

# Efterfrågan på småhus — några synpunkter

*Av sekreterare Göran Albinsson*

En genomgående tendens under 1950-talet har varit, att konkurrensen hårdnat på konsumtionsområdet. Denna övergång till en allt påtagligare "köparnas marknad" har hos företagen medfört ett växande behov av kunskap om faktiska och potentiella marknader.

Det finns dock ett konsumtionsområde där producenterna kan nonchalera konsumenternas önskningar och behov. I hägnat av brist och ransonering har man vant sig vid att praktiskt taget allt som bjudes ut också finner avnämare. Det är bostadsmarknaden — 16 år efter kriget — som avses.

---

Utdrag ur föredrag hållet vid Sveriges Trähusfabrikers Riksförbunds konferens "Vi bygger morgondagens småhus" den 14 mars 1961.

Mycket tyder emellertid på att vi snart kan vänta oss en omsvängning. Utsikterna till en avveckling av bostadsbristen under 1960-talet syns ganska goda. Vi har en respittid innan 1940-talets stora barnkullar kommer in i bilden. En balanserad bostadsmarknad kommer att ställa bostadsmarknadens intressenter inför nya och främmande problem. De kommer bland annat att upptäcka, att det inte längre går att negligera konsumenternas önskningar och behov.

Med hänsyn till bostadsinvesteringarnas långa livslängd krävs långsiktig planering även i en utdragen bristsituation. På få områden finns emellertid ett så dåligt underlag för planmässigt handlande som på bostadsområdet. År 1955 skrev Alf Johansson följande i *att bo*: "Vår bostadsstatistik, instrumentet för lång-

siktig bostadspolitik och planering av bebyggelseutvecklingen, har lagts i träda på ett sätt som påminner om 1920-talets, och detta under en tid då bostadsförhållanden och bebyggelsestruktur genomgår snabba och starkare förändringar än någonsin. Det förhåller sig nära nog så, att det enda material, som möjliggör en mera ingående analys av bostadsmarknadens utveckling efter 1945, åstadkommit tack vare några kommuners insats. Vill man göra en sammanhängande bild av efterkrigstidens förändringar och det aktuella tillståndet, får man lägga pussel eller förfara som paleontologerna när de rekonstruerar ett djur av små rester."

Detta uttalande har paradoxalt nog blivit aktuellt för vart år som gått. Och det kommer att bevara sin aktualitet ännu en tid: till dess resultaten från 1960 års bostadsräkning redovisas. Det är tyvärr ingen överdrift att påstå, att de som producerar skönhetsmedel och kolorerad veckopress har betydligt större marknadskunskap än bostadsproducenterna. Småhusefterfrågan är bara ett detaljproblem — ehuru ett mycket viktigt sådant — i det stora problemkomplex, som bostadsefterfrågan utgör. Innan bostadsplaneraren kan ta ställning till i vilka hustyper lägenheterna skall ligga, måste en rad andra problem ha klarats av. Låt oss emellertid i det följande gå direkt på valet av hustyp.

Enligt 1945 års bostadsräkning låg cirka 40 procent av alla lägenheter i enfamiljshus. Personligen tror jag att denna andel kommer att visa sig ha sunkit, när resultaten från 1960 års bostadsräkning blir klara. För det första har småhusbyggandet under efterkrigstiden legat på en låg nivå. Den högsta andelen för 1950-talet noterades 1955. Detta är låg nära 30 procent av de färdigställda lägenheterna i småhus. Betydligt lägre värden registrerades 1952—54, nämligen omkring 20 procent. För det andra torde flykten från landsbygden ha medfört, att ett mycket stort antal enfamiljshus ställts öde. — Vid jämförelse med bl. a. Danmark, Storbritannien och USA har Sverige en låg andel lägenheter belägna i småhus.

Har byggnadsverksamhetens inriktning på olika

hustyper under efterkrigstiden svarat mot konsumenternas efterfrågan? Vilka bör proportionerna vara mellan småhus och flerfamiljshus i bostadsbyggandet under 1960-talet? Det är mycket svårt att ge en ungefärlig svar på frågor av denna typ. På bostadsområden är det nämligen svårare än på många andra konsumtionsområden att genom studium av statistiskt material testa hypoteser om tänkbara efterfrågsamband. För det första är, som nämnts, statistiken mycket bristfällig. För det andra återspeglar de siffermaterial som finns en bostadsmarknad där i stor utsträckning utbudet och inte efterfrågan bestämt konsumtionens omfattning och inriktning.

