



Flyttskatterna

– Låser in seniorer och stänger ute yngre

Skattebetalarna:

SRF
SENIORERNA

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	4
1. Bakgrund – En problemtyngd bostadsmarknad	6
2. Vikten av en bra bostad på äldre dagar	12
3. Dyrt att flytta – några räkneexempel	14
4. De äldres bostadssituation	18
5. Kartläggning av äldres bostadssituation och syn på flyttskatter	20
6. Sänk flyttskatterna för ökad rörlighet	26
Referenser	28
Bilaga 1	29
Bilaga 2	31
Bilaga 3	33

Förord

Problemen på bostadsmarknaden är en av Sveriges stora utmaningar. Flera rapporter från olika håll, såväl svenska som internationella, har analyserat bostadsmarknaden och dess problem utifrån olika perspektiv de senaste åren. I den här rapporten har vi valt att titta närmare på boendesituationen för Sveriges seniorer, åldersgruppen 65 år eller äldre. Hur bor seniorerna? Är de nöjda? Vill de flytta? Upplever de några hinder för att flytta?

En stor och utbredd bostadsbrist, otillräckligt byggande (i synnerhet för seniorer) och låg rörlighet i bostadsbeståndet slår hårt mot såväl enskilda individer som svensk ekonomi och tillväxt. Bostadsmarknaden behöver genomgripande förändringar. Ett ökat byggande är en central del av lösningen, men tar tid. En förändring av hyresregleringen är på sikt nödvändig. En annan och viktig del är att bättre utnyttja befintliga bostäder.

Bidragande till den svaga rörligheten på bostadsmarknaden är skatterna i samband med flytt från privatägt boende. Många hushåll, framförallt äldre, som vill och behöver byta boende tvekar eftersom det ofta blir privatekonomiskt olönsamt. Allt för många seniorer avstår från att flytta från sin nuvarande bostad när de inser att alternativet är en betydligt mindre bostad till en högre boendekostnad.

I den här rapporten fokuserar vi på hur seniorhushåll som äger sitt boende resonerar och upplever sin bostadssituation. I dag låser regleringar och skatter in hushåll i boende de skulle vilja lämna för att få ett boende som passar dem bättre. Det gäller särskilt många äldre hushåll som bor större än de behöver och vill, samtidigt som många barnfamiljer upplever trångboddhet. De befintliga bostäderna används alltså inte optimalt.

Skattebetalarnas Förening och SPF Seniorerna menar att flyttskatterna är skadliga för rörligheten på bostadsmarknaden och slår brett över landet och olika åldersgrupper. Flyttskatterna blir mest påtagliga för dem som bott länge i sina hem, vilket ofta är fallet bland seniora hushåll.

Därför har vi tillsammans tittat närmare på äldre hushålls boendesituation och hur de påverkas av skatterna i samband med flytt. Vår undersökning visar att flyttskatterna är en starkt bidragande orsak till att många äldre hushåll inte flyttar och att det i sin tur bidrar till att flyttkedjorna på bostadsmarknaden bromsas upp. Sänkta flyttskatter och fler senioranpassade bostäder är viktiga åtgärder för att fler seniorer ska få möjlighet att flytta och för ett mer effektivt utnyttjande av Sveriges befintliga bostadsbestånd. Med dagens problem på bostadsmarknaden med akut bostadsbrist är det olyckligt att skattesystemet tillåts utgöra ett hinder mot flytt.

Christian Ekström, VD Skattebetalarnas förening
Eva Eriksson, förbundsordförande SPF Seniorerna

Stockholm, september 2018

Sammanfattning

Det råder brist på bostäder i 243 av Sveriges 290 kommuner. Bostadsbyggandet har varit otillräckligt under en lång tid (inte minst för seniorer), samtidigt som både hyresregleringen och flyttskatterna bidrar till att begränsa rörligheten på bostadsmarknaden. Detta drabbar såväl enskilda individer som svensk ekonomi och tillväxt.

Sänkta flyttskatter är en viktig åtgärd för att komma till rätta med problemen på bostadsmarknaden. Det skulle öka rörligheten och bidra till en bättre matchning av befintliga bostäder.

