

Repliker och kommentarer

Replik till Mats Persson:

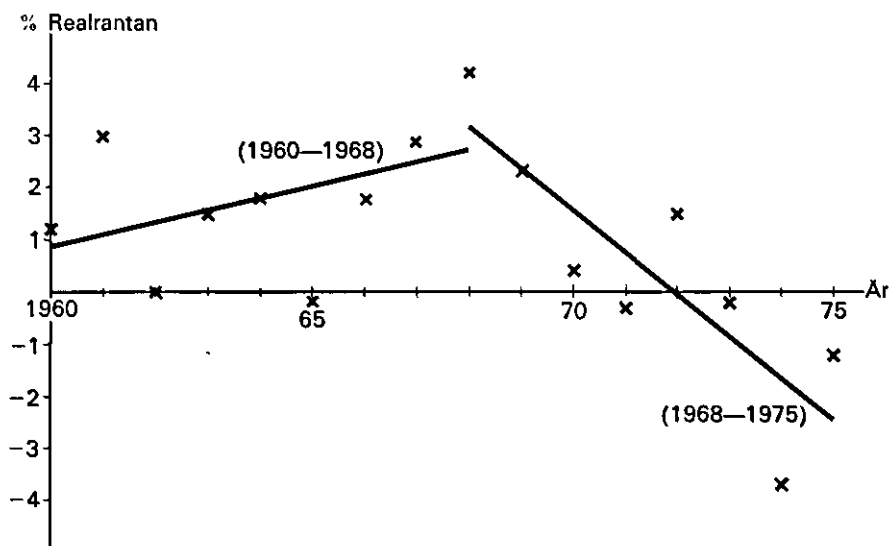
Realräntan säger inte allt!

I artikeln "Villapriserna och inflationen" diskuterar Mats Persson [1977] orsakerna till villaprisernas relativt snabba stegring sedan 1960. Han koncentrerar sig på en faktor som jag i en tidigare studie endast i korthet berört — realräntans utveckling. Via ett antal räkneexempel kommer han till slutsatsen att "den snabbara prisökningen på småhus kan givetvis bero på en mängd andra faktorer, men en fullt rimlig och tillräcklig förklaring utgörs av den sänkning som skett i realräntans nivå".

Det är svårt att konstruera invänd-

ningsfria räkneexempel. Eftersom Mats Persson själv gör alla erforderliga reservationer beträffande de antaganden som ligger till grund finns det emellertid ingen anledning att diskutera hans exempel. I stället vill jag rikta uppmärksamheten mot följande faktum: Under drygt hälften av den tidsrymd vars prisutveckling Mats Persson granskar har vi inte haft någon trendmässig nedgång i realräntan utan snarare en uppgång. Även under denna tid steg emellertid villapriserna i reala termer, ja t o m snabbare än under de följande åren då realräntan sjönk.

Diagram 1



Mats Persson sväljer hela perioden 1960—1975 i en enda munbit och observera inte detta.

Jag har liksom han dristat mig att, trots observationernas spridning, försöka få en antydning om realräntans trend genom att lägga in regressionslinjer i ett diagram (*diagram 1*). Den nominella obligationsräntan och konsumentprisindex har också jag använt vid realräntebereäkningen. Trenden torde vara likartad för övriga realräntor.

Vi ser att under 1960—1968 hade vi snarast en trendmässig uppgång i realräntan. Regressionslinjen stiger med cirka 1/4 procentenhet per år. Likväl steg villapriserna i förhållande till konsumentprisindex med omkring 3 procent per år.

Från 1968 till 1975 hade vi en långsammare real stegring i villapriserna, trots att trendlinjen för realräntan sjunker med 4/5 procentenhet per år. Ökningen i reala villapriserna uppgick nu inte till mer än drygt 1 procent per år. (För båda delperioderna rör det sig om reala prisutvecklingen på ett alltmer förslitet bestånd. För given kvalitet på hu-

sen torde man få lägga till ytterligare någon procentenhet.)

Slutsatsen blir negativ: Realräntesänkningen inföll under den senare delen av perioden 1960—1975, medan den förra delen snarare utmärktes av realräntehöjning. Trots detta steg villapriserna i reala termer även under den förra delen, och ökningen var då t o m snabbare än under den senare. Det är därför svårt att utan vidare få stöd för hypotesen att realräntans utveckling skulle ha spelat en väsentlig roll för småhusens reala prisutveckling sedan 1960. I varje fall kan man knappast hävda att realränteutvecklingen utgör en fullt "tillräcklig förklaring".

Docent *Bo Sandelin*
Göteborgs universitet

Referenser

- Persson, M, [1977], "Villapriserna och inflationen", *Ekonomisk Debatt*, årg 5, nr 8
Sandelin, B, [1977], *Prisutveckling och kapitalvinster på bostadsfastigheter*, Memorandum nr 66 från Nationalekonomiska Institutionen vid Göteborgs universitet