

Röstas svenskarna med fötterna?

**ANNA GRO-
DECKA-MESSI
OCH ISAIAH
HULL**

Anna Grodecka-Messi är forskare vid Nationalekonomiska institutionen och Knut Wicksells centrum för finansvetenskap, båda vid Lunds universitet. anna.grodecka-messi@nek.lu.se

Isaiah Hull är senior ekonom på forskningsenheten vid Sveriges riksbank. isaiah.hull@riksbank.se

Denna artikel är en populärvetenskaplig sammanfattning av Grodecka och Hull (2019). Vi hänvisar till denna uppsats för mer utförlig information om data, metod och resultat.

Svenska kommuner har ett utbrett lokalt självstyre. De sätter inkomstskatter och fattar beslut om ett flertal offentliga utgifter för tjänster. Spännvidden mellan de olika kommunalskattesatserna i landet är mycket stor, även inom ett och samma län. Särskilt i tätbefolkade län kan kommunernas skattepolitik och offentliga tjänster variera avsevärt. I denna artikel sammanfattar vi vår forskning om hur skillnader i inkomstskatter och offentliga tjänster avspeglas i huspriserna. Svenskarna verkar rösta med fötterna. Vi finner att en ökning av de kommunala inkomstskatterna med en procentenhet sänker kvadratmeterpriset på bostäder med 2 103 kr. Effekten är större för kommuner i urbana län.

Medan inkomstskatterna sätts på nationell nivå i många länder, är det främst kommunerna som ansvarar för inkomstskatter i Sverige. Det finns visserligen också en statlig inkomstskatt som betalas av personer som tjänar över en brytpunkt, men för de flesta svenskar är enbart kommunalskatten relevant. År 2018 betalade 64 procent av svenskarna enbart kommunalskatt på sina inkomster (Lidefelt 2017). Under de föregående åren var denna procentsats ännu högre (82,6 procent 2017 enligt Skatteverket). När kommunalskatterna fastställs och ändras är det inte ovanligt att media uppmärksammar skillnaderna i lokala skatter och hur mycket man kan spara genom att flytta till en angränsande kommun. I tätbefolkade län, som t ex Stockholms län, räcker det ofta att gå över till andra sidan gatan för att betala en mycket lägre kommunalskatt och spara tusentals kronor per år. Men skattebesparing är inte hela historien. Skillnader i inkomstskatter kan även innebära olika offentliga utgifter eller olika boendekostnader. Allt detta kan påverka fastighetspriserna, särskilt eftersom valet och förvärvet av bostäder är ett av de viktigaste finansiella beslut människor måste fatta i sina liv.

Är svenskarna redo att betala ett högre pris för fastigheten om den finns i ett område med lägre kommunalskatt? Hur tar kommuninvånare hänsyn till de olika lokala offentliga utgifterna på kommunal nivå? I sin banbrytande artikel hävdade Tiebout (1956) att hushållen "röstas med fötterna" när de väljer vart de ska bo och att de sålunda avslöjar sina preferenser för en blandning av lokala offentliga varor och tjänster samt skatter. Skatter och kommunal service kan sålunda vara ett sätt att locka invånare till kommunen, vilken även kan leda till konkurrens mellan kommunerna. Edmark och Ågren (2007) visar att svenska kommuner reagerar strategiskt på sina grannars skattesatser.

Hur kan vi mäta om skattebetalare röstar med fötterna? För det första kan skillnader i skattesatser påverka individers flyttbeslut. Om detta vore fallet i Sverige, med inkomstskatter som varierar på kommunnivå, skulle vi se en effekt på flyttströmmarna som gensvar på skatteändringar. För det andra kan flyttande till följd av olika lokala skattesatser (fastighetsskattesatser, eller i det svenska fallet, inkomstskattesatser) leda till effekter på bostadspriserna genom att styra efterfrågan på bostadsmarknaden. Detta samband har sin grund i kapitaliseringsteorin, som ofta är kopplad till fastighetsskatter som direkt påverkar en bostads värde. Enligt kapitaliseringsteorin är priset som en potentiell ägare är redo att betala för en bostad en funktion av bl a utgifter som är kopplade till bostaden. Lokala skatter har direkta och indirekta effekter på kostnader förknippade med boende i en fastighet och kan sålunda ha en effekt på efterfrågan på bostadsmarknaden och fastighetspriserna. Om lokala skatter är lägre, är den årliga kostnaden för att bo i fastigheten lägre. Den potentiella köparen är således benägen att betala ett högre pris för sitt boende. I en svensk kontext finner Boije (1997) bevis för delvis kapitalisering av inkomstskatter i Stockholms storstadsområde. Elinder och Persson (2016) har studerat hur 2008 års fastighetsskattereform påverkade bostadspriserna. De finner litet stöd för kapitaliseringsteorin: Sänkningen av fastighetsskatten ledde enbart till att fastighetspriserna steg på en mycket liten del av marknaden – de mest exklusiva villorna i Stockholm.

