

Håkan Forsell

USAs fastighetskris: historiska aspekter på bostadskredit och segregering.

Det knyter sig i magen när man åker från de välskötta villorna i förorten Roland Park in mot Baltimores centrum. Gatorna blir alltmer öde. Hus är igenspikade med plank för fönster och dörrar. Staden har av säkerhetsskäl köpt hela längor av övergivna radhus från privatpersoner och hoppas på investerare. Skyltarna säger: "The Block for Sale!" Riv eller sanera. Skräcken för att staden ska återuppleva gängkrigens och crack-epidemins inferno från 1990-talet är stor. I Baltimore är "The Wire" inte en tv-serie utan en möjlig parallell verklighet.

Baltimore var på väg att vända en lång period av negativ utveckling när fastighetskrisen kom. En stor, företrädesvis afro-amerikansk, befolkning med spirande förhoppningar på hus, utbildning och nya arbeten klev rakt ned i kreditbolagens fallucka.

Och så var den där igen, rasfrågan - jokern i amerikansk samhällsanalys.

I våras stämde Baltimore banken Wells Fargo för att staden förlorat hundratals miljoner dollar i uteblivna fastighetsskatter till följd av bostadskrisen. Det har under de senaste månaderna inte varit ovanligt att städer i USA dragit banker och kreditbolag inför rätta, men Baltimore beskyllde dessutom Wells Fargo för rasdiskriminering. Det handlade inte om att banken skulle ha vägrat ge afro-amerikanska familjer lån för att köpa hus, utan tvärtom att den beredvilligt gett dem för stora lån. Wells Fargo skulle ha riktat in sig mot svarta låntagare och lurat på dem stora bostadslån med högre avgifter och högre ränta. Även om Wells Fargo slår undan anklagelserna som befängda, visar stadens egna analytiker att 65 procent av de svarta husägarna sitter på avsevärt dyrare lån än vita som köpt hus vid samma tillfälle, och att hus utmäts eller säljs på exekutiv auktion fyra gånger så ofta i stadsdelar som har svart majoritet.

Den amerikanska fastighetskrisen handlar inte bara om ekonomi. Det är en kris för en nationell idé om huset och det individuella ägandet. Bakom den gigantiska kredithandeln på bostadsmarknaden i USA finns djupt rotade kulturella värderingar och normer som har präglat majoriteten av amerikanska medborgare i decennier. Positivt laddade ord som familj, oberoende, medelklass och nation har knutits till det fristående enfamiljshuset i förorten. Det har funnits en generell strävan mot enskild egendom som i de bästa stunderna har skapat en föreställning om att USA är ett strävsamt, rättvist och tillgängligt samhälle för alla, oavsett social eller etnisk härkomst. Men lika ofta har ägandets förutsättningar och marknadens preferenser inte alls visat sig färg- eller klassblinda utan resulterat i skrämmande klyftor och nya slitningar mellan grupper.

En inte obetydlig, bakomliggande orsak till dagens situation är den illvilja mot städer som präglat USA:s politiska självmedvetande. "Det amerikanska samhället föddes på landet men blev hemlöst i staden", skrev historikern Sam Bass Warner i den klassiska studien *The Urban Wilderness - A History of the American City* från 1972. Amerikas städer hade, enligt Bass Warner, ingen tydlig civilisatorisk uppgift, som städer i Europa haft sedan medeltiden. Följaktligen kunde den samhällsklass som motsvarade det europeiska borgerskapet lämna stadskärnorna under 1900-talet utan några större symboliska eller materiella förluster.

I dag framträder många amerikanska städer som en ojämn fördelning av parkeringar, shoppingcentrum, kontorskomplex, sportarenor och bostadsenkla - strimlat, utslängt och isolerat genom ett nät av motorvägar. Frågar man någon varför, får man svaret att det är en konsekvens av marknadskrafter och kulturella preferenser, en ödesbestämd utveckling där offentlig planering endast har spelat en statistroll.

Myten om den fria marknaden är lika livaktig som den är falsk. Faktum är att statliga subventioner har varit helt avgörande för stadsutvecklingen och bostadsmarknadens karaktär i USA ända sedan 1930-talet. Hemmen i förorterna byggdes med hjälp av statliga bidrag, och ägdes med hjälp av skattereduktioner och låga låneräntor.

I boken *Colored Property - State Policy and White Racial Politics in Suburban America* (University of Chicago Press 2007) diskuterar ekonomhistorikern David Freund hur segregering blev det konsekventa resultatet av denna statliga bostadspolitik. Friends frågar sig varför så många vita medelklassamerikaner trodde att efterkrigstidens ekonomiska blomstring och städernas tilltagande rassegregering helt enkelt var produkter av marknadskrafter?

