

Det stora bostadslotteriet — bostadspolitikens fördelnings- effekter

En konkret påminnelse om den svenska bostadspolitikens fördelningseffekter kan man få om man en söndagseftermiddag i augusti styr hem mot Lindahlssundet från Stockholms mellanskärgård och ser södra Saxarfjärden formligen nerlusad med färggranna spinnakers på de nya svenska folkbåtarna, som förutom sina ofta fornnordiska typbeteckningar har det gemensamt att de numera ligger i prislägen 50—80 000 kr. Råkar man vara ekonom kan man knappast undvika att fundera över hur denna nya fritidsflotta finansierats och var de förhållandevis stora kontantinsatserna kommer ifrån. Det finns naturligtvis många alternativa sätt att få de senaste årens båtinvesteringar att gå ihop med kända löne- och inkomstdata men en möjlig förklaring är helt enkelt att ett stort antal av de nya stolta båtägarna sjöstort sina vinster på det svenska bostadslotteriet. De själva — eller deras föräldrar — kan tex ha haft turen att tidigt förvärva äganderätten till en lägenhet i en av Stockholms norrförorter. Storstockholms expansion, samhällsapparatusens utbyggnad, kombinationen av nominella lågräntelån, delvis nominella beskattningsregler och kontinuerlig inflation plus en eventuellt fördelaktig utveckling av relativ kommunalskatt har i så fall gjort det möjligt för dem att i samband med byte till en nybyggd bostad få loss en "bostadsvinst" som kan möjliggöra både båtköp och andra kapitalinvesteringar. En mindre tursam person, som kanske tvingats flytta runt och successivt hyra in sig i den nybyggda delen av bostadsbeståndet, får — trots lika höga eller kanske högre bostadsutgifter över tiden — nöja sig med att åka med Vaxholmsbåtar.

Hur uppstår bostadsvinster?

Det är framför allt tre långsiktiga huvudfaktorer, som förklarar uppkomsten av bostadsvinster. Genom en i förhållande till annan varuproduktion relativt ogynnsam produktivitetsutveckling för bostadsbyggandet i förening med en snabbt expanderande och strukturellt förskjuten efterfrågan på bostäder, uppkommer vad vi här kan kalla en "lägenhetsvinst". Nyare bostadslägenheter blir relativt dyrare än tidigare producerade likvärda lägenheter och alla lägenhetskategorier som är speciellt efterfrågade tenderar att öka i pris vilket tillsammans skapar vinster för den som redan sedan länge äger och/eller bebor en lägenhet. Tätortsexpansionen, speciellt i storstadsregionerna och den successivt förbättrade samhällsservicen — alltifrån snabbköp och pendeltåg till barndaghem och tennisbanor — medför, för dem som relativt sett bor nära centrum och/eller har olika slags service inom nära räckhåll, en kontinuerligt ökande "lägesvinst". En del av de externa effekterna av samhällsexpansionen kommer på detta sätt till synes i form av höjda markvärden. Slutligen medför den inflationistiska allmänna prisstegringen då den endast till viss del kompenseras genom förhöjda räntesatser i den nominella bostadslånegivningen att ägare/boende-kategorierna också gör en "inflationvinst" på finansiärernas bekostnad.

Genom att beskattningen av dessa bostadsvinster fortfarande är relativt gynnsam men samtidigt olika för olika boendeformer, ägarkategorier och kommuner tenderar skattereglerna att öka de totala bruttovinsterna samtidigt som de ökar godtyckligheten i vinstfördelningen.

Bostadslotteriet

Vad finns det för anledning att tala om prisstegringar på bostadsmarknaden i termer av "vinster på bostadslotteriet"? Inflationistiska prisstegringar och knapphetsprisstegringar av principiellt samma slag förekommer uppenbarligen på alla slags varor, men vi finner knappast anledning att därför tala om tex frysbox- eller TV-lotteriet. Bostadskapitalet är naturligtvis särpräglad på flera sätt, bl a genom att det ofta utgör en väsentlig del av ägarens totala förmögenhet, genom att det kan ha livslängder på över halvsekle och genom att det hittills åtminstone i vårt land utmärks genom relativt låg omsättningstakt och — åtminstone tvärsnittstatistiskt sett — låg pris- och inkomstelasticitet. Allt detta bidrar till att öka storleken och betydelsen från fördelningssynpunkt av "bostadsvinsterna". Beteckningen "lotteri" kan anses motiverad eftersom vinsternas storlek och fördelning normalt inte i någon större utsträckning sammanhänger med enskild företagsamhet och enskilt risktagande utan främst bestäms av allmänna drag i samhällsutvecklingen, den förda ekonomiska politiken och inte minst bostads- och kreditpolitiken, m a o av parametrar som den enskilde bostadsinnehavaren har föga möjlighet att direkt påverka.

Det finns åtminstone tre olika anledningar till att man från social rättvisesynpunkt har anledning reagera mot bostadslotteriet.

För det första upplever man vinsterna som orättmätiga. Inflationsvinsterna görs på finansierarnas, dvs spararnas och skattebetalarnas bekostnad. Lägesvinsterna innebär att man kapar åt sig en oskäligen del av de allmänna fördelar av samhällsutveckling och tätortsexpansion, som rimligen borde delas solidariskt mellan alla samhällsmedborgare. Lägenhetsvinsterna slutligen innebär en fördelning av bostadskostnader mellan olika generationer i bostadsbeståndet, ett slags bostadsbundna ålderstillägg till inkomsten, som saknar både fördelnings- och allokeringssäsig motivering.

För det andra reagerar man mot godtyckligheten i vinstfördelningen. Fördelningsspolitiken bör grundas på politiska beslut härledda utifrån en strävan att i

möjligaste mån skapa rättvisa mellan individer. Att å ena sidan finputsa skatteskalor och bidragsbestämmelser och granska individuella utfall på femtiolappen när, men samtidigt låta tillfälligheternas spel möjliggöra för en individ att kvittera ut kanske en 100 000 kronors bostadsvinst på bekostnad av de andra, måste te sig som ett hån och en utmaning för alla fördelningspolitiskt ansvariga.