Kapitaliseringsteorin har sina rötter i en litteratur som går tillbaka till 1950- och 1960-talet. Till följd av Tiebouts hypotes gjorde Oates (1969) ett första empiriskt test av kapitaliseringen av skatten, med fokus på effekterna av fastighetsskatten och lokala offentliga utgifter på bostadsvärden. Denna studie inspirerade till ett antal teoretiska och empiriska artiklar om kapitalisering av fastighetsskatt i bostadspriser. De första studierna, inklusive Oates (1969), led av brist på data rörande offentliga tjänster som kan vara förknippade med bostadspriser. Detta har varit den största utmaningen inom forskningen om lokala skatters kapitaliseringseffekt. Av det skälet har de beräknade effekterna av fastighetsskatter varit snedvridna. Redan i tidiga uppsatser, såsom Wales och Wiens (1974) och Palmon och Smith (1998), har det påpekats att det finns problem med att beräkna skattens kapitaliseringseffekt av denna anledning.

Givet att data om offentliga tjänster ofta är begränsade eller t o m inte alls tillgängliga för vissa länder, fann litteraturen om kapitaliseringen av skatter en annan lösning på beräkningsproblemen. I stället för att försöka inkludera begränsade data om offentliga tjänster, för att försöka övervinna snedvridningarna i beräkningarna av skattens kapitaliseringseffekt, började de använda en metodologi som inte kräver data om offentliga tjänster (se t ex Basten m fl 2017 och Morger 2017). Några artiklar beräknar skattens kapitaliseringseffekt i områden där det enda som skiljer områdena åt är skatterna, eftersom de offentliga tjänsterna är desamma. Det är en bra lösning om vi enbart är intresserade av kapitaliseringseffekten av skatter. Men

om vi vill ha ett bredare perspektiv på vad som påverkar människors val av boendeplats, behöver vi även ta hänsyn till offentliga tjänster. Först då kan vi förhålla oss till Tiebouts hypotes och frågan om hur olika sammansättningar av tjänster och skatter påverkar flyttströmmarna.

Befintlig forskning kring kapitaliseringen av skatter använder ofta data för USA och fokuserar på fastighetsskatter som varierar mellan USA:s stater. Men det finns också artiklar som beräknar kapitaliseringen av inkomstskatter, speciellt några nya studier baserade på schweiziska data (Basten m fl 2017; Morger 2017). Tyvärr är data om offentliga tjänster inte lättillgängliga i Schweiz. Så är det inte i Sverige och vi använder omfattande data om offentliga tjänster i svenska kommuner för att bidra till litteraturen om skattekapitalisering. Oss veterligen finns det inga tidigare studier som använder svenska inkomstskattedata kopplade till ett brett spektrum av lokala karakteristika för att studera kapitaliseringsteorin. Vår forskningsfråga är, mot bakgrund av detta: Hur påverkas huspriser i Sverige av lokala inkomstskatter och lokala tjänster?¹

Vår forskning bidrar till en väletablerad litteratur i offentlig ekonomi genom att vi samlar in omfattande data om kommuners offentliga tjänster och använder en modern ekonometrisk metod (s k *double debiased machine learning*, DML) för att inkludera alla tillgängliga offentliga tjänster i regressionerna. Vi analyserar svenska kommuner, deras skattesatser och offentliga tjänster åren 2010–16.

