

Partiella reallån på småhusmarknaden

Det nuvarande sättet att finansiera småhus med nominella lån skapar flera problem, visar Bengt Turner. De allt större underskottsavdragen i beskattningen är ett, det faktum att den reala boendekostnaden är störst i början och därefter faller, ett annat. Turner föreslår därför en övergång mot en real låneform, som bl a också föreslagits av Sveriges Villaägarförbund. En småhusägare får låna ett belopp som motsvarar husets värdestegring, men detta lån skrivs upp med inflationen. Härigenom blir den reala boendekostnaden lägst i början och stiger med husets ålder, samtidigt som statens subventioner till småhusens räntekostnader kan sänkas och förmögenhetsbildningen begränsas.

Problem på dagens småhusmarknad

Problemen på dagens småhusmarknad återfinns på flera plan. Det *privatekonomiska* planet berör hushållens boendeutgifter, det *statsfinansiella* planet berör omfattningen på de statliga subventionerna till småhussektorn och det *samhällsekonomiska* planet berör bl a resursallokeringen på bostadsmarknaden i sin helhet.

I denna artikel skall jag först ange några iögonfallande problem, och därefter påvisa att många av dessa problem kan lösas genom ett nytt finansieringssystem för småhusmarknaden. *Det är ett system, som utmärkes av en gradvis övergång till real finansiering av småhusen.*

En summarisk problemkatalog för småhusmarknaden kan se ut på följande sätt:

Fil dr BENGT TURNER är verksam vid Statens Institut för Byggnadsforskning.

Gamla och nya hus

För nybyggda småhus och för nyköpta äldre småhus gäller att boendeutgifterna de första åren är höga. Räknat per kvadratmeter bostadsyta kan boendeutgiften vara väl så hög som i lägenheterna i flerbostadshusen, trots småhusägarens ränteaavdrag. Eftersom ett genomsnittligt småhus är ca 50 procent större än en genomsnittlig lägenhet i ett flerbostadshus blir de totala boendeutgifterna således betydligt högre i småhusen. Särskilt för de äldre, nyköpta småhusen gäller att tidigare låga räntor, måttliga energikostnader och goda belåningsmöjligheter har resulterat i höga priser och således höga kapitalutgifter. Priserna på äldre hus har ju av naturliga skäl alltid anpassats till de nybyggda husens produktionskostnader och marknadsvärde. Oväntade stegringar i ränteutgifter och drifts- och underhållskostnader för dessa äldre småhus har sedan medfört att boendeutgifterna blivit väl så höga som i de nyproducerade småhusen.

Vid sidan av dessa nya småhus och äldre nyköpta småhus, finns det domine-

rande beståndet av äldre småhus, som bebotts av innehavaren sedan en längre tid. Boendeutgifterna i dessa hus är relativt sett små p g a att inflationen urholkat kapitalskulden i dessa hus.

Ur statens synvinkel skapar dessa skillnader stora problem. Befogade skärpningar för de småhusägare som har små boendeutgifter är tekniskt besvärliga att genomföra, om inte även de småhusägare som har höga boendeutgifter skall drabbas. Man skall ju särskilt hålla i minnet att när man talar om höga boendeutgifter för nybyggda resp nyköpta småhus så är det en verklig realitet. En anpassningsprocess har ägt rum som kapitaliserat de räntesubventioner och den avdragsrätt som existerar. Dessa småhusägare har således anpassat sin konsumtionsvolym till de rådande subventionerna. Som senare kommer att visas bor inte förekomsten av höga boendeutgifter hindra statsmakten från att på sikt avveckla de subventioner som dessa småhusägare får.

Kostnaden faller med tiden

Ett annat problem är de över tiden reallt sjunkande boendeutgifterna. Det hänger samman med den konventionella finansieringen med nominella lån. Så snart räntesubventionerna trappats av, blir boendeutgifterna normalt reallt sjunkande; i takt med inflationen urholkas realvärdet av skulderna i småhuset. Eventuellt stigande drift- och underhållskostnader kan knappast kompensera denna effekt. För de flesta hushåll vore reallt konstanta eller möjligen reallt stigande boendeutgifter att föredra. Det står mer i samklang med särskilt de unga hushållens förväntade framtida ökade inkomster.