För det tredje är bostadslotteriet även som lotteri betraktat orättvist eftersom inte alla har samma vinstchanser. Om och hur mycket man vinner, bestäms framför allt av var man bor, hur man bor — vilken boendeform och lägenhetstyp — och hur länge man bor där. Detta i sin tur sammanhänger inte bara med arbetsplats och arbetstrygghet utan också med personlig likviditet, soliditet och marknadskännedom, vilket tenderar att gynna vissa arbetstagargrupper och ålderskategorier men framför allt på längre sikt reserverar de bästa vinstchanserna åt den som redan har det tillräckligt bra ställt för att kunna planera och investera fördelaktigt på bostadsmarknaden.

Hur får man ut vinsterna?

3,3 milj lägenhetsinnehavare deltar i bostadslotteriet. De som drar vinsterna får ut sina årliga vinster (eller förluster) antingen i form av realiserade hyresvinster eller som realiserade kapitalvinster.

Vi kan som exempel ta familjen Alborg, Sädesvägen 10, i förorten Krökensås. Redan den dag för nio år sedan när meddelandet kom från Länssparbanken att det blivit deras tur att få köpa en nybyggd friliggande villa, hade familjen anledning att känna sig smått förmögen. Den stora efterfrågan på egna hem, den fördelaktiga belåningen och inte minst den nya pendeltågssträckningen förbi Krökensås innebar att man omgående hade kunnat sälja sin optionsrätt för så där en 30—40 000 kronor. För varje år sedan dess har familjen i allmänhet fått ytterligare bostadsvinster på två olika sätt. För det första har förhållandet mellan hyresutgifter och lägenhetsvärde — dvs det värde man skulle få betala på marknaden för att hyra likvärdig bostad — tenderat

att bli mera gynnsamt än vad man räknat med vid årets början, tack vare bl a ökad inflationstakt och bristen på lämplig tomtmark i kommunen. Förutom denna realiserade hyresvinst har man dessutom kunnat registrera en realiserad kapitalvinst genom att den gynnsamma utvecklingen pressat upp marknadens förväntningar inför framtiden vilket tagit sig uttryck i stegrade fastighetsvärden.

Med bruttohyresvinst avses alltså här då skillnaden mellan å ena sidan de årliga bostadsutgifterna inklusive förvaltningskostnader och totala kapitalutgifter och å andra sidan lägenhetens årliga värde för lägenhetsinnehavaren. Vi skall nedan återkomma till alternativa sätt att beräkna detta lägenhetsvärde. Vi talar här om hyresvinster som realiserade när de dels uppkommit dels inte redan anteciperats i form av realiserade kapitalvinster. Hyresvinsten netto för ägaren eller den boende består av bruttovinsten minus vinstskatten.

Hyresvinster som tillfaller hyresgästen beskattas överhuvudtaget inte. Om ägaren får hyresvinst — genom inbetalda hyror eller genom att själv bebo lägenheten — är denna i princip skattepliktig men nuvarande skatteregler innebär att resultatet kan bli högst olika beroende på ägare och boendeform. Ett privat fastighetsbolag skattar för sin vinst på samma sätt som andra bolag. För övriga ägarekategorier tillämpas numera en schablonmetod i beskattningen — intäkten skattas schablonmässigt till viss procent av taxeringsvärdena. För egnahemsägare ingår denna schablonintäkt som del i den totala beskattningsbara inkomsten, medan den normalt utgör enda skattepliktiga intäktspost för övriga berörda ägarekategorier. Det faktum att intäktsprocen-ten i termer av taxeringsvärdena satts så pass lågt — 2 % för de flesta villor och 3 % för övriga kategorier — innebär att det för de första årtiondenas utnyttjande av ett bostadshus med nuvarande nominella bostadslån normalt blir fråga om avdragsgilla förluster — trots att endast låneräntorna men ej amorteringar är avdragsgilla — i stället för överskott. Villaägarens skattemässiga fördel framför t ex de allmännyttiga företagen består — förutom den oftast lägre intäktsprocen-ten — dels i möjligheten att utnyttja hela sin

inkomst för att tillfullo utnyttja förlustavdraget dels i den högre avdragseffekt som sammanhänger med att hans marginalskattesats oftast ligger över den proportionella skattesatsen för allmännyttiga och kooperativa företag.

En utjämning i beskattningshänseende mellan egnahemsägare och allmännyttiga företag inom ramen för nuvarande skattesystem skulle således kräva dels lika intäktspocent och genomsnittligt likartade skattesatser plus en rätt för allmännyttiga företag att balansera förluster över åren — och inte bara som nu kunna "poola" överskott och förluster inom det egna fastighetsbeståndet. Bostadsrättsföretagen utgör i dessa avseenden en sär egen blandning eftersom möjligheten att utnyttja ränteavdrag vid taxeringen av personliga inkomster är helt beroende av den relativa storleken av bostadsrättsinnehavarnas egna kapitalinsatser.

En annan olikhet i beskattningshänseende — som dock närmast skiljer olika generationer av hus och inte olika ägarekategorier — blir följden av den kommunala sk garantibeskattningen. Garantiregeln att minst 2 procent av taxeringsvärdet skall vara upptaget som kommunalt beskattningsbar inkomst innebär en extrabeskattning av alla enligt skattescha-blonerna icke tillräckligt "lönsamma" bostadsfastigheter.

Av lika stort intresse som dessa olikheter i beskattningen är dock det faktum att beskattningen av hyresvinster måste betraktas som ytterligt förmånlig jämfört med annan inkomstbeskattning, både under de tidigare åren av ett bostadshus livslängd då det normalt handlar om hyresförluster i vår mening och under hela den fortsatta tid då hyresvinster uppkommer.

Om lägenheten i princip kan säljas av ägaren i vinstsyfte — vilket gäller privata fastighetsägare, egnahemsägare och bostadsrättsinnehavare — kommer förväntade framtida hyresvinster för ägaren att kapitaliseras och ge upphov till vad vi här kan kalla en årlig realiserad kapitalvinst. Hur stor denna blir kommer inte bara att bestämmas av förväntningarna om framtida hyresvinster utan också av bedömningen av den allmänna ekonomiska utvecklingen, av riskuppfattning och riskvärdering, av likviditets-

läge, alternativa kapitalplaceringsmöjligheter och alla övriga faktorer som kan tänkas påverka fastighetsmarknadens val av diskonteringsränta m m.

Aven i de fastigheter, där hyresvinsten anteciperas och kapitaliseras i form av värdestegringar på fastigheterna realiserar ytterligare löpande hyresvinster (eller förluster) genom att utvecklingen under året t ex i form av förändrad inflationstakt, ändrad bankränta eller ändrade värmekostnader — leder till att lägenhetens utnyttjandevärde och/eller hyresutgifter blir annorlunda än vad som förväntades vid årets början.