Vi finner att en inkomstskatteökning leder till ett fall i huspriserna i en kommun och att effekten fördubblas om vi tar hänsyn till de offentliga tjänsterna. Den senare effekten uppstår därför att vanligtvis tillhandahålls mer offentliga tjänster när skatterna är högre, vilket gör det svårt att skilja effekten av en skattehöjning från effekten av en ökning av offentliga tjänster såvida man inte kan kontrollera för tillhandahållande av offentliga tjänster. Eftersom offentliga tjänster tenderar att höja huspriserna, kommer mätning av båda, snarare än skatter isolerat, att leda till mer negativa skattningar av skattens kapitaliseringseffekt. Detta kan tyda på att de befintliga studierna har underskattat effekten av skattens kapitalisering till följd av otillräcklig information om offentliga tjänster. Effekten är särskilt stor i urbana tätbefolkade regioner, t ex i Stockholms län, och existerar nästan inte i landsortsregioner där människor inte enkelt kan flytta från en kommun till en annan. Vi finner också att en inkomstskatteökning påverkar nettomigrationen negativt, återigen mer så i tätorter. Våra resultat är i linje med Tiebouts hypotes som hävdar att flyttströmmarna påverkas av en blandning av skatter och offentliga tjänster på platser med lägre flyttkostnader och stor mobilitet bland invånarna. Människor röstar nämligen med fötterna om de kan byta kommun utan att behöva byta jobb och livsstil och om flyttkostnaderna inte är höga.

Bortsett från att beräkna effekten av kommunalskatterna på bostads-

¹ Vi fokuserar på villor och skattesatser i kommuner. Vi kontrollerar för skattesatser i lands-
ting i våra regressioner, som inkluderar en mängd kontrollvariabler.

priserna i Sverige, kan vi också säga en del om specifika offentliga tjänsternas effekt på bostadsmarknaden. Det finns en bred litteratur om utbildningskvalitetens effekt på bostadspriserna. Vi finner att det inte är en skolans utgifter (som är skolans *inputs*), utan skolans resultat (t ex provresultat, skolans *outputs*) som har en positiv effekt på bostadspriserna. Dessutom finner vi ett negativt samband mellan brottslighet och bostadspriser i Sverige. Vår studie bekräftar således tidigare forskning på området, men till skillnad från tidigare studier använder vi en ny ekonometrisk metod som garanterar att våra beräkningar är väntevärdesriktiga.²

Nedan diskuteras först våra data och vår metod. Sedan presenteras resultaten av studien mer i detalj samt våra slutsatser.

1. Data och metod

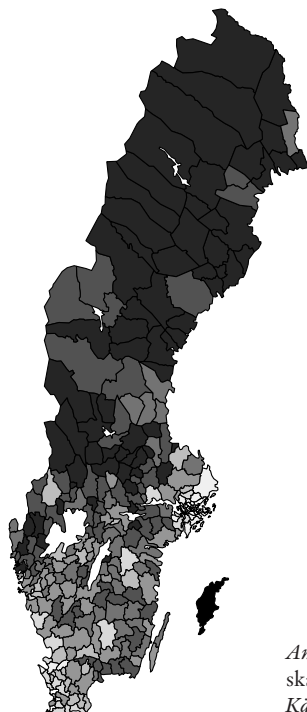
Vår studie baseras på ett datamaterial bestående av skrapade data från svenska webbsidor. Dessa data innehåller information om svenska bostadspriser (booli.se) och en stor mängd kommunspecifika kontrollvariabler (kolada.se). Våra kommunspecifika variabler är tillgängliga för år 2010–16 för alla svenska kommuner och innehåller 947 kontrollvariabler. Vi kan använda dessa i våra regressioner som beräknar skattens kapitaliseringseffekt (t ex data om offentliga utgifter, lokal bostadsmarknad, immigration, demografi, utbildning, resursutnyttjande, politik osv). Till detta datamaterial har vi länkat ytterligare information om inkomstskatter i svenska kommuner (från Statistiska centralbyrån). Alla data som vi använder i vår analys är allmänt tillgängliga.

Figur 1 visar kommunala skattenivåer för 2016, där mörkare nyanser indikerar högre inkomstskattesatser. Södra Sverige är betydligt mer tätbefolkat än Sveriges norra del, så vi kanske förväntar oss att skattekapitaliseringen ska slå igenom starkare där. Vi testar speciellt detta och bekräftar denna hypotes som är i linje med Tiebouts teori att befolkningen röstar med fötterna.