Underskottsrentorna

Den omtalade avdragsrätten för skuldräntor i småhusen skapar ett finansiellt problem för både stat och kommun. Nor-

malt går småhusen med underskott. Dessa underskott får dras av mot husägarens övriga inkomster. Stat och kommun får vidkännas ett skattebortfall. Viktigare är kanske den "kreditmarknadsbomb" som de stora skillnaderna mellan marknadsvärde och skuldvärde innebär. Det genomsnittliga marknadspriset på ett småhus 1978 (enligt köpeskillingsstatistiken) var 288 000 kronor. Den genomsnittliga skuldbelastningen var nära 109 000 kronor (enligt småhusundersökningen). Differensen blir 179 000 kronor. Multiplicerat med det antal småhus som fanns enligt småhusundersökningen 1978, dvs 917 000 hus, får man ett totalt "obelånat" förmögenhetsvärde på cirka 164 miljarder kronor.

Eftersom en "grå" kreditmarknad fungerar som alternativ till den vanliga kreditmarknaden, har staten små möjligheter att effektivt styra den kreditvolym som går till småhusmarknaden. Det påverkar i sin tur statens och kommunernas finanser, genom att en ökad belåning också ökar skattebortfallen genom ränteavdragen. För 1980 räknar man med att detta skattebortfall belöper sig till minst 10 miljarder kronor.

Orättvisor

Avdragsrätten skapar också vissa orättvisor mellan småhusägare. Genom skattesystemets utformning får två småhusägare med identiska hus – och med identisk skuldbelastning – olika boendeutgifter, om de har olika inkomster: ju högre inkomst desto lägre boendeutgift på grund av att underskottsavdragen blir mer värda vid den högre marginskatt som följer med högre inkomster.

Räntesubventioner

Det existerande systemet med räntesubventioner till nybyggda småhus innebär en statsfinansiell belastning. För hela bostadsmarknaden räknar man med att räntesubventionerna 1980 kostar stats-

kassan 5 miljarder kronor. Det kommer att framgå av ett räkneexempel att dessa räntesubventioner till småhusen ter sig tämligen omotiverade. Det är svårt att motivera stödet med fördelningsargument.

Förmögenhet ger lånemöjlighet

Genom systemet med nominella lån i kombination med stigande marknadspriser åstadkommes en förmögenhetsuppbyggnad i småhusen som så småningom realiseras av innehavaren. I trängda kreditlägen – som i dag – framstår denna förmögenhetsuppbyggnad som en potentiell tillgång, som knappast har intresse för den löpande utgiftssituationen för småhusägaren. Undantag finns naturligtvis. Vissa småhusägare har sådana bankförbindelser att de lättare än andra kan täcka upp det ökade gapet mellan marknadsvärde och skuldbelastning med nya lån. Det är lån som kan användas både till förbättringar av småhuset och till annan konsumtion. Det är troligt att ju hårdare kreditmarknaden är desto större blir skevheten i inkomstfördelningen som en följd av dessa nya lån.

Överlåtelse

Slutligen skapar de stora skillnaderna mellan marknadsvärde och kapitalskuld i de befintliga småhusen problem i samband med överlåtelse. Kreditmarknadsskäl medför att småhusen blir svåra att sälja. Det innebär också att hushåll med *lättillgänglig kredit* får "prioritet" på lågbelånade hus (ofta centralt belånade). De kan bjuda ner priset på sådana hus, och faktiskt få ett billigare boende än i de nyare, högre belånade husen. Till situationen med i allmänhet lågbelånade hus hör en flora av säljarreverser odyt. Både ur kreditmarknadspolitisk synvinkel och ur social synvinkel är dessa säljarreverser olämpliga.

Ett förslag till lösning

Det förslag som presenteras i det följande utgör den Stora Kompromissen: subventionerna till småhusmarknaden minskas och fördelas rättvisare. I gengäld erbjuder staten institutionella möjligheter att använda den potentiella förmögenheten i småhusen till att minska boendeutgifterna. Det senare innebär en omfördelning över tiden av boendeutgift och förmögenhet.

I beskrivningar och räkneexempel som följer nedan jämföres den nuvarande situationen med ett alternativ: en situation med partiella reallån (PR-lån).