Kapitalvinsterna beskattas när de omvandlas i likvida medel genom köp och försäljning. Realisationsvinstbeskattningen är emellertid mycket förmånlig ifråga om bostäder. Bostadsrätten räknas som lösöre och realisationsvinstbeskattas överhuvudtaget ej. I övrigt gäller, om man har ägt fastigheten åtminstone två år, att 75 procent av realisationsvinsten inkomstbeskattas. För att få fram realisationsvinsten får man emellertid från försäljningspriset räkna av förvärvspris och förbättringskostnader uppräknade ungefär i takt med konsumentprisindex samt ett fast tillägg av 3 000 kronor per innehavsår.

Den förmånliga kapitalvinstbeskattningen i förening med en relativt låg beskattning av hyresvinster ökar ytterligare bostadsfastigheternas attraktion som placeringsobjekt och bidrar troligen därmed ytterligare till höga marknadsvärden på bostadsfastigheter.

Parallellt med hyresvinster uppstår hela tiden hyresförluster, dvs fall där totala hyresutgifterna överstiger det aktuella värdet av lägenhetsutnyttjandet. Att så sker sammanhänger med det nuvarande mönstret för nominell bostadslånegivning, som innebär att man tack vare att låneterminen i många fall är väsentligt kortare än bostadens livslängd och tack vare att en del av vad som kallas räntebetalningar egentligen är att betrakta som realamortering — priskompensation åt lånegivare — tenderar att i början efter bostadens färdigställande få stora hyresförluster, som med fortgående inflation successivt minskas och förbyts i hyresvinster. Denna snedfördelning över tiden av reala hyresutgifter motverkas

men elimineras ej av nuvarande paritetslån i det statligt belånade beståndet. De hyresförluster det här blir fråga om uppvägs emellertid med hittillsvarande utveckling för den privata ägaren inte bara genom redan anteciperade framtida hyresvinster utan också genom ytterligare förskjutningar uppåt av fastighetsvärdet, varför det totala resultatet för ägaren blir en bostadsvinst. De allmännyttiga företagen befinner sig här i en olikartad ställning, som bidrar att förklara deras ofta ansträngda ekonomi. Eftersom inga kapitalvinster här normalt realiserar och en stor del av hyresvinsterna stannar hos de boende, har man begränsade möjligheter att överhuvudtaget bära hyresförluster.

Hur stora kapitalvinster?

Hur stora kan då de årliga realiserade kapitalvinsterna i vår mening vara? Låt oss för enkelhetens skull anta att alla bostäder från början är helt lånefinansierade dvs vi jämställer ägaren som självfinansier med övriga bostadsfinansierare för att därmed lättare kunna beräkna inflationsvinsten för kategorien ägare/boende. Vi bortser också från årliga förändringar i bostadsbeståndets storlek och struktur.

Vi kan då lämpligen börja med att söka beräkna den totala årliga nominella värdestegringen för de typer av bostadsfastigheter — egnahem, bostadsrättslägenheter och privatägda hyreshus — för vilka man i vår mening kan tala om realiserade kapitalvinster.

Med utgångspunkt från taxerings- och försäljningspriser har Roland Spånt [1973] beräknat att villor år 1970 svarade för ca 113 miljarder kronor eller en dryg sjättedel av den totala reala förmögenheten i landet, medan motsvarande värde för bostadsrättsföreningarna var ca 21 miljarder. Att särskilja de privatägda hyreshusen ur prisstatistiken är svårt men en rimlig gissning torde vara att de samma år svarade för 25—30 miljarder. Sammanlagt skulle således den här relevanta delen av bostadsbeståndet ha haft ett värde 1970 av ca 160—165 miljarder kronor.

Enligt statistiken över köpeskillingskoefficienter — försäljningspriser i förhållande till taxeringsvärden, endast un-

dantagsvis inkluderande nybyggda fastigheter — har den årliga nominella värdestegringstakten 1962—72 för villor varit väsentligt högre än den allmänna prisstegringstakten och kan för de här aktuella typerna av fastigheter beräknas genomsnittligt ha legat omkring 6—7 procent [SCB, P 1973: 29].

Tillsammans skulle dessa siffror — som emellertid med hänsyn till det statistiska materialets stora bristfällighet endast får ses som en skällig gissning — ge en årlig total nominell värdestegring i 1972 års priser av storleksordningen 11—13 miljarder.

Den totala värdestegringen är emellertid inte detsamma som realiserade kapitalvinster. Den kalkylerade värdestegringen inkluderar inte de eventuella "optionsvinster" som realiseras i samband med nyproducerade lägenheter. För att få fram realiserade kapitalvinster måste vi å andra sidan reducera värdestegringen med den samtida årliga ökningen i motsvarande bostadslåneskuld, som dock endast utgör en mindre del av det totala fastighetsvärdet. Det torde mot denna bakgrund inte vara orimligt att anta att de årliga realiserade kapitalvinsterna under perioden varit av storleksordningen ett tiotal miljarder eller jämförbart med totala socialförsäkringsutgifter i statsbudgeten för motsvarande period 1972/73.

Hur stora hyresvinster därutöver?

De realiserade hyresvinster som görs utöver kapitalvinsterna är dels de delar av hyresvinsten som tillfaller hyresgästen — i kooperativa och allmännyttiga företag större delen och med nuvarande lagstiftning även troligen viss del i privatägda hyreshus — dels de löpande förändringar i övriga hyresvinster, som icke anteciperats i form av kapitalvinster.

För att kunna göra oss en föreställning om storleksordningen av dessa slag av hyresvinster måste vi börja med att söka ge en mera precis tolkning åt begreppet: "lägenhetens värde för lägenhetsinnehavaren". Vi vet, eller kan ta reda på, hur stora de faktiska hyresutgifterna är men för att komma åt lägenhetens utnyttjandevärde för innehavaren måste vi konstruera någon slags jämförelsesituation som kan antas vara rele-

vant för en lägenhetsinnehavare. Vi vill sedan fråga hur mycket i pengar räknat han eller hon skulle behöva minst kompenseras med för att inte bli lidande om den aktuella eventuellt privilegierade bostadssituationen utbyttes mot jämförelsesituationen. Detta kompensationsbelopp utgör då respektive "hyresvinst" för lägenhetsinnehavaren. Vi kan här tänka oss olika alternativa jämförelsesituationer.

