meg derfor til uvanleg drastiske forenklingar. Meininga med forenklingane er å kasta eit klarast muleg lys over *hovudtrekka* i det som bestemmer utviklinga av bustadprisar, bukostnader og nybygging.

b) Statistikkgrunnlaget for kvantitative økonomiske analyser av bustadsmarknaden er mangelfullt. Vi har ingen prisstatistikk. Dei nyaste totaltala for bustadmassen er frå 1960. Dei to siste folketeljingane har berre med bustader som det etter folkeregisteret sin definisjon budde folk i. Derfor er det også vanskeleg å finna ut omfanget av avgangen og ombygginga, ettersom vi heller ikkje har løpande statistikk på området. Etterspørselen bør studerast i livsløpsperspektiv, og i forhold til permanent inntekt, samla formue og tilgjengelege låneformer. Vi har ingen database som tillet dette på nokon god måte.

Resultatet av dei to problema er at eg er nødt til å halda ein meir upresis stil enn ønskeleg. Ta det eg seier som ei samling idear og tendensar det er verd å tenka over. Legg ein vid usikkerheitsmargin om alle tal. Bak det eg seier ligg lang tids arbeid på eit prosjekt om bustadsmarknaden i Norge. Resultata frå prosjektet vil venteleg bli publisert i ei meir presis og fullstendig form innan utgangen av 1988.

Bustadsmarknaden: Det enklaste tilfellet

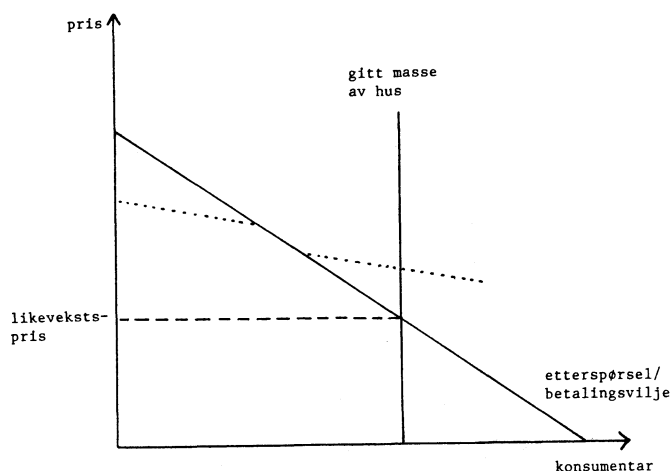
Det enklaste vi kan starta med er ein marknad med berre ein type hus, med fri prisdanning og der leige er uaktuelt (slik det vil vera for dei fleste etterspørjarar under det norske skattesystemet). Forbrukarane – dei potensielle etterspørjarane av bustader – har da to alternativ: Å bu i eige hus, eller å ikkje bu i eige hus.

For å få eigen heim vil kvar forbrukar vera villig til om nødvendig å betala ein viss pris for eit hus. Vi kan ordna forbrukarane i rekkefølge etter kor høg pris dei kan godta. For kvar pris gir den fallande kurva i figur 1 uttrykk for kor mange som er villige til å betala minst den prisen. Lengst til venstre langs den horisontale aksen finn vi dei som har størst betalingsvilje. Skjeringspunktet mellom etterspørselskurva (kurva for betalingsvilje) og

bukostnadene. Utviklinga av den norske bustadsmarknaden frå 1980 og fram mot årtusenskiftet blir drøfta på bakgrunn av demografiske utviklingstrekk og endringane i skattesystemet.

den horisontale aksen fortel kor mange potensielle etterspørjarar som alt i alt finst.

Å byggja nye hus tar tid. Når vi ser på korleis prisen på hus til ei kvar tid blir bestemt, kan vi derfor gå ut frå at det finst tilgjengeleg eit på førehand bestemt antal hus. Dette talet er markert med den loddrette streken i figuren. Det følgjer da greitt av elementær marknadsteori at med fri prisdanning, vil prisen raskt landa på det nivået som svarer til skjeringspunktet mellom dei to kurvene.



Figur 1

Vi ser at på kort sikt er prisen på hus bestemt av betalingsviljen til den siste forbrukaren som kan få plass i den gitte bustadmassen. Er det f.eks. 2,1 mill. forbrukarar og 1,7 mill. hus, blir prisen bestemt av forbrukar nr. 1,7 mill. i rekka av forbrukarar ordna etter betalingsvilje. Den siste forbrukaren som får plass, skal eg kalla den marginale konsumenten. Også der vi har mange ulike husypar, vil prisen på kvar type bli bestemt av betalingsviljen til den marginale konsumenten av vedkommande husypar.

Med tida flyttar folketilvekst og nybygging dei to kurvene i figur 1. Kappløpet mellom dei to faktorane kan gradvis dra prisen oppover eller nedover. For landet sett under eitt går kappløpet likevel i sneglefart. Nettotilveksten av forbrukarar og bustader ligg mellom 0 og 1,5 prosent pr. år. Frå kvartal til kvartal, og i stor utstrekning også frå år til år, vil utviklinga av betalingsviljen dominera prisutviklinga. Derfor må vi gå nærmare inn på kva som bestemmer betalingsviljen.

Betalingsvilje og bukostnad.

Om forbrukaren vel å ha eige hus eller ikkje, avheng ifølgje vanleg etterspørselsteori av:

- 1) preferansane, dvs. forbrukaren sine prioriteringar mellom eigen bustad og andre gode.
- 2) kor mykje forbrukaren får disponibelt til forbruk av andre varer og til sparing i alternativa med og utan eigen bustad.

Når alternativa er fleire, avheng valet på tilsvarande måte av preferansane og av disponibelt til andre føremål ved dei ulike bualternativa.

Bukostnaden kan greiast definerast som differensen mellom det ein har disponibelt til andre føremål i alternativet utan eigen bustad og i det aktuelle bualternativet. Bukostnaden kan reknast ut etter følgjande formel:

$$\begin{aligned}\text{Bukostnad} &= \text{Realrente} \times \text{Pris} \\ &- \text{Realverdistigning} \\ &- \text{Skattefordel} \\ &+ \text{Vedlikehaldskostnader} \\ &+ \text{Oppvarming} \\ &+ \text{Forsikring, avgifter m.m.}\end{aligned}$$

Legg merke til at det er realrenta (nominell rente minus prisstigningsraten for andre forbruksvarer enn bustad), ikkje nominalrenta som inngår. Den delen av renta som tilsvarer inflasjonen går med til å halda oppe realverdien av dei pengane ein alt har, og er derfor ikkje disponibel verken til forbruk eller sparing (oppbygging av ny formue). Har ein lånt pengane, fører inflasjonen automatisk til reduksjon av realverdien av gjelda og dermed til reell sparing, om ein da ikkje vel å i staden auka forbruket ved å ta nye lån.

Legg vidare merke til at vi ikkje har trekt inn finansieringsmåten i formelen. Enten ein bruker eigenkapital og dermed taper renteinntekter, eller ein låner og får renteutgifter, så pådrar ein seg ein rentekostnad like fullt. Einaste skilnaden er at rentesatsen kan vera noko avhengig av finansieringa. Avdraga inngår ikkje i utrekninga av bukostnaden, for dei er ei form for formuesoppbygging.



Asbjørn Rødseth er førsteamanuensis ved Sosialøkonomisk institutt, Universitetet i Oslo.

Avdraga har ikkje noko med kva det kostar å bu, men med fordelinga mellom forbruk og sparing av det som er igjen etter at bukostnaden er betalt.

Realverdistigning på bustaden gir høve til formuesoppbygging og reduserer derfor bukostnaden. Kor stor realverdistigning vi skal rekna med, må vi sjå i samanheng med vedlikehaldet. Realverdistigninga kan ofte vera negativ. At huset blir eldre, vil dra i den retninga.

Omgrepet «bukostnad» må skiljast frå «buutgift», som er meir vanleg i den populære diskusjonen. Med buutgift meiner ein summen av visse inn- og utbetalingar som er knytta til bustaden. Kva som blir tatt med varierer. I forhold til formelen for bukostnaden over er det vanleg å sjå bort frå rentene på eigenkapitalen, rekna nominell rente på boliglåna¹, ta avdraga med og utelata verdistigninga. Ofte blir heller ikkje skattefordelen tatt med. Buutgiftene gir ikkje uttrykk for kva det kostar å bu.

Vi hugsar at valet av bualternativ avheng av preferansane og av det ein har disponibelt til forbruk av andre gode og til sparing i dei ulike alternativa. Kjenner vi inntekta i alternativet utan eigen bustad og bukostnaden for alle dei andre alternativa, så kjenner vi også summen av det som er disponibelt til forbruk og sparing i dei ulike alternativa. Fråver av kredittasjonering vil seia at forbrukaren kan fordela denne summen mellom forbruk og sparing slik det passar han uavhengig av valet av bualternativ. I ein situasjon utan kredittasjonering er det nok for forbrukaren å sjå på inntekta og bukostnadene for å velja bualternativ. Buutgiftene kan han etterpå bestemma sjølv gjennom val av avdragsprofil eller opplåning i takt med verdistigning.

Ved kredittasjonering vil valet av bualternativ ikkje berre bestemma summen som er disponibel til anna forbruk og sparing, men også leggja band på fordelinga av summen mellom forbruk og sparing. Enkelte forbrukarar blir i enkelte bualternativ tvinga til å spara meir enn dei ønskjer. I slike tilfelle vil omfanget av tvangssparinga saman med bukostnaden vera med på å bestemma valet av bualternativ. Skilnaden mellom buutgifter (definert på ein passende måte) og bukostnader kan fortelja noko om kor stor sparing som er nødvendig. Bukostnaden gir framleis uttrykk for kva eit bualternativ kostar «i gjennomsnitt på lengre sikt». I tillegg får den kredittasjonerte ein ekstra kostnad i form av at han/ho/dei blir tvinga til å fordela forbruket av andre gode over tid på ein annan måte enn ønskeleg. Forbruket av andre gode må kuttast ned ekstra hardt til å begynna med, men kan til gjengjeld aukast meir seinare.

La oss inntil vidare gå ut frå at det ikkje er kredittasjonering, og la oss venda tilbake til tilfellet med ein type hus. Av det som er sagt følgjer at det einaste interessante for forbrukaren er den årlege bukostnaden. Samansettinga av bukostnaden på dei enkelte komponentane er utan interesse. Om realrenta er høg og prisen låg, eller omvendt, spelar inga rolle. I staden for å uttrykka betalingsviljen i form av prisen på huset, kan vi uttrykka den i form av den årlege bukostnaden ein er villig til å ta på seg. Denne betalingsviljen avheng av preferansane, av den inntekta ein har til disposisjon i alternativet utan eigen

¹) Sjølve omgrepet «boliglån» er meningslaust ettersom det ein låner i alle fall er pengar og det ikkje finst spesielle boligpengar. Alle inndelingar av lån i boliglån og andre lån er vilkårlege.

bustad og ingenting anna. Dermed er vi klare til å dra ein del sterke konklusjonar².

Verknader av rentenivået

For å finna ut kva som skjer med prisen på hus, skulle vi studera betalingsviljen til den marginale konsumenten. Sett at ei renteendring ikkje påverkar inntektene til folk i alternativet utan eige hus. Da vil ei renteendring heller ikkje påverka betalingsviljen uttrykt i årleg bukostnad. Rekkefølgja av konsumentar ordna etter den prisen dei maksimalt vil betala for hus, blir uendra. Den marginale konsumenten blir dermed den same som før. Sidan han ikkje er villig til å betala meir pr. år enn før, må ein renteauke bli kompensert gjennom ein tilsvarande nedgang i andre komponentar i bukostnaden. Konklusjonen er klar:

Ein renteauke påverkar ikkje bukostnaden, men senkar prisnivået på bustader.

Dersom skattefordel og forventa realverdistigning er upåverka av prisen og rentenivået, kan vi setja siste del av konklusjonen enda meir på spissen:

Prisnivået på bustader er omvendt proporsjonalt med realrenta. (I slagord: Dobla realrente gir halvert bustadpris.)

Desse konklusjonane lar seg generalisera til bukostnadene og prisane for kvar type hus i ein marknad med mange hustypar.

I praksis må dei enkle konklusjonane modifierast:

i) Som vi straks skal sjå, må prisane på verkeleg lang sikt inretta seg etter byggjekostnaden. Dersom prisane søkk under byggjekostnaden, er det grunn til å venta prisstigning. Omvendt er det ved høge prisar i forhold til byggjekostnader grunn til å venta prisfall. Når prisane går ned etter ein renteauke, vil folk forstå at tidspunktet for kjøp er meir gunstig. Det vil halda oppe etterspørselen og dempa prisfallet. Framleis gjeld at bukostnaden blir upåverka av ein auke i realrenta. Renteauken blir nå delvis motsvar av eit prisfall og delvis av større forventa prisstigningsvinst.

ii) Skattefordelen kan bli påverka både av renteendringa direkte og av prisfallet. Effekten er sterkt avhengig av om auka realrente skuldast auka nominell rente eller redusert inflasjon. Utslaget i pris kan enten bli dempa eller forsterka, men igjen gjeld prinsippet om at bukostnaden blir upåverka.

iii) Ei endring av realrenta medfører ei omfordeling av inntekt frå dei som har positive nettofordringar til dei som har nettogjeld. Sidan summen av fordringar og gjeld for alle hushald under eitt er nær null, har omfordelinga i gjennomsnitt ingen vesentleg verknad på betalingsviljen. Rekkefølgja av forbrukarane ordna etter betalingsvilje blir likevel ei anna, fordi dei som har positiv nettofordring rykker opp, dei som har negativ rykker ned. Dei som har eige hus, spesielt dei som nettopp har kjøpt, har gjennomgåande høg nettogjeld. Personar utan eigen bustad

har oftare positiv nettofordring. Den ombyttinga av plassar dette fører til, gir oss ein ny marginal konsument, men kanskje med omlag same betalingsvilje uttrykt i årleg bukostnad som den gamle. Ein renteauke er ein fordel for dei som ennå ikkje har kjøpt eigen bustad, men ein sterk ulempe for dei som nyleg har kjøpt.

Inntektsauke

Dersom alle får auka inntektene sine i same forhold, vil alle få større betalingsvilje utan at rekkefølgja blir endra. Den marginale konsumenten vil derfor vera den same som før, men nå villig til å ta på seg ein større bukostnad. Prisen vil derfor bli bydd opp.

Vi veit dessverre ikkje kor sterkt betalingsviljen aukar med inntekta, men sjølv ein nokså moderat auke i den årlege betalingsviljen, kan slå sterkt ut i prisen av to grunnar:

i) Berre ein del av bukostnadene avheng av prisen. Sett at bukostnadene berre var renter og driftskostnader. Sett at ein inntektsauke på 10 prosent gjer den marginale konsumenten villig til å betala 10 prosent høgare bukostnad. Om driftskostnadene utgjer 50 prosent av bukostnaden, må da prisen på hus gå opp med 20 prosent for at bukostnaden skal stiga med 10 prosent.

ii) Marginalskatten aukar når inntekta går opp. Dermed blir skattefordelen større. Prisstigninga må vera stor nok til også å motverka den effekten. Dessutan medverkar skattefordelen til at den prisavhengige delen av bukostnaden utgjer ein mindre del av totalen.

På den andre sida vil vurderingar omkring gode og dårlege tidspunkt for kjøp kunna dempa utslaga, som ved ein renteauke.

Sosialpolitikk

Fordi samfunnet ikkje godtar det resultatet bustadmarknaden gir, har vi ordningar med tilskott til buutgifter. Desse tilskotta styrker betalingsviljen til mottakarane, og svekker betalingsviljen til dei skattebetalarane som finansierer tilskotta.

På kort sikt kan sosialpolitikken berre omfordela ein gitt bustadmasse. Skaffer vi rom for ein, så tvingar vi ein annan ut. Berre nybygging kan gi fleire eigen heim.

Det er også klart at sosialpolitikken berre gir omfordeling av bustadmassen dersom vi endrar rekkefølgja av forbrukarar ordna etter betalingsvilje. Den prikkurva i fig. 1 viser kva som skjer dersom vi tar inntekt frå dei med høgast betalingsvilje/evne og gir til dei som har vanskelegare for å betala utan at vi endrar rekkefølgja. Betalingsviljen til den marginale forbrukaren går opp. Dermed går prisen opp.

Bustøtte kjem til fråtrekk i bukostnaden slik vi tidlegare definerte han. Den marginale forbrukaren vil vera villig til å betala ein like stor netto bukostnad som før. Prisen vil derfor bli bydd opp inntil bukostnaden hans er den same med bustøtte som den før var utan. Bukostnaden går opp for alle som ikkje får bustøtte. På den andre sida drar alle huseigarar fordel av prisstigninga på hus. I vårt enkle eksempel, der alle blir buande som før og der ingen er leigebuarar, vil det faktisk skje ei inntektsomfordeling frå dei som finansierer bustøtta til mottakarane av ho. Dei utan eige hus kjem like dårleg ut som før. Meir generelt vil seljarar og utleigarar av hus tena på ei bustøtteordning. Dei som skal inn i bustadmarknaden, og som ikkje kvalifiserer til bustøtte, blir taparar.

²Ei vanleg innvending er at folk ikkje har forstått dei kalkylene som ligg bak bukostnaden, og derfor ikkje kan la seg influera av han. Men folk treng ikkje vera gode i rekning for å sjå kven av naboar og familiemedlemmer som har komme godt ut av det i bustadmarknaden. Informasjon om kva det faktisk kostar spreier seg på mange måtar. Takstfolk spelar truleg ei viktig rolle når det gjeld å halda greie på normale byggjekostnader. Sjølv om den enkelte har nokså upresis informasjon om kostnadene, er ikkje det til hinder for at teorien vår kan passa bra for gjennomsnittet.

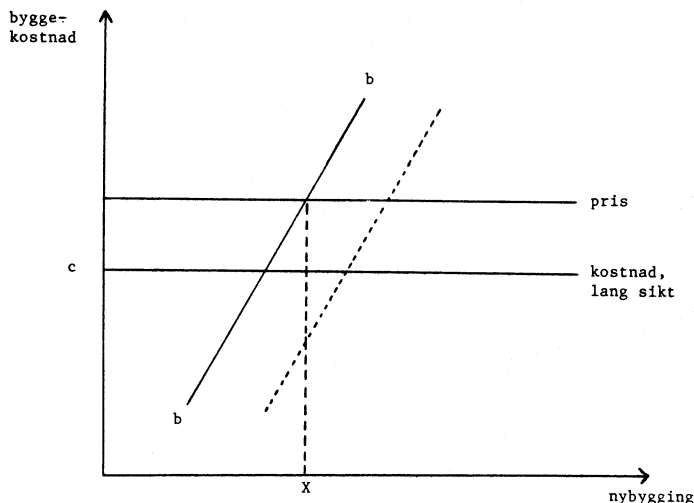
Dei som driv sosialpolitikk bør ha klart for seg kven dei ønskjer å gi eigen bustad, og kven dei vil pressa ut. Viss ikkje er det fare for at resultatene blir skuffande, og at sosialkontora får stadig fleire klientar. Kanskje politikken burde leggjast om i retning av å premiera dei som deler bustad med andre?

Nybygginga

Prisane er altså bestemte av betalingsviljen. Prisane er det viktigaste signalet frå forbrukarane til dei som byggjer nye hus. Den enklaste måten å tenka seg nybygginga bestemt på er slik:

Når prisane i bruktmrknaaden ligg under byggjekostnaden, lønner det seg ikkje å byggja nye hus. Nybygginga blir null. Når prisane ligg over byggjekostnaden, går nybygginga for fullt. Nybygginga blir da bestemt av kapasiteten i byggebransjen.

Meir realistisk må vi rekna med at kostnadene i byggebransjen blir større dess høgare aktiviteten er. Meir bygging fører til bruk av mindre trent arbeidskraft, større flaskehalsproblem osv. I figur 2 viser kurva b-b korleis kostnaden med å byggja eitt hus til (grensekostnaden) stig med talet på hus som blir bygde. Prisen på hus, som blei bestemt i fig. 1, er teikna inn som ei horisontal linje. Det lønner seg nå å byggja akkurat så mange hus, X, at kostnaden med å byggja eitt hus ekstra blir lik prisen.



Figur 2

Med tida kan større eller mindre ressursar overførast til byggebransjen gjennom opplæring av arbeidskraft, investeringar i produksjonsutstyret og investeringar i klargjering av tomter. På lang sikt kan det derfor vera grunn til å tru at bustader kan byggjast til ein kostnad som berre avheng av det generelle kostnadsnivået i samfunnet og av teknologien i byggebransjen. I figuren er det langsiktige kostnadsnivået teikna inn som ei horisontal linje på nivået c. Når, som i figuren, prisen er høgare enn c, vil byggebransjen vera meir lønnsam enn andre bransjar og nye ressursar vil bli trekte dit.

Grensekostnadskurva vil da gradvis flytta seg utover. Etter ei tid ligg ho ved eit nivå som tilsvarer den prikkja kurva i figuren. Det nye skjæringspunktet gir høgare bustadsbygging. Så lenge prisen ligg over c, vil nybygginga auka. Auka tilgang på bustader vil flytta linja for bustadmassen i figur 1 utover, slik at prisen går ned. Om vi

startar med høg pris, må derfor prisen på lengre sikt nærma seg mot det langsiktige eller normale nivået for byggjekostnadene.

Det omvendte skjer om prisen i utgangspunktet er lågare enn c. Da vil byggebransjen vera lite lønnsam, kapasiteten blir redusert og nybygginga går ned. Redusert nybygging fører til at prisen stig gradvis mot c.

På verkeleg lang sikt er derfor prisnivået på bustader bestemt av kostnaden ved å byggja nytt. Det medfører også at på verkeleg lang sikt gir endringar i realrente, skattefordel osv. fullt utslag i bukostnaden, mens inntektsauke (som ikkje samstundes påverkar kostnadsnivået) ikkje påverkar prisen, og påverkar bukostnaden berre gjennom ein eventuell verknad på skattefordelen.

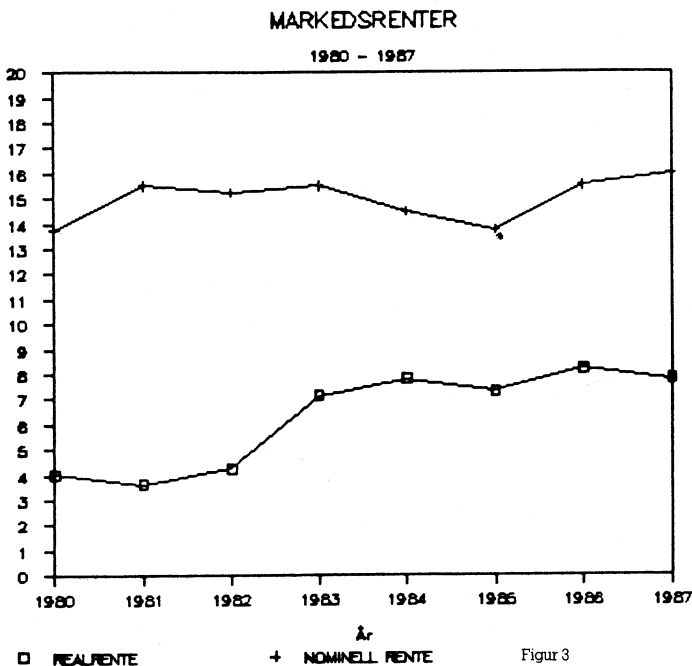
Til dette bildet finst det ei viktig tilføyning: Visse attraktive tomter kan det ikkje skaffast fleire av uansett kostnad. Det gjeld sentrumsområda i større byar, og det kan gjelda tomter i strandsonen. For desse tomtene er bildet også på lang sikt det same som gjaldt for heile marknaden på kort sikt: Betalingsviljen bestemmer prisen. Prisnivået på mindre stader og i utkantane av dei store byane vil nok på lang sikt vera bestemt av byggjekostnaden, slik som teorien over sa. Tillegget for å bu sentralt er derimot bestemt av betalingsviljen og av reglane for arealutnytting.

Husbankens hovudaktivitet er å gi subsidierte lån til nybygging. Rolf Barlindhaug vil gå nærmare inn på korleis desse subsidiane påverkar nybygginga og prisnivået på lang sikt.

Norge i 80-åra

Figur 3 viser ein indikator for grå marknadsrenta, og figur 4 ein samleindikator for utviklinga av inntekt av arbeid og trygd mv. Sidan vi ikkje har nokon prisstatistikk, er det vanskeleg å testa kor langt dei enkle resonnementa over forklarar det som har hendt. Likevel trur eg nok dei som har følgd med i marknaden vil kjenna igjen følgjande historie:

Fram til 1983 var inntektsutviklinga svak, mens realrenta blei nesten dobla. Doblinga skjedde i hovudsak ved at inflasjonen gjekk ned. Fordi nominalrenta var relativt konstant, blei skattefordelen ikkje direkte påverka. Re-



Figur 3

sultat: Stillstand eller nedgang i bustadsprisane nominelt, dvs. ein kraftig reell prisnedgang.

Bukostnadene steig lite rekna i faste prisar. Dei som hadde kjøpt nytt hus omkring 1980 og tatt opp store lån, fekk det uventa vanskeleg. Dei som i 1983 var nykommarar på marknaden, og som ikkje var arbeidsledige, hadde relativt gode tider. Prisane kom i gjennomsnitt ned på eit lågt nivå i forhold til byggjekostnaden, noko som kom særleg klart til syne ved at OBOS, som var tvinga til å selja nye bustader til kostpris, ikkje fekk nok kjøparar. Nybygginga gjekk kraftig ned.

Frå 1984 har realrenta vore nær konstant, mens inntektene har vakse raskt. Samstundes har nybygginga vore på eit lågare nivå enn før, og, som vi straks skal sjå, på eit lågare nivå i forhold til befolkningsutviklinga. Resultat: Sterk prisstigning, raskt veksande bukostnader. Bustadbygginga har tatt seg litt opp, men først etter at prisane hadde nådd eit langt høgare nivå enn i 1983 (men reelt sett kanskje ikkje så mykje høgare enn i 1980?).

Dei viktigaste utviklingslinjene lar seg altså forklara utan å trekka inn tvangssparing og kredittasjonering. Grunnhypotesa er da at gråmarknadsrentene har uttrykt den reelle lånekostnaden. Utlånsrentene i bankane låg i 1980 klart under marknadsrentene. Bankrentene heldt også fram med å stiga heilt til dei i 1987 nådde omlag same nivå som marknadsrentene. Samstundes har banklån gradvis blitt lettare å oppnå. Gråmarknaden har storparten av tida vore open for dei fleste huskjøparar.

Eit viktig spørsmål er i kor stor grad lånekvotene i bankane var avhengige av kor mykje kundane investerte i hus. Dersom lånekvotene berre avhang av kundeforholdet, skulle ein rasjonelt kalkulerande forbrukar bruka marknadsrenta som uttrykk for den reelle kostnaden med å plassera pengar i hus. Differansen mellom marknadsrenta og bankrenta skulle dei sjå på som ein premie for godt kundeforhold, ein premie som ein like gjerne kunne inkassera i tilknytting til andre investeringar enn kjøp av hus.

Ei anna muleg forklaring på at gråmarknadsrenta ser ut til å gi uttrykk for utviklinga i den reelle lånekostnaden,

er at bankane tilpassa kombinasjonen av rente- og avdragsvilkår slik at det for den enkelte kunden heile tida var nokså likegyldig om han lånte i banken eller i gråmarknaden.

Kredittasjonering kan ta form av eigenkapitalkrav ved kjøpet eller bestemte avdragsplanar. Når realrenta går opp, blir det lettare å oppfylle eit eventuelt eigenkapitalkrav, fordi tidlegare sparing gir større reell avkastning. Når inflasjonen går ned, reduserer det den reelle nedbetalinga som følgjer av ein gitt avdragsplan. Ved uendra eigenkapitalkrav og uendra avdragsplanar skulle derfor nedgang i inflasjonen kombinert med forholdsvis uendra nominelle renter føra til redusert tvangssparing. Dersom nødvendig tvangssparing har medverka vesentleg til å bestemma betalingsviljen, må utviklinga fram til 1983/84 forklarast med at eigenkapitalkrav og avdragsplanar i denne perioden blei vesentleg skjerpa. Det er vanskeleg å forstå at dette var tilfelle.