Ett system med partiella reallån skulle kunna fungera på följande sätt:

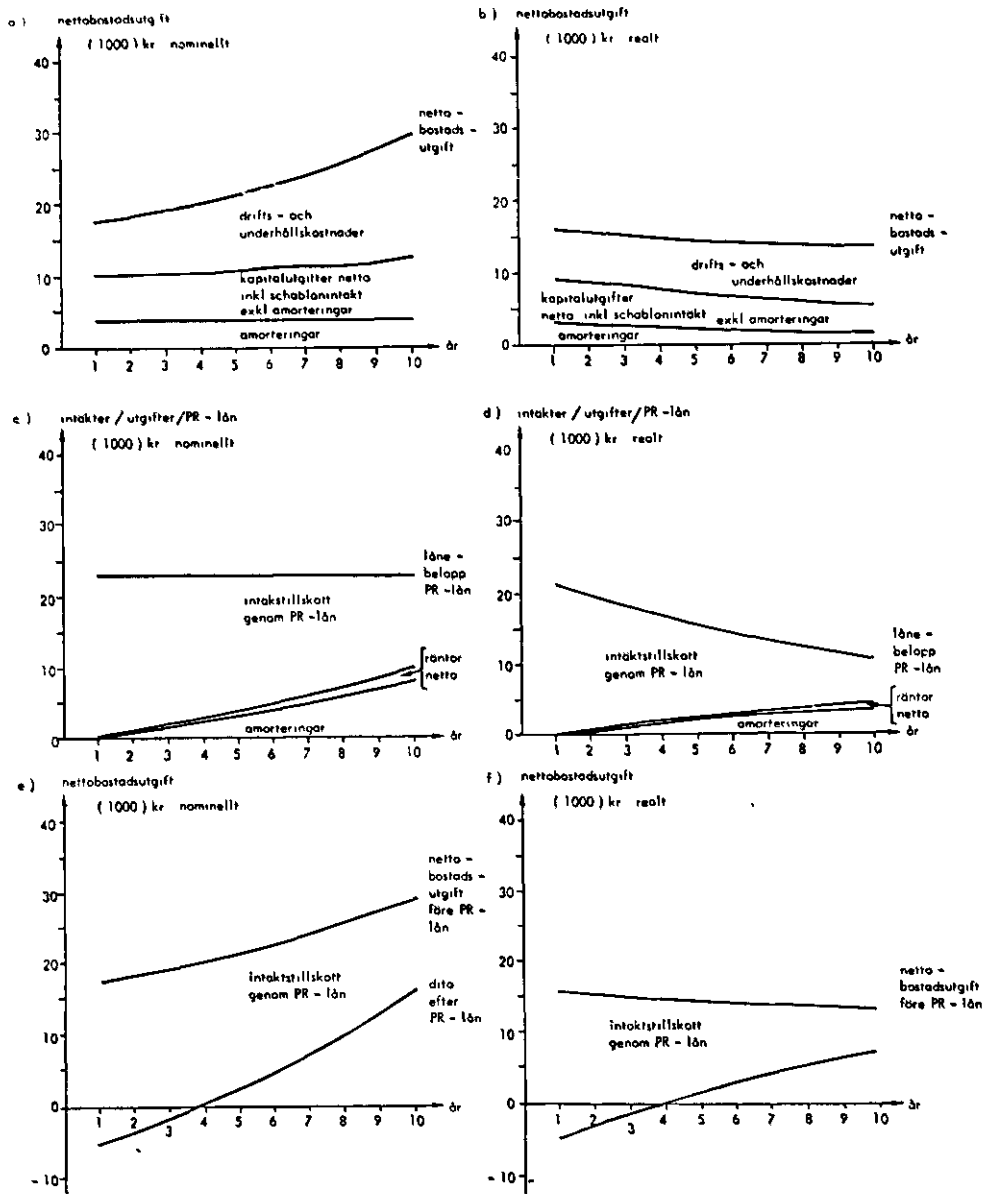
Säg att man hade infört systemet den 1 januari 1981. Småhusens marknadsvärde beräknas enligt en schablon, som får tänkas vara anknuten till respektive småhus taxeringsvärde. Småhusägaren äger sedan rätt att 1 januari 1982 låna ett belopp som motsvarar värdestegringen under ett år, beräknad på samma sätt. Detta lånebelopp ges i form av ett reallån som följer den fortsatta prisutvecklingen för respektive småhus. På reallånet uttages en ränta på tex 2 procent. Beloppet amorteras med tex 3 procent per år. I nästa lånetidpunkt – 1 januari 1983 – får sedan småhusägaren åter låna förändringen i marknadsvärde under det gångna året minus tillväxten på det befintliga reallånet och minus amorteringen.