Bland OECD-länderna är det endast i Portugal och Sverige som vinster vid försäljning av privatbostäder beskattas oavsett hur länge man bott i dem. I några länder beskattas vinster på bostäder om innehavstiden varit kort, ett par tre år, men Sverige sticker ut vid en internationell jämförelse med en evig skatt på 22 procent.

Trots behov av att flytta är det i många fall mer ekonomiskt gynnsamt att bo kvar istället för att flytta till en mer lämplig och tillgänglig bostad¹, vilket gör att flyttkedjorna bromsas upp. Flyttskatterna bidrar till att seniora hushåll bor kvar i för stora och otillgängliga bostäder samtidigt som barnfamiljer har svårt att få tag i en större bostad. Det leder till ett ineffektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

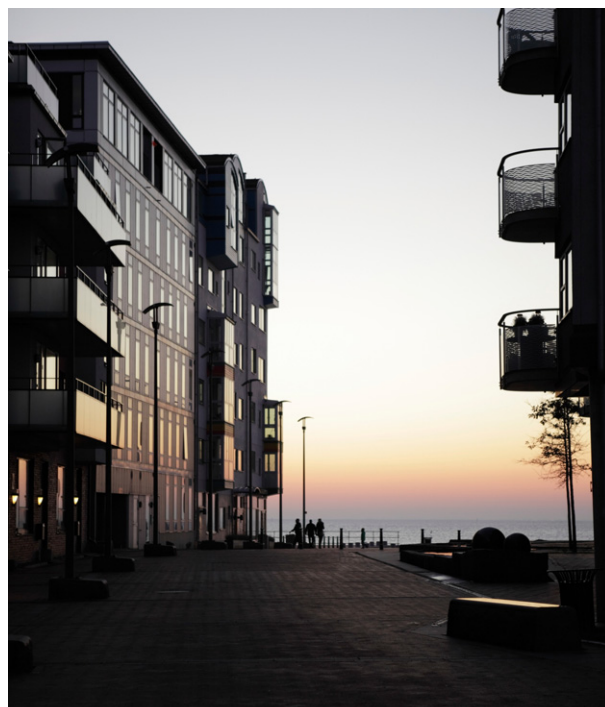
Seniorer bor kvar allt längre i sina villor

Drygt två miljoner personer i Sverige är 65 år och äldre, av dessa bor sju av tio i ägt boende: ungefär en miljon i småhus och 440 000 i bostadsrätt.

Specialbeställd statistik från SCB visar att andelen småhusägare som är 65 år och äldre har ökat kraftigt de senaste 20 åren, från 23,1 procent år 1998 till 31,5 procent 2017, där endast en mindre del av ökningen beror på demografiska förändringar.

Dyrt att flytta – räkneexempel

Reavinstskatten och övriga transaktionskostnader (till exempel mäklararvode) vid försäljning av en privatägd bostad kan bli betydande och påverka



beslut om att flytta eller bo kvar. Våra beräkningar visar att:

För ett hushåll som bott 20–50 år i en villa med rikets genomsnittliga försäljningspris (cirka 3 miljoner kronor) uppgår skattekostnaden vid försäljning till mellan 476 000 och 622 000 kronor. Adderas mäklararvode ökar den totala flyttkostnaden till mellan 535 000 och 681 000 kronor. Så mycket förlorar alltså hushållet på att flytta till en bostadsrätt till samma pris. Efter skatt och mäklararvode räcker kvarvarande kapital till en bostadsrätt på cirka 60 kvadratmeter.

Vid en flytt från en stor bostadsrätt med rikets genomsnittliga kvadratmeterpris (100 kvm och ett försäljningspris på 4 miljoner kronor) uppgår skattekostnaden, om man ägt bostaden i 20–50 år, till mellan 733 000 och 851 000 kronor. Och den totala flyttkostnaden landar på mellan 813 000 och 931 000 kronor när mäklararvodet adderas. För ett äldre hushåll i bostadsrätt som köper ett mindre boende innebär en flytt att hushållet i

1) Med tillgänglig bostad avses att en person med nedsatt funktionsförmåga kan ta sig till bostaden och utan hinder förflytta sig i bostaden, genom hiss, avsaknad av trösklar, rymliga passager med mera. Nybyggda lägenheter är i princip alltid tillgängliga, medan i det äldre bostadsbeståndet är det ofta tvärtom.

praktiken skattar bort minst ett helt rum, eller cirka 20 kvadratmeter.