Her møter vi likevel eit vanskeleg empirisk problem. Vi har ingen statistiske opplysningar om kva slags skranke dei enkelte konsumentane har møtt i lånemarknaden. Tal for samla utlån frå bankar og andre kredittinstitusjonar gir neppe noko meningsfullt uttrykk for kor sterkt kreditttilførselen har vore rasjonert.

I tillegg til regulering av kredittmarknaden har vi hatt regulering av prisane i burettslag. Som kjent blei reguleringa i 1982 oppheva for aksjeselskap og frittstående burettslag, samstundes som takstnivået blei heva innan kooperasjonen. Sidan har prisreguleringa og blitt tatt bort innan delar av kooperasjonen. Omtalen over gjeld sjølv sagt berre dei prisane som heile tida har vore marknadsbestemte. Mens andelen brukte leiligheter som oppnådde maksimalpris gjekk sterkt ned frå 1982 til 1983 og låg langt nede i 1984, auka andelen igjen kraftig i 1985 og nærma seg 100 % i 1986. Sidan maksimalprisane etter 1982 er fastsette slik at dei i stor grad følgjer inflasjonen, men ligg på eit lågare nivå enn byggjekostnadene, styrker denne informasjonen det generelle bildet som eg gav over.

Nærmare om skattefordel og bukostnad

Skattefordelen er ikkje, slik ei populær oppfatning seier, skapt av rentefråndraget, men av tre spesielle asymmetriar i skattesystemet:

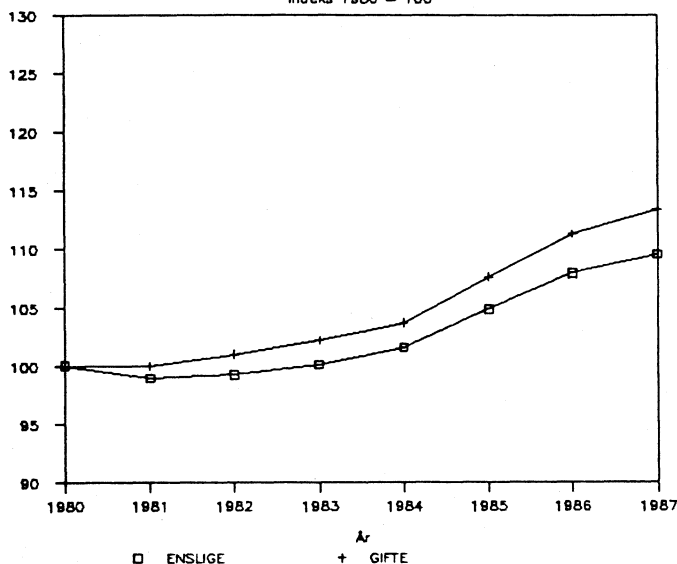
1. Formuesverdien av bustaden blir ved skattelikninga sett til ein brøkdel av marknadsverdien (ofte under 20 prosent). Fordringar og gjeld blir derimot normalt medrekna til full verdi.

2. Inntekt av eigen bustad blir ved skattelikninga sett vesentleg lågare enn den reelle verdien, mens realavkastninga av finanskapital blir skattlagt fullt ut. Symmetri ville vi oppnå ved å setja inntekt av eigen bustad lik realrente x marknadspris³. Slik er nok skattesystemet også tenkt frå starten av. I dag blir det her brukt den

³) I prinsippet burde ein på inntektssida ved skattlegginga ta med summen av alle komponentane i bukostnaden unntatt skattefordelen. Summen svarer til det ein måtte betalt for å leiga ein tilsvarande bustad (når det var ingen skattefordel for utleigar). I tillegg skulle ein på inntektssida ta med realverdistigninga (eventuelt gi frådrag for realverdifallet). Så burde det vera fullt frådrag for alle delar av bukostnadene som er betaling til andre, dvs. frådrag for vedlikehalds- og driftsutgifter, realrente på lånekapitalen m.v. Dei fleste postane vil da gå mot ein annan, slik at ein står igjen med realrente x pris minus realrente x lån.

REALINNTJEKT 1980 - 1987

Indeks 1980 = 100



Figur 4

same låge skattetaksten som under punkt 1 og likeeins ein rentesats (2,5 prosent p.a.) langt under marknadsrenta.

3. Mens skattlegginga av finanskapital byggjer på den nominelle avkastinga, er skattlegginga av eigen bustad i utgangspunktet bygd på den reelle avkastinga. Symmetri ville vi oppnå om berre den delen av rentene som overstig inflasjonen var skattlagde/kunne trekkast i frå, eller om den nominelle verdistigninga på hus var skattlagd.

Fjerning av rentefrådraget er ikkje nok til å ta bort dei to siste asymmetriane med mindre ein også lar vera å skattleggja renteinntekter og set inntekt av eigen bustad til null.

Skattefordelen blir delvis motverka av eigedomsskatten i dei kommunane som har det.

Fordelen i punkt 1 gjeld både dei som eig sitt eige husvære og eigarane av utleigebustader. Fordelen i punkt 2 gjeld berre for hus der eigaren sjølv bur (men oftast for heile huset der delar av eit mindre hus blir leigd ut). Det same gjeld punkt 3, men der blir det likevel igjen ein liten fordel for utleigarar ved at den nominelle verdistigninga blir skattlagd først ved sal, ikkje kvart år, som renteinntekter.

Skattefordelen under punkt 3 forsvinn dersom inflasjonen er null (og blir til ein skatteulempe ved generell deflasjon). Ved inflasjonsrater på 10 prosent kan denne komponenten vera den viktigaste skattefordelen. Fordelen med redusert formuesskatt er ikkje uviktig. Aleine formuesskatten til kommunane på 1 prosent utgjer ein åttandedel av ei realrente på 8 prosent p.a. (eller fjerdedelen av ei realrente på 4 prosent p.a.). Få betaler særleg mykje formuesskatt, men det er nettopp på grunn av skattefordelen ved fast eigedom.

Skattefordelane har i periodar vore så store at bukostnadene for personar med høg inntekt eller høg formue har blitt negative. Figur 5 viser samanhengen mellom bukostnaden og prisen på bustaden for tre forbrukarar med ulik inntekt/formue slik skattereglar og renteforhold var i 1980. Figuren gjeld for skatteklasse 1, dvs. han gjeld for einslege og for par der begge blir likna i klasse 1,

men inntektsskilnaden er så stor at heile rentefrådraget blir tatt på den høgaste inntekta. Noko vilkårleg har vi sett drifts- og vedlikehaldskostnadene lik 2,5 prosent av husprisen og gått ut frå at ein ikkje venta realverdistigning på bustaden. Vi har gått ut frå at skattetaksten var 20 prosent av marknadsverdien.

Den øvste kurva viser bukostnaden når det ikkje er nokon skattefordel slik som f.eks. for ein minstepensjonist utan formue. Bukostnaden ville nokså fort sluka heile minstepensjonen.

Skattefordelen kan målast som differensen mellom kurvene i figuren. Ein med lønnsinntekt 110 000 kr (relativt høgt i 1980) og formue 200 000 kr fekk så stor skattefordel at bukostnaden var negativ for bustader som kosta opp til 900 000 kr⁴. Men dess meir ein alt har investert, dess lengre ned vil ein vera kommen i marginalsatt både på formue og inntekt. Det medfører at skattefordelen aukar mindre og mindre dess dyrare bustad ein kjøper. Bukostnaden når derfor eit minimum (og forteneasta ved å bu eit maksimum) for ein viss bustadpris, for høginntektstakaren i figuren ved ca 450 000 kr. Cår han ut over dette, vil det kosta å gå opp i standard. Forbrukaren kan finna at høgare standard ikkje er verd denne ekstrakostnaden. Vi treng derfor ikkje ty til kredittasjonering som forklaring på at enkelte forbrukarar ikkje går opp i standard trass i at dei har negative bukostnader.

Figur 5 viser også bukostnaden ved ei lønnsinntekt på 70 000 kr og formue 20 000 kr. Vi ser at skattefordelen var langt mindre enn for høginntektstakaren, og at fordelene var utnytta fullt ut ved kjøp av ein bustad til ca 450 000 kr. Over det nivået er bukostnadskurva parallell med den som gjeld før skatt. Bukostnaden var positiv heile vegen.

Tabell 1 gir eit bilde av korleis skattefordelen er blitt endra frå 1980 til i dag. Tala byggjer på rentesatsane i figur 3 og elles på same føresetnader som figur 5. For 1988 er brukt skatteforslaget i statsbudsjettet, realrente som i 1987 og ein prosent lågare nominalrente. Ved tolkinga av tabellen er det viktig å vera merksam på at dei bustadene ein kunne få kjøp for 500 000 respektive 1 000 000 1987-kr ikkje var av same kvalitet i alle åra.

Fram til 1986 trakk ein svak auke i det nominelle rentenivået i retning av større skattefordel, mens reduksjon av marginalsattane på nettoinntekt trakk i motsett lei. Dei to faktorane til saman hadde liten verknad på skattefordelen, spesielt for høginnteksgruppene. Skattetakstane blei også auka noko meir enn inflasjonen. Sidan vi ikkje har tal for marknadsprisane, er det likevel gått ut frå at skattetaksten utgjorde 20 prosent av marknadsverdien heile perioden. Sjølve takstoppskrivinga har truleg hatt langt mindre effekt enn svingingane i marknadsprisane. Om vi kunne ta omsyn til begge desse faktorane, ville vi truleg få tal for skattefordelen som var ein del mindre i 1983, mens det er uklart korleis 1986-tala ville blitt påverka.

Frå 1986 til 1988 er skattefordelen redusert med omlag 20 prosent, hovudsakleg på grunn av reduksjonen i marginalsatt på nettoinntekt. Reduksjonen har vore særleg stor for dei med høgast inntekt.

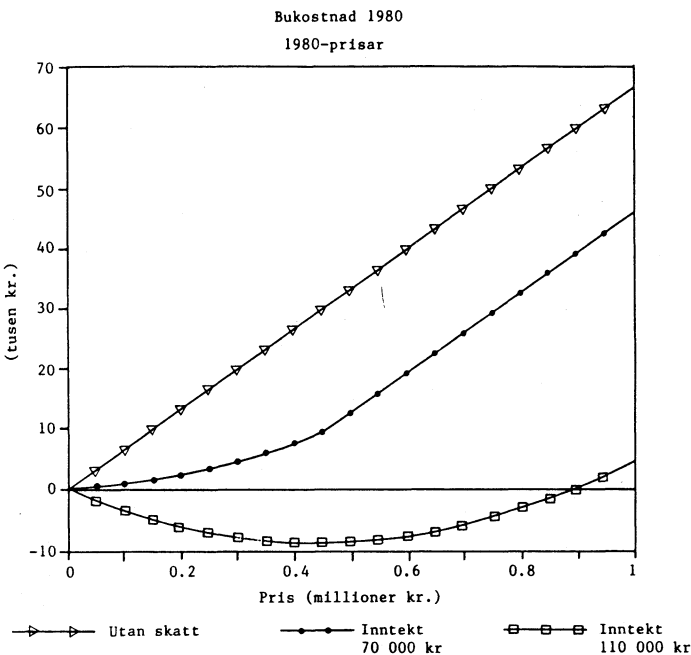


Fig. 5

⁴) Vi har her gått ut frå at inntektstakarane ikkje har andre frådrag enn minsteifrådraga og rentefrådraget. Ein kan argumentera med at høginnteksgruppene hadde høve til å utnytta andre asymmetriar i skattesystemet, f.eks. i samband med livsforsikring, på ein slik måte at dei effektive marginalsattane, i alle fall for «smarte» investorar, var lågare enn vi har rekna med og bukostnadene tilsvarande høgare.

Tabell 1. Skattefordel og netto rentekostnad 1980–88.
1000 1987 kroner.

Inntekt ¹	140	140	220	220	
Huspris	500	1000	500	1000	
					Pris- indeks
Skattefordel					
1980	27.6	44.5	50.3	90.5	0.5609
1983	26.0	40.0	52.6	93.4	0.7693
1986	24.2	37.4	50.7	90.0	0.9262
1987	21.4	31.5	48.6	85.8	1.0000
1988	19.8	31.2	39.4	71.6	1.0500
					Real rente
Reell rentekostnad minus skattefordel:					
1980	-7.5	-4.4	-30.2	-50.4	0.0401
1983	9.7	31.4	-16.9	-22.0	0.0714
1986	16.8	44.6	- 9.7	- 8.0	0.0820
1987	17.6	46.5	- 9.6	- 7.8	0.0780
1988	19.2	46.8	- 0.4	- 6.4	0.0780

¹). Arbeidsinntekt i 1000 1987-kroner. I tillegg er det gått ut frå at låginntektstakaren hadde ei formue på 50 000 1987-kroner, høginntektstakaren på 500 000 1987-kroner, og at denne formua ville gitt renteinntekter om ho ikkje blei investert i bustad.

Tabellen gir vidare inntrykk av den sterke auken i dei reelle rentekostnadene etter skatt frå 1980 til 1983, vel og merke for ein gitt marknadsverdi på bustaden, ikkje nødvendigvis for ein bustad av gitt kvalitet (jfr. det som er sagt tidlegare om kva som bestemmer prisutviklinga). Det var også ein auke, men langt mindre frå 1983 til 1986. Frå 1986 til 1988 slår den reduserte skattefordelen ut i auka bukostnad, særleg ved høg inntekt. Verknaden er likevel liten samanlikna med verknaden av nedgangen i inflasjonen frå 1980 til 1983.

Eit betre inntrykk av verknaden av skattereformen får vi ved å sjå på figurane 6 og 7. Her er det gått ut frå at

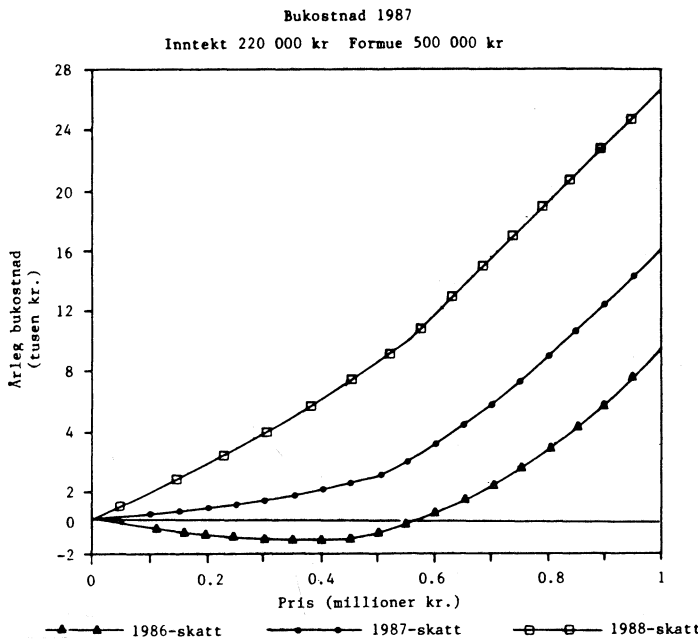


Fig. 7

renter og inflasjon var på 1987-nivå. Bukostnadskurver lik den for 1980 er teikna for dei tre ulike skattesystema. Ved samanlikninga er alle nominelle beløpsgrenser rekna om til same realverdi i 1987-prisar. (Som i rekneeksempla i Nasjonalbudsjettet er det føresett 5 prosent inflasjon frå 1987 til 1988.) Vi ser at for ein skattytar med «middels» lønnsinntekt og lita formue, førte endringa frå 1986 til 1987 til ei svak heving av bukostnadskurva, mens endringa frå 1987 til 1988 er heilt utan verknad. For ein med relativt høg inntekt og høg formue derimot ser verknaden dramatisk ut. For bustader under ein halv million-kr. går vi frå negative til positive bukostnader. Sjølv for ein bustad til ein million blir bukostnaden meir enn dubla. Her må vi likevel hugsa på at dei tala det er snakk om er relativt små. Målt i kr/år er endringa frå 1986 til 1987 omlag like stor for dei to inntektstakarane. Det er først i 1988 at vi eventuelt får eit spesielt utslag for høginntektstakaren. Sjølv etter reformen blir ikkje bukostnaden særleg høg, jfr. netto rentekostnad i tabell 1.

Demografiske utviklingstrekk

Dei potensielle etterspørjarane av eigen bustad er alle ektepar og sambuande par og alle andre personar som er gamle nok til å bu for seg sjølv. Tabell 2 gir eit anslag på utviklinga av dei to gruppene bygd på ei prognose frå Statistisk Sentralbyrå og eigne korreksjonar for sambuar-skap m.v. Etter tala å dømma har vi nettopp gått frå ein periode med vekst til ein periode med nedgang i talet på par. Talet på einslege er i sterk vekst, og vil vera det fram til midten av nittitalet.

Mens praktisk talt alle ektepar etterspør eigen bustad, hadde i 1980 grovt rekna to tredjedelar av dei einslege eigen bustad. Det aleine medfører ein tendens til at etterspørselen veks mindre enn talet på potensielle etterspørjarar. I tillegg kjem at veksten er særleg sterk i talet på dei yngste einslege, den gruppa som i minst grad etterspør eigen bustad. Til høgre i tabell 2 har vi rekna ut kor stor vekst vi treng i bustadmassen om det innanfor dei enkelte befolkningsgruppene skal vera like stor del med eigen bustad som i 1980. Det talet, merka netto, er

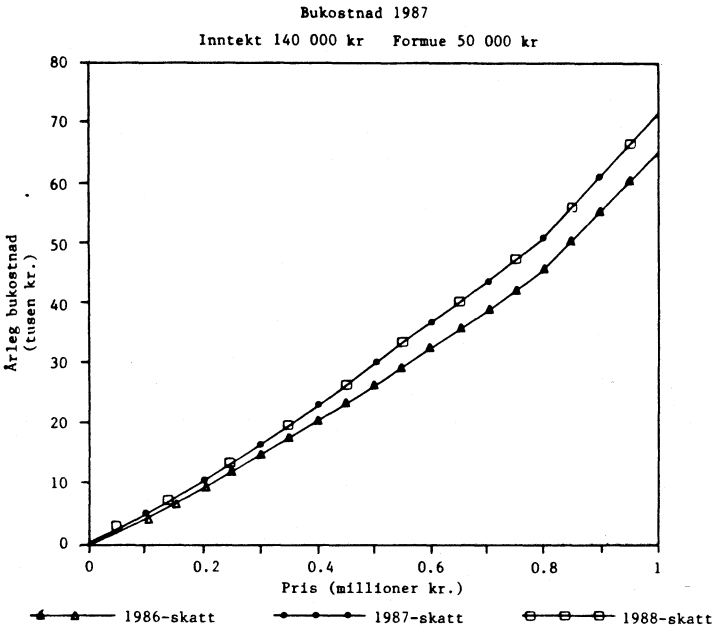


Fig. 6

Tabell 2. Endring i talet på forbrukarar og nødvendig nybygging ved konstante frekvensar. 1000 pr. år.

Periode	Konsumentar		I alt	Bustadbygging		
	Par	Ugifte		Netto	Brutto	Faktisk
1981-83.....	10.7	13.6	24.3	18.1	33.7	35.2
1984-86.....	- 7.0	42.6	35.6	19.2	34.5	27.6
1987-89.....	- 3.6	21.1	17.5	12.7	27.6	
1990-92.....	- 2.3	18.2	15.9	12.4	26.8	
1993-95.....	- 1.9	20.1	18.2	13.5	27.9	
1996-98.....	- 2.4	9.1	6.7	8.0	22.8	

Kjelder: Bearbeiding av offisiell befolkningsstatistikk og av Rapporter fra Statistisk Sentralbyrå nr. 12 1981. Dessutan egne modellsimuleringar.

mindre enn veksten i talet på forbrukarar fram til midten av nittitalet.

Går vi ut frå ein avgang av bustader på omlag 15 000 pr. år, gir kolonna merka brutto den nybygginga som er nødvendig for å halda oppe dekninga av bustader⁵. Som vi ser, gav den faktiske nybygginga i 1981-83 rom for ei lita standardheving. I 1984-86 derimot låg den ca 7 000 pr. år for lågt. Behovet for nybygging er nå noko mindre, samstundes som aktiviteten igjen nærmar seg 30 000 nye bustader pr. år.

Avgangen på 70-talet låg truleg nærmare 18 000 enn 15 000 pr. år. Grunnen til at vi har rekna med lågare avgang, er at avgangen på 70-talet var ekstremt stor (over 11 000 pr. år) for 1-2 roms leiligheter i småhus, i stor grad som følge av samanslåing til større einingar. Potensialet for samanslåing er nå langt mindre enn på 70-talet, både fordi massen av denne typen leiligheter er redusert og på grunn av regelendringar i Husbanken⁶. Med avgang lik den på syttitalet, ville vi sjølvsagt fått til resultat ei større underdekning av bustader enn tabell 2 viser.

I tabell 3 er det vist korleis nybygginga måtte fordela seg på hustypar dersom dei ulike folkegruppene skulle fordela seg likt på ulike bualternativ som i 1980. Det er her gått ut frå at nye par etter kvart som dei etablerer seg, vil følgja mønsteret frå dei etablerte para som i 1980 var mellom 30 og 50 år. Det er også føresett at tilpassinga til endra marknadsforhold er treg, slik at dei fleste som alt er etablerte vil bli buande der dei er i lang tid framover.

Bustandarden for ektepar har gjennom dette hundreåret blitt markert heva. Fram til mellomkrigstida etablerte framleis ein stor del av ektepara seg i leiligheter på 1-2

⁵) Bak desse avgangstala ligg avgangsratear varierende frå 0,7 til 1 prosent av massen pr. år for ulike typar bustader. Dessutan er det gått ut frå at samanslåingar og ombygging fører til ein netto nedgang på 600 blokkleiligheter kvart år, og ein netto nedgang i småhusleiligheter gradvis avtakande frå 2 500 pr. år i 1981 og 1982 til 0 i år 1993. Bak dei siste tala ligg ein nedgang gradvis avtakande frå 5 000 til null for dei minste småhusleilighetene, ein konstant nedgang på 4 000 for mellomstore småhusleiligheter og ein oppgang gradvis avtakande frå 6 500 til 4 000 for store småhusleiligheter.

⁶) I 1970 budde det folk i ca 246 000 bustader av den aktuelle typen, i 1980 berre i 160 000 som var bygde før 1970. Ca 33 000 nye bustader av denne typen blei bygde i tiåret, men berre i 7 000 av dei budde det folk ifølgje folketeljinga i 1980. Ei forklaring er at Husbanken gav gunstige lån til bygging av «einebustader» med ein liten ekstra leilighet, f.eks. i kjellaren. Etter fem år var det lov å slå saman leilighetene. Denne låneordninga blei oppheva i 1982.

Tabell 3. Fordelinga av nybygginga på hustypar ved uendra frekvensar. 1000 pr. år.

Periode	Alle	Blokk	Småhus	Småhus	Total
	1-2 rom	≥ 3 rom	3-4 rom	≥ 5 rom	
1981-83.....	6.2	0.9	14.6	12.1	33.7
1984-86.....	13.2	0.9	11.9	8.4	34.5
1987-89.....	8.8	1.8	10.9	6.1	27.6
1990-92.....	8.0	2.2	11.1	5.5	26.8
1993-95.....	8.9	2.2	11.3	5.6	27.9
1996-98.....	6.5	1.7	10.3	4.2	22.8

Kjelde: Eigne modellsimuleringar

rom, og ikkje heilt få av dei blei buande i desse livet ut. I etterkrigstida har slike små bustader falle heilt ut som varig bualternativ for ektepar. Først dominerte dei typiske husbankbustadene – blokker og ulike typar småhus med 3- 4 rom. I dei yngre generasjonane valde etter kvart fleire og fleire å gå enda eit hakk opp i standard.

Resultatet har vore at dei eldste ektepara fram til det siste har etterlate seg ein stor del små bustader som har blitt til disposisjon for ugifte eller til riving eller samanslåing til større einingar. Stadig blir ein del små bustader frigjorde på den måten, men færre enn før. Samstundes er veksten i den viktigaste etterspørjargruppa for små bustader – ugifte ungdommar – særleg sterk. Sjølv om avgangen går ned til eit vesentleg lågare nivå enn før, tilseier den demografiske utviklinga nybygging av forholdsvis mange små bustader, klart fleire enn det blir bygd nå, jfr. tabell 4.

Dei eldste ektepara etterlet seg i dag fleire typiske husbankbustader frå etterkrigstida. Ein del av desse går til nye ektepar som etablerer seg, men mange blir frigjorde til bruk for meir etablerte einslege og som mellombels husvære for ektepar i etableringsfasen. For denne typen bustader – mellomstore småhusbustader og mellomstore blokkleiligheter – er det etter 1983 nok med ein svak auke i beholdninga, 2-3000 pr år. Når det trengst ei nybygging på nivået 11 – 12 000 framover, er det fordi vi, har gått ut frå at samanslåing og påbygging for å få til enda større bustadar vil redusera gruppa med ca 4 000 pr år, noko mindre enn på 70-talet. I tillegg kjem avgangen ved riving, brann o.l. Faktisk nybygging av mellomstore bustader ligg ennå litt i overkant av det den demografiske utviklinga tilseier.

Sjølv om talet på par alt i alt går ned, trengst det fleire av dei største bustadene for at nye ektepar skal kunna følgja i sporet til sine nærmaste forgjengarar. Dei som på åttitalet flyttar inn i dei største bustadene, er i stor grad

Tabell 4. Fordelinga av faktisk nybygging på hustypar. 1000 pr. år.

Periode	Alle	Blokk	Småhus	Småhus	Total
	1-2 rom	≥ 3 rom	3-4 rom	≥ 5 rom	
1975-77.....	11.1	6.9	18.9	4.3	41.2
1978-80.....	8.0	3.3	22.0	4.7	38.0
1981-83.....	5.8	3.7	20.7	5.1	35.3
1984-86.....	4.0	2.2	14.0	7.3	27.5

Kjelde: NOS: Byggearealstatistikk

par frå dei store etterkrigskulla. Trass i at vi har gått ut frå at ein del av etterspørselen kan tilfredstillast gjennom ombygging, må det nybygging til. Faktisk nybygging ser her ut til å ligga på etterskott i forhold til den demografiske utviklinga.

I sum er konklusjonen at i første halvdel av åttitalet blei det i forhold til den demografiske utviklinga bygd for få små bustader, for mange mellomstore og for få store. Nå har nybygginga av mellomstore og store komme omlag i takt med demografien, mens nybygginga av små stadig er for låg. Eg må likevel understreka at den konklusjonen byggjer på svært usikre anslag på ombyggingsaktiviteten.

Økonomien og framtidsutsiktene

Gitt dei demografiske trendane, vil bustadbygginga innretta seg i samsvar med dei, eller vil økonomiske forhold gi grunnlag for endring i bustandarden?

Ein nøkkel til svaret ligg i å undersøka kor store delar av dei aktuelle etterspørjargruppene som vil vera villige til å betala dei bukostnadene som følgjer når alle omsetningsprisar for bustader er lik dei tilsvarende normale byggjekostnadene (eventuelt korrigert for husbanksubsidiar, slik Rolf Barlindhaug vil gjera greie for).

For dei største bustadene, som sjølv sagt vil bli mest etterspurde av ektepar med middels eller høg inntekt, er det fleire motstridande tendensar. Generell inntektsvekst trekk i retning av at fleire vil velja større bustad. Ved inngangen til åttitalet var det, som fig. 5 viser, nærmast kostnadsfritt for store etterspørjargrupper å ha ein stor villa. Truleg blei etterspørselen halden igjen ved at prisane låg ein del høgare enn normale byggjekostnader, noko som også forklarar den raske veksten i nybygginga. Det var eit potensiale for større etterspørsel ettersom realprisen kom ned på eit meir normalt nivå. (Alternativt kan kredittrasjoningering ha halde igjen etterspørselen. Også da var det eit potensiale for auka andel store bustader ettersom kredittrasjoningeringa blei avvikla). Dette skulle tilseia enda større nybygging av dei største bustadene.