En möjlig jämförelsesituation är att bostadsinnehavaren tänkes tvingad att söka en i alla avseenden likvärdig bostad bland marginella nyproducerade lägenheter på orten. En principiell invändning mot detta skattningsalternativ är att tankeexperimentet implicerar en allmän hyresnivå, som troligen är orealistiskt hög.

För att möta denna invändning kan man istället som jämförelsenorm använda de hyror som kunde väntas bli etablerade vid en övergång till helt fri marknadsprissättning på bostäder, men med det institutionella mönstret i övrigt oförändrat.

Slutligen kan man välja att jämföra med vad som i nuvarande lagstiftning kallas "bruksvärde" och som synes bli tolkat som hyran i andra tillgängliga likvärdiga bostäder, ofta då ägda av allmännyttiga företag och prissatta efter en självkostnadsprincip, eller m a o vad hyresvärden kan väntas få ut i det existerande marknadsläget och med den givna bostadspolitiska lagstiftningen. Detta sista alternativ har fördelen att anknyta till den existerande situationen på bostadsmarknaden, men ligger samtidigt farligt nära en cirkeldefinition och är dessutom behäftat med betänkliga brister från välfärdsteoretisk synpunkt. Det innebär bl a att man måste acceptera att två likvärdiga bostäder med samma hyresutgiftsprofil över tiden kan ge olika hyresvinst beroende på ägareförhållanden. Det blir också svårt att förena det välfärdsteoretiska betraktelsesättet — kompensationsbegreppet — med kvarstående efterfrågeöverskott och att sammanlika bruksvärdering med uppkomsten av kapitalvinster som går utöver vad som kan förklaras i termer av bruksvärde.¹

¹ Det bör kanske understrykas att vi fortfarande har alltför få exempel på tolkningar av bruksvärdesprincipen speciellt vad avser äldre fastigheter för att säkert kunna bedöma vilken hyresnivå den implicerar.

Oavsett vilken jämförelsenorm som utnyttjas får de därifrån beräknade beloppen för realiserade hyresvinster betraktas som maximibelopp för respektive alternativ eftersom de inte tar hänsyn till den anpassning och omfördelning av lägenheter som skulle ske vid en övergång till jämförelsesituationen.²

Oavsett vilken principiell tolkning man utnyttjar för begreppet hyresvinst är de praktiska beräkningsproblemen utomordentligt svåra och det empiriska underlaget för skattningar ytterligt torftigt. När det t ex gäller realiserade hyresvinster i allmännyttiga och kooperativa företag kan man utnyttja data gällande existerande inom-regional hyressplittning eller söka räkna s a s bakvägen utifrån statistiken över årliga värdestegringar. Man kan exempelvis söka utnyttja det faktum att enligt prisstatistiken försäljningspriset på hyreshus under senare år tenderat att vara 11—12 gånger så stort som respektive årliga hyresbelopp. Detta gäller oavsett om fastigheterna är hyresreglerade eller ej och, mera märkligt, inom vissa gränser oberoende av husets återstående livslängd och markvärdesandel [SCB, P 1973: 29]. Ifråga om löpande hyresvinster utöver de som registrerats som kapitalvinster för respektive fastigheter kan man söka bygga på likartade antaganden om dessa vinsters förhållande till kapitalvinsterna eller om en delvis parallell utveckling för dem relativt till

² För jämförelsen med fri marknadsprisbildning kan detta förhållande demonstreras genom användning av ett resonemang likartat med det som mera strikt genomförts i annat sammanhang av G. Arvidsson [1968] (för en närmare precisering av gjorda antaganden hänvisas till detta arbete). Vi tänker oss att övergången till fri prisbildning sker på sådant sätt att alla hyreshöjningar (vi bortser från eventuella sänkningar) tillfaller den hyresgäst som bebör lägenheten och att denna mellanskillnad tillfaller honom eller henne även efter en flyttning samt att prisbildningen på andra marknader ej berörs. För de som då stannar kvar i sin gamla lägenhet är situationen oförändrad, men en del kommer otvivelaktigt att finna det fördelaktigt att flytta. Dessa "flyttare" upplever då en välfärdshöjning vilket är detsamma som att säga att de blivit överkompenserade för övergången till marknadsprisbildning, dvs den faktiska hyreshöjningen för deras gamla lägenhet överskattar hyresvinsten i termer av minimala kompensationsbelopp.

den allmänna hyresnivån.

Olika val av i sig själv rimliga antaganden och beräkningsmetoder ger här mycket skiljaktiga resultat och försök till skattningar av värdet av vad vi här kallat årliga realiserade hyresvinster kan variera inom ett intervall 2—8 miljarder i 1972 års priser. Det enda man således tycks kunna säga utan hänvisning till mera preciserade beräkningsmodeller är att realiserade hyresvinster ökar den totala årliga bostadsvinsten med ett osäkert men även i förhållande till kapitalvinsterna betydande belopp.

Vem vinner?

Vad vi hittills fastställt är att kategorien ägare/boende totalt sett gör en stor årlig vinst på de övrigas bekostnad — ifråga om inflationsvinster på bekostnad av bostadsfinansiärerna, skattebetalare, försäkringstagare, banksparare m m — och att endast en förhållandevis blygsam del av dessa vinster återförs till skattebetalarna via bostadsbeskattningen. Inflationsförlusterna för sparare — främst via bankernas, försäkringsbolagens och ATP-fondernas bostadsobligationer — illustreras av det förhållande att realräntan för spararna under det senaste decenniet legat vid eller under noll och för närvarande torde ligga vid ca —3 procent.

Vem som drar vinstlott och hur mycket man vinner på bostadslotteriet bestäms framför allt av var, hur och när eller hur länge man bor.

Var man bor bestämmer framför allt vilken del man kan väntas få av den lägesvinst, som bl a tätorternas expansion ger upphov till.

Hur man bor dvs vilken typ av lägenhet och boendeform man har bestämmer dels storleksordningen av den hyra eller det fastighetsvärde på vilka hyresvinster eller kapitalvinster kan göras dels också fördelningen av vinsterna mellan ägare och boende.

Äger man själv sin bostad kan man i princip tillgodogöra sig hela den årliga "bostadsvinsten" genom att bo kvar tillräckligt länge, genom att sälja eller genom att ombelåna i samband med ombyggnad m m. Marknadens inflationsförväntningar, realräntekrav och den rå-

dande kreditsituationen m m kommer att avgöra i vilken utsträckning även diskonterade framtida bostadsvinster kommer att kunna tas ut "i förskott".