Men det är inte bara det uppbyggda boendekapitalet som urholkas vid flytt, utan flytten medför ofta en klart högre boendekostnad i det nya boendet. Vid flytt från en normalstor villa till en lägenhet kan månadskostnaden för det seniora hushållet öka med minst 2 000 kronor.

Hushåll som ägt sitt boende under en längre tid drabbas indirekt även av inflationen, det vill säga den allmänna prisutvecklingen i ekonomin, som varit sedan bostaden köptes. Även om bostadspri- serna ökat i snabbare takt än inflationen utgörs i praktiken en betydande del av reavinstskatten av skatt på inflation.

Seniorers boendesituation och syn på flyttskatter

En undersökning bland Skattebetalarnas och SPF Seniorernas medlemmar (65+ år) som äger sin bostad (3 700 svar) visar att:

- Sex av tio seniorhushåll i villa och ett av tio i bostadsrätt har bott längre än 30 år i sin bostad. Uppskattningsvis motsvarar det cirka 344 000 hushåll totalt i Sverige – framförallt är dessa villaägare (315 000).
- Drygt sex av tio seniora hushåll i villa och knappt tre av tio i bostadsrätt bor större än de behöver. Det motsvarar cirka 420 000 av landets seniorhushåll (varav 336 000 i villa).
- Sex av tio seniorhushåll upplever att flyttskat- terna utgör ett hinder för flytt. Det motsvarar cirka 487 000 hushåll, varav en majoritet bor i villa (325 000).
- Vart femte seniorhushåll, cirka 170 000, har helt eller delvis avstått från att flytta de senaste fem åren på grund av flyttskatterna. Det motsvarar 34 000 uteblivna flyttar årligen.
- Hälften av de svarande villaägarna och 75 procent av bostadsrättsägarna klarar inte en höjning av boendekostnaden som överstiger 2 000 kronor per månad.
- Seniorerna är överlag mycket nöjda med sitt boende, särskilt med bostadens standard och trivseln i bostadsområdet. Det innebär att de inte flyttar till vilket pris som helst.

”Många äldre människor bor kvar i sina hus just på grund av reavinstskatten. Förmedla gärna detta till vår regering!”

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

I öppna kommentarer till undersökningen har våra medlemmar betonat två saker:

- De bor relativt billigt och för stort idag men flyttskatterna gör att de bor kvar.
- Det bristande utbudet på, och de högre kost- naderna för, en mindre men mer seniorvänlig bostad gör att de inte flyttar.

Den kalkyl många seniorhushåll som funderar på att flytta från sin villa sitter med bekräftas av vår medlemsundersökning: hälften så stor bostad till högre boendekostnad, samtidigt som det uppbygg- da boendekapitalet urholkas. Andelen seniorer i småhus har ökat de senaste 20 åren och sex av tio svarande upplever flyttskatterna som ett hinder. En hel del seniorer blir alltså fast i bostäder som är både för stora och otillgängliga för deras behov.

Uteblivna flyttar bland seniorer påverkar inte enbart bostadsmarknaden. På äldre dagar kan en tillgänglig och anpassad bostad bidra positivt till hälsa, livskvalitet, självständighet och minskad risk för sjukdom och isolering. Detta kan i sin tur minska behovet av vård och omsorg.

Sänk flyttskatterna

Det är olyckligt att skattesystemet idag hindrar flytt. Det måste bli lättare och mindre kostsamt att byta bostad. Skattebetalarna och SPF Seniorerna vill därför att följande förslag utreds och övervägs:

- Att reavinstbeskattningen vid försäljning av småhus och bostadsrätter sänks kraftigt eller halveras.
- Att hänsyn tas till den reala värdestegringen, det vill säga att inköpspriset får räknas upp med inflationen vid beräkning av reavinsten.
- Att takbeloppet för uppskov avskaffas permanent.
- Att uppskovsräntan avskaffas.
- Att stämpelskatterna ersätts med avgifter i paritet med deras administrativa kostnader.