Lånebeloppet kan också skrivas som potentiellt låneutrymme som kan ackumuleras och utnyttjas vid ett senare tillfälle – tex för att klara likviditetsproblemet vid senare försäljning och vid köp av ny fastighet.

Ett räkneexempel

Utgångspunkten är ett genomsnittligt småhus år 1978. Marknadspris: 288 000 (genomsnittligt köpeskilling enligt fas-

Figur 1. Intäkter och utgifter under 10 år för ett genomsnittligt belånat hus år 1978. Forutsättningar för figuren; se texten. Traditionell finansiering med partiella reallån. Realt och nominellt.

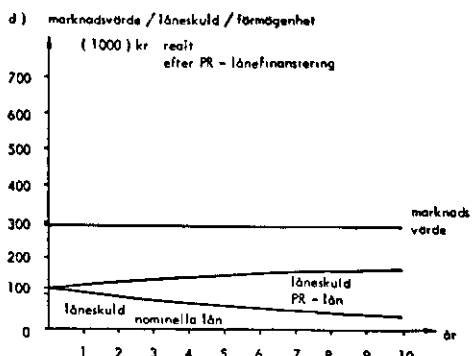
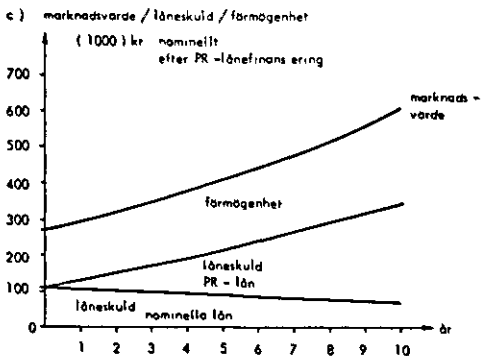
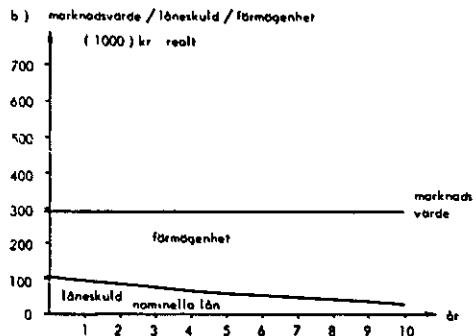
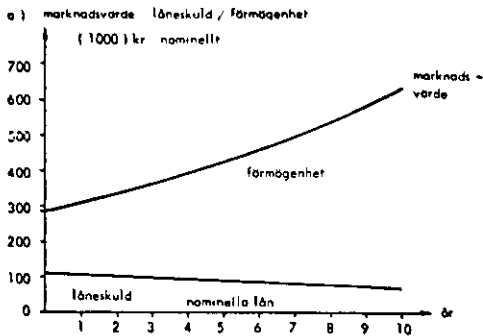


tighetsprisstatistiken). Låneskuden är 108 714. Det motsvarar ett genomsnittligt belånat hus enligt 1978 års småhusundersökning. Det kan sägas vara situationen för ett äldre småhus som bebos av ett

hushåll som bott i huset en längre tid. Se figur 1 och 2.

För enkelhets skull antas att lånen amorteras på 30 år med rak amortering. I figur 1a och 1b visas amorteringarna för

Figur 2. Marknadsvärde, låneskuld och förmögenhet vid traditionell finansiering och vid finansiering med partiella reallån, PR-lån. Förutsättningar för figuren: se texten. Genomsnittligt belånat hus år 1978. Realt och nominellt.



det genomsnittligt belånade huset i nominella resp reala värden. Effekterna för återstående låneskuld för år 1 till år 10 framgår av *figurerna 2a* och *2b*.

Taxeringsvärdet antas vara 120 000, vilket motsvarar genomsnittet enligt småhusundersökningen. För enkelhets skull justeras taxeringsvärdet upp med en antagen årlig inflationstakt på 8 procent.