Vår analys fokuserar på hur stor inkomstskattens kapitaliseringseffekt är. Med andra ord: Hur reagerar bostadspriserna på skillnader i lokala inkomstskatter? Är lägre skatter förenade med högre bostadspriser? Befintlig forskning kring effekterna av lokala skatter på bostadsmarknaden tyder på att det finns ett negativt samband mellan lokala skatter och bostadspriser. En typisk svårighet är att det inte riktigt går att separera den lokala skattens effekter från påverkan av lokala tjänster och utgifter på lokala bostadspriser, särskilt om man inte har bra data om offentliga tjänster, vilket som sagt är fallet i många existerande studier. Eftersom högre skatter troligen är förknippade med ett större tillhandahållande av offentliga tjänster kommer det att leda till snedvridna skattningar om man utesluter de senare från regressionen. För att kringgå detta problem utnyttjar vi ett tillvägagångssätt

² En skattning sägs vara "väntevärdesriktig" om den är rätt i genomsnitt. Väntevärdesriktighet är ett av de allra mest grundläggande kraven som kan ställas på en skattning.

Figur 1
Skattesatser i svenska
kommuner 2016



Anm: Mörkare färger motsvarar högre skattesatser.

Källa: Grodecka och Hull (2019).

som har utvecklats av Chernozhukov m fl (2017, 2018). Vi använder deras sk *double debiased machine learning method* för att få konsistenta³ och väntevärdesriktiga skattningar av skattens kapitaliseringseffekt vid förekomsten av ett stort antal kommunala karakteristika. Dessutom blandar vi DML med en neural nätverksarkitektur⁴ som nyligen introducerades i maskinlärandelitteraturen av Cheng m fl (2016) – sk *deep-wide network*.

I våra *double debiased machine learning-deep wide*-regressioner (förkortade DML-DW-regressioner) är kvadratmeterpriset på hus i en kommun den beroende variabeln och inkomstskattenivån i kommunen samt en vektor av kontrollvariabler på kommunnivå oberoende variabler. Vår specifikation inkluderar också fixa effekter (kommunfixa effekter och årsfixa effekter). Dessa hjälper oss att kontrollera för sådant vi inte kan observera: kommunfixa effekter fångar upp icke observerbara kommunspecifika faktorer som inte varierar över tiden och årsfixa effekter kontrollerar för årsvisa faktorer som påverkar alla kommuner lika. Dessutom tar våra regressioner hänsyn till möjligheten att kommunkarakteristika såsom data om offentliga utgifter kan påverka fastställandet av de kommunala skattesatserna. För ytterligare detaljer om data och metod, se Grodecka och Hull (2019).

³ En skattning sägs vara ”konsistent” om dess precision ökar med stickprovsstorleken. Om en skattning är konsistent och stickprovet är stort vet man att skattningen med hög sannolikhet är nära parametern i fråga.

⁴ Ett neuralt nätverk är en ekonometrisk teknik som kan användas för att approximera komplexa beteenden i data. Namnet kommer av att neurala nätverk ursprungligen utvecklades för att beskriva djurhjärnor.

2. Resultat

Vi beräknar effekten av kommunal inkomstskatt på huspriserna i ett flertal olika regressionspecifikationer. Samtliga skattningar av denna kapitaliseringseffekt i dessa regressioner har förväntat tecken: negativt. Det betyder att högre inkomstskatter är förknippade med lägre bostadspriser. Vi börjar med att undersöka skattekapitalisering i en enkel empirisk ansats med OLS. Vår baslinjespecifikation modellerar kvadratmeterpriset på bostäder på kommunal nivå som en funktion av kommunal skattesats, kommunfixa effekter och årsfixa effekter. Vi använder inte tidsvarierande kontrollvariabler i denna specifikation. Denna enkla OLS indikerar att en ökning av den kommunala inkomstskattesatsen med en procentenhet sänker bostadspriset med 926 kr per kvadratmeter.

I en annan specifikation inkluderar vi tidsvarierande kontrollvariabler, vilket är standard i litteraturen. Dessa inkluderar utgifter per elev, ett mått på skolbetyg och antalet våldsbrott per 100 000 invånare. Om vi inkluderar dessa standardkontroller från litteraturen, ökar storleken på effekten från 926 kr till 1 000 kr.

Till sist använder vi hela uppsättningen kontrollvariabler på kommunal nivå och vår version av DML-estimatorn med *s k deep-wide network* (DML-DW) som gör det möjligt för oss att inkludera fixa effekter utan oönskade interaktioner.⁵ Vår grundläggande skattning med denna ansats ger en skattekapitaliseringseffekt som är ungefär dubbelt så stor som vår beräkning med OLS med fixa effekter och standardkontroller. Vi finner att en ökning av de kommunala inkomstskatterna med en procentenhet sänker kvadratmeterpriset på bostäder med 2 103 kr.