1. Bakgrund – En problemtyngd bostadsmarknad

1.1 Växande bostadsbrist runt om i landet

Den växande bristen på bostäder breder ut sig över landet och är särskilt allvarlig i storstadsregionerna. Konsekvensen av bostadsbristen är att enskilda individers möjligheter att flytta till utbildning och arbete eller vid ändrade familjeförhållanden begränsas. Tillgången på bostäder och den svaga rörligheten på marknaden påverkar också företagens rekryteringsmöjligheter och svensk ekonomi. Att Sveriges bostadsmarknad inte fungerar på ett tillfredsställande sätt råder det bred samsyn om, både bland politiker och aktörer på marknaden. Men de politiska lösningarna lyser alltjämt med sin frånvaro.

Underskottet på bostäder är stort. I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2018 uppger 243 av landets 290 kommuner att de har underskott på bostäder². Boverket lyfter fram att situationen är ansträngd för äldre som vill flytta till en mer tillgänglig bostad. Att 84 procent av landets kommuner redovisar ett underskott visar att bostadsbristen är ett utbrett problem över hela landet.

Det är flera faktorer som påverkar bostadsmarknadens funktion. Det handlar bland annat om skatter, hyresregleringen, regler som leder till långdragna byggprocesser, regelverket för bolån, befolkningstillväxt och byggtakt.

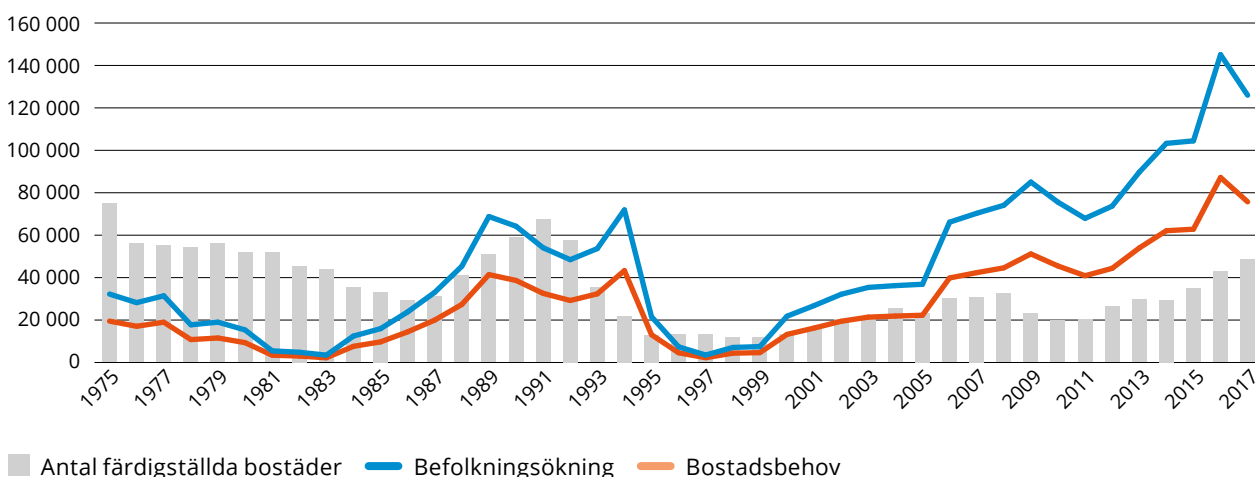
1.2 Kraftigt ökande befolkning parat med lågt byggande

Befolkningstillväxten i Sverige har de senaste åren legat på historiskt höga nivåer, vilket till stor del förklaras av det höga flyktingmottagandet. De senaste fem åren, mellan 2012–2017, har befolkningen ökat med 564 350 personer vilket motsvarar en årlig befolkningsökning på cirka 113 000 personer³.

Samtidigt som befolkningen ökat har byggandet under lång tid släpat efter. Sedan 2006 har bostadsbehovet vida överstigit byggandet. Utifrån ett vedertaget mått, att det behövs 0,6 bostäder per ny invånare, har det byggts cirka 280 000 för få bostäder sedan 2006 (diagram 1)⁴.

Under de senaste två åren har dock nyproduktionen av bostäder legat på en relativt hög nivå med svenska mått mätt. Samtidigt visar Boverkets

Diagram 1. Sveriges årliga byggande, befolkningsökning och önskvärt byggande, 1975–2017



Källa: SCB och egna beräkningar. Antal färdigställda bostäder inkluderar inte nya bostäder genom ombyggnation utan enbart antalet i nybyggda hus.

2) Boverket 2018.