Kunskap om de faktorer, som bestämmer efterfrågan på småhus, samt den intensitet med vilken utbudet och en av dem verkar är av grundläggande betydelse för den långsiktiga planeringen på bostadsområdet. För att förstå detta behöver vi bara göra följande tankeexperiment. Antag att den andel av hushållen som efterfrågar småhus av någon anledning kommer att öka med tio procentenheter (från t. ex. 35 till 45 procent av samtliga hushåll) under första hälften av 1960-talet. Om denna i och för sig inte orimligt stora förskjutning av efterfrågan skall kunna tillfredställas måste det byggas ungefär lika många lägenheter i småhus, som det under de sista fem åren byggts i småhus och flerfamiljshus tillsammans. Ett års nettotillskott av bostäder motsvarar ju som bekant bara cirka två procent av beståndet.

I bostadsbyggnadsutredningens direktiv sågs att efterfrågans inriktning på lägenheter av olika storlek och typ samt på skilda hustyper bör särskilt uppmärksammas. Det är ingen avundsvärd uppgift utredningen fått sig förelagd. Redan en snabbinventering visar att problemen är många och svåra, men att våra kunskaper är mycket ytliga och begränsade.

Per Holm har lanserat en "småhusefterfrågeteori", som skulle kunna sammanfattas sålunda: — Med få undantag är det först när ett hushåll efterfrågar en lägenhet om minst 3 rum och kök, som ett eget hem.

1. Se bl. a. Per Holm, *Bostadsefterfrågan på 1960-talet*, Stockholm 1959, sid. 62 R.

ett småhus, framstår som ett aktuellt bostadsalternativ. — Det första steget i en analys blir att söka klargöra, vilka faktorer som avgör efterfrågans inriktning på olika lägenhetsstorlekar. Nästa steg blir sedan att undersöka varför ett hushåll, som efterfrågar en lägenhet om minst 3 rum och kök, väljer att bo i småhus eller i flerfamiljshus.

Om Holms teori vore i huvudsak riktig, skulle vi kunna vänta oss en kraftig förskjutning av efterfrågan i riktning mot småhus under de närmaste decennierna. Allt tyder nämligen på att många hushåll kommer att ta steget från 2-rummare till 3-rummare och därmed bli småbusspekulanter.

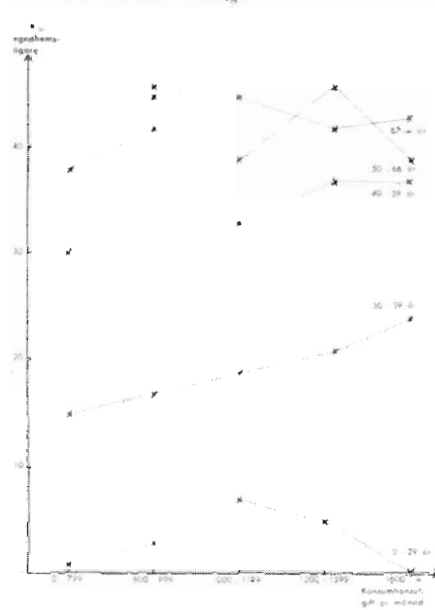
I den faktorokatalog som Per Holm laborerar med återfinnes hushållets storlek och hushållsföräldarens ålder, som två viktiga variabler. Material från Oxelösund motsäger inte, att så kan vara fallet. Holm anför att han ej kunnat fördela hushållen efter inkomstens storlek. "Det är troligt", menar han, "att de variationer i småhusbenägenheten mellan olika åldersgrupper som vi funnit helt eller delvis kan återfinnas på olikheter i inkomster. Det kan a priori förutsättas, att för en bestämd hushållstyp varierar 'småhusbenägenheten' mycket kraftigt med inkomsten."<sup>2</sup>

År 1958 gjorde Socialstyrelsen en studie av hushållens konsumtion kallad 1958 års levnadskostnadsundersökning. I princip var det fråga om ett ursval som återspeglar hela svenska folket. Jag har låtit utföra några specialbearbetningar av 1958 års levnadskostnadsundersökning, som det kan vara av intresse att återge i detta sammanhang.