Genomsnittlig marginalsatt antas vara 65 procent fördelat på 28 procent för kommunal beskattning och 37 procent för statlig beskattning. (Framräknat ur småhusundersökningen.) Det fasta avdraget antas vara 1 000 kr. 2 procent i kommunalt garantibelopp gäller. 3 procent för beräkning av schablonintäkt antas gälla. Skuldräntan antas vara 10 procent.

Med metoder som är välkända för alla småhusägare som själva upprättat sin deklaration, kan man med dessa åtgångsdata räkna fram "kapitalutgifter netto inklusive schablonintäkt men exklusive amorteringar". En grafisk redovisning av beräkningsresultatet finns i *figurerna 1a* och *1b*. Som förut gäller det nominella och reala värden för det genomsnittligt belånade huset under en tioårsperiod.

Drift- och underhållskostnaderna är 6 644 kronor (ur småhusundersökningen). Dessa räknas upp med 10 procent per år. Uppräkningen är större än den antagna inflationstakten, vilket motiveras med historiska iakttagelser. Utfallet för de båda alternativen redovisas i *figurerna 1a* och *1b*.

Som framgår av de nämnda *figurerna* betecknas summan av småhusägarens

alla utgifter med "nettobostadsutgift". Som väntat är den nominellt stigande, men reallt fallande.¹

För det föreslagna systemet med PR-lån gäller i detta räkneexempel 2 procent (10–8 procent) realränta, samt en skulduppräknings med 8 procent vilket antas motsvara ökningen i marknadsvärde. En amortering av utestående PR-låneskuld antas ske en gång per år. Metoder för skulduppräknings har presenterats tidigare.

I *figurerna 1c* och *1d* visas PR-låneströmmarna isolerat. Det framgår av *figurerna* att lånebeloppen via PR-lånen är konstanta i nominella termer, medan de är reallt sjunkande. Orsaken är att låneutrymmet som skapas av ökningen i marknadsvärde på småhusen förminsкас genom inflationsuppräknings av befintliga, tidigare upptagna PR-lån. Eftersom uppräknings av tidigare PR-lån antas ske med samma procentsats som ökningen i marknadsvärde, blir PR-låneutrymmet konstant. Från dessa lånebelopp skall dras dels realräntan på tidigare PR-lån (efter korrigering för skatteminskning genom ränteavdrag, "räntor netto" i *figurerna*), dels amorteringarna på utestående PR-lån (redovisas i *figurerna* som "amorteringar"). Som synes av *figurerna* utgör räntebetalningarna en mycket liten del av utgifterna för PR-lånen, medan däremot amorteringarna över tiden får allt större betydelse.

Som synes av *figurerna 1c* och *1d* blir "intäktstillskottet genom PR-lån" mycket betydande de första åren, men sjunker sedan både i nominella och reala termer. I reala termer utgör det år 10 mindre än en tredjedel av värdet år 1.

I *figurerna 1e* och *1f* visas resulterande nettobostadsutgift med resp utan intäktstillskotten från PR-lånen. Som synes sker en väsentlig reducering av nettobostadsutgifterna. För det genomsnittligt belånade huset blir faktiskt nettobostadsutgiften negativ under de första fyra

åren. Det uppstår också klara tendenser till reallt stigande, i stället för reallt sjunkande, boendeutgifter över tiden.

Denna utveckling köpes till priset av en drastisk reducering av förmögenhetsbildningen. Det framgår av *figur 2*. Den markanta förmögenhetsbildning som uppstår vid ett system med traditionell finansiering (*figurerna a* och *b*) reduceras påtagligt genom den snabbt ökande PR-låneskulden. För det genomsnittligt belånade huset reduceras förmögenheten år 10 från ca 255 000 till ca 120 000. Detta gäller som förut under förutsättning att lånemöjligheterna utnyttjas fullt ut.

Löser man problemen på småhusmarknaden med PR-lånesystemet?

1) "höga utgifter"

Det torde framgå mycket klart av räkneexemplet att den viktigaste effekten av ett införande av PR-lån är en allmän utgiftssänkning. I vissa fall – som med det genomsnittligt belånade huset – blir utgifterna tom negativa. Det kan sägas vara en demonstration av hur fördelaktigt småhusinnehavet är. Utgiftssänkningen har åstadkommit genom att småhusägarens förmögenhetsökning har omvandlats till löpande intäkter.