3) SCB:s befolkningsstatistik i Statistikdatabasen.

4) Egna beräkningar. Boverket har i sin rapport 2016:32 (En metod för bedömning av bostadsbehovet) angett en tumregel om ett generellt behov på 0,6 nya bostäder per ny invånare.



prognoser att byggandet är långt ifrån tillräckligt. Fram till år 2025 behövs det enligt myndigheten cirka 600 000 nya bostäder för att kompensera för tidigare års otillräckliga byggande och för att kunna möta behovet från den snabbt växande befolkningen⁵.

Under 2017 färdigställdes 51 500 bostäder enligt SCB⁶, inklusive nettotillskott genom ombyggnad (3 368 bostäder). Boverkets prognos för byggandet 2018–2019 ligger på cirka 60 000 färdigställda bostäder per år. Det är en hög nivå, men långt ifrån Boverkets beräkningar om en önskvärd årlig nivå på cirka 80 000 bostäder⁷. Därtill förutser Sveriges Byggindustrier i sin konjunkturprognos från i mars att antalet påbörjade bostäder minskar med 30 procent i år jämfört med byggtoppen 2017⁸.

1.3 Demografisk utmaning – växande befolkning och ökad andel äldre

Den starka befolkningstillväxten väntas fortsätta. SCB:s senaste befolkningsprognos⁹ indikerar att Sveriges folkmängd redan om tio år passerar elva miljoner (år 2028). Antalet barn/unga under 18 år och gruppen 65 år och äldre väntas öka mest jämfört med idag. Allra mest, procentuellt sett, ökar de fyllda 80 år och äldre. 2028 beräknas de vara 255 000 fler, en ökning med 50 procent.

Att åldersgrupperna barn/unga och äldre växer snabbare än befolkningen i arbetsför ålder medför att allt färre ska försörja allt fler. Det sätter även stor press på bostadsmarknaden. En snabbt växande befolkning kräver ett kraftigt ökat byggande,

men det behövs också fler och bättre anpassade bostäder för den stora gruppen äldre. Och inte minst en bättre matchning av bostäderna i det befintliga beståndet.

1.4 Stigande bostadspriser under lång tid

Under flera års tid har bostadspriserna stigit kraftigt. Det förklaras av faktorer som stark konjunktur, ökade reallöner, låga räntor, lågt bostadsbyggande, en byggsektor med avsaknad av internationell konkurrens och en efterfrågan som är större än utbudet. Fastighetskattens avskaffande år 2008, som ersattes med en mer förutsägbar kommunal fastighetsavgift, har också bidragit till att ge priserna en knuff uppåt. Men i jämförelse med effekten av låga räntor och tillgången på bolån väger reformen förhållandevis lätt. Samtidigt som fastighetsskatten gjordes om höjdes reavinstskatten från 20 till 22 procent, ett tak för beviljat uppskov infördes samt ränta på beviljat uppskopsbelopp.

Sedan 1995 har bostadsrätternas genomsnittliga pris per kvadratmeter åttafaldigats och småhus-

”Om det fanns fler seniorboenden och flyttskatten var lägre skulle många pensionärer lämna sina alltför stora bostäder och på så sätt bidra till att öka tillgången till större bostäder för barnfamiljer.”

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

priserna har fyrfaldigats¹⁰. Prisutvecklingen på bostadsrätter har varit särskilt stark den senaste tioårsperioden. Och i allmänhet har bostadspriserna ökat mest i Stockholms län och i landets storstäder, där jobben oftast finns. Det gör att inflyttning till storstäderna från andra delar av landet försvåras och därmed också rörligheten på arbetsmarknaden.

5) Boverkets prognos över byggandet, april 2018.

6) SCB, Statistiknyhet 51 500 nya bostäder under 2017.

7) Ibid.

8) Sveriges Byggindustrier, konjunkturprognos mars 2018.

9) Statistiknyhet från SCB, Sveriges framtida befolkning 2017–2070: Störst folkökning att vänta bland de äldsta.

10) Mäklarstatistik, genomsnittligt kvadratmeterpris i riket och SCB:s genomsnittliga försäljningspriser för småhus 1995–2017.