Av diagram 1 framgår den procentuella andelen hushåll boende i eget hem inom olika åldersgrupper (hushållsföräldarens ålder). Jordbrukare har exkluderats. Det bör observeras att skalan på den vågräta axeln ej är kontinuerlig. Materialet har indelats i fem utgiftsklasser (ungefär bruttoinkomst minus direkta skatter och sparande), vilka markerats på den vågräta axeln.

Som synes stöder inte diagrammet i någon större utsträckning Holms tes om inkomstens betydelse för efterfrågan på småhus. Den positiva lutningen av kur-

Diagram 1. Procentuell andel egnehemvägare inom olika åldersgrupper (ej jordbrukare) enligt 1958 års levnadskostnadsundersökning.



van för gruppen 30—39 år torde delvis vara åldersbetingad. Mycket talar för att hushållen i denna åldersgrupp har högre totala konsumtionsutgifter ju äldre de är.

Uppenbarligen bör det vara givande att studera efterfrågan på småhus ur "livslyskelperspektiv". Det är ofta skilda faktorer som bestämmer om ett hushåll vill flytta till ett småhus, än om ett hushåll vill flytta från ett småhus. Därmed menar jag, att om ett hushåll en gång flyttat till ett småhus bör det gärna kvar, även om de ursprungliga motiven för småhusboendet

2. A. a. sid. 67.

bortfallit. Familjens storlek är t. ex. viktig när det gäller valet mellan småhus och flerfamiljshus. Ju fler hushållsmedlemmar desto högre småhusbenägenhet. Men när sedan barnen flyttar hemifrån bör de ensamma föräldrarna gärna kvar i sina småhus, som ju med tidens gång och fortgående inflation blivit en allt billigare bostadsform.

Ju högre agglomerationsgraden är desto lägre är den andel av hushållen som bor i småhus. Detta icke oväntade förhållande verifieras av tabell 1. Eventuella inkomsteffekter är neutraliserade genom att vi jämför hushåll på samma inkomstnivå. Observera hur påfallande konstant egnahemsandelen är inom de utvalda bebyggelsestyperna.

Tabell 1. Procentuell andel egnahemsägare bland hushåll som icke var jordbrukare eller storstadbor enligt 1958 års levnadskostnadsundersökning.

Total konsumtionsutgift per månad	Hushåll med två eller fler medlemmar	
	i städer o. köpingar	i övriga kommuner
0—599	26 %	57 %
600—799	26 %	56 %
800—999	27 %	56 %
1 000—1 199	17 %	64 %
1 200—1 399	27 %	66 %
1 400—1 599		
1 600—1 999		

Det är klarlagt att "högre" socialgrupper är mer benägna att satsa pengar på en god bostad än "lägre" socialgrupper. Mot bakgrund härav vore det naturligt att förvänta att tjänstemän — och då speciellt högre tjänstemän — gärna bor i villa. Som framgår av tabell 2 får dock inte denna tes något stöd i 1958 års levnadskostnadsundersökning.

Det faktum att jordbrukare i stor utsträckning bor i småhus torde inte behöva kommenteras. Den höga småhusandelen för pensionärer vore värd ett närmare studium med hänsyn till den förugnings-

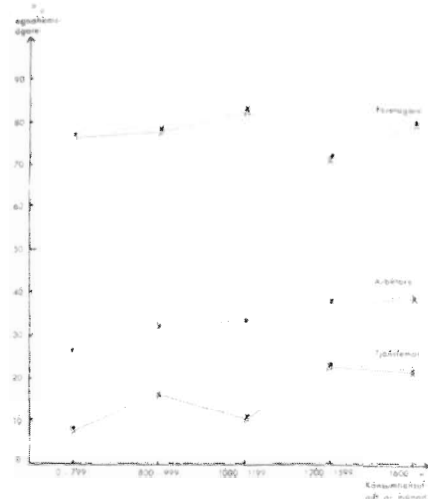
process det svenska samhället står mitt uppe i. Det ligger nära till hands att förordna en analys av småhuset i egenskap av varaktigt vara. I fråga om bilansvet vi t. ex. en rad saker, som vore intressanta att få kunskap om för småhusens del. — Hur gammalt blir ett småhus? Hur ofta byter ett småhus ägare? Hur utvecklas reparations- och underhållskostnaderna?

