

Svar till Ingemar Hansson

Ingemar Hanssons replik har två poänger. Den första går ut på att den enkla nuvärdesformeln i fotnot 4 i min artikel¹ innebär en drastisk förenkling av verkligheten. Om vi antar en mer realistisk struktur på lånen kommer formeln att se annorlunda ut, och inkludera sådana effekter som att räntebetalningarna kan ses som ett slags reala amorteringar av lånen på det sätt som Hansson noggrant redogjort för i andra sammanhang.² Ja, det är riktigt. Det är detta jag åsyftar när jag skriver i fotnoterna 3 och 6³ att formeln innebär en stark förenkling. En mer realistisk representation av lånen⁴ skulle ge till resultat att försäljningspriset på en villa sjunker när lånets genomsnittliga reala löptid sjunker.

Hanssons andra poäng rör skattesystemet, som jag, för att hålla min artikel på en principiell nivå, valde att helt bortse från. Den går ut på att nuvarande skatte regler är tänkta för ett inflationsfritt samhälle; under inflation uppstår den effekten att skatteavdrag medges för en "real amortering" av lånen. Denna effekt är säkert inte oväsentlig för bestämningen av villapriserna.

Hur stora blir nu effekterna av Hanssons två faktorer? Jag har tagit mig för att räkna om de procentsatser som anges i min *tabell 1*⁵ under samma antaganden som tidigare, plus de effekter som Hansson nämner, med antagandet om 3 procent inflation 1960 och 10 procent 1975, samt med 60 procent marginalskatt vid bägge tidpunkterna. Vi får då följande resultat (se *tabell 1*).

Som synes är de resultat som erhålls med hjälp av min principiella modell ganska lika de siffror som fås om man tar hänsyn till de komplikationer Ingemar Hansson nämner; skillnaden är helt obetydlig för korta lån, medan den dock blir större för lån med lång löptid. Hela tiden rör vi oss dock med siffror som är i samma storleksordning som den verkliga ökningen av villapriserna 1960—75 dvs 205 procent. Det finns givetvis obegränsade möjligheter att bygga på min modell med ytterligare antaganden som ökar dess realism. Således skulle en annan amorteringsplan (t ex linjär amortering) än den som impliceras av nuvärdesformen i fotnot 4 ovan tendera att sänka siffrorna i *tabell 1*, medan ett hänsynstagande till det faktum att marginalskatten ökat skulle höja dem.

Jag tycker nog att min slutsats från artikeln står sig (s 552): "Av *tabell 1* framgår att marknaden, med våra schematiska

¹ Persson [1977], sid 548.

² Hansson [1977], kapitel 2, samt Hansson och Turner [1977], kapitel 4.

³ Sid 547 resp 549.

⁴ En formel, som svarar mot det räkneexempel Ingemar Hansson ger ovan, har följande utseende (beteckningarna är desamma som i min artikel):

$$B = \frac{1}{\left[\left(\frac{1}{(1+p)(1+i)} \right)^n + r \sum_{j=1}^n \left(\frac{1}{(1+p)(1+i)} \right)^j \right]^A}$$

⁵ Persson [1977], sid 550.

Tabell 1. Procentuell ökning av försäljningspriset 1960—1975

Lånets löptid	6 år	8 år	10 år	12 år	14 år	16 år
Ökning med hänsyn till Hanssons effekter	179 %	195 %	207 %	217 %	224 %	229 %
Ökning enligt mina tidigare beräkningar	178 %	201 %	225 %	252 %	281 %	313 %

förutsättningar, kan 'tåla' ganska kraftiga höjningar av försäljningspriserna utan att villorna för den skull blir dyrare för köparna. Och då förefaller det inte alltför djärvt att antaga att marknaden även i *verkligheten* kan stå ut med vissa höjningar."

Civ ekon *Mats Persson*
Handelshögskolan i Stockholm

Referenser

- Hansson, I., [1977], *Bostadsfinansiering och bostadsbeskattning under inflation*, Statens råd för byggnadsforskning
 Hansson, I. och Turner, B., [1977], *Bostäder och samhällsekonomi*, Liber läromedel, Lund
 Persson, M., [1977], "Villapriserna och inflationen", *Ekonomisk Debatt*, årg 5, nr 8