2) "reallt sjunkande boendeutgifter"

Som framgår av *figurerna*, uppstår tendenser mot reallt stigande boendeutgifter, i stället för de reallt sjunkande, som gäller nu. I själva verket innebär det gradvisa införandet av reallånen att den 10-åriga kalkylperioden uttrycker en anpassning till en ny, reallt stabil, utgiftsnivå. Om man anser att det är ekonomiskt osunt med reallt stigande boendeutgifter kan systemet lätt modifieras. Man kan tex förhindra att lånemöjligheterna utnyttjas fullt ut de första åren ef-

¹ Om vi antog att småhuset vore fullbelånat skulle nettobostadsutgiften stiga med ca 10 000 kronor per år.

ter införandet. Statsfinansiella skäl kan också tala för detta. I så fall åstadkommer man en jämnare real boendeutgift över tiden, som fortfarande ligger lägre än vid det nuvarande systemet under den kommande 10-årsperioden.

3) "skattebortfall genom ränteavdrag"

PR-lånesystemet innebär att en ökad andel av låneskulden i småhusen kommer att utgöras av reallån. För dessa gäller att enbart den reala räntan får dras av från småhusägarens inkomster. I stället för avdragsgilla räntor på 10–15 procent får man avdragsgilla räntor på 2–3 procent, medan indexuppräknningen (8 procent i räkneexemplet) givetvis inte får dras av. Skattebortfallet för stat och kommun blir då på sikt väsentligt mindre än vid nuvarande situation.

4) "marginalskatter och ränteavdrag"

Genom att de avdragsgilla räntorna minskar drastiskt i ett system med PR-lån kommer orättvisor som består i att skilda inkomstgrupper får olika utbyte av sina ränteavdrag att minska i omfattning.

5) "räntesubventioner och statsfinansier"

Eftersom systemet med PR-lån får kraftigt sänkande effekter på boendeutgifterna, bör det vara möjligt att helt slopa räntesubventionerna. Det finns ingen anledning att "kapa topparna" de första åren, eftersom PR-lånesystemet i sig innebär en omfördelningsmöjlighet för småhusägaren. Småhusägaren kan ianspråktaga det successivt uppräknade låneutrymmet när han så önskar. (Statsfinansiella skäl kan tala för en viss begränsning under de närmaste åren.)

6) "förmögenhetsbildningen"

Det framgår av figurerna att systemet med PR-lån – om det utnyttjas fullt ut – innebär en kraftig begränsning av den privata förmögenhetsbildningen. Huvudorsaken är att småhusägaren inte kan tillgodogöra sig någon förmögenhetsökning

på den delen av det främmande kapitalet som utgör reallån.

7) "likviditetsaspekterna"

På sikt medför PR-lånesystemet att småhusen får en allt större belåningsgrad. Det medför att de blir lättare att sälja och köpa. Likviditetsrestriktioner försvårar inte längre transaktioner och skapar inte fördelningseffekter som består i att välsituerade människor kan få sitt lågbelånade småhus billigare än vad som är marknadsmässigt motiverat.

PR-lånesystemets egenskaper i övrigt

Flera invändningar kan riktas mot bevisvärdet av ett enkelt exempel. Hur påverkas tex slutsatserna av variationer i värdestegringstakt och inflationstakt? Vad händer tex om värdestegringstakten är betydligt lägre än den i exemplen angivna? Intäktsstillskotten genom upptagande av nya PR-lån blir då små.

Effekterna på småhusägarens ekonomi av detta mildras genom att en låg värdestegringstakt i regel också innebär en låg inflationstakt. Det innebär mindre utgiftsökningar än väntat. Taxeringsvärdena höjs inte lika mycket som väntat, drifts- och underhållskostnaderna stiger oväntat långsamt m m.

Vad viktigare är: det är troligt att de betydande variationer i värdestegringstakt man kunnat registrera på småhusmarknaden under de senaste åren, kan stabiliseras genom ett system med PR-lån. PR-lånesystemet innebär på sikt en ökad andel främmande kapital i småhusen. Eftersom likviditetsrestriktionen har betydelse för marknadspriserna på småhusen kan ett borttagande eller mildrande av denna restriktion medföra en jämnare prisutveckling på småhus. På sikt kan denna utveckling – under en förutsättning om en väl anpassad nyproduktion – medföra en anpassning av marknadspriserna på småhus till långsik-

tiga och stabila förväntningar om prisutveckling och inflationstakt.

