

## Bostadskrisen i ett annorlunda perspektiv

av Bengt-Åke Wennberg



Pengar är inte lägre en tillgång. De är en skuld.

De är ett lån på framtiden som därför skall ge avkastning.

Förbrukas de i konsumtion förlorar de i värde och skapar finansiella kriser

I Sveriges Historia 1965-2012 beskrivs på sidan 357 förspelet till nittiotalskrisen med följande ord:

*... Fallskärmar och bonusar blev begrepp när företag betalade ut stora, oanständigt stora tyckte många, löner till chefer och direktörer. Kraven på konsumtionen ökade också i den breda medelklassen. När bostadspriserna steg kunde många ta lån för att finansiera bostadsköp, villarenoveringar och nya bilar. Kreditkorten slog igenom. På bostadsmarknaden växte en bubbla som snart skulle spricka. I löntagarleden spred sig en känsla av att vinster på spekulation och företagande fått ta överhand över löneutrymmet....*

Beskrivningen känns obehagligt välbekant. Det är därför inte att undra på Stefan Ingves önskar en politisk kommission för att belysa riskerna med hushållens stora lånebörd och de höga bostadspriserna. Men Anders Borg försäkrar oss att ekonomin är i goda händer. Problemen på bostadsmarknaden skall lösas med ökat bostadsbyggande. Det är dock något som inte stämmer.

Jag var inbegripen i byggbranschen åren före krisen. Jag kommer väl ihåg hur byggföretagen tävlade om att köpa fastigheter utomlands – främst i Tyskland – för att säkra sina tillgångar. Fastigheter var "säkra kort". De steg i

värde med inflationen och hade man bara kapital eller kunde låna billigt var det en säker investering. Mina tyska vänner skakade på huvudet och undrade vad vi höll på med. De räknade på hyrorna, det vill säga fastigheternas "bruksvärde", och konstaterade att det pris svenskarna betalade aldrig kunde löna sig. Här bröts alltså två viktiga principer inom nationalekonomin mot varandra. Frågan om bytesvärde eller bruksvärde.

Bytesvärdet bygger på tillgång och efterfrågan. Är tillgången på bostäder liten så stiger priset. Är tillgången hög så skall priset sjunka. Men problemen är då förstås att produktionskostnaderna kan bli så stora att de inte täcks av det pris man kan få ut. Om ingen kan betala priset eller om ingen har resurser nog att betala för bruksvärdet så lönar det sig inte att bygga. Där är vi i dag.

Bubblan uppstår när spekulationsdelen av priset blivit "överhettat" och bruksvärdet shuntkopplat och förklarar irrelevant. Detta var grunden till den stora finanskrisen 2007–2008. Att spekuleringen bryter samman är lätt hänt på en kreditmarknad som vår där spekuleringen är kung och inte de reella bruksvärdena. Det enda som räknas i nationalräkenskaperna är om fastigheten, när den i framtiden säljs, kommer att ha ett sådant bytesvärde som gör att man då som långgivare i varje fall inte går med förlust.

[I en rapport från Vinnova 2009](#) skiljs mellan den tjänstedominanta logiken och den varudominanta. I den varudominanta logiken (och den därmed kopplade nationalekonomin) uppstår värdet av ett erbjudande vid själva produktionen och distributionen. I den tjänstedominanta logiken uppstår värdet genom själva brukandet. Värdet av en bostad kommer således inte i framtiden att bestämmas av produktions- och bytesvärdet. Det kommer att bestämmas av det värde som någon lägger i själva boendet – det vill säga bruket av bostaden med allt vad det innebär – och som man då kan och är villig att betala för.

Vinnovarapporten konstaterar att samhället allt mer förändrar sig i en riktning där den tjänstedominerande logiken blir den enda tänkbara. Därmed lever vi farligt. I den politiska debatten och på bostadsmarknaden blandar man ihop korten och lurar oss att tro att spekulering och bruksvärde går att förena och att det ena kan kompensera det andra. Det är fel – i varje fall på lång sikt. Det finns inga gratisluncher.

Vi måste, om vi skall tro på Vinnovarapporten, räkna med att det är bruksvärdet, och en löneutveckling som gör ett bra, hälsosamt, tryggt och inspirerande boende möjligt, som gäller i framtiden. Att förbättra värdet i själva boendet är ofta betydligt mindre kostsamt än att förbättra värdet på

själva byggnaden. Det kräver en gemensam ansträngning, men en samlad sådan insats skulle snabbt öka välståndet.

Vi borde också kraftigt ifrågasätta de spekulationsvinster, bonusar och chefslöner som tvingar oss att hålla fast vid varulogiken och som inte skapar ett för oss medborgare bestående bruksvärde. Det skuldberg dessa kostnader skapar kommer att behöva återbetalas av oss när det är dags för varulogiken att säga adjö. Då står vi där nakna. Nittiotalskrisen behöver verkligen ihågkommas. Den kan komma fortare än vi anar.

Kan tjänstelogiken vara en möjlighet att motverka krisen. Tjänster som utförs enligt denna logik skapar ju ett värde. Men kan detta värde ingå i den kremastitik som i dag styr varulogiken?

## Referenser

[https://naetverkssamhaellet.se/Filerpdf/Bloggar/Bloggar2013/Vinnova\\_VR\\_2009\\_07.pdf](https://naetverkssamhaellet.se/Filerpdf/Bloggar/Bloggar2013/Vinnova_VR_2009_07.pdf)

<https://www.bengtharry.me/?p=2062>