Hyr man av ett allmännyttigt bostadsföretag, som tillämpar självkostnadsprissättning vid vanliga nominallån tillfaller större delen av bostadsvinsten de boende, men kan tas ut endast genom att bo kvar tillräckligt länge och fördelas framför allt ytterst ojämnt över tiden så att det årliga "vinstuttaget" successivt ökar vid en kontinuerlig konstant värdestegringstakt. Vid paritetslån sker en viss utjämning över tiden som dock i stort inskränker sig till inflationsvinster och lägenhetsvinster och dessutom för närvarande begränsas genom den relativt höga basannuiteten och den korta avskrivningstiden för de statliga bostadslånen.

Bostadsrättsinnehavare är i detta avseende likställda med egnahemsägare medan hyresgäster i privata hyreshus genom olika slag av offentligt reglerade hyresöverenskommelser kan få viss del av hyresvinsterna i samma form som hyresgästerna i allmännyttiga bostadsföretag.

Även inom en och samma boendekategori, t ex egnahem kan stora skillnader i "vinstutdelning" förekomma beroende bl a på hur stor del av framtida vinster som redan kapitaliserats vid köp av huset och på formerna och villkoren för lånegivningen. Variationsbredden ifråga om realavkastning för äldre egnahem kan av sådana skäl väntas vara betydande ehuru vi dessvärre ännu saknar tillförlitliga uppgifter om dessa förhållanden. Att äga ett äldre egnahem för en begränsad tidsperiod kan t ex genom konjunkturväxlingar och tack vare splittringen på fastighetsmarknaden och svårigheterna för återbelåning av äldre hus t o m visa sig vara en sämre affär än att hyra en ny likvärdig bostad.

Vi har redan ovan belyst betydelsen för vinstfördelningen av när eller hur länge man bebod den lägenhet. Dels är man både som fastighetsköpare eller fastighetssäljare och delvis också som hyresgäst beroende av det aktuella konjunkturläget och inte minst ränteutvecklingen, dels är bostadskostnaderna i hög grad beroende på under vilken del av bostadens livslängd man bor där. En be-

tydande omfördelning och utjämning över tiden av de reala hyresutgifterna åstadkommes dock som ovan nämnts genom paritetslånegivningen, som innebär att man utnyttjar de statliga topplånen som "buffert" för att kompensera den reala snedfördelning av hyresutgifterna som avskrivningsplanen för de nominella bostadslånen normalt resulterar i. Dessutom innehåller paritetslånen, såsom de hittills skötts, troligen en viss subventionering genom eventuella framtida avskrivningar på ackumulerad paritetslåneskuld.

Utöver paritetslånegivningen sker genom statsbudgeten en rad ytterligare omfördelningar av bostadsvinster både mellan finansiärer och ägare/boende och mellan olika kategorier av ägare och boende. Vi har redan berört den relativt förmånliga beskattningen av bostadsvinster. Det kan emellertid finnas skäl att understryka att beskattningsreglerna också medför en ytterligare överföring från långivare till låntagare.

Den nominella beskattningen av kapital och kapitalinkomsten parad med progressiviteten i inkomstskatten medför ju bl a genom att även den del av räntebetalningar på bostadslån, som är att betrakta som "real amortering" är avdragsgill, att den realränta som låntagaren faktiskt själv betalar ytterligare minskar — och en motsatt effekt för långgivaren. Som ofta påpekats uppkommer härigenom en asymmetri i beskattningen eftersom inkomstbeskattningen av bostadskapital — 2 procent av taxeringsvärdet för flertalet egnahem t ex — närmast får tolkas som en approximation till en real beskattning.

Slutligen sker också en omfördelning mellan olika skattebetalare genom statliga och statskommunala bostadstillägg som i viss grad kan väntas motverka den ojämn vinstfördelningen mellan boendekategorier men dessutom bl a de facto tjäna syftet att förbättra pariteten ifråga om privata hyreskostnader mellan olika årgångar av bostäder.

Vad kan man göra åt bostadslotteriet?

Vad kan man nu göra för att komma åt de missförhållanden bostadslotteriet

medför — för att undvika att den lott man dragit på bostadsmarknaden skall betyda mer eller lika mycket för det enskilda hushållets välfärd som de av riksdagen fastlagda fördelningspolitiska transfereringarna? Man kan gå tre olika vägar.

Man kan nöja sig med att söka åstadkomma en något jämnare fördelning av vinstchanserna mellan olika hushåll. Strävan efter en "neutral bostadsbeskattning" [SOU 1974: 16] kan tolkas som ett steg på den vägen och vi har också ovan berört de relativt enkla förändringar som behövs för att t ex jämställa egnahemsägare och allmännyttiga företag i beskattningshänseende. Tillämpningen av en bruksvärdeprissättning kan eventuellt också tolkas i samma riktning — som ett försök att jämnare fördela fördelarna av en nedpressad och, av sparare och skattebetalare, subventionerad hyresnivå.

En andra väg är att i efterhand söka dra in de utfallande bostadsvinsterna till statsverket genom en relativt konfiskatorisk beskattning. Vad som kan beröras av sådana förslag — t ex de nyligen i Tiden framförda förslagen av Bo Södersten och Bo Sandelin [1974] till vilka vi skall återkomma — är kapitalvinsterna men icke hyresvinsterna. En del av problemen med sådana förslag är också just deras effekt på hyresvinster respektive på marknadens allokerings effektivitet.

Den tredje vägen, som här närmast intresserar oss, innebär att man söker undvika att bostadsvinsterna överhuvudtaget uppkommer. Möjligheter och metoder för detta varierar med olika slag av bostadsvinster.

Att mer eller mindre eliminera lägesvinster samtidigt som man bibehåller en någorlunda effektiv rumslig allokering av investeringarna kan — oavsett om marken socialiseras eller ej — såvitt jag förstår endast ske genom någon form av marknadsmässig prissättning på markutnyttjande och markoptioner. Då denna fråga studeras av andra författare i denna uppsatssamling skall vi inte här närmare diskutera den.