På den andre sida har auka realrente og endra skattesatsar gjort at bukostnaden ved pris lik byggjekostnad har auka kraftig, spesielt for låge og midlare inntekter. Det kan etter kvart vri etterspørselen meir i retning av mellomstore bustader. Eit nytt trekk er at vi får fleire eldre ektepar med «vanleg» inntekt og store hus. Det er ikkje sikkert at desse vil følgja mønsteret frå tidlegare generasjonar med å bli buande der dei er til minst ein av ektefellene er død.

Etterspørselen frå ektepar etter mellomstore bustader vil i hovudsak vera eit spegelbilde av etterspørselen etter store. Høgare realrente og lågare marginalskatt kan få ein del ugifte til å gå over frå mellomstore til små.

Når det gjeld dei minste bustadene, er dei viktigaste etterspørjargruppene unge, uetablerte og dessutan meir etablerte einslege med låg inntekt. Dette er dei gruppene som har minst skattefordel og som blir minst påverka av endringar i skattesystemet. Derimot blir dei hardt ramma av eit høgt rentenivå. I 1980 kunne mange innan desse gruppene finna husrom til prisar som låg langt under det ein måtte betalt for ein like stor ny bustad. Til gjengjeld var standarden i desse bustadene, som ofte var prisregulerte, langt under standarden i nybygg. Det er grunn til å rekna med at ein stor del av dei som budde slik sjølv med dei låge realrentene omkring 1980 ikkje var villige til/i stand til å betala ein bukostnad tilsvarende nybyggingskostnaden. Auka realrente har seinare gjort denne gruppa større. Samstundes har ein god del av dei billige tadene med dårleg standard blitt borte, m.a. på grunn av byfornyng og liberalisering av prisreguleringa. Det er derfor eit stort spørsmål om det finst betalingsvilje/evne nok til å avta særleg mange av dei små bustadene som det skulle vera bruk for i følgje tabell 3. Utviklinga i nybygginga hittil på åttitalet tyder på at svaret er nei.

Det kan likevel vera eit visst rom for lønnsam nybygging av små bustader, dersom dei nye er kvalitativt betre enn dei gamle. Det største potensialet ligg truleg i bygging av små bustader sentralt i dei største byane. Betalingsviljen for å bu sentralt ser ut til vera høg nok blant dei ugifte med midlare og høg inntekt. Berre kommunane tillet slik utnytting av tomtene, burde bygging komma i gang. Får denne nybygginga tilstrekkeleg omfang, vil prisane for små leiligheter lenger frå sentrum kunna falla under byggjekostnadene. Små leiligheter i drabantbyane frå etterkrigstida vil kunna komma til å overta ein del av den marknaden som den meir forfalne delen av bustadmassen i sentrum hadde før. Vonleg skjer det utan like stort forfall.

Gitt ein moderat inntektsvekst, rente og inflasjon omlag som nå, ein skattereform som ikkje går vesentleg vidare enn forslaget for 1988 og ingen nye politiske inngrep, er det kanskje grunn til å venta at nybygginga av store og mellomstore bustader i sum blir omlag slik framskrivinga bygd på uendra frekvensar seier. Fordelinga av denne summen på store og mellomstore er enda meir usikker. Bygginga av små bustader vil neppe nå det nivået som dei demografiske framskrivingane tilseier.

*Husk å melde
adresseforandring*

Husbankens rolle i boligpolitikken

Å få et oppføringslån i Husbanken sammenlignet med et lån til markedsrente innebærer en betydelig subsidiering. I 1987 tilsvarer subsidieringen et kontanttilskudd på omkring 170 000 kroner for et vanlig småhus. Dersom kvoten for nye lån i Husbanken er stor nok, vil subsidieringen på lengre sikt bare ha produksjonsvirkninger. Ved å gi subsidier til boliger innenfor et visst standardin-

AV
ROLF BARLINDHAUG

Innledning

I den senere tid har lave kvoter og kø av lånesøkere til Husbanken for å få lån til oppføring av nye boliger, gitt næring til en debatt om slike lån skal behøvsprøves eller ikke. Rimelig statlig kreditt bør gå til de som trenger det mest, blir det hevdet. Jeg skal forsøke å gi en bakgrunn for en slik diskusjon ved å si litt om hvordan oppføringslåneneordningen i Husbanken virker under ulike forutsetninger om størrelsen på lånekvoten og forholdene på boligmarkedet generelt.

Lånebetingelser og subsidier ved oppføringslån i Husbanken

Husbanken gir oppføringslån til ett visst antall nye boliger hvert år. Lånet har spesiell lav rente de første årene, men også topprenten i den såkalte rentetrappen ligger for tiden under renten i andre kredittinstitusjoner. Forutsetningen for å få lån er at boligen tilfredsstiller visse krav til kostnader og standard.

Subsidieelementet ligger i differansen mellom rentestrømmen ved et husbanklån og et tilsvarende lån i markedet. Forskjellen mellom disse rentestrømmene vil ha en viss nåverdi. For mottakeren vil det være likegyldig om han får husbankbetingelser på lånet eller får en kontantsum lik nåverdien av rentedifferensene.

Ved utregning av kontantsummen er det rentesatsene etter skatt som teller. Kontantsummen har vi funnet ved først å beregne hvor mye en husholdning med en viss inntekt har igjen hvert år til annet forbruk når renter og avdrag er betalt. Deretter har vi beregnet hvor stor initial formue en husholdning med samme inntekt må ha dersom denne husholdningen har et markedslån og skal ha like mye igjen hvert år til annet forbruk som husholdningen med husbanklån. I beregningen har vi forutsatt at innlånsrente er lik utlånsrente i markedet.

Kontantsummen vil variere med husbanklånets størrelse og marginalsatt. Alt annet likt vil kontantsummen avta med økende inntekt. Det vil si at husholdninger med lav inntekt har mest å tjene på å låne i Husbanken.

tervall, vil en favorisere kjøpere av boliger innenfor dette intervallet, enten det kjøpes i bruktboligmarkedet eller bygges nytt. En grense for akseptable tomtekostnader vil trolig holde tomteprisene nede over det meste av en byregion. En fjerning av denne grensen vil neppe bidra til lavere boligpriser i sentrale bystrøk.

Subsidier i perioden 1980-1987

I tabell 1 har vi beregnet kontantsummen for et småhus på 3-4 rom der husholdningens inntekt består av en industriarbeiderinntekt pluss en inntekt som er 60 % av denne. Husbankens gjennomsnittslån til hustypen er brukt. Kontantsummen er beregnet fra 1980 og gir uttrykk for de forventede subsidiene på hvert tidspunkt forutsatt uendret rente. Markedsrente etter skatt er brukt som diskonteringsfaktor.

Tabell 1. Gjennomsnittlig lån i Husbanken, markedsrente og husbanksubsidier. Småhus 3-4 rom. 1980-1987.

År	Gj.sn. husbanklån	Markeds- rente %	Subsidier (Nåverdi)	Subsidier 1987-kroner
1980	183 900	13.75	51 900	92 900
1981	205 300	15.50	80 000	126 100
1982	241 300	15.25	91 000	128 800
1983	270 500	15.50	100 300	130 900
1984	355 700	14.50	105 700	129 900
1985	380 400	13.75	104 300	121 200
1986	380 400	15.50	141 800	153 700
1987	413 500	16.00	170 700	170 700

I 1980 var fordelene ved å få husbanklån i stedet for et lån til markedsrente i overkant av 90 000 1987-kroner. I 1981 steg kontantsummen til ca. 130 000 og holdt seg der frem til 1986 da den økte til ca. 150 000. I 1987 er den ytterligere økt til omkring 170 000 kroner.

Endringene fra år til år har dels med den reelle størrelsen på husbanklånet å gjøre, dels med endrede lånebetingelser i Husbanken og dels med endringer i markedsrenten. Hovedårsaken til økningen de siste årene er høyere markedsrente. Fra 1986 til 1987 ble kontantbeløpets størrelse også påvirket av endringer i skattesystemet. Frem til 1982 fikk de som bygde nye boliger ytterligere en fordel gjennom arealtilskuddet. Denne fordelene er ikke tatt med i tabell 1.

Isolert sett skulle økningen i slutten av perioden medføre økt interesse for husbanklån. Antall søknader om lån i Husbanken blir imidlertid også bestemt av andre faktorer, ikke minst størrelsen på realrenten og prisnivået i bruktboligmarkedet.

Boligmarkedet

Vi vil først se på en situasjon med bare en boligtype. På kort sikt er tilbudet av boliger gitt. Etterspørselen faller med økende pris. Dersom markedet fungerer effektivt vil prisen innrette seg slik at etterspørselen blir lik det på forhånd gitte tilbudet.

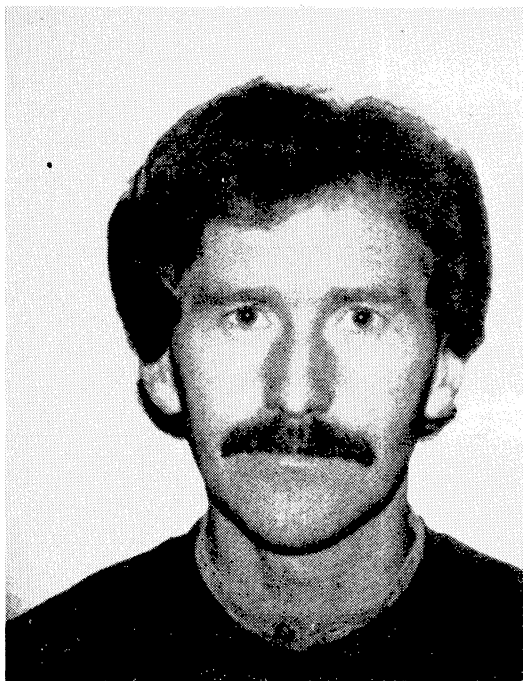
I markedet for nybygging tenker vi oss at kostnadene pr. bolig øker når det skal bygges flere boliger. Vi får en stigende tilbudskurve som innebærer at jo høyere pris som kan oppnås for en bolig, jo flere boliger vil bli produsert. Uten husbanklån vil tilbudskurven være a-a i figur 1. Prisen P_o som nye boliger kan selges til blir bestemt i markedet for eksisterende boliger. I skjæringspunktet mellom tilbudskurve og prisen i bruktboligmarkedet bestemmes antall nye boliger som vil bli bygget.

Som nevnt innebærer det å få et husbanklån det samme som utdeling av en kontantsum. Denne kontantsummen kaller vi S. Når prisen som entreprenøren får er P_s , vil den pris som kjøperen effektivt betaler være P_k , der $P_k = P_s - S$.

Dersom prisen på en bolig i bruktboligmarkedet uten husbanklån er lik P_o , vil de som kjøper nye husbankboliger være villig til å kjøpe disse selv om den prisen entreprenøren skal ha, P_s , er større enn P_o . Det vil kunne selges nye husbankboliger helt til den effektive prisen P_k er lik P_o . I en slik situasjon vil det ikke lenger være noen fordel knyttet til husbankfinansiering. En oppnår den samme effektive prisen, P_o , ved å kjøpe en husbankfinansierte bolig som ved å kjøpe i bruktboligmarkedet. Antall nye boliger som blir bygget blir bestemt av skjæringspunktet mellom kurven b-b og P_o i figur 1.

Kvoter for lån i Husbanken

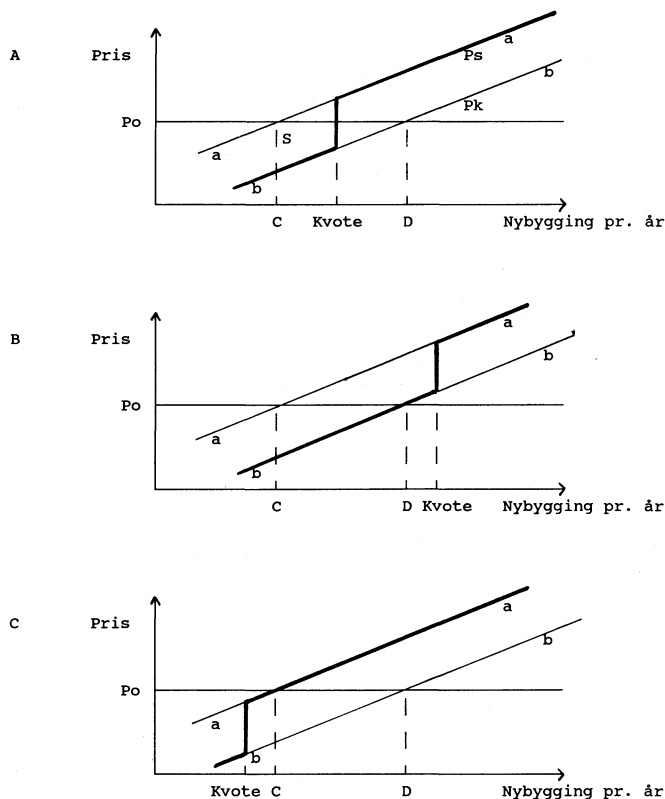
Hvert år gis det kvoter for hvor mange boliger Husbanken skal finansiere. Markedet for nye boliger vil fungere forskjellig avhengig av om kvoten er effektiv eller ikke, dvs. om det er flere søknader til Husbanken enn det som tilsvarer kvoten.



Rolf Barlindhaug er forsker ved Norges Byggeforskningsinstitutt.

Fortsatt antar vi at boligmarkedet kun består av en boligtype med husbankstandard. Kvoten for antall lån i Husbanken er i figur 1a tilfeldig satt mellom C og D i figuren. Opp til kvoten vil tilbudskurven følge b-b, deretter følge tilbudskurven a-a. Boligbyggingens størrelse blir bestemt i det punktet der P_o skjærer tilbudskurven. I dette tilfellet vil det bare bli bygd boliger med husbankfinansiering.

Figur 1.



Dersom kvoten settes lik D eller større, se figur 1b, vil alle som søker om husbanklån få lån. Også i dette tilfellet vil det bare bli bygget boliger med husbanklån. Antall nye boliger finnes i punktet D. Her ser vi at gevinsten ved å få husbanklån blir lik null fordi den prisen entreprenøren skal ha, minus subsidiebeløpet akkurat tilsvarer prisen i bruktboligmarkedet P_o .

Settes kvoten lik C eller mindre som i figur 1c, vil det bli en kø av søkere i Husbanken, men også privatfinansierte boliger vil bli bygget. Først i punkt C vil den prisen entreprenøren skal ha tilsvare P_o . Antall nye boliger finnes altså i punkt C. I dette tilfellet blir gevinsten med å få husbanklån lik hele subsidiebeløpet S.

Produksjons- og fordelingsvirkninger av husbanklån

Når kvoten settes så lavt som i figur 3c har ordningen med husbanklån ingen effekt på nyproduksjonen, bortsett fra den effekten som selve omfordelingen av kjøpekraft gjennom skattesystemet gir. Rentesubsidiene vil være en overføring fra alle skattebetalere til de som får husbanklån. Spørsmålet blir om husbanklånet går til folk som ellers ikke ville ha etterspurt bolig. Hvis de som får lånene likevel ville ha etterspurt bolig, kan en risikere en reduksjon i samlet etterspørsel.

Både i tilfelle a og b vil eksistensen av husbanklån medføre en større produksjon av boliger enn i en situa-

sjon uten husbanklån. Dersom kvoten er så stor som i figur 1b, vil ikke eksistensen av Husbanken ha noen fordelingsvirkninger. Det ville være likegyldig om en kjøper en ny husbankfinansierte bolig eller om en kjøper en bolig i bruktmarkedet til prisen P_o .

Store kvoter medfører flere nye boliger enn i en situasjon uten husbanklån. Det betyr at tilbudet av boliger i hele boligmarkedet blir større. Dersom etterspørselskurven ligger fast, vil det etter en tid medføre en lavere likevektspris i boligmarkedet enn om Husbanken ikke hadde eksistert. Ved å subsidiere nye boliger oppnår en på lang sikt at alle boliger får en lavere langsiktig likevektspris. Denne langsiktige likevektsprisen blir lik det det koster å bygge en ny bolig minus subsidiebeløpet S . Slik sett vil en subsidiering av nyproduksjon komme alle boligkjøpere til gode.

Det vil da være uinteressant hvem som flytter inn i de nye husbankfinansierte boligene. De som kjøper en brukt privatfinansierte bolig av samme standard får like store bokostnader fordi kjøpesummen er lavere enn byggekostnadene for en ny. Den likviditetsmessige belastningen kan imidlertid bli forskjellig.

Settes kvoten lavere enn D , vil gevinsten i området mellom C og D ligge mellom O og S , mens i området under C vil gevinsten ved å få husbanklån tilsvare hele subsidiebeløpet S . I disse tilfellene kommer Husbankens kostnadsrammer effektivt inn i bildet, f.eks. når en entreprenør produserer boligene og selger dem videre til kjøperne. Den korrekte kostnadsrammen skal settes til det det koster å produsere en bolig ekstra. Under en situasjon med effektive kvoter vil det være mulig for entreprenøren å presse prisen høyere enn dette, fordi kjøp av en husbankfinansierte bolig er gunstig i forhold til å kjøpe i bruktboligmarkedet så lenge nettoprisen på husbankboligen, P_k , er lavere enn markedsprisen P_o .

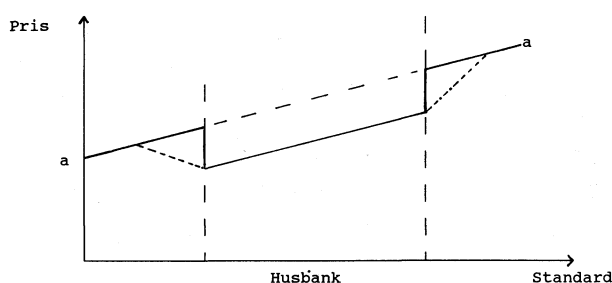
Når kvotene er effektive, vil de som får husbanklån få en gevinst i forhold til de som kjøper bolig i bruktmarkedet. I en slik situasjon blir det derfor viktig å finne ut hvem som får husbanklån, for å etterprøve om ordningen har de ønskelige fordelingsmessige konsekvenser.

Et boligmarked med flere boligtyper

Hittil har vi resonnert som om det kun var én boligtype. Nå antar vi at det kan bygges boliger med ulik standard, f.eks. målt i antall m^2 . Uten husbanksubsidier vil vi etter en tid få en prisstruktur for eksisterende boliger som svarer til den rette linjen $a-a$ i figur 2. Husbanken har en øvre og en nedre grense for hvilke boliger de gir lån til. Den øvre grensen er i dag på $120 m^2$ areal (BA) og den nedre på $55 m^2$. Dersom kvotene i kvalitetsintervallet er store nok, vil det bli bygget nye boliger helt til prisen til entreprenøren blir lik markedsprisen P_o på slike boliger pluss subsidiebeløpet.

På lang sikt vil den store produksjonen av disse boligene bidra til en reduksjon i markedsprisen P_o for slike boliger. Reduksjonen vil tilsvare subsidiebeløpet S . Vi antar her forenklet at subsidiene er like store for alle standardkategorier innenfor Husbankens akseptable standardintervall, dvs. at boligene får like store lån. Vi får dermed en prisstruktur lik den heltrukne linjen i figur 2.

Under en slik prisstruktur vil det ikke være noen som etterspør boliger like under Husbankens minstandard, fordi en husbankfinansierte bolig like over minstandard vil være billigere.



Figur 2.

En del av de som uten Husbanken ville ha etterspurt bolig med en standard like over Husbankens øvre grense, vil finne ut at det er mye å spare på å gå ned til husbankstandard. De som uten Husbanken ville ha etterspurt bolig til husbankstandard, vil under Husbanken gå opp i standard fordi subsidiebeløpet for disse vil virke som et tillegg i inntekten. De som tilpasser seg langt over husbankstandard vil ikke endre sin etterspørsel.

Det vil ta svært lang tid å få etablert en prisstruktur lik den heltrukne linjen i figuren. I utgangspunktet finnes det mange boliger like over og like under husbankstandard. De vil selges til priser under de tilsvarende byggekostnadene fordi boliger som avviker bare litt fra husbankboligen i standard bare vil avvike litt fra husbankboligen i pris. Ingen nye slike boliger vil bli bygget. Så lenge eldre boliger finnes, får vi en priskurve i det aktuelle området illustrert ved den prikkede linjen i figur 2.

Ombygging av eksisterende boliger

Etter 5 år gir Husbanken anledning til å endre standard på boligen gjennom tilbygg, påbygg eller f.eks. sammenslåing av hovedbolig og leilighet i underetasje. For å nå en ønskelig standard over husbankens øvre grense vil det være billigere å bygge en husbankbolig for senere ombygging enn direkte å bygge en privatfinansierte bolig med høyere standard. Kostnaden ved å øke standarden ved ombygging vil imidlertid være høyere enn ved nybygging. Det vil derfor lønne seg med ombygging kun inntil et visst standardnivå. Over dette vil det være billigere å bygge den ønskede standarden direkte. Ombyggingsmulighetene vil derfor virke utjævnende på prisstrukturen. Når boliger med husbankstandard forsvinner ved ombygging betyr det at det må bygges flere nye boliger til husbankstandard for at en skal nå den langsiktige likevektsprisen i Husbankens kvalitetsintervall.

Variasjon i tomtkostnader

Tomteprisene varierer med tomtas sentralitet. En enkel teori sier at de vil variere proporsjonalt med reiseavstand til sentrum. I ytterkanten av en byregion vil derfor prisen på en bolig være lik byggekostnaden pluss en konstant verdi av råtomten som tilsvare tomtens alternative avkastning, f.eks. til jordbruk. Innover mot sentrum stiger prisen proporsjonalt med nedgang i reiseavstand.

Dersom vi nå bare har en hustype og en grense for hvor høye tomtkostnader Husbanken aksepterer, vil den langsiktige likevektsprisen bli lik byggekostnaden minus kontantsummen S . Innover mot sentrum stiger prisen inntil grensa for tomtkostnader blir nådd. Siden reisekostnadene ikke blir påvirket av Husbanken vil den langsiktige prisstrukturen bare påvirkes av avstanden til

sentrum. Fra grensen for Husbankens akseptable tomte-kostnader og et stykke innover mot sentrum får vi et belte med en noe uklar likevekt. Lenger inn vil det bli ryddigere. Innføring av husbanklån gir dermed et likt prisfall over det meste av byregionen uavhengig av om subsidiene bare går til de ytre delen.

Omfanget av søknader til Husbanken

I tabell 2 har vi sett på mottatte søknader til Husban-ken, innvilgede lån og antall overliggende søknader ved slutten av hvert år for perioden 1980 til 1987. Noen av de mottatte søknadene blir avslått pga. av for høye kostna-der og standard, noen blir innvilget, mens andre blir liggende i kø.

Tabell 2: *Mottatte, innvilgede og overliggende søknader om oppføringslån i Husbanken. 1980 – 1987.*

År	Mottatte	Innvilgede	Overliggende
1980	21 100	21 517	15 000
1981	22 635	20 779	3 800
1982	18 992	19 139	2 000
1983	16 111	16 757	1 500
1984	15 423	13 987	1 600
1985	17 085	15 124	2 000
1986	16 047	14 060	3 200
1987	22 600 ¹⁾	11 600 ¹⁾	11 000 ¹⁾

Kilde: Husbanken. ¹⁾ Anslag

Ved utgangen av 1980 lå det 15 000 søknader i kø i Husbanken. Innføringen av PSV-låneordningen i tillegg til de årlige rammene for oppføringslån, men også en nedgang i markedsprisene, gjorde at køen så og si ble borte i 1982/83. Bare en arbeidsreserve ble liggende over til neste år. Rammen for oppføringslån i Husbanken ble ikke fullt benyttet i 1984. I 1987 har imidlertid antall mottatte søknader i Husbanken økt. Tallene pr. 1.9 lå ca. 40 % over fjorårets. Samme forholdstall er brukt på hele 1987. Samtidig har rammen for innvilgede lån blitt redu-sert fra ca. 14 000 boliger til 11 600. Køen vil trolig ved utgangen av 1987 ha vokst til omkring 11 000 boliger.

Kvotene i Husbanken har vært effektive frem til 1983/84. På dette tidspunktet var det likegyldig om en kjøpte en ny husbankbolig til Po pluss S eller om en kjøpte en bolig i bruktmarkedet til Po. I 1985 og 1986 førte en høy inntektsvekst til stigende priser i bruktboligmarkedet. Interessen for nybygging tok seg generelt opp igjen. Fordelen med et husbanklån har aldri vært så stor som i 1987. Når en samtidig reduserer kvoten for nye boliger i Husbanken, kan en ikke vente annet enn at køen vokser og at en diskusjon om behovsprøving av husbanklån kommer. Med det presset en i dag har i byggemarkedet er det på den annen side ikke sikkert at større kvoter i Husbanken vil gi større boligbygging. Det vil selvfølgelig bety noe hvor i landet disse boligene søkes oppført.

Konklusjon

Husbankens kostnadskontroll, krav til standard og øvre grenser for tomtekostnader er alle sentrale. I visse situa-sjoner med effektiv kvote er det nødvendig å bruke kostnadskontroll for at ikke boligsubsidiene skal gå til entreprenørene. Standardkontroll er nødvendig dersom en vil drive en mer selektiv fordelingspolitikk, dvs. gi boligsubsidier til folk som kjøper en bolig av en rimelig standard, men at boliger over maksimal arealgrense ikke skal subsidieres. Tanken er da at de som kjøper de største boligene har størst inntekt og dermed ikke behø-ver offentlige subsidier. Den nedre standardgrensen på 55 m² er nok mer diskutabel. En grense for akseptable tomtekostnader vil trolig holde tomteprisene nede over det meste av en byregion. En fjerning av denne grensen vil neppe i det lange løp bidra til lavere priser i sentrale bystrøk.

Departementet for utviklingshjelp

Rekruttering til stilling som:

Leder for statistiske undersøkelser (Survey Manager)

til Afrika-avdelingen i Verdensbanken, Washington

Verdensbanken er i ferd med å iverksette et omfattende program for å kartlegge sosiale konsekvenser av strukturtilpasning i land i Afrika sør for Sahara. Programmet, som skal gjennomføres for ca 20 land, skal foreta innsamling og analyse av statistisk materiale, hovedsakelig ved husholdsundersøkelser.

Til dette programmet skal det knyttes en norsk medarbeider. Ved-kommende skal lede innsamling og analyse av data fra fire land. Stillingen er lagt til bankens hovedkvarter i Washington D.C. Arbeidet vil medføre en del reising.

Kvalifikasjoner:

- Høyere utdanning i statistikk, f.eks. embetseksamen i sosial-økonomi, matematisk statistikk eller tilsvarende.
- Erfaring fra planlegging og gjennomføring av utvalgsundersøkelser; erfaring fra analyse knyttet til husholdningers tilpasning (syssel-setting, inntekt, boligforhold, adgang til sosiale tjenester etc).
- Samfunnsfaglig innsikt og analytisk evne.
- Lederegenskaper.
- Gode engelskkunnskaper.
- Det er ønskelig med noe kjennskap til fransk.

Stillingen skal besettes for to år med tiltredelse i løpet av første halvår 1988. Stillingen finansieres av Departementet for utviklings-hjelp. Lønnplasseringen er ikke fastsatt, men lønn og ansettelses-betingelser vil i hovedsak bli som for Verdensbankens egne ansatte.

Søknadsfrist: 4. januar 1988.

For nærmere opplysninger vises til førstekonsulent Helge Semb, tlf. (02) 31 43 34 eller konsulent Gunnar Bårdli, tlf. (02) 31 43 51. Søknaden skrives på eget skjema, som vil bli tilsendt på anmodning.

Søknad sendes til:

Departementet for utviklingshjelp,
3. Administrasjonskontor,
Postboks 8142 Dep.,
0033 OSLO 1.