Tabell 2. Procentuell andel hushåll med eget hem inom olika yrkesgrupper enligt 1958 års levnadskostnadsundersökning.

Jordbrukare	99,4 %
Andra företagare	50,3 %
Högre tjänstemän	13,3 %
Lägre tjänstemän	16,7 %
Arbetare	31,8 %
Pensionärer	38,8 %
Övriga	48,1 %
Samtliga	38,1 %

Värpå kan det tänkas bero, att arbetare har högre småhusbenägenhet än tjänstemän? Jag vill inte åta mig att svara på den frågan. Några reflektioner skall dock göras. — Diagram 2 bestyrker våra tidigare påpekanden om att inkomstfaktorn tycks spela ganska liten roll för småhusbenägenheten. Detta förhållande är inom parentes sagt ganska svårt att förena med "3-rums-teorin". Såvitt jag kan bedöma går det inte att förklara olikheterna mellan yrkesgrupperna med hänvisning till att tjänstemännen bor särskilt mycket i tätorter, att tjänstemännen oftare än arbetarna bor i tjänstebostäder och därför inte behöver köpa eget hem eller att tjänstemän "i karriären" måste byta bosättningsort särskilt ofta och därför inte vill binda sig för ett eget hem. En flyttning till ett småhus kräver i de flesta fall att en komantinsats måste presteras. Gäller det ett nybygge kan dock en avsevärd del av den egna insatsen fullgöras i form av arbete. Det ligger nära till hands att tro, att det ofta är lättare för en arbetare än för en tjänsteman att själv klara av mycket av det hantverk, som är förknippat med småhusboendet.

Diagram 2. Procentuell andel hushåll med eget hem inom olika yrkesgrupper enligt 1958 års levnadskostnadsundersökning.



Vilket prognosvärde har iakttagelser av den art som här återgivits? Kan man t. ex. resonera så här? — I framtiden kommer allt fler hushåll att bo i tätorter liksom allt fler yrkesutövare kommer att vara tjänstemän, vilket innebär en broms på småhus efterfrågan. Och eventuella framtida inkomsthöjningar kan uppenbarligen inte väntas stimulera efterfrågan i nämnvärd grad. — På detta vill jag svara två saker. För det första måste vi observera, att vad vi har är uppgifter om hur folk faktiskt bor på en marknad ur balans, vilka inte säger hur folk skulle vilja bo under mer normala förhållanden. För det andra presenterar jag här några spridda iakttagelser kring efterfrågan på småhus. Enligt en del av dem kan vi vänta oss en kraftigt växande efterfrågan på småhus. Enligt andra kommer utvecklingen att gå i rikt mot motsatt riktning. Vad nettoresultatet kan tänkas bli vägar jag inte yt-

ra mig om. Min ambition har heller inte varit att lägga fram någon prognos. Jag har bara velat visa att det finns regelbundenheter i efterfrågemönstret, som bör göra det meningsfullt att arbeta med prognoser över småhus efterfrågan.

I stället för att se efter hur folk faktiskt bor på en marknad ur balans och på grundval härav dra slutsatser om framtiden, kan man ju gå ut och fråga folk hur de skulle vilja bo. Skall svaren vara användbara för prognosändamål bör det sedan finnas ambition och förmåga att materialisera önskingarna. De sociologer som intervjuat folk hur de helst skulle vilja bo, har konstatat konstaterna hur förvånande vanlig villadrommen är. Dessa undersökningar anses emellertid ha ett mycket lågt prognosvärde. Speciellt har kritikerna pekat på, att de svarande haft alltför ringa kunskap om de kostnader och besvär, som är förknippade med att bo i villa. Jag anser för min del att dessa undersökningar trots sina svagheter är ganska intressanta. I Sverige — som här kallas flerfamiljshusets hemland — går majoriteten av hushållen och drömmer om ett eget hem. Det kan tilläggas, att de hushåll som förverkligat villadrommen enligt gjorda undersökningar också tycks trivas bättre med sin bostadsform än de som bor i flerfamiljshus.

I Stockholms-Tidningen stod den 21 mars detta år följande att läsa på ledarplats: "Trots vår omskrutna höga standard har vi inte råd, eller rättare sagt anser vi oss inte ha råd att köpa de oftast dyra villorna. Det är så mycket som tävlar om det ekonomiska utrymmet och det tycks ha blivit så i vårt land — till skillnad från förhållandena hos våra europeiska grannar — att vi har gett bilen företrädet. Den årliga bilkostnaden täcker väl ofta skillnaden mellan lägeshetslyvan och villakostnaden. Till utvecklingen har bidragit att staten skattevässigt har gynnat bilismen."