Förortsexpansionen och villamarknaden var under hela efterkrigstiden grundbultarna i en konsumtionskultur som skulle tillfredsställa förortsfamiljernas begär efter materiellt välstånd. Men samtidigt som den amerikanska staten hjälpte den privata kreditmarknaden att expandera innefattade de federala bostadsprogrammen diskriminerande paragrafer. Lånen utgavs inte för att befördra "blandade" bostadsområden eftersom stabilitet och social och etnisk homogenitet ansågs gynna fastighetsvärdenas uppåtgående kurva. Bostadsmarknadens institutioner uteslöt därmed automatiskt svarta familjer.

Den statliga politiken bemödade sig samtidigt om att verka i det tysta för att inte bryta illusionen av "marknadens självreglering". Det förde med sig att den vita medelklassen betraktade sin privilegierade ställning som "naturlig" och som en "rättighet". Det var marknadens objektiva belöning för idoghet, talang och förmåga.

Friends studie utforskar vad som egentligen utspelade sig i gråzonen mellan "ras" och "ekonomi" i USA under de händelserika decennierna mellan 1950 och 1980. Han undersöker hur klass och etnicitet fick en ny rumslig dynamik med efterkrigstidens våldsamma omstrukturering av amerikanska storstäder. Hemmets och skolans läge blev de främsta markörerna för en familjs socioekonomiska status. Freund visar att de inflytelserika bolåneinstituten med sina särbehandlande lånereglerna hade en mycket större del i denna utveckling än vad man tidigare vetat.

Till följd av medborgarrättsrörelsens framgångar på 1960-talet försvann de flesta diskriminerande bestämmelserna för krediter. Men segregeringens efterverkningar bet sig fast i bostadsekonomin. De många svarta familjer som lämnade innerstäderna för förorterna var ofta tvungna att acceptera sämre lånevillkor mot möjligheten till bättre skolgång för barnen och högre samhällsstatus. Medelklassnormen, som var knuten till den fasta egendomen, var så dominerande i USA att det hindrade många människor från att se var de egentligen befann sig i den sociala hierarkin. Köpet av villan i förorten innebar inte sällan både uppoffringar och utsatthet. 1971 års Gallupundersökning visade att två tredjedelar av den amerikanska befolkningen ansåg sig tillhöra medelklassen. Men deras inkomster och fastighetsskulder pekade otvetydigt på att en stor del av denna grupp i verkligheten var fattig.

Det har sedan dess blivit allt lättare för människor utan tillgångar att leva upp till medelklassnormen. År 1976 var en husköpare i USA tvungen att lägga minst 20 procent av

köpesumman i handpenning. År 2006 var genomsnittet 2 procent. Och än i dag är de ekonomiska aktörerna på bostadsmarknaden också ideologiproducenter. Fannie Mae och Freddie Mac är bara de senaste exemplen i en lång historia av märkliga kreditföretag. De är vinstdrivande aktiebolag samtidigt som de är offentligt understödda institutioner, skattebefriade och skapade av staten med det uttalade uppdraget att sprida det individuella husägandet.

När nu de federala myndigheterna går in och städar upp eländet som kreditföretagen har ställt till med är det många som hoppas att allting *inte* återvänder till det normala. Inte minst finns det en massiv kritik mot att understödja gamla vanor inom stadsbyggandet och bostadsfinansieringen i USA. I *The New Yorker* skrev nyligen tidskriftens finanskommentator, James Surowiecki, att den viktigaste lärdomen av den senaste tidens händelser är att det individuella ägandet inte är någonting odelat gott. Så oförblommerat aktar sig de båda presidentkandidaterna för att sammanfatta fastighetskrisen. De har inte vågat presentera några hårda tag mot bostadsmarknadens ekonomiska och ideologiska aktörer.

I Baltimore fick staden slutligen inte tillstånd att nagelfara Wells Fargos kreditprövningar. "Kreditpolitiken har förändrats, men för vissa grupper är resultatet alltid detsamma: uteslutning och diskriminering", kommenterade Baltimores svarta borgmästare, Sheila Dixon, domstolsbeslutet. David Freund gör i sin studie en mindre retorisk, men lika bekymmersam, sammanfattning: En nation som framför allt värderar sina medborgare efter rastillhörighet och konsumtionskraft skapar ett konfliktfyllt samhälle.

~

En kortare version av denna artikel publicerades i *Dagens Nyheter* den 25 augusti 2008.