Lägenhetsvinsterna är svåra både att entydigt tolka och att prognosticera. Att produktivitet utvecklingen inom bostads-

produktionen legat lägre än genomsnittligt inom övrig varuproduktion åtminstone under de senaste femton åren tycks kunna relativt klart utläsas från existerande pris- och kostnadsdata. Men vi har ingen möjlighet att med någon precision uttala oss om var gränsen går mellan realkostnadsökning och kvalitetsförbättring. Ännu svårare är det att söka spå för framtiden i detta avseende. Den snabba efterfrågeexpansionen, förseningen av offentliga markförvärv, viss allmän bostadssubventionering, de statskommunala bostadsbidragens konstruktion som prisstöd och kanske t o m i någon mån paritetstalets bindning till nyproduktionskostnaderna torde under den gångna tiden ha samverkat till att minska prispressen på bostadsbyggandet. Det är därför svårt att förutsäga vad effekten på kostnadsutvecklingen av en delvis stagnerande efterfrågan och ett hårdare konkurrens klimat kan tänkas bli. Det är uppenbarligen också angeläget att undvika bostadspolitiska konstruktioner som underlättar för byggherrar att övervältra kostnadsökningar på bostadskonsumenterna.

Vi skall här koncentrera vårt intresse på möjligheten att eliminera det tredje slaget av bostadsvinst — inflationsvinsterna.

Reala hyresnormer och indexlån

Det enda fullt konsekventa sättet att eliminera inflationsvinster eller oskäligen överföringar från långivare till låntagare på bostadsmarknaden är att övergå till en totalfinansiering av bostäder genom indexlån dvs lån där skulden, räntan och amorteringarna är fixerade i reala termer så att det reala värdet av annuiteten icke påverkas av förändringar i den allmänna prisnivån.

Ett sådant införande av indexlån på bostadsmarknaden innebär för t ex den nye egnahemsägaren troligen en förlust eftersom han berövas möjligheten till att dra fördel av inflationen i form av hyres- och/eller kapitalvinster. Detta är ju också syftet. Däremot kommer även egnahemsägare att dra nytta av den utjämnning över tiden av reala bostadsutgifter, som indexlånen automatiskt medför.

Från de allmännyttiga företagens synpunkt kan en övergång till indexlån där- emot under vissa förutsättningar te sig fördelaktigt. Ytterst schematiskt uttryckt är ju de allmännyttiga bostadsföretagen utsatta för tre slag av risker gällande förändringar i respektive prisnivå, real hyresnivå och — med nuvarande pris- sättningsprinciper — antalet uthyrda lä- genheter.

Övergången till indexlånefinansiering eliminerar per definitionem effekten av förändringar i prisnivå.

Ifråga om den reala hyresnivån kan man notera att ett genomgående moment i de senaste årens bostadspolitiska tän- kande och deklamationer — senast ex- emplifierad genom boendeutredningens lansering av begreppet "skäligen hyra" [SOU 1974: 17—18] — tycks vara att hyrorna skall stå i given proportion inte bara till lägenhetsstandard m m utan även till pris- och löneutvecklingen. En rimlig tolkning av detta torde vara att man vill betrakta det som en bostadspo- litisk målsättning att säkerställa att real- hyrorna för likvärda bostäder är kon- stanta över tiden — eller endast sjunker sakta med hänsyn till viss relativ obsole- scens. Skulle en sådan målsättning bli of- ficiellt accepterad innebär det uppenbar- ligen att det andra riskmomentet för all- männyttiga företag elimineras.

Problemet med eventuellt outhyrda lä- genheter finns, oavsett bostadsfinansie- ringsform, så länge man inte vill — eller av såväl lagstiftning som likviditetsskäl inte kan — övergå till en mera mark- nadsbestämd hyressättning. Jämfört med en nominell bostadsfinansiering kan en indexlånefinansiering innebära att kost- naden för att ha outhyrda lägenheter blir större. För att övertala företagen att ac- ceptera en övergång till indexlån kan det därför krävas en klausul i lånekontrak- ten som stadgar om inte direkt köpplikt för staten av fastigheter till belånings- värdet så åtminstone rätt till moratorium för del av indexskulden under vissa om- ständigheter.

Eftersom problematiken kring index- lån för bostadsfinansiering redan i andra sammanhang studerats och dokumente- rats (se tex Ståhl [1964]) kan det här räcka att kort exemplifiera vad en över- gång till indexlånefinansiering skulle

kunna innebära konkret. Vi bortser då för enkelhetens skull i exemplet från markägande.

Om vi utgår från en realränta på 1,5 procent, 50 års livslängd och en årlig ob- solescensnedsättning av realhyran med 0,5 procent skulle den initiala basannui- teten behöva vara endast 3,2 procent el- ler väsentligt lägre än den basannuitet på 5,1 procent som för närvarande tilläm- pas i statligt belånade bostäder.³ Den höga basannuiteten i nuvarande paritets- lånesystem förklaras av dels för låga grundläggande inflationsantaganden dels den relativt korta avbetalningstiden för de statliga topplånen. En övergång till indexlån möjliggör på detta sätt en sänk- ning av initialhyrorna samtidigt som hy- respariteten över tiden — med avseende på allmänna prisförändringar — säker- ställes.

Indexklausulen tänkes i detta fall bun- den till konsumentprisindex. Den mul- tiplikativa effekt som uppkommer ge- nom att bostadskostnaderna ingår som viktig komponent i konsumentprisindex kommer att ge utrymme åt viss hänsyn även till relativ produktivitetseftersläp- ning inom bostadsbyggandet. Nuvarande paritetslån tänkes konverterade till in- dexbundna enhetslån. De allokering- och fördelningsproblem som gäller kostnads- pariteten i det icke statligt belånade bo- stadsbeståndet och som kan tänkas lösa i fråga om privata hyreshus tex genom ett system av hyresskatter och hyressub- ventioner vid fri hyresbildning eller via successiv inlösen genom allmännyttiga bostadsföretag, är i princip desamma som vi redan idag står inför och behöver där-

³ Att förutom realränteprocenten σ även räkna med en procentuell obsolescensfaktor ρ innebär detsamma som att beräkna annuiteterna uti- från en ränteprocent:

$$r = \frac{\sigma + \rho}{1 - \rho} \text{ eller i vårt exempel ovan } r = \frac{0,015 + 0,005}{1 - 0,005} \sim 0,0201$$

Den initiala procentuella basannuiteten — a — kan sedan beräknas på vanligt sätt:

$$a = \frac{r}{1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^{50}} \text{ som i exemplet blir: } \frac{0,0201}{1 - \frac{1}{1,0201^{50}}} \sim 0,032$$

för inte särbehandlas i detta sammanhang.