Departementet
for utviklingshjelp
DUH

Husbankens rolle i boligpolitikken

Forberedt innlegg

AV
FINN R. FØRSUND*

Boligspørsmål er et populært område for politikere; særlig når det stunder mot valg. Oppgaven med dette innlegget er å rokke ved tilvante forestillinger om boligpolitikk. Det kan derfor være en passe åpning å stille et spørsmålstegn ved om det i det hele tatt bør drives boligpolitikk. Hvorfor skal alle områder av privat forbruk politiseres?

Internasjonalt er vi nå inne i en privatiseringsbølge. Dette ser vi spesielt tydelig i Thatcher's England, hvor alt fra telekommunikasjoner, flyplasser og til og med vannforsyningen skal privatiseres.

Boligpolitikernes rettesnor er følgende formulering om mål som alle partier slutter seg til:

«Hovedmålet må være å sørge for at enhver familie og enhver enslig skal kunne disponere en høvelig bolig innenfor en utgiftsramme som står i rimelig forhold til inntekten».

Dette er så velmenende og så lite operasjonelt at man like gjerne kan ønske god jul og godt nytt år. Jeg vil reise spørsmål her om vi ikke kan slippe politikere og heller «privatisere» ved å la markedet fungere fullt ut. Følgende innvendinger kan være relevante:

- Markedet virker ikke godt nok.
- Markedet gir for lite forbruk.
- Markedet gir en for skjev fordeling.

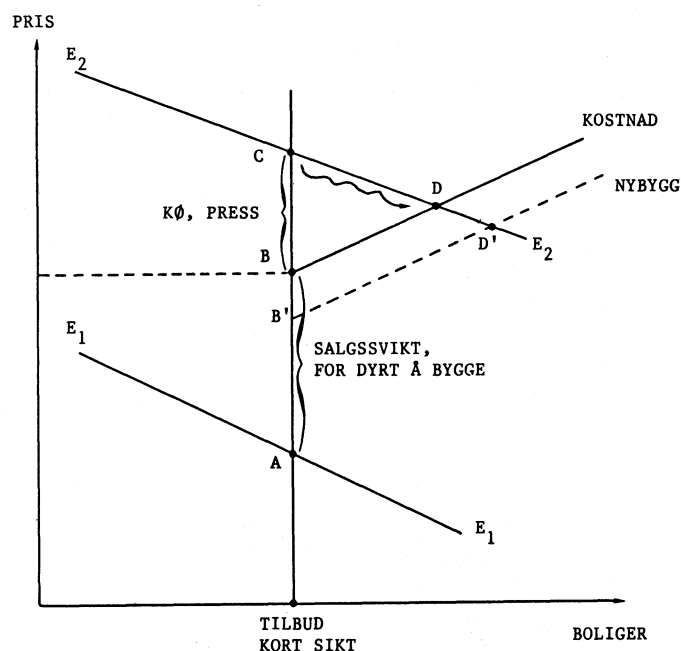
I boligmarkedet er det ofte en asymmetri når det gjelder innsikt og erfaring hos kjøper og selger, med selgeren som den profesjonelle. Denne strategiske situasjon kan misbrukes.

Det kan knytte seg indirekte virkninger til boligforbruk som den enkelte ikke kan (eller vil) ta tilstrekkelig hensyn til. Dette gjelder spesielt forhold som barns oppvekstvilkår. Men å underkjenne den enkelte forbrukers eget valg ved vårt velstandsnivå smaker vel lett av gammeldags paternalisme. Fordeling av goder er et sentralt område for politiske inngrep. Men igjen har man valget mellom generelle fordelingspolitiske tiltak via inntektsfordeling og detaljstyring av de enkelte poster på forbrukerens budsjett.

Hvordan kan et boligmarked tenkes fungere? La oss se bort fra at det er en rekke adskilte delmarkeder her; både geografisk og når det gjelder kvaliteter som størrelse og standard. I figur 1 er markedet for *bestanden* av boliger fremstilt. To alternative etterspørselsforhold er lagt inn; kurvene E_1 og E_2 . Tilbudet er gitt ved den vertikale linjen på kort sikt. Tilbudet av nybygde boliger skjer langs kurven som starter i B. Det forutsettes stig-

ende marginalkostnad. Hvis etterspørselskurven E_1 gjelder, vil det ikke være lønnsomt å bygge nye boliger. Hvis noen forsøker seg og krever en pris som svarer til byggekostnaden, så vil ikke denne boligen bli solgt. Det er ingen boligmangel. Alle får sin bolig etterspørsel tilfredsstilt i punktet A. Det er for dyrt å bygge nytt, man nøyer seg med tilbudet i bruktmarkedet.

Figur 1. Boligmarkedet



Ved etterspørselskurven E_2 ligger markedsprisen over nybyggingskostnaden. Hvis politikere prøver å holde prisen nede mot byggekostnaden i B, vil det oppstå «boligmangel» og kø i markedet. Virker markedet, er det nå lønnsomt med nybygging til punkt D. Denne prosessen kan i praksis ta tid, og gå med rykk og napp som antydning med pila fra punkt C til D.

Hvilken konsekvens har så innføring av Husbanken i figur 1? Subsidieringen av nybygg kan oppfattes slik at kostnadskurven gjennom B skifter til høyre som antydning ved den stiplede linjen. I salgssviktsituasjonen vil det ikke skje noen nybygging hvis ikke det nye initiale nybyggingskostnadspunktet B^1 ligger under nivået A for markedsprisen.

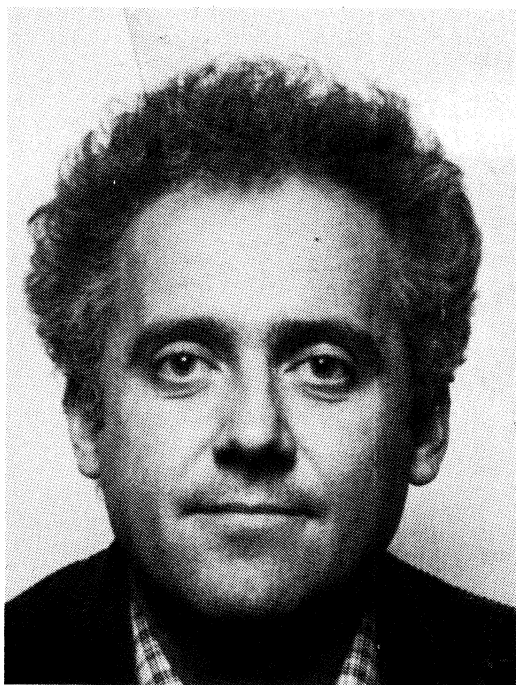
I press-situasjonen vil det nå lønne seg med en større nybygging enn før; nemlig til punktet D¹. Merk at markedsprisen for *alle* boliger etter nybyggingen blir lavere enn uten Husbanksubsidiene til nye boliger. Subsidiene virker, men er de nødvendige; kan de gis en samfunns-økonomisk begrunnelse?

Vi kan tenke oss en tilsvarende figur som nr. 1 for rekken av delmarkeder. Hvis det blir «mangel» på små boliger skal dette i prinsippet slå igjennom i markedet slik at det blir lønnsomt å forsyne det med flere av denne typen. Prisen skal falle på de eksisterende typene som ikke lenger matcher demografiske eller preferansesmessige endringer.

Så til noen kritiske merknader til Husbankens nåværende rolle. På kort sikt innebærer Husbanken en påvirkning av nyproduksjonen. Banken fungerer som en markedsstimulans og støtte for boligprodusentene. På lengre sikt får de billige lånene løpende fordelingskonsekvenser. Men det kan vel stilles spørsmålsteget ved om denne fordelingspolitikken har noen spesiell sosialpolitisk profil.

Arealbegrensningen som praktiseres med mystiske arealberegninger for kjeller og loft, er vel en overlevning fra gjenoppbyggingsperioden med materialknapphet. Nå fører reglene til vilkårlige kvantums- og standardregulering.

Husbankens kostnadskontroll er i sin praksis passiv. Man baserer seg på utviklingen i byggekostnadsindeksen. Men den har en viktig konsekvens i en press-situasjon i markedet. (Jmf. kurven E₂ E₂ i figur 1). Entreprenøren får ikke ta ut markedsgevinsten for husbankhus. Denne tilfaller i sin helhet den (mer eller mindre tilfeldig utvalgte) enkelte kjøper. I de siste år kunne det realiseres store kapitalgevinster ved å selge husbankhus. Men hvis entreprenørene kan realisere større gevinster ved å gå ut på f.eks. næringsbyggmarkedet, kan Husbankens politikk gi færre boliger på kort sikt. Byggherrer som hadde planlagt igangsettelse med Husbankfinansiering,



Finn R. Førsund er professor ved Sosialøkonomisk institutt, Universitetet i Oslo.

sitter på tomter og blokkerer mer bygging i «markedsdelen» av boligmarkedet.

Det gjør seg nå gjeldende en spesiell bekymring for unge boligsøkende. Bekymringen er grei nok, men hvorfor skal unge koples sammen med nye boliger? Forestillingen om ett boligkjøp og ett låneopptak i hele livet bør vel forlates.

Hvis man vil drive boligpolitikk bør virkemidlene først og fremst konsentreres om utnytting av boligbestanden. Det er denne som betyr noe for boligkonsumet og fordelingen. Husbanken har spilt og spiller en klar rolle for nybyggingen, men fordelingskonsekvensene er mildt sagt uryddige. Man bør erkjenne at nybyggingspolitikk er en BÅ-næringspolitikk, og at fordelingspolitikk må drives med virkemidler som enten er rettet mot forbrukerne eller *hele* boligbestanden.



Ledige stillinger

Høgskolesenteret i Nordland er etablert i nye, moderne lokaler på Mørkved i Bodø, og er med sine 110 ansatte og 800 studenter landsdelens nest største miljø innen høgere utdanning og forskning. Det omfatter siviløkonomutdanningen, økonomisk/administrative utdanninger, fiskeri- og akvakulturutdanninger og samfunnsvitenskapelige utdanninger. Høgskolesenteret er hovedelement i et kompetansesenter som også omfatter Nordlandsforskning, Arbeidsforskningsinstituttet avd. Bodø og et allsidig konsulentmiljø.

Ved Institutt for øk. og adm. fag er følgende stillinger ledige:

- Amanuensis i økonomiske fag
- Amanuensis i samfunns-økonomi
- Amanuensis i datafag
- Stipendiat i økonomiske fag/datafag

Søknadsfrist: 31. desember 1987.

Se fullstendig kunngjøring i Norsk lysingsblad nr. 282 den 4. desember 1987.

HØGSKOLESENTERET I NORDLAND
Postboks 6003 – 8016 Mørkved
Tlf. (081) 17 200

Effekter av bostadssubventioner – ett nordisk perspektiv

Fördelningen av subventioner mellan olika inkomstgrupper står i konflikt med de bostadspolitiska målen i de nordiska länderna. I Sverige fick de olika inkomstkvartilerna ungefär lika stora subventioner totalt sett, medan subventionsprofilen i Norge var starkt progressiv genom att de med högsta intäkterna fick de största

subventionerna. Vid en jämförelse mellan de nordiska länderna har Norge låg bostötte. Delvis är förklaringen att det norska regelverket har blivit alltmer selektivt medan den omvända utvecklingen har ägt rum i de övriga nordiska länderna.

AV PER ÅHRÉN

1. Bostadspolitiken i Norden

Bostadspolitiken i Norden har stora likheter i grundläggande mål och typ av medel. I samtliga länder ses bostaden som en social rättighet. Detta medför att staten uppställer mål om bostadsproduktionens inriktning och omfattning samt bostadskonsumtionen och fördelningen av densamma.

Grundmålsättningen i de nordiska länderna är någon variant av formuleringen att alla hushåll skall ha tillgång till en god bostad till en rimlig kostnad.

De huvudsakliga medel som staten förfogar över för att uppnå målsättningen är direkta bostadspolitiska medel som förmånlig finansiering och riktade stöd såsom bostötte. Andra medel som på senare år indirekt har fått en allt större och kanske helt avgörande betydelse för utvecklingen på bostadsmarknaden är främst skattesystemet genom den löpande beskattningen av bostäder, behandling av ränteavdrag vid intäktsbeskattningen, realisationssvinstbeskattning osv.

Bostadspolitiken användes också för att uppnå andra mål som stabilisering och full sysselsättning. Detta medför inte sällan målkonflikter som främst drabbar bostadspolitiken.

Trots de stora likheterna i bostadspolitiken mellan länderna, föreligger det skillnader. Ett nordiskt perspektiv kan därför vara av intresse för en kritisk analys av politiken i ett land.

Som bakgrund till diskussionen av effekter av bostadssubventioner är det emellertid viktigt att känna till något om bostadsstocken och investeringarna i bostadssektorn. Island har lämnats utanför jämförelsen pga. sina särdrag.

Av dessa data framgår vissa klara skillnader mellan länderna. Dels kan man konstatera att Norge har en extremt hög andel beboerägda lägenheter, 75 procent, medan Finland t.ex. har 28 procent. Norge har samtidigt det lägsta antalet lägenheter per 1000 invånare. Beträffande investeringsnivån i bostadssektorn så ligger Finland och Norge högst och dessa länder har samtidigt lägst antal lägenheter per invånare i stocken.

1980	DAN	FIN	NOR	SVE
Antal lgh,milj.	2,1	1,8	1,5	3,7
Andel ägda	55	28	75	57
» hyrda	45	63	25	41
lgh/1000 inv.	426	385	374	441
1986				
Bostadsinvest. i % av BNP	4,5	6,2	4,8	3,8

Storleken på de officiella bostadssubventionerna ser ut på följande sätt:

Bostadssubventioner 1986 Miljarder i resp. lands valuta				
1986	DAN	FIN	NOR	SVE
Rentestötte	2,6	1,4	1,4	14,1
Skattesubvention	-	2,1	-	13,5
Bostötte	3,2	1,3	0,6	7,2
Annan		0,2	0,2	-
Sum, brutto		5,0	2,2	34,8
Sum, netto		-	-	30,9
Subv. i % av BNP		1,4	0,4	3,3

Skillnaden mellan brutto och netto för Sverige utgörs av en statlig fastighetsskatt. Det bör noteras att varken Danmark eller Norge officiellt beräknar någon skattesubvention. Underskottsavdragen för personliga skattebetalare som hänföres till räntor för lån till bostad har uppskattats till 10 miljarder kronor i Norge. Med en antagen marginalsatt på 50 procent skulle skattesubventionen uppgå till anslagsvis 5 miljarder kronor. De norska bostadssubventionernas andel av BNP skulle därmed stiga till 1.4 procent och bli i större överensstämmelse med Finland och Sverige.

2. Olika definitioner av bostadssubventioner.

Två olika definitioner av bostadssubventioner kan urskiljas. En subvention i ekonomiska termer kan definieras som «varje sänkning av det pris som den enskilde bo-

stadskonsumenten betalar och som är en direkt eller indirekt följd av statliga ingrepp».

En finansiell subvention kan definieras som «direkta eller indirekta effekter på offentliga budgetar av offentliga åtgärder som syftar till att sänka priset på bostadskonsumtionen för konsumenten». Denna definition omfattar därmed såväl utgifter som uteblivna intäkter. Ett exempel på en ekonomisk subvention är prisreglering. Under förutsättning att prisregleringen inte påverkar t.ex. skatteintäkter är den inte en finansiell subvention enligt definitionen ovan, då den inte påverkar det offentliga finanserna. En finansiell subvention som rentestötte till köp av äldre bostad på en marknad med fullständigt oelastiskt utbud är då inte någon ekonomisk subvention.

3. Effekter av bostadssubventioner.

I det följande tas utgångspunkt i statens perspektiv och finansiella subventioner. Detta kan motiveras med dels att bostadssubventionerna i de nordiska länderna i stort är likviditetsstöd och inte kostnadsstöd dels att de finansiella subventionerna är en bra startpunkt när man går vidare och diskuterar ekonomiska subventioner.

Effekter av subventioner kan lämpligen delas upp i allokeringseffekter och fördelningseffekter. I det följande diskuteras främst de senare.

Endast under extrema antaganden om hur känsligt utbud och efterfrågan är för prisändringar på bostadsmarknaden eller under väl fungerande priskontroll kan man antaga att en subvention i sin helhet tillfaller den slutliga konsumenten av bostäder. Det är enkelt att finna exempel på situationer där dessa förutsättningar inte varit uppfyllda. Ett sådant exempel är införandet av subventioner till värmepumpar i Sverige för några år sedan. Utbudet av dessa pumpar var på kort sikt helt prisokänsligt då produktionskapaciteten var mycket begränsad, varför en kraftig prisstegring uppstod. Däremot har man i Sverige fram till i år inte velat införa särskilda subventioner till köp av äldre egnahem, med motivet att subventionen endast skulle höja prisnivån på marknaden. Ett annat

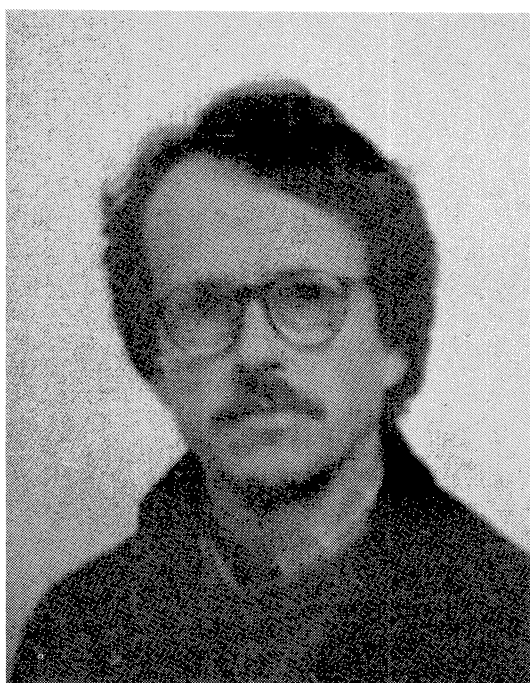
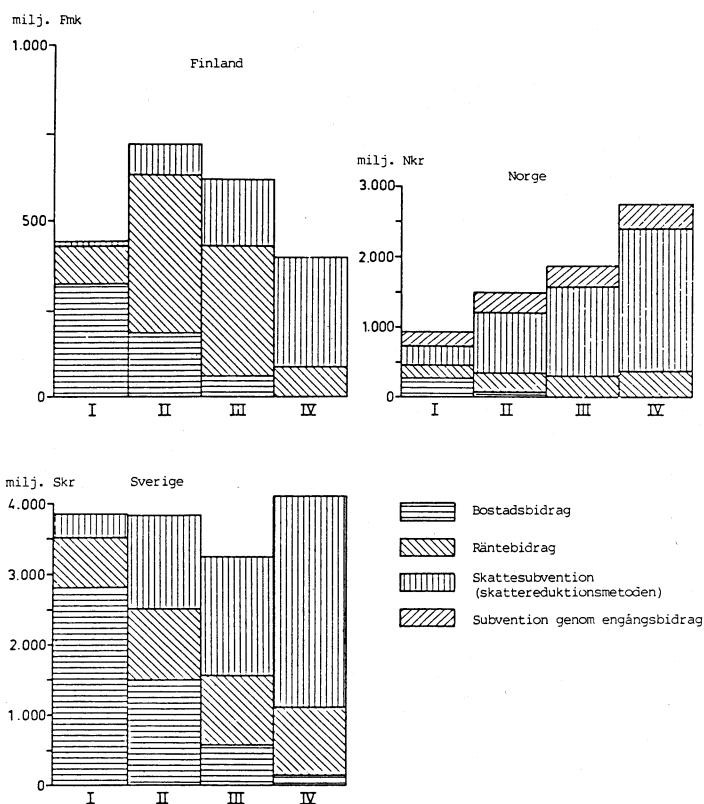
exempel är ränteavdragets effekt på räntenivån på kapitalmarknaden.

Vid en diskussion av bostadssubventioner bör man därför göra en klar åtskillnad mellan den formella och den slutliga eller effektiva incidensen, genom att subventioner via prishöjningar t.ex. pga kapacitetsbegränsningar tillfaller andra än den slutliga konsumenten.

4. Fördelningseffekter.

Bostadspolitiken i Norden har alltmer fått karaktär av fördelningspolitik. I Sverige är detta tydligt genom att den nuvarande målsättningen är ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet genom omfördelning av bostadskonsumtionen. Men vad vet vi om vilka fördelningseffekter bostadspolitiken och därmed subventionerna har? Intresset för denna typ av frågeställning har inte varit särskilt stort, åtminstone utanför den akademiska världen. Ett av undantagen är en studie som Nordiska Ministerrådet stödde för några år sedan av bostadssubventioner och bostadskostnader i Norden¹. I denna görs en beräkning av de totala bostadssubventionerna i respektive land för ett år, 1979. Dessutom görs en beskrivning av hur bostadssubventionerna fördelas på olika inkomstgrupper, hushållstyper, ägarformer och årgångar av fastigheter. Subventionerna definierades i finansiella termer och endast den formella incidensen studerades. Resultaten antyder att fördelningen av subventioner mellan olika inkomstgrupper står i konflikt med de bostadspolitiska målen i de nordiska länderna. I Sverige fick de olika inkomstkvartilerna ungefär lika stora subventioner totalt sett, medan subventionsprofilen i Norge starkt progressiv genom att de med högsta intäkterna fick de största subventionerna främst pga skattesubventionerna. Resultatet visas i figur 1.

Fig. 1 Fördelning av bostadssubventioner efter inkomstkvartiler. 1979.



Per Åhrén er for tiden spesialutreder i Kommunal- og arbeidsdepartementet.

¹ Åhrén, P. (1982) Bostadssubventioner och bostadskostnader i Norden. Nordiska Ministerrådet. Stockholm.

Naturligtvis är beräkningarna som dessa figurer bäsaras på, behäftade med stor osäkerhet. Det enda undantaget är uppgifter om bostötte, där det finns relativt god statistik i samtliga länder. Stora problem förelåg med att få fram uppgifter om skattesubventionernas fördelning, med undantag av Sverige där man har en god statistik på området. Skattesubventioner i denna studie beräknades med utgångspunkt i den skattelindring som underskottsavdrag för räntor medför i samtliga länder. Som alternativ beräknades skattesubventionen som skattebortfall genom undervärdering av avkastningen (imputed income) av fastighet vid intäktsbeskattning. Båda metoderna att beräkna skattesubventioner kan kritiseras, men ger trots detta en utgångspunkt för en diskussion av subventioner via skattesystemet.

Den enda subvention som har en direkt omfördelande effekt till förmån för hushåll med låga intäktet är enligt ovanstående resultat naturligtvis bostötten, men den kan inte motväga effekten av skattesubventionen på den totala fördelningen.

Mycket har naturligtvis hänt sedan 1979 som har påverkat bostadssubventionernas storlek och fördelning och därmed dess effekter. I Norge är det främst arealtilskottets avskaffande samt förändringar i kreditpolitiken. I Sverige har en omfattande skattereform genomförts under 1982-1984 varvid värdet av underskottsavdrag sänkts till maximalt 50 procent från tidigare 80 procent.

Som tidigare framhållits är det svårt att få fram uppgifter om bostadssubventionernas storlek och fördelning. Nedan görs ett försök att indikera den aktuella situationen beträffande utveckling av ränteavdragen, som kanske är den mest omdiskuterade posten.

Siffrorna avser genomsnitt för inkomsttagare över 17 år och är i löpande priser.

NORGE	1979	1982	1984	1985
Genomsn. intäkt				
av bolig	344	283	519	582
Genomsn. gjeldsrente,				
alla lån	2 152	4 096	6 070	7 807

Siffrorna visar en ökning, framför allt i gjeldsrenter. Genomsnittet är låga då de avser personer utanför näringsdrivande verksamhet samt personer utan yrkestillhörighet som pensionister. Ser man däremot på gruppen ansatte inkomsttagare över 17 år, blir siffrorna annorlunda:

	1979	1982	1984	1985
Genomsn. intäkt				
av bolig	-	567	1 223	1 394
Genomsn. gjeldsrente,				
alla lån	-	6 913	16 665	21 749

Problemet med uppgifterna om gjeldsrenter är att räntor som kan hänföras till bostad inte kan särskiljas från övriga räntor. Det synes dock troligt att en stor delen av ökningen kan hänföras till bostäder, antingen direkt eller indirekt.

I Sverige beräknas skattebortfall som en effekt av beskattning av bostad i statsbudget m.m. sedan 1979. Dessa beräkningar görs av Riksrevisionsverket. Nedan följer några tal.

SVERIGE	1980	1982	1983	1984
Skattesubv. t.				mill.
egna hem, tot. .	7 900	10 300	10 900	10 700 kr.

Genomsnitt per hushåll med eget hem:

Intäkt, egnahem...	3 013	3 870	3 803	3 684	kronor
Ränta på lån	14 217	16 938	18 497	19 898	kronor

Effekten av skattereformen kan delvis avläsas i ovanstående siffror. Medan underskotten av egnahem vid beskattning ökade med ca 145 procent under perioden, ökade skattesubventionen med 135 procent. Underskott av egnahem samvarierar starkt med intäkt. 12 procent av hushållen med de lägsta intäkterna stod för 6 procent av underskotten, 39 procent för 25 procent och 8 procent av hushållen med de högsta intäkterna stod för 15 procent år 1984 i Sverige. Fördelningen bli ännu skevare om man tar hänsyn till olikheten i marginalskatten och beräknar värdet av underskottsavdragen för olika intäktsgupper.

En intressant jämförelse kan göras mellan skattemässig intäktsberäkningen av beboerägda bostäder i Norge och Sverige. I Norge beräknas intäkt av bostad som 2,5 procent av beräkningsgrundlaget överstigande 22 000 kronor. Ett beräkningsgrundlag som ligger mellan 10 och 20 procent av handelsvärdet är inte ovanligt enligt Skattekommisjonen. Detta beror på att det inte varit någon allmän höjning av grundlagen mellan 1970 och 1983. Åren 1983-1987 har beräkningsgrundlaget justerats med 10 procent per år.

I Sverige beräknas motsvarande intäkt efter en progressiv skala mellan 2 och 8 procent av beräkningsunderlaget. Detta underlag, bostadens taxeringsvärde, skall sättas till 75 procent av handelsvärdet 2 år före värderingstidpunkten. En omvärdering göres vart femte år. Detta medför att den skattemässiga intäkten i procent av den samlade skattepliktiga intäkten för personer utgjorde 0.6 procent 1982 i Norge och 1.8 procent 1978 i Sverige.

För att få en fullständig bild av bostadssubventionernas fördelningseffekter, måste även finansieringen av subventionerna analyseras. Det är de vanliga skattebetalarna som betalar överföringarna, antingen genom höjd skatt eller genom lägre offentlig produktion eller minskade transfereringar i övrigt. Nettoeffekten av subventioner och skatt blir därför svår att beräkna för olika grupper.

5. Exempel på norska utredningar om effekter av subventioner.

Norska Byggeforskningsinstituttet har på uppdrag av Kommunaldepartementet genomfört en undersökning av kommunal praxis vid tilldelning av etableringslån 1984¹.

¹ Albrigtsen, R.A., Claussen, J. (1986) Etableringslåneordningen 1984. Oslo.

Etableringslåne ordningen har som en målsättning dels att lånen speciellt skall gå till vanskeligstilte och yngre i etableringsfasen dels vara ett investeringsincentiv genom att öka efterfrågan på bostäder. Av utredningen framgår bl.a. att genomsnittsinkomsten för hushåll med beviljade etableringslån var drygt 82 000 kronor. Cirka en tredjedel hade uppgivit en intäkt på under 50 000 kronor och två tredjedelar hade en intäkt på under 100 000 kronor.

Efter anmodan av Stortingets Kommunalkommitté har Kommunaldepartementet satt igång en utvärdering av den statliga bostötten, som jag arbetar med för närvarande. Analysen tar sin utgångspunkt i målet för bostötteordningen som det formulerades vid den nuvarande ordningens införande 1973. Målet är att bidra till en förbättring av bostadssituationen för hushållsgrupper med låga intäkter i förhållande till bostgifter. Bostötten är för i huvudsak knuten till bostäder med lån i Husbanken som uppförings-, utbedrings- och ertervslån. Stötten ges til familjer med barn eller trygede. Beräkning sker med utgångspunkt i regelverk som fastställs av Stortinget.