Jag tror i likhet med Stockholms-Tidningen att prisutvecklingen för bilar är av betydelse för efterfrågan på småhus. Däremot kan jag inte acceptera tanken att bil och villa är substitut. Bilar, hushållsmaskiner och liknande ting torde snarast vara komplementära i förhållande till eget hem. Ett utmär-

Tabell 3. Procentuell andel egnahemsägare bland hushåll med resp. utan bil enligt 1958 års lefnadskostnadsundersökning.

Konsumtions- utgift per mån.	Förtagare		Tjänstemän		Arbetare	
	utan bil	med bil	utan bil	med bil	utan bil	med bil
0— 799	77	78	6	17	25	30
800— 999	82	74	9	32	35	26
1 000—1 199	78	86	10	12	31	37
1 200—1 599	71	73	22	24	34	44
1 600—w	85	79	24	21	42	31

kande drag i prisutvecklingen har varit att priset på sådana varor stigit mindre än den genomsnittliga prisnivån. Detta bör ha stimulerat efterfrågan på småhus. — Tabell 3 tyder inte på att bilägarna i allmänhet skulle betrakta bilen som substitut till villa.

Bostadskostnadernas betydelse för efterfrågan på småhus vet vi mycket litet om. I och för sig verkar det naturligt, att relationen mellan bostadskostnaden för olika hustyper bör vara av betydelse. Likaså kan man förvänta att den egna insatsens storlek spelar en viss roll. Kostnadssidan är av ett speciellt intresse emedan den kan påverkas av bostadsmarknadens intressenter. Ålderspyramidens form, flykten från landsbygden eller tjänstemannaföringen är exempel på efterfrågebestämmande faktorer som däremot inte går att påverka.

Uppräkningen av olika faktorer, som kan väntas spela roll för efterfrågan på småhus skulle kunna göras mycket längre. Vårt urval har bara syftat till att ge några enkla exempel utan att pretendera på fullständighet. Låt oss emellertid sluta med att påpeka en viktig distinktion. Vad som kan prognosticeras är den efterfrågan, som har sin grund i sådana faktorer som befolkningsutvecklingen, inkomstutvecklingen, den inrikes omflyttningen etc. Vissa av de efterfrågebestämmande faktorerna såsom kreditmöjligheterna, bestäms av politiska instanser, och är därför omöjliga att förutsäga med sedvanliga prognosmetoder. Vi måste beakta att utbudet och därmed

den efterfrågan som kommer att utmytna i konsumtion inte är samma sak som den så att säga latenta efterfrågan. Utbudet av småhus är i stor utsträckning beroende av politiska beslut, som ligger utanför den ekonomiska analysens kompetensområde.

Det finns många exempel från andra konsumtionsområden, att en framsynt marknadsföring kan betyda mycket för att aktivera efterfrågan. Det är uppenbart, att en mängd tröghetsfaktorer på utbudssidan hindrat en smidig anpassning av bostadsproduktionen till efterfrågan. Staten, kommunerna, de allmännyttiga och kooperativa bostadsföretagen, byggnadsentreprenörerna — alla har väl sin del av ansvaret för att så litet gjorts. Vi kan tänka oss ett flertal åtgärder, som skulle göra utbudet av småhus mera differentierat och attraktivt. Varför kan man t. ex. inte hyra ett småhus? Och om man nu nödvändigtvis skall köpa ett, varför kan det inte ske på avbetalning med en mycket måttlig egen insats? — Jag anser inte att småhuset skall gynnas på andra bostadsformers bekostnad. Vad jag menar är, att de som svarar för utbudet av bostäder skall visa en bättre vilja att anpassa sig till konsumenternas behov och önskningsar. Uppriktigt sagt har i stort sett både stat och kommuner visat en påfallande kallsinnighet gentemot önskemålen om mer småhusbyggnad. Man grips stundom av rässtanken, att själva det faktum att de kommunala och kooperativa bostadsföretagen specialiserat sig på byggandet av flerfamiljshus är en institutionell tröghetsfaktor.