Vår skattning fyrdubblas för kommuner i urbana län. Vår urbana delstudie innehåller alla observationer förknippade med kommuner i Sveriges mest befolkade län: Stockholm, Skåne och Västra Götaland. För dem ligger DML-DW-estimatorn av inkomstskattens kapitaliseringseffekt på $-1,043$ (jämfört med $-0,26$ i hela urvalet). De återstående kommunerna utgör delstudien av landsbygdsområden och för dem är estimatorn $-0,008$. Vi kan konstatera att skattens kapitaliseringseffekt är nästintill icke-existerande i landsbygdsområden, men den är ganska betydande i tätorter. Sålunda finner vi stöd för Tiebouts hypotes som förutsäger att skattens effekt på bostadspriserna skulle vara störst i de områden där flyttkostnaderna är lägst. I detta fall bör kostnaden för att flytta mellan kommuner vara lägst i täta stadsområden, där många alternativ finns tillgängliga och där en flytt vanligtvis inte kräver en förändring av sysselsättningen. När vi analyserar skattens effekt på nettomigration, finner vi också att effekten är

⁵ Bostadspriserna varierar över tid och mellan kommuner. Inkludering av fixa effekter för tid gör det möjligt för oss att kontrollera för aggregerade rörelser i huspriserna, som är gemensamma för alla kommuner. Inkludering av fixa effekter för kommuner gör det möjligt för oss att kontrollera för kommunspecifika faktorer som inte varierar över tiden, t ex deras närhet till vatten. Vi vill dock inte att tiden och de geografiska fixa effekterna interagerar, eftersom det skulle förklara all variation i huspriserna och inte lämna något kvar för kommunala skatter att förklara.

störst i tätorter. Svenskarna verkar faktisk rösta med fötterna.

Förutom att beräkna inkomstskattens kapitaliseringseffekt, kan vi också analysera hur specifika kontrollvariabler, dvs offentliga tjänster på kommunnivå, speglas i bostadspriserna. Som exempel tar vi effekterna av utbildning och brottslighet på bostadspriserna. Vi börjar med att undersöka utbildning, eftersom detta är en av de vanligaste testade offentliga tjänsterna i litteraturen (se t ex Black 1999 och Barrow och Rouse 2004). I de flesta studier används antingen utgifter per elev som en resursåtgång (*input*) eller så används betyg som ett resultat (*output*). Litteraturen finner ofta att utgifterna per elev, som är en offentlig resursåtgång, genererar positiva tecken i resultatet. Det kan bero på att man i dessa regressioner utelämnar variabler som mäter skolresultat, t ex betyg eller andra kvalitetsmått. De korrelerar ofta med skolutgifterna och om man inte tar hänsyn till dem är skattningarna av offentlig resursåtgång i skolan på bostadspriserna inte väntevärdesriktiga. I våra regressioner resulterar inkluderingen av ett brett spektrum av variabler, inklusive skolresultat, i ett negativt tecken för resursåtgången i skolan. Det betyder att en ökning av utgifterna per elev i kommunerna är förknippad med en minskning i de lokala bostadspriserna. Resultatet tyder på att tidigare positiva skattningar i litteraturen inte kan vara väntevärdesriktiga. Om man i stället använder skolresultat som ett mått är tecknet positivt och signifikant i tätorter. Som sådan ger vår analys stöd till Hanusheks (1986, 1996) artiklar som betonar vikten av offentliga tjänsters resultat i motsats till resursåtgång i skolan.

Bortsett från att studera effekterna av offentliga skoltjänster kan vi också t ex använda våra data och vår metod för att skatta effekten av brottsfrekvensen på fastighetspriserna. Det finns redan forskning som dokumenterar ett negativt samband mellan de två (t ex Thaler 1978 och Linden och Rockoff 2008). I linje med litteraturen har vi funnit ett negativt samband mellan brottslighet (antalet våldsbrott per 100 000 invånare) och bostadspriser. Vi använder också den höga graden av geografisk variation i våra data för att visa att effekten är större i stadsområden, där den kommunala konkurrensen är större.

3. Avslutande kommentar och slutsatser

I denna artikel presenterar vi resultat från vår analys av inkomstskattens kapitaliseringseffekt i Sverige. Vi använder nya data om lokala karakteristika och en modern ekonometrisk metod för att bidra till en bred litteratur i offentlig ekonomi. Vi finner att ökningen i inkomstskatten är förknippad med lägre huspriser. Svenskarna verkar rösta med fötterna. Även nettomigrationen påverkas av kommunernas skattesatser. Dessutom analyserar vi effekterna av några offentliga tjänster och lokala karakteristika och visar att bostadspriserna i kommunerna är positivt påverkade av utbildningsresultat och negativt påverkade av brottslighet. De funna effekterna är störst i tätorter där det är mest sannolikt att människor flyttar.