Antalet bostöttemottagare ökade från 73 000 hushåll i 1973, vid den nuvarande ordningens införande, till drygt 130 000 hushåll 1982. Därefter har antalet mottagare sjunkit snabbt till ca 81 800 hushåll i 1986. Samtidigt har andelen hushåll med barn sjunkit från 69 till 33 procent. Under perioden med snabb minskning av antalet mottagarhushåll dvs 1983-1986, har beviljningen för bostötte sjunkit med 21 procent i fasta priser. Då antalet hushåll har sjunkit, har den genomsnittliga bostötten per hushåll ökat med 25 procent, också i fasta priser. Enligt statistiken från den första bostötteterminen 1987 är antalet mottagarhushåll nu nere i 72 700, vilket är den lägsta siffran sedan 1973.

Utvecklingen innebär alltså att allt färre hushåll får en ökande bostötte såväl nominellt som reallt. Av ovanstående framgår att det främst är barnhushållen som har minskat i antal. Omläggningen av bostöttens inkomstbegrepp från nettointäkt till pensionsgivande intäkt från 1983, är en viktig förklaringsfaktor. Barnfamiljerna som ofta hade ränteavdrag fick därmed höjda bidragsgrundande intäkter, medan pensionärshushållen i stort sett fick oförändrade intäkter.

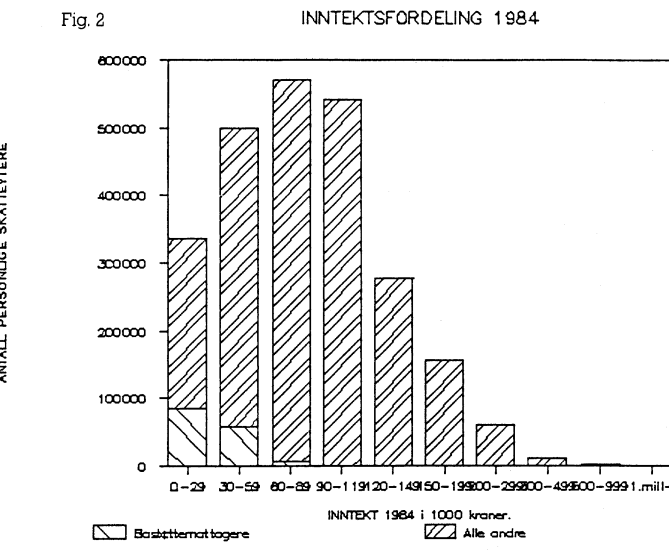
De bostötteberättigade bostgifterna motsvarar i stort verkliga kapitalutgifter för Husbankslån samt schablonberäkning av kapitalutgifter för egenkapitallån, drift och vedlikehold. Utgifter för lys och brensel ingår inte. I praktiken innebär därmed regelverket att de verkliga bostgifterna överstiger de bostötteberättigade bostgifterna.

Ett sätt att visa hur bostötten har utvecklats över tiden är att beräkna relationen mellan bostgift efter bostötte och intäkt för bostöttemottagare. Som bostgift medräknas här endast de bostötteberättigade bostgifterna som ligger under bostgiftstaket. Utvecklingen av bostgiftsprocenten ser ut på följande sätt:

	1982	1983	1984	1985	1986
Boutgift i procent av intäkt . . .	23	28	31	31	32

För närvarande har 33 procent av samtliga bostöttehushåll en bostgift som ligger över taket. Av 2- och 3-personshushållen är motsvarande siffra 41 procent.

Ovanstående bostiftsprocenttal är därmed en underskattning. Det bör dessutom noteras att bostöttemottagarnas genomsnittsinkomst är låg. För 1986 låg den på drygt 50 000 kronor för barnfamiljer och på drygt 41 000 kronor för äldre hushåll. Den inkomst som används för prövning av bostötte i princip pensionsgivande intäkt enligt senaste ligning, dvs 2 år gamla uppgifter. I figur 2 visas en jämförelse mellan intäktsfördelningen för bostöttemottagare 1986 och fördelningen för hela landet (vilket enligt regelverket blir intäkter för 1984).



Bostöttens regelverk definierar indirekt övre gränser för vilka intäktsgupper som kan få stötte. Utvecklingen av denna maxintäkt belyser också regelverkets utveckling. Mätt i fasta priser sjönk maxintakten för enpersonshushåll under perioden 1978 till 1986 med 25 procent. Motsvarande siffra för fyrapersonshushåll är 14 procent.

Vid en jämförelse mellan de nordiska länderna kan man fråga sig varför Norge har så låg bostötte. Ett grovt överslag visar att bostötten i Norge motsvarar ca 180 kronor per invånare medan motsvarande siffra för Finland är 260 och för Sverige 860 kronor. Delvis är förklaringen att det norska regelverket har blivit alltmer selektivt medan den omvända utvecklingen har ägt rum i Finland och Sverige. Detta kan bero på att bostötten delvis fungerar som ett ren transferering till hushåll med låga intäkter, som i Sverige, istället för att vara ett direkt försök till konsumtionsstyrning för vissa begränsade hushållstyper som i Norge. En annan förklaring kan vara att Norge satsar relativt sett mer på barntrygd än de övriga länderna.

6. Avslutning

De bostadssubventioner som diskuterats ovan är de som vanligen analyseras. Naturligtvis kan det finnas en mängd andra subventioner som är väl så viktiga. Kommunerna har t.ex. möjlighet att sälja mark och ta ut avgifter som understiger marknadspris eller självkostnad. Skattesystemet kan innehålla andra element av subventioner, dvs där beskattning av bostad eller försäljning av fastigheter är lindrigare än övrig beskattning.

Det ökade intresset för bostadssubventioner och deras effekter kan delvis förklaras med marknadssituationen med en avtagande bostadsbrist som kan möjliggöra en

avreglering og en økad användning av marknaden som instrument att bestämma utbud och efterfrågan på bostäder. Delvis är förklaringen rent statsfinansiell. Staten behövert spara och försöker därför undersöka effektiviteten i olika transfereringsordningar. Men med den syn på

bostäder som de nordiska länderna har och så länge vi inte har uppnått den önskvärda inkomstfördelningen i samhället, måste bostadsmarknaden även fortsättningsvis styras med hjälp av subventioner. Förhoppningsvis dock med allt effektivare sådana.

Departementet for utviklingshjelp

Verdensbanken/DUH:

Korttidsoppdrag for økonomer

For å øke bredden i Norges samarbeid med Verdensbanken har Departementet for utviklingshjelp (DUH) i den senere tid iverksatt finansiering av kort- og langtidsoppdrag for norske eksperter ved bankens hovedkvarter i Washington D.C.

DUH ønsker i tiden fremover å skaffe seg best mulig oversikt over potensielle kandidater til korttidsoppdrag. I denne omgang er man interessert i å få kontakt med

Økonometrikere

På bakgrunn av en anmodning fra Bankens kvinnekontor (WID) er følgende arbeidsbeskrivelse lagt til grunn:

Economists with advanced training and experience in econometrics (techniques such as ordinary least squares and log it) to analyze women's aspects of comprehensive national household sample surveys in several countries, to draw out policy and program implications. Issues to be analyzed include:

- a) socioeconomic determinants of women's economic productivity and labour force productivity and «labour supply functions».
- b) socioeconomic determinants of women's education and linkages to economic productivity;
- c) women's access to and utilization of information and complementary productive resources;
- d) social costs of structural adjustment policies;
- e) impact on family health and welfare and fertility of improved opportunities for women.

The economists would work for several months (period negotiable) with the World Bank's Division for Women in Development in cooperation with other Divisions carrying out the research. Due to the high variety of possible research issues flexibility in choice is possible.

DUH er særlig interessert i å komme i kontakt med kvinnelige søkere.

Oppdragene vil ha 2 – 6 måneders varighet.

Lederen for WID i Verdensbanken kommer til Oslo ca 20. januar 1988 for å intervju aktuelle kandidater. Oppdragene vil iverksettes etter nærmere avtale våren eller sommeren 1988.

Verdensbanken/DUH vil dekke honorar, reisekostnader og oppholdsutgifter i forbindelse med oppdragene.

Søknadsfrist: 4. januar 1988.

For nærmere opplysninger henvises til førstekonsulent Helge Semb, tlf. (02) 31 43 34 eller konsulent Gunnar Bårdli, tlf. (02) 31 43 51.

Interesserte kandidater må fylle ut Verdensbankens «Personal History Form», som vil bli tilsendt på anmodning.

Søknad sendes til:

Departementet for utviklingshjelp,
3. Administrasjonskontor,
Postboks 8142 Dep.,
0033 OSLO 1.



Departementet
for utviklingshjelp
DUH



AMANUENSER

Høgskolesenteret i Rogaland har ledig følgende stillinger:

AMANUENSIS I SAMFUNNSØKONOMISKE FAG

Den som tilsettes, vil få ansvar for undervisning, planlegging etc. i generell samfunnsøkonomi og offentlig økonomi, men kan også bli tillagt oppgaver innen andre spesialområder.

Søknadsfrist: 30/1-88.

AMANUENSIS I JURIDISKE FAG

Det gis undervisning i en rekke emner innen private og offentlig rett (f.t. Rettslære, skatterett, Petroleumsrett, Arbeidsrett og arbeidsmiljø, Boret, Offentlig rett). Den som tilsettes vil ha gode muligheter for å ta opp arbeid etter egne faglige interesser.

Søknadsfrist: 30/1-88.

AMANUENSIS I OFFENTLIG REGNSKAP/OFFENTLIG REVISJON

Arbeidet består i undervisning og veiledning vedr. kandidatoppgaver og forsknings- og utviklingsoppgaver innen fagområdet regnskap og revisjon innen den off. sektor av samfunnet

Søknadsfrist: 1/4-88.

Stillingsbetenking og nærmere opplysninger om stillingene kan fås i tlf. (04) 87 41 00.

Avlønning etter 1. tr. 22 – 29, kr. 154.645 – 207.236, bto. pr. år. Amanuensis kan, etter særskilt kvalifikasjonsbedømming, gis opprykk til førsteamanuensis, 1.tr. 31, kr. 225.010, –bto. pr. år. Etter nærmere regler kan det for enkelte stillinger gis en bedret avlønning. Fra lønnen trekkes 2% lovfestet pensjonsinnskudd.

Høgskolen har få kvinnelige tilsatte i vitenskaplige stillinger og oppfordrer spesielt kvinner til å søke.

Søknad med kopi av vitnemål, attester, publikasjoner m.v. sendes høgskolesenteret i 3 eks.

**Høgskolesenteret i Rogaland
Postboks 2557 Ullandhaug
4004 Stavanger**

Kooperasjonen og kommunenes rolle i boligbyggingen

Er utleieboliger en vei å gå?

Forfatteren mener at et av hovedproblemene i dagens boligbygging er mangelen på byggeklare tomter. Han mener at det er nok arealer til å fremskaffe de tomtene som er nødvendig. Kommunene bør etter forfatterens mening pålegges et ansvar for oppkjøp av tomter.

AV
MARTIN MÆLAND

Boligreisningen skjer i dag ved et samspill mellom staten, kommunene og private, herunder boligkooperasjonen, som hver har oppgaver og ansvar innen sine felter:

- A Staten har ansvaret for å sette opp mål og hovedretningslinjer for boligpolitikken og å prioritere ressursene som nyttes innen boligsektoren. Videre har staten ansvar for å sørge for hensiktsmessige virkemidler for å nå de mål som er satt, f.eks. ved lovgivning, ved å kanalisere kapital til boligsektoren, legge tilrette administrasjons- og planleggingsapparat, sørge for forskning og informasjon m.v.
- B Kommunene har ansvaret for at det skaffes tilstrekkelig tilgang på byggeklare tomter og at vanskeligstilte husstander blir tildelt boliger.
- C Private, herunder boligkooperasjonen, har ansvaret for prosjektering og oppføring av boligene – og for forvaltning og vedlikehold av størsteparten av boligmassen.

Det skal i dette foredraget ikke snakkes særlig om statens ansvar for boligbyggingen, og jeg går derfor direkte over på kommunenes rolle slik den er definert foran.

KOMMUNENES ROLLE

Kommunenes ansvar for byggeklare tomter

Boligbyggingen i Norge har gått kraftig tilbake de siste 10 årene. I 1975 ble det ferdigstilt ca 43 500 boliger, mens det i år antagelig bare blir ferdigstilt 26 000 boliger. Det er flere årsaker til denne nedgangen i boligbyggingen. Men én av grunnene er at det mange steder begynner å bli mangel på byggeklare tomter. Det er nå bred politisk enighet om at det bør satses sterkere på boligbyggingen, og at tallet på ferdigstilte boliger bør økes betyde-

En måte å løse noen av problemene i boligsektoren på er å satse på utleieboliger. Etter forfatterens mening bør imidlertid ikke for stor andel av boligmassen være basert på dette. Fortsatt bør folk få eie sin egen bolig.

lig. Statsministeren har blant annet antydnet at fra 1988 må det tilrettelegges for 20 000 nye boliger gjennom Husbanken. Dette er en sterk økning i forhold til 1987. Dersom en skal få til den ønskede oppgangen i boligbyggingen må mange kommuner gå langt sterkere ut enn det man har gjort de siste årene, for å skaffe seg tilstrekkelig med byggeklare tomter.

I vårt grissgrendte land snakkes det forbausende ofte om mangel på arealer når det gjelder boligbyggingen. For min del vil jeg fremme den påstand at det ikke finnes mangel på arealer til boligbyggingen i vårt land. Selv i nærheten av våre største byer finnes det nok av arealer som kan benyttes til boligformål dersom myndighetene ønsker det. Det som mangler er ikke arealer, men planer for hvilke arealer som skal bygges ut videre, og hvordan de skal bygges ut. Det mangler politisk avklaring på planer som allerede ligger og venter, og det mangler flere steder politiske vedtak for å sette i gang med nye planer for nye områder.

Hvilke tiltak kan så settes i verk for å skaffe tomter og som også virker slik at man holder prisene på tomter nede.

1. Første bud er selvsagt at våre politiske myndigheter har mot og forstand nok til i tide å sette i gang planlegging av nye tomteområder. Videre må det sørges for en god planlegging. Dette innebærer blant annet at alle berørte parter trekkes med i planleggingen slik at konfliktene som svært ofte er reelle interessekonflikter mellom forskjellige grupper og hensyn, kommer på bordet så tidlig som mulig. På denne måten kan disse vurderes i en total sammenheng. Dersom man ikke makter dette, vil man ofte komme opp i situasjoner der planer blir sendt tilbake for stadig nye bearbeidinger. Er man riktig uheldig hender det også at områder som allerede er vedtatt til boligbygging og som er ferdig regulert, blir sendt tilbake for ny regulering. Dårlig planlegging er både ressurskrevende, fordyrende for boligbyggingen og frustrende for alle deltagende parter.

2. Mange steder vil det være nødvendig med et interkommunalt samarbeid for å få til gode løsninger innen boligbyggingen. Dette tror jeg er særlig påkrevet i Osloområdet. Allerede i 1967/68 hadde Helge Seip i sin

boligmelding med en større vurdering av organiseringen av utbyggingen i Oslo-området. Det er i dag ca 80 000 mennesker som bor i omegnskommunene og som daglig pendler ut og inn fra Oslo for å gå på jobb. Området utgjør et naturlig samlet arbeids- og boligmarked, som i alle fall må omfatte kommunene Asker, Bærum, Oslo, Nesodden, Oppegård, Ski, Skedsmo, Lørenskog, Rælingen og Nittedal. Kanskje også en to-tre andre kommuner bør trekkes inn. Folk som bor i dette området er overhode ikke opptatt av «disse tilfeldige strekene på et kart» som Erik Brofoss kalte kommunegrensene i Oslo-området.

I Helge Seips boligmelding fra snart 20 år tilbake, ble det nevnt tre alternativer for hvordan en omlegging av boligbyggingen kunne gjennomføres organisatorisk i regionen:

- a. Interkommunalt samarbeid basert på frivillig samarbeid mellom kommunene.
- b. Utbyggingselskaper som har hele området som virkefelt.
- c. Opprettelse av en sekundærkommune med ansvar for boligbyggingen.

I løpet av de 20 årene som har gått, har det vært prøvd flere former for regionalt samarbeid i Oslo-området. Den måten dette samarbeidet har vært organisert på har imidlertid ikke ført til særlig store resultater totalt sett. Spørsmålet er vel derfor om tiden nå ikke igjen er inne for å gjenoppfriske noen av de gamle tanker om et mer forpliktende interkommunalt samarbeid. Dersom man skal ha mer hell enn tidligere, bør det fremtidige regionale samarbeidet være mer forpliktende enn det man har hatt før. For min del kunne jeg tenke meg å foreslå at man nå begynnte å vurdere opprettelsen av et nytt regionplanråd for Oslo og Akershus. Men i motsetning til det tidligere regionplanrådet må man få et organ som får fullmakt til å vedta planer for hele Oslo-området og som bare kan overprøves av de sentrale myndigheter. Det vil si; man bør ha anledning til å fatte vedtak over hodene på

de enkelte kommunestyre. Selv om en slik tenkning kan være litt på tvers av den vanlige oppfatning som for tiden råder om delegering av myndighet ned til lokalsamfunnene, tror jeg at dette er den eneste måten å få løst arealproblemene i hovedstadsområdet på. Det foregår for tiden en intens diskusjon om lokalisering av storflyplass på østlandsområdet. Det synes akseptert at det er Stortinget som må fatte endelig vedtak om hvor storflyplassen skal lokaliseres.

Det vedtak som Stortinget *kommer til å fatte i flyplass-saken* vil ha vel så stor innvirkning på utbyggingen av en del lokalsamfunn som de vedtak som jeg tror må fattes av et regionplanråd for Oslo/Akershus. Avhengig av hvor storflyplassen måtte bli lokalisert, bør det også vurderes om et regionplanråd for Oslo/Akershus bør få sin myndighet utvidet til også å gjelde områder utenfor Akershus. Det sier seg selv at i nærheten av en eventuell ny storflyplass vil det måtte følge betydelig utbygging både av boliger, næring og tilhørende kommunikasjoner.

3. For å holde kostnadene ved opparbeidelse av nye tomtearealer så lave som mulig, må man foreta en kritisk vurdering av jordvernet. Planlegging av arealer ut fra jordvern-hensyn synes i dag å være lite nyansert. Ved utnyttelsen av jord- og skogbruksområder snakkes det ofte om boniteten til disse områdene. Mange av de arealene som nå er underlagt jordvern kan i høyeste grad også tenkes utnyttet til boligformål. Det er i denne forbindelse kastet inn et nytt ord, nemlig «boligboniteten». Det er i dag slik at enkelte av de områdene som nå ikke er bebygget av jordvernhensyn, er noen av de tomtene som det ofte vil være enklest og billigst å bygge ut til boligformål. Årsaken til de høye tomteopparbeidelseskostnadene er jo at boligbyggingen i stor grad er presset ut i ulendt terreng – på fjellknatter og i bratte skråninger. «Boligboniteten» bør derfor etter min mening tillegges langt større vekt enn hva det har vært gjort hittil når man vurderer områder til utbyggingsformål.

Ved opparbeidelsen av nye tomteområder bør kommunene også vurdere opparbeidingsstandarden nøye.

4. I forbindelse med planleggingen av nye tomteområder bør kommunene etter min mening være aktivt ute og kjøpe opp store deler av nye utbyggingsarealer. Dette for at kommunene skal skaffe seg den nødvendige kontroll med utviklingen i tomtesektoren – og av tomteprisene. I mange tilfeller vil det imidlertid være praktisk at tomteformidlingen også skjer i privat regi. Kommunene bør imidlertid da forsikre seg at omsetningen av tomter skjer på vilkår som kommunen kontrollerer, og som den mener er i samsvar med forutsetningene for en bestemt boligstruktur.

I dagens situasjon er det meget vanskelig for kommunene å kjøpe opp tomter og sitte på disse i lengre tid. Langt vanskeligere enn for bare 10 år siden. Årsaken til dette er selvsagt forholdet mellom renten og inflasjonen. Mens situasjonen tidligere stort sett var slik at renten var lavere enn den generelle prisstigningen, så er situasjonen nå omvendt. Dersom kommuner går for aktivt ut og kjøper tomter som man risikerer å bli sittende med i noen år, kan kommuner som også går inn på en aktiv tomteopparbeidelse fort komme i en «renteskvis». Det vil si at på grunn av renteomkostningen kan en tomt som skal selges til såkalt selvkost fort bli dyrere enn en akseptabel markedspris, for ikke å si Husbankpris og tomtene må



Martin Mæland er administrerende direktør i OBOS.

selges med tap. Dersom kommunene skal være aktive på tomtesektoren forutsettes det derfor at det skaffes tilveie tilstrekkelig med gunstig finansiering til kommunenes tomtekjøp. Dette er en statlig oppgave.

5. Staten har ansvaret for å få vedtatt lovhjemler som gjør det mulig for kommunene å kjøpe en tomtegrunn. Såvidt jeg kan se, har mange av de lovendringer som har funnet sted de senere år gjort det vanskeligere og dyrere for kommunene å erverve nye arealer. Myndighetene bør derfor antageligvis på nytt vurdere lovgivningen som kommunene arbeider under når det gjelder tomtekjøp.

KOMMUNENES ANSVAR FOR DE VANSKELIGST STILTE PÅ BOLIGMARKEDET

Kommunenes ansvar for å skaffe bolig til vanskeligstilte husstander har en løst på forskjellige måter. I de fleste byer og større steder har det imidlertid vært en lang tradisjon for at disse problemene er forsøkt løst i fellesskap mellom kommunene og boligbyggelagene. I Oslo skjedde for eksempel det at alle de 11 000 som sto på kommunens hussøkerliste i 1948 ble overført som medlemmer til OBOS med den ansiennitet de hadde på kommunens hussøkerliste. På det tidspunkt hadde OBOS bare 6 000 hussøkende medlemmer. Til gjengjeld skulle kommunen skaffe OBOS tomter for å bygge leiligheter.

Det er imidlertid ikke forsvarlig å la alle få tildelt bolig etter ansiennitet. Det vil alltid være mennesker som har spesielle og akutte problemer som kommunene må hjelpe på kort varsel. Dette kan f.eks. være folk med sosialmedisinske problemer, handikappede eller saneringsrammede. Kommunene har derfor alltid hatt en liste over personer som ut fra sosialmedisinske grunner har fått lov til å gå foran i køen. I Oslo har kommunen skaffet disse menneskene bolig gjennom en betydelig boligmasse som kommunen selv disponerer, og ved at kommunen til enhver tid har fått disponere 25 % av de nye boligene som er blitt bygget av OBOS og USBL. På denne måten har man oppnådd å løse problemene både for den vanlige mann og for de sosialt vanskeligst stilte. Dette er også blitt gjort på en slik måte at de vanskeligst stilte er blitt intergrert i den ordinære boligmassen uten at noen kan se hvor det bor fattige eller rike. Denne sosiale boligpolitikken hvor ingen er blitt stigmatisert, har vært et vesentlig kjenne-tegn ved den norske boligpolitikken etter krigen.

I den senere tid er det kommet til flere andre grupper som det kan sies at det offentlige har et spesielt ansvar for å skaffe boliger til. Dette gjelder f.eks. unge, eldre, skilte og sist, men ikke minst innvandrere og flyktninger. Den eneste måten å løse boligproblemene også til disse gruppene på er selvsagt at det bygges tilstrekkelig med boliger. I en tid som nå da det ikke er nok boliger på markedet til å løse boligproblemene for alle, diskuterer man ofte iherdig hvordan man skal løse de spesielle boligproblemene til de gruppene som er nevnt foran. Dersom kommunene skal makte å løse boligproblemene for spesielle grupper som ovenfor, sier det seg selv at kommunene må ha tilgang på tilstrekkelig med byggeklare tomter. Det er imidlertid en tendens i tiden at når man snakker om boligproblemene, så er det spesielle «grupper» boligproblemer som omtales. Det høres i den politiske debatt ut som om man nesten ikke er verdig til å få tildelt en bolig dersom man ikke tilhører en eller annen «gruppe» for ikke å si «utgruppe». Jeg vil for min

del advare mot den måten dagens boligdebatt blir ført på. Boligproblemene for de vanskeligst stilte blir bare løst når man løser boligproblemene for alle. Det vil si at man bygger tilstrekkelig med boliger i forhold til behovet, eller i hvert fall i forhold til etterspørselen. Jeg tror blant annet at resultatene fra høstens kommunevalg kan skyldes reaksjoner på blant annet den måten også boligdebatten er ført på.

I forbindelse med finansiering av boliger til vanskeligstilte hevdes det ofte at boligsubsidiene må legges om fra støtte til murstein og hus og over til støtte til mennesker i en vanskelig situasjon. Jeg skal her ikke gå inn på den store debatten om generelle kontra selektive tiltak i boligfinansiering. Sett fra en kommunalpolitikers side kan man imidlertid ofte forstå at disse i en akutt situasjon er mer opptatt av å skaffe finansiering til en familie i en vanskelig situasjon som har en brukt bolig på hånd, enn å sørge for finansiering og tilrettelegging av boligbyggingen som er en langsiktig oppgave. For min del er jeg redd for – dersom man går for langt i retning av selektive virkemidler innen boligfinansieringen – at dette lett vil føre til nedgang i boligbyggingen, og ikke minst til en nedgang i den rimelige husbankfinansierte del av boligbyggingen. Samtidig vil en økning av f.eks. midlene til etableringslån for kjøp av brukte leiligheter lett føre til en sterk oppblåsning av bruktboligpriser. Jeg er derfor sterkt opptatt av at også de kommunale myndigheter må ha for øyet de langsiktige virkningene av den politikk som føres når det gjelder å løse problemene på boligmarkedet.

BOLIGKOOPERASJONENS ROLLE

Boligkooperasjonen i Norge består av over 100 boligbyggelag, hvorav OBOS er det største. Boligkooperasjonen forvalter ca 220 000 boliger og har over 720 000 medlemmer. OBOS forvalter alene ca 60 000 leiligheter og har ca 160 000 betalende medlemmer.

Et boligbyggelags formål er å skaffe medlemmene boligbygg og andre bygg som hører naturlig sammen hermed, samt forestå forvaltningen av disse bygg, som det heter i våre vedtekter. Et boligbyggelag er altså primært en interesse- og medlemsorganisasjon, som ut fra samvirkeprinsippene og samvirkets idégrunnlag skal arbeide for å fremme medlemmenes bointeresser. Bolig-samvirket har tradisjonelt arbeidet ut fra et sosialt grunnlag.

I årene etter krigen utviklet det seg til tross for boligkooperasjonens formelt uavhengige stilling seg raskt et nært samarbeid mellom boligkooperasjonen og kommunale og statlige myndigheter. Istedenfor å satse på utbygging i offentlig regi, valgte myndighetene å benytte boligkooperasjonens organisasjonsapparat. Boligbyggelagene ble kommunens forlengede arm, og påtok seg store oppgaver ved å sørge for utbyggingen i en rekke byer og tettsteder. På denne måten ble boligkooperasjonen bragt inn i en rolle som et redskap for gjennomføringen av landets sosiale boligpolitikk.

I tillegg til å være et viktig ledd ved gjennomføringen av politikken, deltok organisasjonen også i utformingen av politikken ved å være representert i offentlige råd og utvalg. I en rekke kommuner har boligbyggelagene langt på vei erstattet offentlige organer. Mange oppfatter derfor fortsatt boigsamvirket som et halvoffentlig forvaltningsorgan. Men det er boligbyggelagene altså ikke.

Mange tror boligbyggelagene driver med entreprenørvirksomhet. Det gjør vi ikke. Et boligbyggelag er det jeg vil kalle et *byggherreombud*, som på vegne av medlemmene sørger for å få bygget boliger. Boligbyggelagene sørger for, enten ved hjelp av egen ekspertise – eller innleide folk, – planlegging og prosjektering av nye bygg og nye boligfelt.