1.5 Ökad skuldsättning bland hushållen

På tjugo år har hushållens skulder som andel av nettointkomsterna nära nog fördubblats och uppgick sista kvartalet 2017 till 185,4 procent. Starkt bidragande till denna utveckling är de stora prisökningarna på bostäder som medfört att framförallt nya bolånetagare tagit större lån. För hushåll med nya bolån uppgår skuldkvoten i genomsnitt till 411 procent av nettointkomsten år 2017.¹¹

Under perioden 2010–2016 ökade både antalet låntagare över 65 år kraftigt liksom deras genomsnittliga skuld, dock från en relativt låg nivå. Totalt har skuldsättningen för individer över 65 år ökat från 146 till 300 miljarder kronor, vilket är den kraftigaste procentuella ökningen bland samtliga åldersgrupper. Att skulderna ökat så snabbt beror dels på att de äldre låntagarnas genomsnittliga skuld ökat men även på demografin, det vill säga att åldersgruppen har blivit större. En ökad benägenhet att låna har också bidragit.¹²

En ökad skuldkvot bland äldre skulle kunna innebära en ökad risk eftersom de har svårt att öka sina pensionsinkomster om till exempel kostnaden för lånen stiger. Riksbanken bedömer emellertid att det för närvarande inte utgör en risk då majoriteten av låntagarna över 65 år som ökar sina lån gör det utan att flytta och bostaden finns kvar som tillgång.

Bolånemarknaden och hushållens bolån är en viktig del av det finansiella systemet. Stora skulder hos hushållen ökar sårbarheten för räntehöjningar, som i sin tur kan påverka konsumtionen, företagets lönsamhet och arbetsmarknaden. För att bromsa den snabba skuldsättningen och kyla av bostadspriserna har bolånetaket och amorteringskraven införts.

1.6 Dysfunktionell bostadsmarknad drabbar olika grupper

Situationen på bostadsmarknaden slår brett och påverkar olika grupper på olika sätt:

- För unga vuxna som vill flytta hemifrån för studier eller arbete är det hart när omöjligt att få ett förstahandskontrakt utan lång kötid. Och att köpa en etta kan bli både dyrt och svårt med de skärpta reglerna för bostadslån.
- Hushåll som separerar och behöver två bostäder får det svårt att få tag på hyreskontrakt och bostadspriserna är höga vid köp. Vid ägt boende

kan flyttskatter minska det uppbyggda boendekapitalet och bolånetaket och amorteringskraven kan sätta ytterligare käppar i hjulen.

- En tredje grupp är de som bor i en kommun med relativt låga bostadspriser. För dem blir steget stort att köpa eller hyra en bostad i storstaden vid exempelvis ett jobberbjudande.
- För växande familjer som behöver ett större boende ska eventuell reavinstskatt och ett högre pris betalas. Vid ett husköp tillkommer dessutom stämpelskatter. Bolånetaket och amorteringskraven försvårar också.
- Äldre personer har ofta en lång boendekarriär bakom sig och inte sällan bor de idag för stort eller icke-ändamålsenligt (trappor, underhåll och trädgård). Flyttskatterna riskerar att kraftigt minska det uppbyggda boendekapitalet tillsammans med såväl mindre boyta som högre boendekostnader vid flytt. I kommande kapitel fördjupar vi oss i denna problematik.

”Som gammal blockerar man en stor bostad för barnfamiljer som gärna skulle vilja köpa vår bostad men vi har inte råd att flytta/sälja.”

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

1.7 Hinder för fungerande flyttkedjor

När människor förändrar sitt boende i livets olika skeenden så skapas flyttkedjor som frigör bostäder som i sin tur ökar möjligheterna för andra att byta boende. Flyttkedjorna bidrar till att omfördela bostäderna efter människors olika behov – när dessa kedjor fungerar vill säga.

Svensken flyttar i genomsnitt elva gånger under sin livstid.¹³ Många flyttar i ung ålder till studier eller första jobbet, vid bildande av familj och på ålderns höst när behovet går mot en mindre, mer tillgänglig och lättskött bostad.

2017 flyttade cirka 1,25 miljoner personer inom Sverige och totalt ägde 1,46 miljoner flyttningar rum, eftersom en person kan flytta flera gånger under ett år. Vanligaste åldersgruppen som flyttade var unga vuxna. De som flyttade minst som andel i förhållande till medelbefolkningen i olika åldersgrupper var gruppen 60–82 år. Gruppen 65

11) Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 4 april 2018.