Vårt resultat är i linje med Tiebouts hypotes och tidigare litteratur om skattens kapitaliseringseffekter för andra länder, som mest fokuserar på fastighetsskatten. Ett viktigt bidrag från vår studie, förutom att analysera svenska lokala data av exceptionell kvalitet, är att vi använder en metod som utnyttjar maskininlärning för att få väntevärdesriktiga skattningar av skattens kapitaliseringseffekt. Det har varit en utmaning i den existerande litteraturen, särskilt på grund av bristen på lokal information. Vi anpassar den befintliga maskininlärningsalgoritmen för att inkludera fixa effekter i våra regressioner med många kontrollvariabler. Effekten är att skattens kapitaliseringseffekt fördubblats om man korrekt kontrollerar för alla missvisande variabler. Detta kan tyda på att de existerande beräkningarna har varit för små och att människor reagerar på förändringar i lokala skatter i större utsträckning än man tidigare trott. Åtminstone är detta fallet vad gäller svenskarna.

Barrow, L och C E Rouse, (2004), "Using Market Valuation to Assess Public School Spending", *Journal of Public Economics*, vol 88, s 1747-1769.

Basten, C, M Ehrlich och A Lassmann (2017), "Income Taxes, Sorting and the Costs of Housing: Evidence from Municipal Boundaries in Switzerland", *Economic Journal*, vol 127, s 653-687.

Black, S E (1999), "Do Better Schools Matter? Parental Valuation of Elementary Education", *Quarterly Journal of Economics*, vol 114, s 577-599.

Boije, R (1997), "Capitalization, efficiency and demand for local public services" *Economic Studies* 33, doktorsavhandling, Uppsala universitet.

Cheng, H-T m fl (2016), "Wide & Deep Learning for Recommender Systems", arXiv:1606.07792.

Chernozhukov, V m fl (2017), "Double/Debiased/Neyman Machine Learning of Treatment Effects", *American Economic Review*, vol 107, s 261-265.

Chernozhukov, V m fl (2018), "Double/Debiased Machine Learning for Treatment and Structural Parameters", *Econometric Journal*, vol 21, s C1-C68.

Edmark, K och H Ågren (2007), "Skattekonkurrerar svenska kommuner?", *Ekonomisk Debatt*, årg 35, nr 1, s 30-39.

Elinder, M och L Persson (2016), "Hur påverkade 2008 års fastighetsskatte reform huspriserna?", *Ekonomisk Debatt*, årg 44, nr 4, s 47-56.

Grodecka, A och I Hull (2019), "The Impact of Local Taxes and Public Services on Property Values", Sveriges Riksbank Working Paper 374, Stockholm.

Hanushek, E A (1986), "The Economics of Schooling: Production and Efficiency in Public Schools", *Journal of Economic Literature*, vol 24, s 1141-1177.

Hanushek, E A (1996), "Measuring Investment in Education", *Journal of Economic Perspectives*, vol 10, s 9-30.

Lidefelt, J (2017), "Höga marginalskatter ger lägre skatteintäkter", *Dagens Samhälle*, 21 mars 2017.

Linden, L och J E Rockoff (2008), "Estimates of the Impact of Crime Risk on Property Values from Megan's Laws", *American Economic Review*, vol 98, s 1103-1127.

Morger, M (2017), "Heterogeneity in Income Tax Capitalization: Evidence from the Swiss Housing Market", *Swiss Journal of Economics and Statistics*, vol 153, s 227-259.

Oates, W (1969), "The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis", *Journal of Political Economy*, vol 77, s 957-971.

Palmon, O och B A Smith (1998), "New Evidence on Property Tax Capitalization", *Journal of Political Economy*, vol 106, s 1099-1128.

Thaler, R (1978), "A Note on the Value of Crime Control: Evidence from the Property Market", *Journal of Urban Economics*, vol 5, s 137-145.

Tiebout, C M (1956), "A Pure Theory of Local Expenditures", *Journal of Political Economy*, nr 64, s 416-424.

Wales, T J och E G Wiens (1974), "Capitalization of Residential Property Taxes: An Empirical Study", *Review of Economics and Statistics*, vol 56, s 329-333.

REFERENSER