Boligbyggelagene følger stort sett anbudsprinsippet. Det vil si at når et bygg er ferdig prosjektert, sendes det ut på tilbud blant konkurrerende entreprenører. Den entreprenør som så gir det laveste tilbudet får jobben. Boligene selges videre til selvkost. På denne måten sikrer boligkooperasjonen at man får bygd boligene rimeligst mulig samtidig som man sikrer konkurransen på boligmarkedet og får en betydelig innvirkning på det totale prisnivået på boliger. Dette er forhold som kommunene vanligvis er sterkt opptatt av.

Når boligene er ferdig bygget, går lagene over til å bli forvaltet av boligbyggelagene, som regel med en uoppsigelig forretningsføreravtale. Forvaltningsvirksomheten gjør at boligbyggelagene «aldri blir ferdig med» de boligbygg som man reiser. Ved at boligbyggelagene er forretningsførere får man en betydelig erfaring fra drift og vedlikehold av boligbygg som ingen andre organisasjoner har. Denne erfaringen kommer til nytte når man skal planlegge nye prosjekter.

Boligbyggelagene har et godt utbygd apparat, og mange av dem må sies å bære betydelige eksperter innen planlegging, prosjektledelse og byggeadministrasjon både for bygging av nye boliger og utbedring og vedlikehold av eldre bebyggelse. Det at boligbyggelagene har hatt en slik vel utbygget administrasjon har gjort det unødvendig for kommunene å bygge opp tilsvarende ekspertise. Ved at kommunene har overlatt en stor del av boligbyggingen til boligbyggelag, har kommunene sikret seg at boligbyggingen skjer i samsvar med kommunale vedtak og oppfatninger ned til et ganske detaljert nivå. I tillegg har man sikret seg at boligene bygges på rimeligste måte og at boligene selges videre til kommunens innbyggere uten mellomfortjeneste til tredjemann. Boligbyggelagenes måte å organisere og drive boligbygging på, fører til at disse boligene som regel er adskillig rimeligere enn vanlige markedspriser på tilsvarende boliger. Prisdifferansen på boliger solgt til selvkost og boliger som entreprenører og utbyggere selger til markedspris vil imidlertid naturlig nok variere med graden av overskuddsetter spørrel. I Oslo er situasjonen for tiden den at boliger som selges av OBOS til selvkost ligger fra 100 000 til 6–700 000 kroner under den prisen man vil kunne oppnå for disse leilighetene omsatt i et fritt marked.

En vesentlig del av årsaken til at boliger bygd av boligbyggelag er rimelige har vært at kommunen ofte har skutt inn rimelige tomter, og at boligene er finansiert gjennom subsidierte låneordninger i Husbanken. Det har aldri vært meningen at den store fordel som ligger i å få kjøpt bolig til selvkost bare skal komme det tilfeldige medlem som står først i køen til gode. Når boligbyggelagene selger sine boliger til selvkost må medlemmene til gjengjeld akseptere at det tegnes en uoppsigelig forretningsføreravtale mellom borettslaget og boligbyggelaget, og at det er innført en forkjøpsrett på vegne av alle de andre medlemmene i boligbyggelaget ved omsetningen av brukte boliger. Dette er det praktiske utslaget av vårt idégrunnlag, nemlig solidaritet mellom

boende og hussøkende medlemmer. Gjennom myndighetenes prisreguleringer er det videre etablert et regelverk som sikrer at rimelige boliger også kommer senere medlemmer til gode. For OBOS sin del har våre styrende organer uttalt at dersom prisreguleringen blir fullstendig opphevet, må OBOS legge om sin selvkostfilosofi.

Den måten boligbyggelagene er organisert og driver sin virksomhet på gjør dem til svært anvendelige organer for kommunen. Lovgiverne har derfor også tatt inn i Lov om boligbyggelag at kommunene skal være representert i boligbyggelagenes styrer og representantskap. Ved utbygging på kommunale tomter får kommunen rett til å besette en stor andel av de nye boligene. I Oslo har f.eks. kommunen hatt retten til å besette 25 % av de nye boligene til å løse boligproblemer til familier med særskilte og akutte behov. I enkelte tilfeller har kommunen tildelt opptil 50% av de nye boligene. På den måten løses boligproblemer for de vanskeligst stilte på en måte som ikke skaper segregering eller gettolig-nende tilstander.

UTLEIEBOLIGER

På grunn av den lave boligbyggingen, og den sterke økningen i prisene både for nye og brukte boliger de siste par årene, har problemene for dem som skal skaffe seg en bolig blitt stadig vanskeligere. For folk med lave inntekter og liten eller ingen kapital er det snart blitt umulig å skaffe seg en egen bolig. Samtidig har det skjedd en sterk reduksjon i antall utleieboliger de siste årene. Det har derfor vokst fram et krav om at man igjen bør begynne å bygge utleieboliger. Boligkooperasjonen har for sin del tatt denne utfordringen alvorlig. I mars i år leverte et utvalg nedsatt av styret av NBBL sin innstilling vedrørende bygging av utleieboliger. Dette utvalget foreslo at det bør bygges minst et par tusen utleieboliger årlig, i et samarbeid mellom staten, kommunene og boligkooperasjonen. NBBL er av den oppfatning at utleieboliger i kooperativ regi må anses for å være en fullverdig boligform.

Det synes å være bred politisk enighet om behovet for flere rimelige leieboliger. Etterspørselen etter leieboliger gjelder særlig i grupper som til nå ikke har hatt eierrett til egen bolig:

- ungdom som er i ferd med å flytte hjemmefra eller som er innflyttet fra andre deler av landet,
- flyktninger og andre innvandrere,
- men også andre grupper, eksempelvis personer som står uten bolig etter samlivsbrudd, eldre med behov for en lettstelt servicebolig, og mange med ulike former for sosiale eller helsemessige handikap.
- Også ved byfornyelsen oppstår det behov for leieboliger.

Det er antatt at behovet for leieboliger for det meste gjelder små leiligheter for husstander på én eller to personer. Ofte vil det være tilstrekkelig med en tidsbegrenset leietid på to – tre år eller kortere. Utleieboligutvalget anså det for ønskelig at man kunne finne fram til et mønster for organisering av utleieboliger som kunne passe for alle deler av landet der det er behov for leieboliger, såvel i større byer og omegnskommuner som i småbyer og tettsteder. Opplegget bør passe

for såvel oppføring av nye, som kjøp og utbedring av eksisterende boliger, enten det gjelder større eiendommer eller enkeltboliger, og uavhengig av om boligene ligger i borettslag, boligsameie eller annen eierform.

Utlaget foreslår videre at det bør legges til rette for at beboerne i leieboliger bør ha en offentlig støtte som noenlunde tilsvarende fordelene som er knyttet til det å ha eierrett til sin egen bolig. Det må gis kompensasjon for at ordningene med skattefradrag for gjeldsrenter ikke har virkning for leieboliger. Dette kan enkeltst gjøres i form av gunstigere finansieringsvilkår for leieboliger. Forutsetningen må være at offentlig støtte bare skal komme leieren til gode og bare så lenge den som har leieavtale selv bor der.

Utleieboligutvalget har foreslått tre alternative organisasjonsmønstre for utleieboligvirksomheten, der man er opptatt av å finne frem til et mønster for praktisk samvirke mellom staten, en rekke kommuner, og ulike boligbyggelag i disse kommuner.

- A. Det første alternativet er at leieboligene eies av staten eller et statlig foretak som i forståelse med de aktuelle kommuner gjør avtaler med lokale boligbyggelag om bygging/utbedring og forvaltning av de konkrete eiendommer.
- B. En annen mulighet er at leieboligene eies av de ulike kommuner eller kommunale foretak/boligstiftelser som inngår forvaltningsavtaler med boligkooperasjonen.
- C. En tredje mulighet er at leieboligene eies av boligbyggelagene og/eller av boligstiftelser opprettet av boligbyggelag alene eller sammen med kommunen.

Som jeg skal komme tilbake til senere, har vi i Oslo valgt alt. C.

FINANSIERINGSVILKÅR FOR LEIEBOLIGER

Finansieringen av leieboliger bør gjøres slik at den passer enten det dreier seg om å finansiere mange leieboliger i egne bygninger, ellers som enkeltboliger isprengt den vanlige boligmasse i f.eks. borettslag eller sameier. Utleieboligutvalget har derfor anbefalt at Husbankens grunnlån gis på samme vilkår til leieboliger som til andre boliger. Det er antatt at dette grunnlånet vil ligge på ca halvparten av de totale kostnadene. I tillegg trengs det en egen låneordning med egenkapitallån for leieboliger. Slike «utleielån» gis utleier for kjøp av ny eller gammel bolig som skal brukes til leiebolig. For nye boliger bør utleierlånet dekke hele egenkapitalbehovet, mens endel av kapitalbehovet må kunne ordnes ved annet lån når det gjelder kjøp av eldre boliger med nedbetalt lån. Ordningen med utleielån vil ha en viss likhet med Husbankens etableringslånordning, men må gis gunstigere vilkår fordi utleierlånet også skal gi kompensasjon for at beboere i leieboliger ikke har noen fordel av at boligen stiger i verdi, og at skattereglene om gjeldsrentefradrag/underskuddsfordeling. For å oppnå en årlig tilvekst på ca 2 000 leieboliger vil det ved dagens priser være behov for en lånekapital av størrelsesorden 1-1,4 milliarder kroner pr. år. Grovt regnet halvparten av dette vil være i form av vanlige pantelån, som Husbankens grunnlån ved oppføring av nye boliger, eller ervervslån og utbedringslån for kjøp og utbedring av gamle gårder. Disse lån kan gis av Husbanken på ordinær måte. For den andre halvparten, ca 5-700 millio-

ner kroner, må det opprettes en ny låneordning med «utleielån» spesielt for leieboliger, og med særlige lånevilkår. Husbankens utlånsrammer bør utvides for å gi rom for denne låneordning. Utleieboligutvalget gikk derfor inn for at utleierlånet får form av et rente- og avdragsfritt stønadslån, et bestemt beløp pr. leiebolig, enten denne er ny eller gammel, og uansett om det gjelder en andelsbolig eller ei. Omfanget av den spesielle støtte som gis til leieboliger vil da være knyttet til utleierlånets størrelse. De boligsubsidiene som det offentlige på denne måten kanaliserer gjennom utleieboliger vil binde de offentlige subsidiene i boligen, slik at disse også kommer senere beboere til gode. I de kommuner der man ikke har prisregulering vil faktisk utleieboliger være eneste måten som kommunene kan sikre seg at de boligsubsidier som kommune og stat gir blir værende i boligen og ikke forsvinner sammen med første eier/leieboer.

Organisasjonsmønstre og oppgavefordeling

For å få en tjenlig organisasjonsmønster og praktisk samvirke mellom staten, kommunene og boligkooperasjonen, er det nødvendig å klarlegge:

- a. hva hver av de tre parter bør bidra med, og
 - b. hva hver av de tre ønsker å oppnå gjennom samarbeidet.
- 1. Statens oppgaver og interesser i saken er i store trekk følgende:
 - 1.1. å skaffe finansiering og å bestemme utlånsrammer og lånevilkår for leieboliger.
 - 1.2. å stille til rådighet eventuelle kommunale tomter og tjenesteboliger, som det vil være mest fornuftig å benytte på denne måten.
 - 1.3. å skaffe rimelige boliger til flyktninger og andre innvandrere som staten har et særlig ansvar for.
 - 2. Kommunenes interesser er i hovedtrekk:
 - 2.1. å sørge for at det blir stilt til rådighet nok byggeklare tomter for formålet og stille til rådighet eventuelle tjenesteboliger som best fornuftig kan utnyttes til leieboliger, og
 - 2.2. at kommunene gjennom dette arbeidet bedre kan ivareta de generelle ansvar for at boligsituasjonen i kommunene blir i samsvar med innbyggernes behov og betalingsevne.
 - 3. Boligkooperasjonens eller boligbyggelagenes oppgaver og interesser vil i første rekke knytte seg til:
 - 3.1. å stille til rådighet for formålet sin særlige kompetanse når det gjelder den konkrete planlegging, oppføring/utbedring og forvaltning av boliger.
 - 3.2. at boligbyggelagene bedre blir i stand til å gi sine medlemmer boligtilbud som samsvarer med deres behov og betalingsevne.

Som man ser, blir den skisserte oppgavedelingen til forveksling lik den oppgavefordeling som jeg nevnte innledningsvis i foredraget, og som gjaldt for hele boligsektoren.

Når det gjelder tildelingen av leieboliger, har utleieboligutvalget antydning som en grov retningslinje for de første årene at i størrelsesorden 30-40 % av boligene trolig bør disponeres av staten eller av boligbyggelagene etter retningslinjer fra statlig hold. Den aktuelle kommune bør trolig også disponere 30-40 % av boligene, mens 20-30 % bør leies ut til medlemmer av boligbyggelaget uten behovsprøving.

Den videre behandling av saken

Instillingen fra leieboligutvalget i NBBL ble fulgt opp av en stortingsproposisjon om «Vilkår for husbanklån til utleieboliger» fra Kommunaldepartementet av 15. mai i år. Departementet foreslår her at det settes igang prøveprosjekter for utleieboliger. Det foreslås at prøveprosjektene for utleieboligene skal fullfinansieres med et ordinært oppfølgingslån i Husbanken og en ny lånetype – utleielån – som topplån. Dette er en foreløpig tilpasning til gjeldende låneordninger i Husbanken. En permanent finansieringsmodell for utleieboliger bør utredes videre blant annet i lys av erfaringene fra prøveprosjektene. Det er foreslått at grunnlånet bør utgjøre 70 % av byggekostnadene, mens utleierlånene skal være på 30 %. Grunnlånene i Husbanken er som kjent avdragsfrie i 7 år og har en rentetrapp som starter på 5 % og nå ender på 13 %.

Utleierlånet er foreslått å være rente- og avdragsfritt de første 10 årene, og at det deretter skal nedbetales med samme vilkår som etableringslån for de neste 15 år. Det vil si at renten starter på 5 % i det 11. året og øker til 13 % i det 17. året. Avdragene setter inn fra det 14. året. Departementet har i proposisjon understreket at det er en forutsetning for prøveordningen at kommunene bidrar til finansieringen med å stille rimelige tomter til disposisjon. I revidert nasjonalbudsjett i 1987 ble det stilt 50 mill. kroner til rådighet for utleierlån, mens behovet for oppfølgingslån forutsettes dekket innenfor det ordinære rammen i Husbanken. Det ble antatt at dette ville dekke finansieringen av ca 400 utleieboliger i 1987. Departementet har ellers ikke fastsatt noen kriterier for tildeling av boligene, men har ment at en må oppnå en variert beboersammensetning.

Da saken ble behandlet i Stortinget var kommunalkomiteén også opptatt av at beboermassen i utleieboligene skal være variert. Komiteén uttalte imidlertid:

«Komiteén viser imidlertid til det begrensede omfang for prøveordningene, og mener det er nødvendig at de foreslåtte prøveprosjektene i alle hovedsak forbeholdes utleieboliger for ungdom i etableringsfasen». Videre sier Kommunalkomiteén at utleieboliger bør være små leiligheter, og at utformingen av boligene bør skje med henblikk på å oppnå en lav husleie. Komiteén ser et areal på opptil 50 m² som en rimelig illustrasjon på aktuell boflate, og viser til at det således kan være behov for å fravike Husbankens standardkrav. (Ifølge Husbankens krav får

man ikke finansiert boliger under 55 m².) Komiteén forutsetter i likhet med departementet at kommunene skal tilveiebringe rimelige tomter til prøveprosjektet. Administrasjonstilskudd til boligstiftelsen kan være en alternativ løsning, uttaler komiteén.

I Oslo har Oslo kommune, OBOS og USBL nå gått igang med å opprette egen stiftelse for utleieboliger. Stiftelsen kommer i stand ved at det skytes inn en grunnkapital på 500 000 kroner, fordelt med 200 000 på Oslo kommune, 250 000 på OBOS og 50 000 på USBL. Stiftelsen ledes av et styre, der leder og to styremedlemmer er oppnevnt av boligkooperasjonen, nestleder og et styremedlem oppnevnt av kommunen og ett styremedlem oppnevnt av de fremtidige beboere. Grunnlaget for opprettelsen av stiftelsen og vedtektene som stiftelsen drives etter, er standardvedtekter som er utarbeidet av Kommunaldepartementet. For at stiftelsen skal komme raskt igang, har OBOS stilt til rådighet et prosjekt i Hedmarksgata 3-11, der man i løpet av noen få uker nå vil begynne byggingen av et utleieboligprosjekt med 85 leiligheter.

Jeg tror for min del at utleieboliger også er en av de veiene man bør prøve i Norge for å løse boligproblemene. Så lenge man holder seg på en liten andel av den totale nybyggingen til utleieboliger, noe som det beskjedne omfang som ligger i budsjettantydningene for 1988 tyder på, ser jeg ingen fare forbundet ved å gå inn for ordningen utleieboliger. I utlandet har som kjent utleieformen en langt mer dominerende plass i boligbildet enn vi har i Norge. Men som kjent, har dette også medført mange uheldige virkninger som man har unngått i Norge.

Jeg er imidlertid av den oppfatning at man i Norge fortsatt bør holde fast ved den hovedmålsetting som man har hatt etter krigen; nemlig at enhver nordmann skal ha rett til å kunne eie sin egen bolig, enten alene eller sammen med andre. Jeg vil derfor advare hvis utleieformen skal komme istedenfor vanlige husbankfinansierte boliger, som i dag er den eneste muligheten som vanlige folk har for å få eiet sin egen leilighet. Utleieboliger må ikke komme istedenfor vanlige husbankboliger – slik jeg synes behandlingen av revidert nasjonalbudsjett kunne tyde på. Utleieboliger må være et supplement til den vanlige boligmassen og ikke bli nye kategoribygg med fattigpreg for samfunnets vanskeligstilte.

Sosialøkonomenes redaksjon

ønsker leserene

en riktig God jul og et Godt nytt år.



Kan kredittinstitusjonene bidra med noe nytt for å løse boligproblemene?

Det er ikke behov for noe nytt på finansieringssiden; opphev heller de resterende kredittrestriksjoner på kredittmarkedet. Da kan folk fritt velge om de vil oppta lån med fast rente bundet for en viss tid, eller lån der renten reguleres i takt med det generelle rentenivå. Rentesubsidiene gjennom Husbanken bør reduseres; subsidiene

AV
BERIT KLEMTSEN

Før jeg går inn på spørsmålet om kredittinstitusjonenes rolle i boligpolitikken, vil jeg komme med noen generelle kommentarer til utviklingen på boligmarkedet. Vi har i de siste 4 – 5 år fått liberalisert både boligmarkedet og kredittmarkedet. I første omgang førte dette til et betydelig prisfall på deler av bruktboligmarkedet, og til omsetningsproblemer for nye boliger. For første gang var vi i den situasjon at det ofte var billigere å kjøpe en brukt bolig enn en ny bolig med samme standard. Dette førte så i neste omgang til en kraftig nedgang i nybygging, som igjen i de siste par årene har ført til en kraftig prisstigning på brukte boliger, og vi er vel nå tilbake i den vanlige situasjonen med høyere priser på brukte boliger enn på nye med samme standard.

Normalt skulle dette føre til en økning i nybyggingen. En viss tendens til det har det vel vært, men ikke så markert. Dette har etter min mening sammenheng med utviklingen på kredittmarkedet. Vi har i de siste årene hatt en markert økning i renten, og omleggingen av skattesystemet har sørget for at også renten etter skatt har økt betydelig. Lånefinansiering av boliginvesteringer er m.a.o. blitt betydelig dyrere. Dertil kommer at skattereform er satt på den politiske dagsorden, og det betyr at man må regne med at betydningen av rentefradraget på lån blir redusert sterkt i årene som kommer. Det vil igjen føre til at renten etter skatt fortsatt vil kunne øke, selv om renten før skatt går noe ned.

Når vi skal diskutere boligfinansiering, er det etter min mening viktig å ha disse generelle forhold i minne. Enten vi liker det eller ikke er det nå markedskreftene som i stor grad bestemmer utviklingen på boligmarkedet. Jeg ser selv helt klart positive sider ved dette – bare rammebetingelsene er noenlunde fornuftige. I den sammenheng er skattereformen særdeles viktig. Den vil sikre at de som lånefinansierer bolig, vil stå overfor omtrent samme lånekostnader etter skatt, og det vil sikre at de som sparer til bolig vil få omtrent samme avkastning etter skatt. Etter at også rentereguleringen er opphevet, kan vi regne med at låntakerne vil betale en viss realrente etter skatt. Forutsatt at prisene på boliger utvikler seg omtrent i takt med prisnivået for øvrig, vil man få et godt grunnlag for å vurdere hvor mye man vil satse på bolig.

når bare i liten grad dem som trenger det. Tvungen rentesubsidiering i private banker bør oppheves. Subsidiering er en oppgave for det offentlige. Forfatteren argumenterer også for spesielle spareordninger for unge mennesker.

Fra forskjellige hold kommer det med jevne mellomrom forslag om å skjerme boliglånsrenten mot markedskreftene. Jeg har to hovedinnvendinger mot det, og den første er mest fundamental. Hvorfor skal boligforbruk subsidieres i forhold til annet forbruk? For de aller fleste er ikke alternativet ikke å ha et sted å bo. Det er svært ofte spørsmål om å velge mellom ulik boligstandard på et meget høyt nivå. Skjerming av boligrenten, eller boligsubsidiering som vel er en mer presis betegnelse, vil derfor i stor grad virke til å stimulere folk til å velge boliger i Mercedesklassen. Den andre innvendingen går på at selv om man skulle finne dette fornuftig, har man ingen garanti for at man ikke i stedet bruker pengene til å kjøpe f.eks. bil – ja kanskje en Mercedes.

Hvem bør subsidieres?

Et viktig spørsmål i denne situasjonen er: hvem er det som trenger subsidier i et stort sett fritt boligmarked og fritt kredittmarked? Jeg forutsetter at man ikke bygger boliger som folk flest ikke har råd til å bo i uten subsidier. Det vil vel bare skje hvis man fortsetter med ordninger som i realiteten innebærer at alle subsidierer alles boliger. Utgangspunktet bør være at den enkelte familie velger boligstandard ut fra sin inntekt, sine prioriteringer m.v. og selv betaler bokostnadene.

I dag er nesten all boligsubsidiering knyttet til nye boliger, og den skjer dels ved en kraftig rentesubsidiering på husbanklån i de første årene, og som trappes ned over 7 år, og dels ved en permanent subsidiering ved at Husbankrenten ligger 2 – 3 prosentenheter under markedsrenten på boliglån. Man kan bruke ulike beregningsmåter for å komme fram til omfanget av boligsubsidiene. Overføringene over statsbudsjettet til Husbankens rentesubsidier ligger vel på ca. 1,7 mrd., og er beregnet ut fra statsobligasjonsrenten. Dette kan kanskje være et rimelig utgangspunkt for en diskusjon om hvorledes boligsubsidiene best kan brukes.

Jeg vil tro at det i første rekke vil være unge i etableringsfasen som i dag trenger boligsubsidier. Dersom de er i stand til å skaffe seg tomt for å bygge Husbankboliger eller har ansiennitet for å flytte inn i en boligbyggeslagsbolig finansiert av Husbanken, vil de nyte godt av dagens subsidieordninger. Jeg er imidlertid redd for at mange unge i etableringsfasen derved faller utenom. Derfor har jeg stor sans for å løsrive subsidieringen –

eller i hvert fall det meste av den – fra Husbanken. Det må kunne gå an å finne fram til måter å distribuere de 1,7 mrd. kr. i subsidier – eller hva det nå er – på en måte som bedre treffer dem som trenger det. I et fritt boligmarked bør etter hvert prisen på eldre boliger med lavere standard bli betydelig billigere enn prisene på nye boliger, og derved bli det billigste alternativ for unge i etableringsfasen. Subsidiene bør da kanskje i første rekkex gå til dem som velger dette alternativet. De kan f.eks. gis som rentesubsidier, som ikke nødvendigvis må begrenses til husbanklån, og bør kanskje knyttes til førstegangs-etablering og være tidsavgrenset.

I så fall bør man også drøfte nærmere hvilken rolle Husbanken skal ha. Den blir da ikke lenger et redskap for å dele ut statlige boligsubsidier, men et supplement til de private kredittinstitusjoner. Det byr på den fordel for Husbanken at den kan slutte å bry seg med om husbyggerne holder seg innenfor spesifiserte arealgrenser og ikke har blyglass i dørene, men heller nøyer seg med å påse at boligen ligger innenfor et rimelig standard- og kostnadsnivå.

Subsidiering via private kredittinstitusjoner

Et meget spesielt trekk ved vår boligfinansiering er de subsidieringsordninger som private banker er pålagt å administrere og finansiere. Jeg tenker på PSV-ordningen og på rentenormeringen for boligbyggelån som skal konverteres til Husbank- eller PSV-lån. Også her kan man bruke ulike metoder for å beregne omfanget av subsidieringen. I forhold til lånekostnadene i Norges Bank og med en margin på 1 1/2 % lagt inn, er det tale om en subsidiering på rundt 300 mill. kr.

Dette er en meget lite heldig subsidieringsordning. For det første er den i like liten grad som Husbanksubsidiene – og til dels kanskje enda mindre – rettet mot dem som trenger det mest. For det andre er det betenkelig å pålegge private institusjoner å drive subsidiering over

egne bøker. I realiteten betyr det at det er bankens øvrige kunder som må dekke disse subsidiene. PSV-ordningen var ment som en overgangsordning for å få overført en del av boligfinansieringen fra Husbanken til bankene. I stedet for å trappe opp ordningen slik det ble antydnet under valgkampen, bør man drøfte om ikke tiden er inne for å avvikle den. Subsidiering er en oppgave for staten i den grad man skal drive med det – og ikke for private institusjoner som skal drive forretningsmessig, og som ikke minst er pålagt krav til soliditet og derved i realiteten også til inntjening.

De private banker har i år ifølge en forståelse med finansministeren etablert ordninger med relativt gunstige boliglån til ungdom. Til sammen har forretnings- og sparebankene gitt lån for rundt 4 mrd. kr. etter disse ordningene, og gjennomgående har renten ligget 2 prosentenheter lavere enn på boliglån for øvrig. Selv om også dette i realiteten innebærer at bankenes øvrige kunder finansierer denne subsidieringen, ser jeg mer positivt på denne ordningen enn på den som gjelder PSV-lånene. Jeg legger vekt på at dette er en midlertidig ordning i en helt spesiell situasjon. Også vurdert markedsmessig i en situasjon der bankene får mye kritikk – har den kanskje mye for seg.

Den private boligfinansiering

Hva bør så være de private kredittinstitusjoners oppgave i boligfinansieringen? Jeg har merket meg at Obos-direktør Mæland nylig har uttalt at de private banker overhodet ikke bør ha noen oppgave i boligfinansieringen fordi de er så dyre. Jeg har med tilfredshet merket meg at finansminister Berge ikke var enig i dette. Finansministeren er så ærlig at han innrømmer det ansvar myndighetene har for at bankenes renter er blitt så høye. Med en lånerente på 14,5 % effektivt i Norges Bank som normgivende for en stor del av bankenes innlånskostnader, og dertil kostnader ved tilleggsreservekravet på toppen av dette, vet han at når storparten av boliglånene i bank fortsatt har en rente på 15 – 15 1/2 %, er bankene langt fra å klandre. Hensikten med det høye rentenivået er jo å begrense låneetterspørselen – også på boliglån, selv om politikerne under valgkampen ikke vil innrømme det. Det vil jo være ganske meningsløst å etablere offentlige låneordninger for likevel å skaffe folk billige lån.

Faktisk har det motsatte skjedd og bra er det. Fra 1983 til 1986 sank statsbankenes andel av utestående boliglån fra 42 til 32 %, mens de private bankers andel gikk opp fra 46 til 52 %. Også kredittforeningenes og forsikrings-selskapenes andel økte. Dette betyr at en stadig større andel av boligfinansieringen må konkurrere med andre finansieringsformål og møte markedets krav.