Det kan förtjäna att påpekas att även vissa andra problem som vi ovan berört lätt kan lösas vid en övergång till indexlånegivning. Detta gäller t ex den påtalade asymmetrin mellan approximativt real intäktsbeskattning och nominella ränteavdrag som ju utgör en av de viktigaste faktorerna bakom de skiljaktiga beskattningseffekterna på egnahemsägare och hyresgäster i kooperativa och allmännyttiga bostadsföretag. Vid indexlånefinansiering — som förutsätter en motsvarande automatisk uppräknings av taxeringsvärden — och ett accepterande av realräntan som allmänt repartitionstal, kommer samma reala räntebelopp att redovisas både på intäkt- och kostnadssidan varmed asymmetrin och rättviseproblemet försvinner.

Resultatet av en övergång till indexlånegivning bör — för att vara fördelningspolitiskt tillfredsställande — inte bara ta inflationsvinster från ägare/boende-kategorierna utan också ge dem tillbaks till bostadsfinansiärerna — bank-, försäkringssparare m m. Indexreglerade bostadsobligationer bör således både direkt och via kreditinstituten erbjudas allmänheten som värdesäkert placeringsalternativ. Endast ett fåtal människor kan bli egna företagare och den tillgängliga aktiestocken — vars värde för övrigt bara utgör omkring en tiondel av bostadskapitalet — erbjuder av många anledningar inte en attraktiv placeringsmöjlighet för det stora flertalet småsparare. Tillkomsten av värdesäkra bostadsobligationer skulle därför kunna innebära ett väsentligt steg mot ökad social rättvisa.

Realräntesatsen i indexlånen får tänkas långsiktigt anpassad till trenden i ränteutvecklingen på kreditmarknaden. Önskar statsmakterna generellt subventionera bostadsmarknaden kan detta i ett indexlånesystem bäst ske genom införande av viss procentuell realräntesubvention.

Alternativa lösningar

Men varför skulle man göra sig besvär med att införa indexlån när vi redan har paritetslån, som ju just infördes som ett

sätt att "simulera" indexlånets utjämnings effekter över tiden ifråga om reala hyresutgifter utan att behöva ta steget fullt ut till indexlån som betraktades som både krångligt och drastiskt? Med vissa förändringar i lånevillkoren — framför allt nedjusterade basannuiteter och förlängda lånetider — och eventuellt en del av de institutionella förändringar som indexlånen kräver — förändringar av taxeringsstadga, panträttsliga regler etc — plus en fast politisk vilja att följa spelreglerna, kan man utan tvivel uppnå precis samma utjämnings effekter med paritetslån som med indexlån. De eventuella positiva sidoeffekterna av indexlån ifråga om beskattningsrättsvisa m m kan också enkelt uppnås på annat sätt.

Det finns enligt min mening åtminstone två typer av skillnader mellan paritetslånesystem och indexlån som talar för en övergång till indexlån.

Den första skillnaden är närmast av politisk-psykologisk karaktär. Jag tror på sikt indexlån är lättare att få politiker, administratörer och allmänhet att begripa och acceptera än paritetslånesystemet, som genom sin blandning av nominella och reala betraktelsesätt, fortfarande uppfattas som något mystiskt och oerhört tillkrånglat även av många som dagligen hanterar bostadsfinansieringsfrågor. Om man däremot väl en gång tvingas acceptera att vi fortsättningsvis kommer att leva i ett samhälle med ständig inflation ehuru av varierande art och takt, ter sig införande av indexlån som en principiellt enkel och konsekvent typ av åtgärd. Samtidigt kräver paritetslånesystemet jämfört med indexlån realiter mera av successiva politiska beslut — om också besluten bara innebär att spellets regler skall följas — avseende t ex paritetstal eller förskjutningar i basannuiteter som följd av icke anteciperade förändringar i inflationstakt.

En av de otvetydiga erfarenheter man kan dra från den hittillsvarande hanteringen av paritetslånesystemet är emellertid att behovet av sådana politiska ställningstaganden inbjuder till fördröjningar och kompromisser som gör att systemet inte längre fungerar utan i efterhand får lappas på med diverse ad-hoc åtgärder.

Det har ju t ex visat sig svårt att med hänvisning till den pågående inflationen

höja paritetstalet i ungefärlig takt med nyproduktionskostnaderna. Det kan rimligtvis väntas vara politiskt långt svårare att genomföra en drastisk höjning av basannuitet och hyror och förklara att den beror på att man lyckats bemästra inflationen oväntat bra. Detta krävs emellertid vid paritetslån — men ej vid indexlån — om man skall säkerställa att lånen blir betalda inom överenskommen tid.

Den andra typen av skillnad är av fördelningsslag art. Eftersom det är troligt att åtminstone under långa perioder den nominella bostadsräntan inte kommer att medge tillräcklig kompensering för inträffade prisstegringar och att anpassningen i paritetslånesystemet först kan ske i efterhand kommer även med paritetslån inflationsvinster att göras av ägare/boende på spararnas och skattebetalarnas bekostnad. Om hänsyn tas till markägandet är detta ännu mera uppenbart. Ett indexlånesystem har därför normalt klara fördelningsslag fördelar framför ett paritetslånesystem. Vi bortser då här från de fördelningsproblem som själva övergången skapar. Dessa är delvis av samma slag som de mycket omdiskuterade fördelningsproblemen vid en övergång till fri hyresbildning.

Ett annat alternativ erbjuder de förslag om ett slags modifierade paritetslån, de så kallade "utjämningslånen", som boendestudien nyligen framfört [SOU 1974: 17—18]. Från de synpunkter som här tagits upp är detta alternativ inte av särdeles stort intresse då de synes innebära att man ytterligare understryker vad som ovan framhållits som nackdelar i paritetslånesystemet: svåröverskådliga konsekvenser, politisering av finansieringsbesluten och det troliga kvarhållandet av väsentliga inflationsvinster, samtidigt som man delvis avstår från paritetslånets fördelar i form av en automatik för hyresparitet. Jag kan här nöja mig med att hänvisa till den ingående analys av förslagen som, med likartade slutsatser som resultat, framförts i kreditmarknadsutredningens remissvar [1974].