En invändning mot PR-lånen skulle möjligen vara att de är inflationsdrivande, eftersom de kan ge en icke-rationell konsument en föreställning om att bostadsutgifterna har sjunkit. Det är en irrationalitet som består i att individer inte inser att PR-lånens primära funktion är att *omfördela* boendeutgifter och förmögenhet över tiden.

Det kan emellertid påstås att ett bibehållande av den reala realisationsvinstbeskattningen utgör en spärr mot dylika snabba prishöjningar. Jag tänker mig en fortsatt realisationsvinstbeskattning som drar in överpriser till beskattning.

Realisationsvinstbeskattningen

Vilken plats får realisationsvinstbeskattningen i systemet med PR-lån? Jag tänker mig ett traditionellt realt system för realisationsvinstbeskattning. Den något hastigt påkomna ändring av systemet som nyligen genomförts bör således omintetgöras.

Orsaken till att ett PR-lånesystem inte enkelt kan kombineras med en skärpt realisationsvinstbeskattning är att det finns risk för att husen, vid försäljning – och efter realisationsvinstinbetalning – kan vara överbelånade. Det bör vara ett rimligt krav att ställa på ett nytt finansieringssystem för småhusmarknaden att ägaren skall komma ur småhuset utan resterande skulder.

PR-lånegivningen baseras som nämnts på en löpande uppskattning av det enskilda småhusets värdestegring, genom förslagsvis en anknytning till löpande taxering. Det blir därför betydelsefullt vilket index som användes då småhusets ingångsvärde uppräknas och jämföres med det faktiska försäljningspriset för att ge underlag för realisationsvinstbeskattning. Det är ett tekniskt problem, som bör lösas under en målsättning om



ALLA DOM DÄR PENGARNA
MAN TJÄNAR PÅ ATT BO I
VILLA, VAR HAR VI DOM,
GUSTAV?

att enbart "spekulativ" värdestegring bör underkastas beskattning.

Effekter för samhälle och individ

Det föreslagna systemet kan te sig dyrbart för samhället i det besvärliga statsfinansiella läge som nu råder. Systemet föreskriver ju faktiskt en ökad långivning till småhussektorn. Mot detta kan två invändningar göras. För det första garanteras lånens realvärde, vilket som bekant inte är fallet med dagens långivning. För det andra innebär det föreslagna systemet en övergång till en i stort subventionsfri ordning på småhusmarknaden. Den effekten uppnås *dels* genom att ränteavdragen förlorar merparten av sin betydelse, *dels* genom att det föreslagna systemet möjliggör ett slopande av räntesubventionerna.

På kort sikt innebär systemet emellertid en ökad långivning till småhussektorn. Hur stor ökningen blir beror på i vilken utsträckning PR-lånen kommer att te sig som ett attraktivt alternativ till

konventionell upplåning. Som förut påpekats kan den statsfinansiella belastningen helt elimineras, om man lägger restriktioner på utnyttjandet av PR-låneutrymmet under de första åren. Enkla överslagsberäkningar visar att för första året gäller att en halvering av utnyttjandet skapar statsfinansiell neutralitet gentemot nuvarande system.

Hur påverkas då småhusägarnas situation av ett genomförande av reformen? Om småhusägaren väljer att utnyttja sig av PR-lånen kommer dennes totala konsumtion över livsryckeln att minska. Via AP-fonderna kommer staten att tillgodogöra sig överskotten. Eftersom det ligger en stark omfördelning i tiden av konsumtionsmöjligheterna i reformen, blir de kortsiktiga effekterna en förstärkning av de skevheter i inkomstfördelningen mellan småhusägare och innehavare av lägenheter i flerbostadshus som nu existerar. Man kan påstå att det är det pris-samhället får betala för att komma ur de politiska låsningar som finns på småhusmarknaden. Eftersom PR-lånen i stor utsträckning väntas fungera som ersättning för annan upplåning, blir ändå de kortsiktiga effekterna små. I det långa perspektivet uppnås en rättvisare inkomst- och förmögenhetsfördelning i samhället eftersom de förmögenheter som är upplagrade i småhusen kommer att bli allt mindre i systemet med PR-lån.