Det er samtidig klart at det er mulig å forbedre boligfinansieringen på det private kredittmarked. Stort sett er kredittmarkedet nå liberalisert, men det gjenstår fortsatt noen reguleringer, og noen av disse rammer boligfinansieringen spesielt. Jeg tenker på kvotereguleringen for kredittforeningenes boliglån. Sløyf dette, og sløyf samtidig restriksjonene på bankenes adgang til å finansiere seg på obligasjonsmarkedet. Sløyf disse reguleringene samtidig som tilleggsreservekravet for bankene tas bort, vil være mine råd til myndighetene.

Kundene vil da kunne velge om de vil finansiere sin bolig med et langsiktig banklån der renten varierer med det generelle rentenivå, eller et langsiktig obligasjonsfi-



Berit Klemetsen er adm. direktør i Sparebankforeningen i Norge.

nansiert lån der renten er fast over en kort eller en lengre periode. Et tredje alternativ vil være å ta opp et boliglån i et forsikringsselskap, men da vel å merke uten å måtte tegne en livsforsikring på kjøpet, slik tilfellet har vært. Rentene på de ulike låneformer vil da bli bestemt i markedet under påvirkning av tilbud og etterspørsel, renteforventninger osv. Dersom bankene også slipper til i obligasjonsmarkedet, er jeg ikke redd for manglende konkurranse. I så fall vil bankene enten kunne ta opp obligasjonslån i egne bøker, eller kunne etablere egne selskaper som forestår slik opplåning. Det bør overlates til bankene selv å vurdere hva som er mest hensiktsmessig. Ulike egenkapitalkrav kan innebære at bankene vil velge å etablere egne selskaper for denne virksomheten.

En fordel ved i større grad å basere boligfinansieringen på obligasjonsmarkedet, er at rentesvingninger på kortsiktige lån ikke vil slå så sterkt ut i boliglånsrentene. Låntakerne vil selv kunne gardere seg ved å velge låneformer der renten er bundet for en viss periode.

I tittelen som jeg har fått utlevert for dette foredraget, spørres det om kredittinstitusjonene kan bidra med noe nytt for å løse boligproblemene. Noen vil kanskje bli skuffet når jeg svarer at jeg ikke ser behov for noe nytt på finansieringssiden – bortsett fra å sløyfe de gjenværende reguleringer. Noe særlig mer tror jeg ikke man behøver for å få sving på den private boligfinansiering – forutsatt da at skattereformen gjennomføres etter den skisse som det var bred enighet om i Stortinget i vår. Boligsubsidiering bør som nevnt være en oppgave bare for det offentlige.

Behov for bedre spareordninger

Derimot ser jeg et klart behov for å få til et samarbeid mellom myndighetene og bankene om spareordninger for ungdom før de etablerer seg på boligmarkedet. Det er lite ønskelig at hele finansieringen skal skje ved lån, og forholdene bør derfor legges til rette slik at det kan bli mulig å spare opp til en viss egenkapital. Selv etter at skattereformen er gjennomført, kan man neppe regne med noen realrente etter skatt på sparemidler av betydning. Det vil derfor fortsatt kunne fortone seg som litt av en Sisufos-oppgave å spare til bolig så lenge renten beskattes.

Vi har laget et regneeksempel som illustrerer betydningen av egenkapitalen. Vi har sett på et husbankfinansiert boligprosjekt der totale byggekostnader utgjør 880 000 kr. Husbyggeren antas å ha en inntekt på 225 000 kr. Dersom vedkommende bare har 50 000 kr. i egenkapital, vil under rimelige forutsetninger disponibel inntekt etter skatt og boligutgifter bli på 88 000 kr. i 1988 og reelt stige til 107 000 kr. i 1996. Dersom egenkapitalen er 230 000 kr., vil disponibel realinntekt under samme forut-

setning bli 107 000 kr. i 1988 og reelt stige til 121 000 kr. i 1996. I første tilfelle vil bokostnadene ligge på ca. 35 % av inntekten i gjennomsnitt de første 9 år, mens de i det siste tilfellet vil ligge på i underkant av 25 %. Det vil åpenbart bety mye for den enkelte families velferd om man kan legge seg opp en rimelig egenkapital før man skal til å kjøpe bolig.

I parentes bemerket vil det i denne sammenheng være en stor fordel om man har et skikkelig tilbud av utleieboliger der man kan bo og betale en rimelig månedlig leie, og samtidig spare til kjøp av egen bolig om man ønsker det. Selvsagt bør det også være tilbud av utleieboliger for dem som permanent ønsker en slik boform. Dette bør være en spesiell oppgave for boligbyggelagene og kanskje Husbanken. Offentlige subsidieringsordninger bør også legges opp slik at de fanger opp utleieboliger.

Jeg er klar over at sparestimulerende tiltak ikke har noe godt ord på seg i sosialøkonomiske fagmiljøer. Men jeg tror at akkurat når det gjelder unge som skal etablere seg på boligmarkedet, har dette mye for seg. Ofte vil slike ordninger være en forutsetning for at de unge i det hele tatt vil kunne komme i gang med noen sparing.

Vi kan tenke oss to hovedalternativer, enten å satse på en spesiell SMS-ordning eller en ordning med premiesparing.

Dersom man velger SMS-varianten, kan vi tenke oss årlige sparebeløp på kr. 15 000 i skattekl. 1 og kr. 30 000 i skattekl. 2 – og en minste spareperiode på 3 år. Med en rente på f.eks. 12 % vil man i løpet av 3 år kunne ha spart ca. 110 000 kr. Med den konkurranse man nå har på bankmarkedet, tror jeg for øvrig ikke man behøver å være bekymret for at ikke bankene vil gi en markedsmessig riktig rente på slike innskudd.

Alternativet kan være premiesparing til bolig for unge, der en sparepremie fra staten på f.eks. 5 prosentenheter kommer på toppen av bankrenten på f.eks. 12 %. Hele rentebeløpet bør være skattefritt. De maksimale sparebeløp kan i dette tilfellet settes høyere fordi ordningen relativt sett blir billigere for staten enn SMS-ordningen.

I begge alternativer kan man sette en aldersgrense på f.eks. 30 år, og man kan begrense ordningen slik at den bare gjelder én gang for hver ungdom.

En viktig side ved slike spesielle spareordninger for ungdom som skal etablere seg på boligmarkedet, er at de vil redusere behovet for lånefinansiering av boligen, og derved også for å subsidiere boliglån. Det må også være en fordel at de unge på denne måten tar ansvar for sin egen boligsituasjon og ikke bare regner med at det offentlige skal komme støttende til når de skal etablere seg på boligmarkedet. De fordeler som man oppnår gjennom slike ordninger, vil etter vår oppfatning langt overstige det ordningene koster staten i form av bortfall av skatteinntekter eller premietilskudd.

Kan kredittinstitusjonene bidra med noe nytt for å løse boligproblemene?

Forberedt innlegg

Opphev kvoteordningen for kredittforetakenes boliglån og la bankene fritt få legge ut obligasjoner. Det vil styrke låntagers posisjon gjennom økt konkurranse på kredittmarkedet. «Alle» ser fordelene ved slike tiltak. Vi trenger ikke flere utredninger. De rentesubsidier som i dagens boligfinansiering gis med den ene hånden, tas delvis tilbake med den andre, via tvungen avdragsspar-

AV
BJØRN EGGEN

Ønsker ikke halvoffentlig status

«Kan kredittinstitusjonene bidra med noe nytt for å løse boligproblemene» – det er problemstillingen Berit Klemetsen og jeg er blitt forelagt på denne konferansen. Jeg må innledningsvis få lov til å gi uttrykk for at selve problemstillingen illustrerer et ganske typisk trekk ved norsk økonomisk/politisk virkelighet, nemlig at finansielle forhold tillegges stor vekt, og at private finansinstitusjoner ikke betraktes på samme måte som private bedrifter i andre bransjer, men som en mellomting mellom slike og offentlige institusjoner. Vi ser dette bl.a. i offentlighetens krav på innflytelse over finansinstitusjonenes produktutforming, prising, virksomhetsområder, (ikke lån til cabin-cruiser!) prioriteringer (billige lån til ungdom), markedsføring osv. Virkemidlene kan være både av formell art: kredittloven, og uformell art: offentlig fordømmelse, trussel om «riset bak speilet» osv.

Finansinstitusjonene ønsker ikke en slik halvoffentlig status. Finansinstitusjonene ønsker å bli betraktet som det de er, nemlig frittstående aksjeselskaper/gjensidige selskaper o.l. som har som oppgave å drive sin virksomhet i samsvar med sitt formål og å oppnå best mulig resultat for sine eiere, evt. sine medlemmer.

Man bør ikke stille krav overfor finansinstitusjoner som forutsetter at de vil bryte med sine bedriftsøkonomiske mål. La meg få lov til å minne om at professor Leif Johansen var meget klar på dette punktet. Han poengterte at private bedrifter ikke skal ta samfunnsmessige hensyn, det er de ikke kompetente til. Så når direktør Klemetsen i sitt foredrag, slik jeg tolker det, kanskje uttrykker en viss overbærenhet med den foredragstittelen hun er blitt tildelt, så skjønner jeg henne godt ut fra at den enkelte finansinstitusjon nok ikke kan ventes å utforme genuine bidrag til å løse det såkalte boligproblemet. Men gir vi finansmarkedet sjansen til å bli mer effektivt gjennom økt konkurranse, så vil resultatet bli bedre boligfinansiering.

Kredittrasjoneringsystemet

Jeg skal i det følgende ikke kommentere den generelle del av direktør Klemetsens foredrag – rett og slett fordi jeg gjennomgående er enig i hennes synspunkter. Når

ing. En mer fri boligfinansiering – bl.a. basert på obligasjonsmarkedet – uten rentesubsidier og tilhørende tvangssparing i bolig, vil alt i alt gi låntakerne et minst like godt tilbud som det tradisjonelle boligfinansieringsopplegg. Boligen som belåningsobjekt står meget godt på egne ben.

det gjelder hennes konkrete forslag, vil jeg med en gang si at forslaget om å beholde og bygge ut forskjellige typer spareordninger som SMS, Premiesparing osv., såvidt jeg kan se stemmer dårlig overens med hennes generelle vurderinger av særordninger, subsidieordninger osv. Jeg skal imidlertid ikke gå nærmere inn på dette.

Jeg vil legge hovedvekten på å prøve å få frem hva som etter min mening er galt med dagens boligfinansiering og sette dette i sammenheng med dagens organisering av kredittmarkedet. Dette bør lede til en konklusjon på hvordan boligfinansieringen bør være og hvordan finansmarkedet bør utformes.

Jeg vil starte med å peke på den store betydning vi i Norge tillegger finansielle forhold. Se f.eks. på den type virkemidler som i praksis har vært brukt i den økonomiske politikk. Det har gjennomgående dreid seg om kredittpolitiske virkemidler, som diverse typer reservekrav, utlånsreguleringer, emisjonskontroll for obligasjoner, forskjellige former for renteregulering, hele statsbanksystemet, kort sagt alt det som ligger i, eller er en forutsetning for, det vi kaller kredittrasjoneringsystemet.

Dette systemet for detaljstyring av kredittstrømmer helt ned på prosjektnivå, ble utformet av Brofoss og hans etterfølgere i gjenreisningstidens ånd, og oppsummert i det såkalte kredittbudsjettet i nasjonalbudsjettet. Rasjonering av varemarkedene ble avvirket så snart man kunne etter krigen. På kredittmarkedet derimot har vi betydelige innslag av rasjonering og andre markedsreguleringer ennå, selv ti år etter at daværende finansminister Per Kleppe igangsatte en liberaliseringsprosess.

Det er nærmest fortløpende blitt utarbeidet offentlige utredninger og skrevet Stortingsmeldinger som rent faglig dokumenterer hvor viktig det er å skape et kredittmarked basert på effektiv konkurranse. Bl.a. har kredittrasjoneringen fått skylden for at avkastningen på realinvesteringene i Norge gjennomgående har vært lavere enn i andre land, dvs. systemet har den egenskap at det plukker ut de gale prosjektene. Allikevel fortsettes det med betydelige innslag av rasjonering og kreditregulering i finansmarkedet.

«Det boligpolitiske opplegg»

Ikke minst gjelder dette boligfinansieringen. Det såkalte «boligpolitiske opplegg» er fremdeles en blanding av offentlige lån og rentesubsidier/rentestøtte, samt «ord-

ninger» av forskjellig slag der private finansinstitusjoner gir lån til betingelser fastsatt av det offentlige, og etter tilvisning fra det offentlige. Jeg er helt enig med direktør Klemetsen når hun sier at subsidieringsordninger i boligfinansieringen bør statsbankene selv administrere. Og jeg vil legge til, på dette området tror jeg også det er statsbankene som har den beste kompetansen. Private finansinstitusjoner vil vanskelig ha et klart nok incitament til å følge opp slike ordninger. Ta PSV- ordningen til eksempel, boligfinansieringens «papirtiger», som får en fremtredende plass i alle såkalte «boligpakker» som presenteres, uten at dette gjenspeiles tilsvarende i de boliglån som faktisk gis, rett og slett fordi den enkelte bank finner ordningen direkte u-lønnsom. Jeg forstår meget godt direktør Klemetsen som vil fjerne hele ordningen.

Men likevel inngår den som en sentral del av det boligpolitiske opplegg også for 1988. Men – etter hva jeg har hørt – så har bankene, for å gå med på dette, forlangt at rentesubsidiene som gis gjennom ordningen, skal dekkes inn gjennom tilsvarende subsidierte innskudd fra Norges Bank, evt. andre statsinstitusjoner. Dersom dette blir løsningen – fullt ut eller delvis – så innebærer det at de private bankene på dette området administrerer en ren statsbankordning, noe som etter min mening bør overlates til de egentlige statsbankene.

Kvteordninger for kredittforetak meget uheldig

Rentesubsidieordninger virker uheldig på flere måter, det skal jeg ikke komme inn på. Men jeg vil nevne én side ved organiseringen av den norske boligfinansieringen som er ganske unik i internasjonal sammenheng, og som antakelig har resultert i at vi nå har et mye dårligere totalt boligfinansieringstilbud enn vi kunne ha hatt. Det er at *obligasjonsmarkedet* i stor grad er stengt for boligfinansieringen. I praksis skjer dette ved at de obligasjonsutstedende kredittforetak som gir boliglån, har forbud mot å gi mer boliglån enn en fastsatt kvote, som hittil har



Bjørn Eggen er vise adm. direktør i Realkreditt.

vært satt svært lavt sett i forhold til det totale omfanget av boliglån. På denne måten gir man i norsk boligpolitikk fra seg:

- 1) Det finansinstrument som er aller mest anvendelig til å skape gode boliglån.
- 2) Muligheten til å skape en effektiv konkurranse overfor bankene.

Vi skal huske på at obligasjonsmarkedet som konsept betraktet har et potensiale som fullt ut kan konkurrere med de samlede banklån i volum. Vi behøver ikke dra lenger enn til Danmark for å finne et obligasjonsmarked som er helt dominerende innen langsiktig finansiering.

En merknad her kan være at: «Vi har jo Husbanken». Jeg skal komme tilbake til at for boliglånsproduktet er dette ingen fullgod trøst. Først vil jeg imidlertid si et par ord om Husbanken. Den ble startet i 1949 som vi vet. Det kanskje ikke alle vet, var at det forut for dette var en inngående debatt om hvorvidt man burde etablere en Statens Husbank eller satse på obligasjonsmarkedet – dvs. kredittforeningene – i boligfinansieringen. Kredittforeningene var allerede fra gammelt av etablert som spesialinstitutter for boliglån. Å etablere Husbanken var selvfølgelig mer i gjenreisningens ånd – og sikkert også da en riktig beslutning – men for kredittforeningene ble dette starten på en tilværelse helt i skyggen av Husbanken og de store bankene, direkte kvoteregulert og styrt av myndighetene.

Den neste viktige begivenheten ble innledet for ca. 10 år siden – nemlig den liberaliseringsprosessen som finansmarkedet fremdeles er inne i. Som et ledd i denne ble det overført – eller rettere tilbakeført – finansieringsoppgaver fra Husbanken til de private finansinstitusjonene.

Men også i denne situasjonen ble obligasjonsmarkedet neglisjert til fordel for bankene, og i praksis også det såkalte «gråmarkedet». Slik er situasjonen i hovedsak også i dag. Det er jo trist – for kredittforetakene – men spiller det egentlig noen rolle for samfunnet, eller for boliglåntakerene? Det er min påstand at det gjør det. Jeg vil nevne tre uheldige virkninger av dagens organisering av boligfinansieringen slik jeg ser det:

- 1) Det skjer en generell sløsing med ressurser i systemet p.g.a. mangelfull konkurranse. Dette skal jeg ikke gå nærmere inn på.
- 2) Boliglånsøkers markedsposisjon overfor långiver er svekket. Han er ikke i posisjon til å stille krav om f.eks. rente, løpetid, innflytelse på renteendringer osv., mens långiver i stor grad ensidig kan endre betingelstilte utenforliggende krav som f.eks. kundeforhold – dvs. i praksis lavforrentede innskudd.
- 3) Boliglånsproduktet er ikke optimalt utformet, spesielt når det gjelder løpetid, hverken sett fra samfunnets side eller fra låntakers.

Før jeg går over til å beskrive og begrunne hvordan fremtidens boliglån bør være, skal jeg kort si hvordan boliglånmarkedet bør organiseres for å få til dette.

Lag ny organisering av boligfinansieringen

Det er i og for seg enkelt i prinsippet. Som direktør Klemetsen foreslår, bør vi oppheve rammestyringen av kredittforetakenes boliglån, samtidig som bankene fritt får legge ut obligasjoner. Nå vil jeg bemerke at når det

gjelder bankenes adgang til å legge ut obligasjoner, er svært mye gjort ved at de allerede har fri anledning til å legge ut 2-års papirer. Videre må det forutsettes at man finner en løsning på bankenes dobbelt-rolle som også *mejlere* av obligasjoner. Tilleggsreservekravet og evt. andre spesielle virkemidler bør avvikes til fordel for genrelle markedsoperasjoner. Kredittforetakene må samtidig få adgang til terminmarkedet i valuta gjennom en null-posisjons ordning.

Heldigvis ser det ut til at både myndigheter og andre som er opptatt av dette, nå ønsker å trekke kredittforetakene mer inn i boligfinansieringen. Hovedbegrunnelsen fra myndighetenes side er vel mer generelt hensynet til konkurransen på kredittmarkedet. Jeg skal her avslutningsvis ta for meg hva jeg mener vil være konkrete virkninger av å slippe kredittforetakene mer til på boligfinansieringsområdet.

Lengre løpetid for lån?

De fleste boliglånsprodukter som idag tilbys er dårlige i en ganske bestemt forstand, nemlig når det gjelder lånenes løpetid. Det er min påstand at den gjennomgående er for kort. Og la meg legge til – det er ikke slik at kort løpetid på lån er «riktigere» samfunnsøkonomisk i noen genrell forstand. Påtvunget kort løpetid er i seg selv en rasjoneringssteknikk som – bevisst eller ubevisst – benyttes både av offentlige og private långivere, når utlånene inneholder elementer av rentesubsidiering.

Det offentlige vil av budsjettmessige hensyn forsøke å ta igjen noe av rentesubsidiene ved å begrense løpetiden. De private finansinstitusjonene har samme interesse, og i tillegg vil det i et imperfekt marked være mulig å ta ut ekstra fortjeneste når et lån nedbetales og overføres til en annen låntaker som står i lånekø. Et monopolistisk marked gir rom for monopolprofitt.

Hva vil en normal løpetid på et boliglån være? Eller for å stille spørsmålet på en annen måte: Hvilke løpetider kunne en friere og mer konkurransebasert boligfinansiering tenkes å komme opp med? Det lar seg ikke uten videre forutsi, fordi det er mange ulike faktorer som påvirker tilpasningen i finansmarkedet. Men selve boligen som investerings- og låneobjekt bør kunne være et godt utgangspunkt. Boliginvesteringer er gjennomgående av de mest langsiktige realinvesteringer som gjøres, og ofte vil prosjektrisikoen være svært liten selv på meget lang sikt. Teoretisk – og også fra synspunktet til en långiver som ikke tar utenforliggende hensyn – så bør låneavdragene over årene følge verdiforringelsen på boligen/pantet. Jo bedre huseieren vedlikeholder boligen, jo mindre burde han, teoretisk sett, bli avkrevd i avdrag.

Jeg vil ikke med dette prøve å antyde at et friere boliglånmarked vil medføre nærmest evigvarende lån. Også finansinstitusjoner har en endelig horisont i sin

tilpasning, og på lengre sikt tillegges usikkerhet økt betydning. Men jeg kan nevne som eksempel at min egen institusjon – Realkreditt eller Bykreditt som det da het – før krigen ga lån med løpetid på 50 år til trehus og 75 år til murhus, med fast rente.

Dette skjedde i et relativt fritt marked, før gjenreisningsperiodens rasjoneringsystem. Det er dette systemet som introduserte aversjon mot virkelig langsiktige boliglån. Tvungen avdragssparing vil – for f.eks. unge i etableringsfasen – lett kunne medføre høyere løpende boutgifter i en periode hvor økonomien ikke tåler dette, selv når en tar hensyn til at de i dette systemet får en lavere rente.

Jeg vil konkludere på dette punktet med at jeg ikke er sikker på at forskjellige typer boligfinansieringsopplegg, lavrentepolitikk, kredittreguleringer osv. har medført lavere belastning på boligbudsjettene hos folk, sett i forhold til en situasjon med mindre grad av rentesubsidiering, men med gjennomgående lengre løpetid. Hensikten med reguleringen av boligfinansieringen har sikkert vært prisverdig nok, men resultatet har kanskje ikke vært som man har tenkt seg.

Til slutt vil jeg summarisk nevne forbedringer i boliglåntilbudene som jeg mener kredittforetakene/obligasjonsmarkedet kan bidra med dersom de blir trukket sterkere inn i boligfinansieringen.

- 1) Kredittforetakene krever ikke «kundeforhold», eller skal vi heller si kobling mellom lån og andre tjenester f.eks. innskudd. Dette kommer særlig ungdom til gode.
- 2) Boliglån kan gis med lengre løpetid, bedre tilpasset boligen som investeringsprosjekt. Dette gir en riktigere avdragsbelastning og gir lavere boutgifter i etableringsfasen.
- 3) Låntakernes markedsposisjon overfor långiver bedres. Renteøkninger, gebyrbelegging osv. kan ikke foretas etter eget forgodtbefinnende av långiver, men må følge et på forhånd fastsatt opplegg. F.eks. kan renten etter låntakers valg, være fast i alternativt 3 år, 5 år osv. Lånet er uoppsigelig fra långivers side. Dette er typiske egenskaper for obligasjonslån.
- 4) Konkurransen fra kredittforetakene vil bedre boliglåntilbudene også fra banker m.v. Det samlede boligfinansieringstilbud vil kunne forventes å bli bedre.

Jeg tror dette kan være viktige bidrag fra kredittforetakene til å forbedre boligfinansieringen. Mitt inntrykk er at «alle» grupperinger med interesse for boligfinansiering nå ser dette og ønsker å la kredittforeningene slippe til. Dette gjelder også kredittforetakenes konkurrenter, bl.a. bankene som det fremgikk av direktør Klemetsens foredrag. Forskjellige offentlige utredninger har på faglig grunnlag konkludert med det samme. Men, et hjertesukk til slutt, nå bør vi forlengst ha fått all den informasjon vi trenger, nå behøver vi ikke å utrede mer. La kredittforetakene slippe til for å forbedre boligfinansieringen, nå!

Minnetale ved Knut Getz Wolds bære

Vi er mange samlet her i dag for å ta et siste farvel med Knut Getz Wold og for å hedre hans minne. Knut hadde mange venner. For han var ikke bare en éner i sitt fag og sitt virke. Han var et fint menneske – et fint menneske i ordets beste betydning. Allerede i sin barndom og ungdom i Verdal viste Knut evner og egenskaper utover det vanlige.

– På skolen hoppet han over klasser.

– I fødselsdagsselskap hjemme i hagen ved det store Getz-huset holdt han taler stående på en margarin-kasse – i fin Hyde Park stil.

– På Stiklestad under 900-årsjubileet i 1930 troppet han opp med sitt nye fotokasseapparat, løp fram gjennom sperringene og sikret seg fine fotografier av Kong Haakon og Dronning Maud. Til stor glede for lokalavisen i Verdal. Ja, bildene er senere også brukt i Dagbladet.

Knut viste tidlig stor selvstendighet ved å innta helt andre politiske standpunkter enn familien ellers. Han ble venstremann. I miljøet der han vokste opp var det et svært radikalt skritt.

Vi som lærte Knut å kjenne for 50 år siden i økonomenes studiehøyborg – Fredriksgate 3 – vi skjønnte jo fort at Knut måtte bli noe stort. Han lå an til å bli sjef for Norges Bank allerede den gangen.

Alt som ung student var han egentlig helt voksen, moden, kunnskapsrik og en suveren og glitrende foredragsholder. Han skrev allerede i 1936 i tidsskriftet Samtiden om planøkonomien i Norge.

Men samtidig hadde han i behold det guttaktige, det lyse og glade med det rette glimtet i øyet. Hans sans for de gode og fornøyelige replikkene gjorde ham til en attraksjon i enhver forsamling. Han hadde en fabelaktig evne til å huske, gjenfortelle og levendegjøre opplevelser og episoder som han hadde vært med på. Det var tydelig at gutten i Knut følte stor glede ved å spre lys og smil på sin vei.

Og slik var Knut – ikke bare som student – men gjennom hele livet.

Knut var ikke bare et lyst og vennlig menneske. Han hadde, som vi alle vet, et dypt sosialt engasjement. Allerede som 22-åring skrev han en større utredning om «Vår sosialpolitikk».

Jeg vil tro at hans sosiale engasjement var medvirkende til at han valgte sosialøkonomi som sitt fag. 30-årenes økonomiske krise med massearbeidsløshet, fattigdom og nød måtte virke som en meningsløshet og som en utfordring på Knut. Da var det naturlig å lære mer om de økonomiske sammenhenger.

Knut var på det første kullet som tok den nye øko-

nomiske embetseksamen i 1939. Hans sluttarakter var rent laud, 2,15. – Det sier ikke så lite allerede det.

Under krigen sto han den norske Regjering bi i London, i samarbeid med blant andre Erik Brofoss.

Da han kom hjem i 1945 ble han konsulent i Finansdepartementet. Det var der han traff Astrid. Det synes jeg det er hyggelig å tenke på.

Knut og Astrid hadde et langt og lykkelig liv sammen. De passet for hverandre, og de utfylte hverandre.

Knut ble ikke lenge i Finansdepartementet. For i 1946 ble han personlig sekretær for sosialminister Sven Oftedal, og i 1947 ble

han statssekretær. Venstremannen Knut Getz Wold ble altså betrodd vervet som statssekretær under en regjering med en annen politisk farge.

– Det sier ikke så rent lite om den tillit Knut nøt allerede da.

Oppgaven var å utarbeide en stortingsmelding om innføring av folketrygd i Norge. Dette var midt i blinken for Knut. Her kunne han kombinere sine økonomiske kunnskaper med sitt sosiale engasjement.

Men som vi måtte vente, det varte ikke lenge før Erik Brofoss sørget for å få Knut tilbake til seg. Det skjedde i 1948, da Brofoss skulle bygge opp et nytt handelsdepartement for å



Knut Getz Wold

takle landets alvorlige valutasisituasjon.

– Brofoss visste hva han gjorde.

I 10 år virket Knut som ekspedisjonssjef i Handelsdepartementet. I mellomtiden hadde Brofoss blitt sjef i Norges Bank, og da gikk det på ny som det måtte: Brofoss kalte Knut til Norges Bank som nestformann i direksjonen.

– Brofoss visste igjen hva han gjorde.

Dermed begynte Knuts lange og lysende virke i banken. Her ble han også en meget avholdt sjef.