Som en påbyggnad till utjämningslånen har Södersten—Sandelin [1974] föreslagit att man av fördelningspolitiska skäl skall införa en väsentligt restriktivare, eventuellt mer eller mindre konfis-

katorisk, kapitalvinstbeskattning. Som de själva framhåller är effekten av sådana åtgärder på marknadsprisbildningen svåra att överblicka. Svårigheterna med att söka i efterhand skatta bort kapitalvinster i stället för att med olika medel förhindra deras uppkomst gäller inte bara allokeringen — vilket torde vara uppenbart — utan även de fördelningsslag konsekvenserna. Om följden blir starkt uppressade huspriser kan följden t ex bli ökade orättvisor i termer av bostadskostnad mellan olika individgenerationer av egna ägare. Skulle beskattningen å andra sidan bli fullt konfiskatorisk blir den troliga följden en betydande svart marknad och/eller betydande hyresdisparitet mellan olika husgenerationer av egna ägare. En hårdare realisationsvinstbeskattning kan därför visserligen vara ett skäligen komplement till de ovan diskuterade åtgärder, som syftar till att i möjligaste mån förhindra bostadsvinsternas uppkomst — men knappast ett alternativ.

Indexlån och bostadsbank

Om inte en stor del av fördelarna med indexlån skall försvinna måste uppenbarligen sådana bostadslån konstrueras som enhetslån som svarar för totalfinansiering av respektive bostäder. Detta i sin tur aktualiserar — bli med hänsyn till hanteringskostnaderna för denna nya låneform och med tanke på att staten hur som helst antas styra väsentliga parametrar i lånekontrakten — tanken på att sammanföra en sådan bostadslånegivning till en statlig bostadsbank. Då jag vet att dessa institutionella frågor tas upp till behandling i en annan uppsats i denna samling skall jag här inskränka mig till några avslutande randkommentarer kring sammanhanget indexlån — statlig bostadsbank.

I de diskussioner som förts kring möjligheten av en statlig bostadsbank har man ofta framhållit de nackdelar med avseende på samhällsekonomisk allokering och kreditpolitikens effektivitet som en "isolering av bostadsmarknaden" från övrig kreditmarknad skulle kunna medföra. Genom att inte kunna utnyttja bostadsbyggandet m m som konjunkturpolitiskt dragspel minskas den ekono-

miska politikens valalternativ och anpassningsmöjligheter samtidigt som ingen automatisk långsiktig avvägning sker mellan bostadsbehov och andra önskemål. Genom att frånta banksystemet dess roll i bostadsutlåningen öppnas dörren för annan kreditexpansion samtidigt som riksbankens kontrollmöjligheter minskar.

Såvitt jag förstår behöver ingen av dessa svårigheter med nödvändighet aktualiseras vid övergången till en statlig bostadsbank med indexlånegivning som uppgift.

Ifråga om allokeringssynpunkten kan man fråga sig om bostadsbyggandet kan bli mer "isolerat" från de marknadsmässiga allokeringssavvägningarna eller mer undantaget från konjunkturpolitiska hänsynstaganden än vad det redan är och har varit över det senaste decenniet. En övergång till indexlån bör här närmast verka i motsatt riktning genom ett klarare markerat långsiktigt samband med kreditmarknadens realräntesatser.

När det gäller styrningen av resterande delar av kreditmarknaden kan frågan kanske bäst belysas genom att tänka sig bostadsbankens upplåning i två steg. I första steget sker upplåningen i vanliga nominella lånetermer. Som Arvidsson i annat sammanhang visat [1965] måste det då rimligtvis vara möjligt att erbjuda kreditinstituten placeringsmöjligheter i den statliga bostadsbanken, som ifråga om ränta, räntebindning, kortfristighet m m är minst likvärda de som deras aktuella bostadsutlåning erbjuder, vilket samtidigt i så fall också medför oförändrade möjligheter till kontroll eller ransonerings via riksbanken av övrig kreditgivning. I ett andra steg utbjödes indexbundna bostadsobligationer, som då får konkurrera med övriga låneformer och som också torde kräva viss modifiering av nuvarande kreditpolitiska regler.

Bostadspolitiska strategier

Bostadspolitik är som alla vet en känslig fråga. Av den anledningen ligger den också nu svept i ett lapptäcke av olika finansierings- och transfereringssystem och ad-hoc-betonade åtgärder, som ef-

fektivt skyddar den — och ansvariga politiker — från insyn i dess slutliga fördelningsmässiga konsekvenser. Bostads-lotteriet blir alltmer komplicerat med successiva omlottningar. Ingen vet riktigt längre hur det slår — utom den som drabbas av det genom vinst eller förlust. Här som på andra håll vill man både tänka och handla i små reformsteg. Eftersom reformerna oftast främst påverkar nybyggandet och det tar 40—50 år i nuvarande takt att omsätta bostadsbeståndet finns det allvarlig risk för att frågan om vem av oss som skall bli förmögen eller ej för lång tid framåt fortfarande kommer att avgöras av en lotteriapparat, som i motsats till den som användes i riksdagen, inte uppfyller lotteristadgans mest elementära krav.

Vill man ändra på detta krävs det att man närmare studerar hur bostads-lotteriet totalt sett utfaller, att man är villig acceptera att vi även fortsättningsvis kommer att leva i ett samhälle som kännetecknas av viss tätortsexpansion och inflation och att man mot den bakgrunden är beredd att överväga de mera radikala förändringar av tänkesätt och institutioner, som krävs för att åstadkomma social rättvisa.

Referenser

- Arvidsson, G., [1968], "Om bostadspolitik, skatter och välfärd", i *Bostadspolitik och Samhällsplanering*
— [1965], "Några synpunkter angående statliga enhetslån kontra blandade lån i bostadsfinansieringen", stencil, National-ekonomiska institutionen, Lund
Bostadsfinansiering och kreditpolitik, Kapitalmarknadsutredningens remissyttrande över boendeutredningens och bostadsfinansieringsutredningens betänkande, 1974
Sandelin, B., — Södersten, B., [1974], "Bostadsekonomi och bostadspolitik", *Tiden*, nr 5
SOU 1966: 4, *Bostadspolitiskt kreditstöd*, Stockholm
SOU 1974: 16, *Neutral bostadsbeskattning*
SOU 1974: 17—18, *Solidarisk bostadspolitik*, Stockholm
Spånt, R., [1973], "Förmögenhetsfördelningen i Sverige", stencil, Institutet för social forskning
Ståhl, I., [1964], "Bostadsmarknad och indexlån", kap 5 i *SOU 1964: 2*
— [1974] "En ny bostadspolitik?" *Ekonomisk Debatt*, årg 2, nr 4