Ogynnsamma effekter på inkomst- och förmögenhetsfördelningen vad gäller småhusägare jämfört med övriga boende, kan för övrigt mildras genom likartade förändringar i sektorn för flerbostadshus.

Sektorn för flerbostadshus

För hyressektorn gäller att de allmännyttiga bostadsföretagen har givits en prisledande roll vid hyressättning av enskilt ägda hyreshus. I princip behövs inga PR-lån i denna sektor. Den solidariska hyressättningen inom allmännyttiga bo-

stadsföretag fungerar så att den äldre produktionen inom ett företag subventionerar den nyare produktionen inom samma företag. Den omfördelning i tiden av boendeutgifter som uppnås i småhussektorn genom PR-lånen, är i teorin redan rådande i hyressektorn.

I praktiken är detta en idealiserad bild. För det första tillämpas den solidariska hyressättningen olika i olika allmännyttiga bostadsföretag. I vissa fall blir den tidsmässiga utjämningen mycket liten. För det andra är den framtida hyresnivån obestämd, eftersom den är en funktion av framtida produktionsvolym och produktionskostnader i det allmännyttiga bostadsföretaget. För det tredje får den solidariska hyressättningen i allmännyttiga bostadsföretag märkliga fördelnings-effekter för den enskilda sektorn. Äldre hus går med vinst, medan nyare går med förlust — sett i relation till ett system utan solidarisk hyressättning i allmännyttiga bostadsföretag.

Av dessa orsaker är det motiverat att påverka utgiftsfördelningen för hus av olika ålder på ett sådant sätt att en "lämplig" omfördelning kan stödjas.

Med minimala institutionella förändringar förefaller en lämplig analogi till småhusmarknadens PR-lån vara överskrivning av konventionella lån till reallån för nyare och tillkommande hyreshus. Därigenom sänks deras kapitalutgift. För äldre hyreshus bör skatteinstrumentet övervägas. En gradvis ökad beskattning höjer utgifterna för dessa hus. På sikt — allt eftersom dessa hus försvinner ur beståndet — kan också denna beskattning minskas.

I sista ändan måste realräntorna justeras för att uppnå en fördelningsmassig neutralitet gentemot småhussektorn. Det system som skisseras för hyressektorn är slutligen också tillämpligt för bostadsrättssektorn.

Avslutning

Är då ett system med reallån ett realistiskt *politiskt* alternativ?

Det finns nog ännu inte den klar-synthet och det långsiktiga perspektiv som fordras för att acceptera systemet med reallån: att kortsiktigt minska (de redan gynnade) småhusägarnas boendeutgifter, mot att samhället tar hand om stora delar av småhusägarens förmögenhetsbildning och dessutom inför en subventionsfri ordning på småhusmarknaden.

På sikt tror jag att utvecklingen kommer att tvinga fram reallån.

Referenser

Assarsson, B., och Hansson, I., [1980], "Hur skall boendet betalas?" *Tiden*, nr 6

- Bostads- och hyresundersökningen 1978*, Statistiska meddelanden, Bo 1979: 10. Del 1: Lägenhetsdata för flerbostadshus
- Bostads- och hyresundersökningen 1978*, Statistiska meddelanden, Bo 1980: 10. Del 3: Lägenhets- och hushållsdata för småhus
- Fastighetsprisstatistik 1978*, Statistiska meddelanden, P 1980: 6.2
- Fridell, I., [1980], "Prova halvreal lånl!", *Svenska Dagbladet*, 16 juli
- Hansson, I., [1977], *Bostadsfinansiering och bostadsbeskattning under inflation*, Statens råd för byggnadsforskning, T26: 1977, Stockholm
- Hansson, I., och Turner, B., [1980], *Bostader och samhällsekonomi*, Liber laromedel, Lund
- Sandelin, B., och Sodersten, B., [1978] *Betalt för att bo*, Stockholm
- SOU 1964: 1:2, *Indexlån*, Betänkande avgivet av värdesäkringskommittén, del I och II
- Ståhl, I., [1975], "Indexlårens uppgång och fall i Sverige," *Skandinaviska Enskilda Bankens Kvartalsskrift*, nr 1
- Turner, B., [1979], *Hyressättning på bostadsmarknaden*, Statens råd för byggforskning, R69: 1979.