Jeg har i stillings medfør hatt gleden av å samarbeide med Knut i alle år siden 1947 – i nesten 40 år. Det var for meg en rik opplevelse både mens Knut var i Handelsdepartementet og senere mens han var i Norges Bank. Det var givende å se hvorledes Knut i møter med Finansministeren med styrke og engasjement fremførte sine synspunkter om styringen av landets økonomi, samtidig som han i all sin gjerning var 100 pst. lojal overfor Finansministeren og Regjeringen – naturligvis helt uavhengig av hvilken politisk farge Regjeringen hadde.

Denne fine balansen som Knut fant, ble klart reflektert i hans 15 glimrende årstaler. Hele det politiske og økonomiske etablissement – med Stortingspresident, Statsminister og Høyesterettsjustitiarius i spissen –

satt hvert år benket ved hans talerstol i Norges Bank. Alle var åpne for gode råd, for de visste at de her sto overfor en fremragende og uavhengig ekspert med masse «common sense».

Knuts virke fikk gjennom årene en internasjonal dimensjon. Det begynte med Marshall-hjelpen i 40-årene – der vi, etter en nølende start fra norsk side, etter hvert fikk gjennomslag for at vi brukte valutaen godt, hvilket resulterte i store Marshall-tildelinger og dermed rask gjenreising og videreutbygging av norsk økonomi.

Knut sto helt sentralt i dette arbeidet.

Etter den første Marshall-hjelp-perioden kom Knut aktivt med i samarbeidet i OEEC og senere i OECD i Paris. Jeg hadde i mange år den store glede å se ham i aksjon, særlig i den viktige Economic Policy Committee. Han ble i høy grad lyttet til, der han talte

– engasjert og engasjerende,

– uten manuskript og på sitt flytende, perfekte engelsk.

Jo, Knut var en glimrende representant for Norge i alle de internasjonale fora han deltok.

I sine 15 år som sjefdirektør i Norges Bank var han Norges «governor» i Det Internasjonale Pengefondet.

Selv hadde Knut særlig stor glede og nytte av de faste møtene med verdens

ledende sentralbanksjefer i Basel.

Knuts virke spente over et vidt felt.

Listen over hans skrifter dekker åtte to-spaltede store sider. Han var medlem av eller leder for en lang rekke råd, styrever og komitéer.

Knuts allsidighet illustreres også ved at han i 12 år var konsulent for Nobel-instituttet. Han skrev bl.a. utredningen som lå til grunn for at George Marshall fikk Fredsprisen.

Knut Getz Wold kunne ha valgt andre løpebaner enn den han valgte. Dørene sto åpne for ham. Mange var de tilbud han måtte takke nei til – både internasjonalt og hjemme. Det er ingen hemmelighet at han kunne ha blitt både finansminister og utenriksminister hvis han hadde villet.

Knut kunne naturligvis ha gjort landet store tjenester også om han hadde valgt en annen løpebane. Men jeg tror vi skal være glade for det valg han gjorde. Han var i bunn og grunn på hjemmebane alt fra 1930-årene da han tok opp sosialøkonomi med sterk sosial profil.

Knut var Kommandør av St. Olavs Orden og innehaver av den islandske falkeorden.

Også etter at Knut gikk av i Norges Bank for vel to år siden, var han nesten daglig å finne i banken.

Der følte han seg hjemme, og der hadde han mange venner. Jeg vet det vil glede Astrid at jeg spesielt nevner hans enestående sekretær, Solveig Andersen, som i alle år sto Knut bi på en helt fremragende måte.

Knut hadde sin faste gange i banken til to uker før han døde. Han ville ikke gi seg selv om sykdommen etter hvert ble tyngre og tyngre å bære. Han døde etter én uke på Lovisenberg Sykehus.

Knut fikk fullført sitt livsverk – sitt mektige livsverk. Det kan vi nå være glade og takknemlig over.

Vi har i det hele tatt – alle vi i denne forsamling, – og mange, mange flere, så mye å takke Knut for.

Alle takker vi deg, Knut, for alt du gjorde og fordi du var et så fint og lyst menneske og en så god venn.

Den aller varmeste takk kommer fra Astrid og barna. Dem har du gitt et rikt liv. Men du, Astrid, og Marit, Bjørn og Ellen, kan på denne vanskelige dag også tenke på all den glede og den støtte som dere har gitt ham gjennom de mange gode årene dere hadde med hverandre.

Vårt siste farvel til deg, Knut,

– fra oss alle

– i dyp takknemlighet.

Vi lyser fred over Knut Getz Wolds minne.

Abonnement 1988

Krav om abonnementsavgift for 1988 er nå sendt ut.
Avgiften kan også innbetales til postgirokonto 5 16 78 87

Husk å oppgi abonnementsnummer.

Abonnement gjelder til oppsigelse foreligger.

Nye forskningsrapporter

Rapportene fås kjøpt ved henvendelse til institusjonen.



Redaksjonen vil takke følgende personer for faglig bistand i 1987

Knut Alsen
Roar Bergan
Olav Bjerkholt
Torstein Bye
Finn R. Førsum
Arne Jon Isachsen
Morten Jensen
Diderik Lund
Karl O. Moene
Kjell Roland
Asbjørn Rødseth
Jon Strand
Steinar Strøm
Erling Vårdal



INDUSTRIØKONOMISK INSTITUTT

Breiviken 2, 5035 Bergen, Sandviken. Tlf. (05) 95 06 60

Stabilisation efforts in an independent oil exporting country — the case of Norway. Av Per Heum.

Norwegian economic outlook is discussed by linking business development in nonpetroleum industries to the development of the Norwegian petroleum industry. The key issue for decisionmakers is to decide on the industrial route Norway is to follow in the years ahead.

Notat 4/87. 25 sider. Pris kr. 100,-.

Aktører for industriell nyskapning. Av Tom Johnstad.

Denne rapporten inneholder først en generell drøfting av nyskapning i næringslivet. Deretter tar den for seg ulike aktører for industriell nyskapning, deres organisering og eksterne relasjoner. Det gjelder ulike kompetansemiljø, veilednings- og formidlingsinstitusjoner og bedriftsutviklingstiltak. Videre er det en gjennomgang av aktørenes utvikling, lokalisering og kontaktmønstre. Avslutningsvis sees disse tiltak i en bredere regional sammenheng.

ISBN 82-7296-051-6. Rapport nr. 74. 121 sider. Pris kr. 180,-.

Growth Policies in a Nordic Perspective. Av Etlä Iff, IUI og IøI

The Nordic countries are interesting cases for comparative analysis. They are alike in being small, open economies, with advanced welfare systems and in a decade. Against this common backdrop a number of differences in economic performance may be observed.

ISBN 91-7204-2761 951-9206-1-1. Rapport nr. 88. Pris kr. 295,-.

Status og utfordringer i internasjonaliseringsprosessen. Av Bjørn Svendsen. Industriøkonomisk Inst.

I rapportens kapittel 1 og 2 er hovedlinjene i internasjonaliseringsdebatten og næringslivets reelle internasjonalisering frem til 1987 beskrevet kort, og det er gitt vurderinger av sannsynlig utvikling fremover. I kapittel 3 er det fremmet forslag til tiltak som kan settes i verk for å bidra til at den videre internasjonalisering av norsk næringsliv i årene som kommer kan skje på en best mulig måte.

ISBN 82-7296-067-2. Rapport nr. 89. 68 sider. Pris kr. 140.

Småforetak i skyggen av mellomstore? En undersøkelse blandt mindre industrihåndverk- og serviceforetak i 1986. Av Birger M. Vikøren.

Undersøkelsen viser blandt annet at små foretak i liten grad kommer i kontakt med offentlige og private kilder til teknologisk og økonomisk-administrativ fornying. Denne og tidligere undersøkelser blandt små og mellomstore bedrifter (SMB), gir grunn til å anta at private og offentlige finans- og serviceinstitusjoner fortsatt har behov for oppdatert kunnskap og SMB.

ISBN 82-7296-068-0. Rapport nr. 90. 45 sider. Pris kr. 120,-.

Foreningens tillitsvalgte Hovedstyre

Formann: John L. Rogne,
Industriforbundets
Servicekontor

Medlemmer:

Anne Berit Christiansen,
Norges Bank
Benedicte Fleischer, Han-
delsdepartementet
Ole Kristian Udnes, Bærum
kommune

Varamedlemmer:

Harald Magnus Andreassen,
Den norske Bankfor-
ening
Bredo Mehlin, Elkem

KONTROLLKOMITÉ:

Formann: Torolf Støyva,
Statens Pensjonskasse

Medlemmer:

Dag Bjørnland, Transport-
økonomisk institutt
Lisa Blom, Husbanken
Leif Asbjørn Nygaard,
Handelsdepartementet
Nils Terje Furunes,
Finansierings-
selskapets Forening

VALGKOMITÉ:

Formann: Kjell A. Kraakmo,
Kredittkassen

Medlemmer:

Stein Reegård, Forbruker-
og adm. departementet
Olav Vannebo, Norges for-
sikringsforbund

Fagforeningens styre

Formann: Nils Martin Stø-
len, Statistisk Sentral-
byrå

Medlemmer:

Gunnar Pedersen, Norcon-
sult A/S
Albert Johansen: Akademi-
kernes Fellesorganisa-
sjon
Torleif A. Næss, Oslo lys-
verker
Kirsten Solhaug, Distrikt-
enes utbyggingsfond

Regionalforskning og datagrunnlag. En vurdering av DU's database for forskningsmål og forslag til prosjekter.

Av Tor Fredriksen.

Notatet er et resultat av et forprosjekt for NORAS. Hensikten med prosjektet har vært å vurdere en database basert på engasjements- og regnskapsregisteret i Distriktenes Utbyggingsfond (DU) for ulike forskningsformål. Dermed å undersøke hvilke forsknings- og utredningsmiljøer som er potensielle brukere av databasen, samt foreslå prosjekter som kan gjennomføres ved bruk av data fra databasen.

Notat nr. 5/87. 21 sider. Pris kr. 100,-.

Noen betraktninger rundt prising av leide samband.

Av Torgim Roll.

Det utvikles en enkel modell for prising av leide-samband. Ut fra denne modellen trekkes en rekke implikasjoner for prising av leide-samband. Leidesamband bør prises etter gjennomsnittskostnader. Televerket bør videre tilstrebe å ta sammen fortjenestemarginer for utleie av leide-samband som for tilsvarende trafikk i de offentlige nett. Prising av leide-samband bør også baseres på en volumuavhengig takst.

Notat nr. 3/87. 29 sider. Pris kr. 100,-.

FONDET FOR MARKEDS- OG DISTRIBUSJONSFORSKNING (FMD)

Fredenborgvn. 24, 0177 Oslo 1, tlf. (02) 20 21 70

Skjermingen av jordbruket. Noen økonomisk – teoretiske betraktninger.

Av Nils E. Sørgaard.

Rapporten har to hovedtema. For det første analyseres det hvordan hovedtyper av offentlig virkemiddelbruk slår ut på ulike målvariable, som bøndernes inntekter, produksjonsnivå og konsumentpriser. For det andre påvises det at fravær av forpliktende internasjonalt samarbeid i jordbrukspolitikk gir ikke-optimale resultater.

ISBN 82-7284-0944. Serie nr. 63. Sidetall 101 u/vedlegg. Pris kr. 75,-.

Konkurransen og avhengighet. Om virkninger av vertikal innflytelse i distribusjonssystemet. Forskningsrapport nr. 64.

Av Ivar Pettersen.

Forbrukerne har lite å frykte fra leverandørenes vertikale innflytelse. Ulike former for vertikal kontroll påvirker først og fremst fordeling av arbeidsoppgaver og myndighet innefor distribusjonskanalen. Temaet behandles fra en teoretisk synsvinkel, der den norske konkurransepolitikken også blir vurdert i lys av drøftingen. Den empiriske analysen bygger på et større antall varepartier.

ISBN 82-7284-0952. Serie nr. 64. Sidetall 118 u/vedl. Pris kr. 75,-.

Norges tekopolitik og hushållens økonomi. Med jämförelse av svenska och danska förhållanden.

Av Eva Lindström.

Norske tekoprodukter er beskyttet mot import gjennom toll og kvoteordninger overfor land utenom EFTA og EF. Importbeskyttelsen når i liten grad fram til arbeidsplasser i næringen, men gir norske husholdninger, særlig ungdom og barnefamilier, merkostnader på mer enn 1,5 milliarder kroner i året. Lavprisimport av tekoprodukter blir ca. 45% dyrere. Ordningen rammer først og fremst u-land med en viss industrialisering.

Serie nr. 66. Sidetall 170. Pris kr. 75,-.

Varamedlemmer:

Arve Dagfinnrud, Arbeids-
direktoratet
Per Jostein Brekke, Kreditt-
tilsynet

FONDSTYRE:

Formann: Idar Møglestue,
Statistisk Sentralbyrå

Medlemmer:

Nils Bakke, Statistisk Sen-
tralbyrå
Arne Borge, Industridepar-
tementet

VALGKOMITÉ:

Formann: Torleif Stubbe,
Oslo kommune

Medlemmer:

Eric Mittelbach, Hus-
banken
Reidar Økland, Sosial-
departementet

Kontaktpersoner i kommuner og fylkes- kommuner

Akershus:

Bjørn Holager

Aust-Agder:

Sverre Mollestad

Buskerud:

Alf Runar Bakke

Hedmark:

Willy Kleiven

Hordaland:

Erling Hodneland

Nord-Trøndelag:

Oddvar Andersen

Nordland:

Arne B. Øigarden

Oppland:

Steinar Nymo

Oslo:

Bjørn Jacobsen

Rogaland:

Jan Solland

Sogn og Fjordane:

Idar Moe

Sør-Trøndelag:

Asbjørn Rønning

Telemark:

Tore A. Melgaard

Vest-Agder:

Karl-Ove Robertsen

Vestfold:

Tor-Ole Mortensen

Østfold:

Kr. Hjortkjær Hansen

NORGES BANK

Boks 1179, Sentrum, 0107 Oslo 1, tlf. (02) 31 60 00.

Finansblokken i RIKMOD – frihetsgrader, data og dataarbeid.

Av Gunnvald Grønvik og Eilev S. Jansen.

I et tidligere arbeidsnotat er kvartalsmodellen RIKMOD gitt en forenklet framstilling i form av en aggregert versjon, SMÅRIK. Dette notatet tar utgangspunkt i SMÅRIKs finansmodell som for fire institusjonelle sektorer beskriver rentedannelse og fordringstilpasning for noen representative objekter. Denne finansmodellen utvides til å inkorporere terminmarkedet for valuta. SMÅRIK er modellert i nettofordringer og notatet utleder sammenhengene mellom ulike måter å representere fordringsforhold på; sektor-sektormatriser, bruttofordringsvektorer og nettofordringsvektorer. Ved å aggregere fra kredittmarkedsstatistikens til RIKMODs sektorinndeling får vi fram skjelettet av en sjusektor finansmodell. Med utgangspunkt i dette bokholderiet utnyttes økosirkrestriksjoner, regelverk og eksogenitetsforutsetninger til å påvise hvilke finansielle beholdningsvariable som vil være genuint endogene i RIKMOD.

ISBN 82-90130-46-5. Arbeidsnotat 1987/6. 54 sider. 21. august 1987.

Arbeidstid og timelønn. En empirisk undersøkelse.

Av Ragnar Nymoen.

Det formuleres en hypotese om sammenhengen mellom arbeidstid og timelønn, gitt at lønningene blir bestemt ved lokale forhandlinger. Hypotesen sier at arbeidstidsforkortelser øker lønnsveksten på kort sikt, men at lønnsnivået er uavhengig av arbeidstiden på lang sikt. Dette har interessante implikasjoner for spørsmålet om lønnskompensasjon i forbindelse med redusert normalarbeidstid. Nærmere bestemt tilsier hypotesene at skal årslønna opprettholdes, må timeverksproduktiviteten øke med samme prosent som arbeidstiden settes ned. Formålet med dette notatet er å undersøke den empiriske holdbarheten av denne hypotesen. Vi benytter både testmetoder innenfor rammen av dynamisk økonometrisk modellering og nye kointegrasjonsteknikker. De empiriske resultatene tyder på at reallønna er uavhengig av arbeidstiden på lang sikt. Videre konkluderes det med at en lønnsrelasjon som inkluderer en signifikant kortsiktseffekt av arbeidstid innebærer en forbedring i forhold til lønnsrelasjonen i et tidligere arbeid av Hoel og Nymoen (1987).

ISBN 82-90130-44-9. Arbeidsnotat 1987/4. 24 sider. 24. april 1987.

Integrering av lønnsrelasjoner i en kvartalsvis makromodell.

Av Øyvind Eitrheim og Ragnar Nymoen.

Arbeidsnotatet dokumenterer en kvartalsmodell av den norske realøkonomien, RIKMOD W. Modellen er utviklet innenfor RIKMOD-prosjektet i Norges Bank og integrerer lønnsdannelse i en modell som forøvrig fokuserer på den kortsiktige produsenttilpasningen i økonomien.

Estimeringsresultater i lønnsrelasjonene blir presentert og simuleringsresultater viser hvordan disse føyer data både innenfor estimeringsperioden og ved post-sample simulering. De viktigste mekanismene i RIKMOD W blir presentert og det legges stor vekt på å dokumentere modellens prediksjonsegenskaper ved full dynamisk simulering. Resultatene viser at modellen klarer å fange opp mange sentrale utviklingstrekk innenfor den historiske perioden 1972 1 til 1984 4. For eksempel simuleres lønnsutviklingen tilfredsstillende over en periode i norsk økonomi som er preget av store endringer i det nominelle forløpet i økonomien.

Modellens stabilitetsegenskaper og de viktigste mekanismene som er implementert blir illustrert gjennom politikkeksperimenter. En kvalitativ viktig konklusjon er at modellen synes å konvergere relativt hurtig mot en ny likevektbane etter at den har vært utsatt for eksogene sjokk.

ISBN 82-90130-48-1. Arbeidsnotat 1987/5. 150 sider.

Kontaktpersoner i staten

Arbeidsdirektoratet:

Arve Dagfinnrud

Distriktenes utbyggingsfond:

Ståle Risjord

Fiskeridirektoratet:

Anders Østreim

Forbruker- og adm. departementet:

Kjell Reite

Handelsdepartementet:

Mette Mogstad

Industridepartementet:

Inger Johanne Syversen

Husbanken:

Odd Kristiansen

Kulturdepartementet:

Signulf Olsen

Kommunaldepartementet:

Einar Einarsen

Kredittilsynet:

Per Jostein Brekke

Miljøverndepartementet:

Jon Opem

Olje- og energidepartementet:

Dag Omre

Rikstrygdeverket:

Arne Tuhus

Samferdselsdepartementet:

Jan Terje Mentzoni

Sjøfartsdirektoratet:

Jarle Wergeland

Sosialdepartementet:

Reidar Økland

Statens bygge- og eienomsdir.:

Anders Schram

Statens Pensjonskasse:

Torolf Støyva

Statistisk Sentralbyrå:

Arne Faye

Statskraftverkene:

Jon Oddvar Rogstad

Teledirektoratet:

Svein Straand

Vegdirektoratet:

Jan Fredrik Lund

Statistisk Sentralbyrå,

Kongsvinger:

Eva Jemblie Monssen

The Choice of Exchange Rate Regime for a Small Open Economy. A Survey. Av Hali J. Edison.

Tema for dette arbeidsnotatet er valg av valutakursregime for en liten, åpen økonomi. Seksjon 2 gir en oversikt over det teoretiske grunnlaget. Det understrekes at konklusjonene fra Mundell-Fleming modellen er sterkt avhengige av modellens forutsetninger, og at sjokk fra utlandet kan overføres gjennom mange forskjellige kanaler. Det stilles et spørsmålsteget ved den gamle tomelfingerregelen om at fleksible valutakurser bidrar til å skjerme den innenlandske økonomien mot påvirkning utenfra. Det gis et oversyn over empiriske arbeider på feltet i seksjon 3. I seksjon 4 drøftes spørsmålet om hvilket valutakursregime som vil være best for Norge.

Dr. Hali J. Edison arbeider i Division of International Finance, Board of Governors of the Federal Reserve System, Washington D.C., og arbeidsnotatet er blitt til under et gjesteopphold i Utrednings- og statistikkavdelingen, Norges Bank.

ISBN 82-90130-54-6. Arbeidsnotat 1987/8. 48 sider.

Nordiske skatteklarer

Av Sigbjørn Atle Berg

I en frikonkurransøkonomi uten skatter vil avkastningskravene til ulike typer realinvesteringer være like, og lik den reelle avkastningen av finansinvesteringer. Beskatning vil nesten med nødvendighet bryte mange av disse likhetene. Det er vanlig å kalle disse avvikene for skatteklarer.

I dette notatet anslås størrelsen på noen av skatteklarene i de fem nordiske lands skattesystemer. Analysen er noe mer omfattende for Norge enn for de øvrige landene.

ISBN 82-90130-47-3. Arbeidsnotat 1987/7. 67 sider.

TRANSPORTØKONOMISK INSTITUTT

Biblioteket, postboks 6110/Etterstad, 0602 Oslo 6.

Feil og mangler ved vogntog kontrollert på Solum utekontrollstasjon ved E 18 i Vestfold.

Av Fosser, Stein, forsker.

På E 18 i Vestfold ble et representativt utvalg av vogntog kontrollert for bl.a. teknisk stand, sikring av last, km-tellere, løyve, farlig gods, kjørehviletid og dokumenter. Totalt ble det funnet 870 forskjellige feil eller mangler blant 257 norskregistrerte vogntog. Dvs. 3,4 feil pr. kontrollert vogntog. Tekniske mangler, spesielt feil ved bremses, forekom hyppigst.

Oslo, juni 1986. 10 sider + vedlegg. NOK 50,-. Best. nr. 825/87.

Bedrifiers transport og bruk av dispensasjon for spesialtransporter. En intervjuundersøkelse.

Av Solberg, Per, Sivilingeniør.

I notatet er det gitt en analyse av typiske trekk av transport og produkter som trenger dispensasjon pga. for store dimensjoner og vekt. Dataene er samlet inn i en intervjuundersøkelse pr. post ved produksjons- og transportbedrifter. Resultatene viser at lastens lengde er den parameter det oftest søkes dispensasjon for. Bedriftene har generelt tilpasset produktstørrelser og transport etter regelverket. Regelverket medfører sannsynligvis likevel økte kostnader, men overføring av noe av avsvaret for regeletterfølgelse fra vegetatene til transportørene kan kanskje bidra til å redusere disse.

Oslo, april 1987. 47 sider. NOK 75,-. Best.nr. 822/87.



Barn, idrett og transport. Barneidrettens samfunnsmessige transportkostnader – hva vet vi og hva trenger vi mer kunnskap om.
Av Stangeby, Ingunn, sosiolog.

Idretten er i dag det viktigste organiserte tilbudet til barn og unge. Notatet tar opp følgende problemstillinger. Hvor stor andel av barn og unge som er med i organiserte idrettsaktiviteter og hvor ofte de deltar. Hvor mange og hvor lange reiser de foretar i denne forbindelse og hvilke transportmidler de bruker. Hvor langt voksne reiser, hvor mye tid og hvilke transportmidler de bruker for å følge barn til idrettsaktiviteter. Hvordan transportkostnader kan hindre barn og unge i å delta i sport og idrett.

Oslo, mai 1987. 27 sider. NOK 75,-. Best.nr. 826/87.

Føreforholdsmodell.
Av Ragnøy, Arild, sivilingeniør.



Kunnskaper om føreforholdet på vegnettet om vinteren er av stor betydning i flere sammenhenger. Gjennomføring av spesielle føreforholdsundersøkelser er imidlertid svært ressurskrevende. Hensikten med dette prosjektet har vært å utarbeide en modell som på grunnlag av allerede innsamlede opplysninger om meteorologiske forhold, trafikk-tall og utførte vedlikeholdsaktiviteter *predikerer* føreforholdet på vegen. Resultatet av arbeidet så langt er en føreforholdsmodell som predikerer riktig føre (sammenliknet med observasjoner) i 8 av 10 tilfeller. Modellen er ikke tilrettelagt for praktisk bruk.

Oslo, juni 1987. 65 sider + vedlegg. NOK 75,-. Best.nr. 830/87.

Road Accident Recording Systems in Southern Africa.
Av Vaaje, Tore, Civil engineer.



The report contains a review of present road accident recording system in the SADCC-countries and recommends on a new, improved road accident recording system.

Oslo, February 1987. 35 p + appendix. Project report. NOK 100,-. ISBN 82-7133-563-4.

Organising of Road Safety Work in Southern Africa.
Av Vaaje, Tore, Civil engineer.

The report contains a review of present road safety organisation in the SADCC-countries, and general recommendation as to organise road safety work in the countries considered. It is recommended to establish a National Road Safety Board, a Road Safety Agency and Local Road Safety Boards.

Oslo, January 1987. 21 p + appendix. Project report. NOK 100,-. ISBN 82-7133-562-6.

Control of Overloading in Southern Africa.
Av Filseth, Johan.

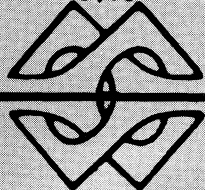


The report includes a description of the principles and conditions of an efficient overload control system and a review of the present systems applied in the 9 DADCC countries. Recommendations aimed at improvements on a common basis are identified. They include legislation, law enforcement, training, information, equipment and control systems.

Oslo, April 1987. 52 p + appendix. Project report. NOK 100,-. ISBN 82-7133-568-5.

NSF

1968



Redaktør:
Bent Vale

Redaksjon:
Tor Hersoug
Vidar Knudsen
Knut N. Kjær

Redaksjonsutvalg:

Jarle Bergo
Rolf J. Brunstad
Reidun Grefsrud
Steinar Juel
Harald Thune Larsen
Åmund Lunde
Elizabeth Nygaard
Jørn Rattsø
Karl Robertsen
Hans Henrik Scheel
Jon Strand
Anne-Birgitte Sven
Stein Østre

Utgitt av
Sosialøkonomenes Forening
Formann: John L. Rogne

Bladets adresse:

Storgt. 26 IV
0184 OSLO 1
Telefon (02) 20 22 64/
36 26 10/36 26 11
Telefax (02) 41 81 01
Postgiro 5 16 78 87
Bankgiro 6001.05.13408

Medlem av Den Norske
Fagpresses Forening

Utkommer med 11 nummer
pr. år, den 15. hver måned
unntatt juli.

Abonnement kr. 250,-
Studentabonnement kr. 125,-
Enkeltnr. kr. 32,- inkl. porto.

ANNONSEPRISER (ekskl. m.v.a.)

1/4 side kr 2 400,-
1/3 side kr 1 900,-
1/2 side kr 1 400,-
2/3 side kr 1 050,-
3/4 side kr 950,-

Trykt i offset.

Reklametrykk Grafisk A.s,
Bergen



A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND er fellesorganisasjon for boligsamvirket i Norge. 107 boligbyggelag med over 700 000 medlemmer er tilknyttet NBBL. Forbundet driver boligpolitisk og organisasjonsmessig virksomhet, og har eget forsikringskontor.

Til vår avdeling for utredning og organisasjonskontakt søkes

SOSIALØKONOM

Arbeidsoppgaver:

- ★ Økonomiske analyser av boligsektoren
- ★ Innsamling og bearbeiding av statistikk
- ★ Markedsundersøkelser
- ★ Medvirkning på vår kurs- og konferansevirksomhet
- ★ Organisasjonsmessig service til medlemslagene

Kvalifikasjoner:

- ★ Sosialøkonomisk embedseksamen
- ★ Erfaring fra organisasjonsarbeid er en fordel
- ★ Samarbeidsevne

Vi kan tilby:

- ★ Pensjons-, gruppelivs-, ulykkesforsikring
- ★ Sommertid
- ★ Fleksitid
- ★ Varierte arbeidsoppgaver
- ★ Lønn etter kvalifikasjoner

Nærmere opplysninger om stillingen fåes ved henvendelse til Norvald Lyngsaas eller Jan Skjerve på telefon 02/35 75 20.

Skriftlig søknad med kopi av attester og vitnemål bes sendt innen 30. desember 1987 til :

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Postboks 6517 Rodeløkka, 0501 Oslo 5.

Retur: Sosialøkonomen, Storgt. 26, 0184 Oslo 1