12) Riksbanken, Staff memo, Skuldsättning i olika åldersgrupper i Sverige, mars 2018.

13) SCB, Statistisk årsbok 2013.

år och äldre stod för totalt 6,5 procent av alla flyttar som ägde rum 2017¹⁴.

Antalet inrikes flyttningar (antal flyttningar och inte antalet personer som flyttar) i åldersgruppen 65 år eller äldre har ökat de senaste åren, men samtidigt har också befolkningen i åldersgruppen ökat kraftigt. Antalet inrikes flyttningar i relation till befolkningen i åldersgruppen 65 år eller äldre, det vill säga andelen seniorer som flyttar, har dock minskat något från 5,4 procent år 2007 till 4,7 procent år 2017.¹⁵

Antalet personer som flyttar kan samtidigt ställas i relation till 55 005 marknadsmässiga köp av småhus (permanentboende, ej släkt- eller specialköp) och att 107 924 bostadsrätter bytte ägare 2017, enligt SCB.

För låg nivå på nyproduktion av bostäder, reavinstskatten vid flytt och hyressättningssystemet är de faktorer som mest negativt påverkar rörligheten på bostadsmarknaden. De två senare medför att det ofta är ekonomiskt fördelaktigt att bo kvar och att det blir dyrt att flytta. Inlåsnings effekter uppstår.

Flyttskatterna

Flyttskatternas inverkan på flyttar belyser vi löpande i denna rapport. Vi konstaterar här att förändringarna år 2008 med avskaffandet av fastighetsskatten (som ersattes med en takbelagd fastighetsavgift), höjd reavinstskatt och ändrade regler för uppskov har bidragit till att det i praktiken blivit billigare att bo kvar och dyrare att flytta. Samtidigt var flyttskatterna höga även innan reformen.

Bland OECD-länderna är det endast i Portugal och Sverige som vinster vid försäljning av permanentbostäder beskattas oavsett hur länge man bott i dem.¹⁶ I några länder beskattas vinster på bostäder om innehavstiden är kort, ett par år, men Sverige sticker ut vid en internationell jämförelse med en evig skatt på 22 procent. I andra länder ses den permanenta bostaden som en konsumtionsvara när man ägt den länge och inte som en investering.

När mäklararvode adderas till flyttskatten uppgår den genomsnittliga kostnaden för en flytt till 21 procent av försäljningspriset om man i våra exempel i avsnitt 3.3 bott 30 år i sin villa eller bostadsrätt. Det kan jämföras med snittet i OECD på cirka 6 procent¹⁷. I Sverige är transaktionskostnaderna i form av mäklararvode och vissa överlå-

telskatter lägre än i andra länder samtidigt som reavinstskatten är betydligt högre.

Hög reavinstskatt gör det mer lönsamt att bo kvar. Så länge man bor kvar kan man skjuta upp skatten. Värdeökningarna på bostäder medför också att en växande latent skatteskuld till staten byggs upp samtidigt som bostäderna man kan tänka sig att flytta till blivit betydligt dyrare. Det leder till inlåsnings effekter och till att äldre bor i hem som är dåligt anpassade för dem.

Hyresregleringen

Hyresrätten fyller en viktig funktion för rörligheten på en väl fungerande bostadsmarknad. Hyresregleringen, med reglerade hyror via bruksvärdesystemet, är en faktor som bidrar till dagens låsta bostadsmarknad och långa köer för ett hyreskontrakt. De som bor i hyresrätt i attraktiva lägen (med undantag för nyproduktion) betalar ofta hyror långt under marknadsnivå, trots det har de reglerade hyrorna ökat snabbare än både pensioner och bostadstillägg till pensionärer. Skyddet för hyresgästerna är så pass starkt att hyrorna inte följer marknaden. Fördelarna med



regleringen är att den ger en spärr mot hyreshöjningar som inte är godtagbara. Men också ett reellt besittningsskydd, det gynnar pensionärer med låga pensioner.

Detta tenderar dock att skapa inlåsnings effekter, då den som vill flytta ger upp sin förmånliga hyra samtidigt som det är svårt att hitta attraktiva alternativ på hyresmarknaden. Därför bor många kvar trots att de vill eller behöver byta boende, inte minst seniorhushåll. I praktiken är det idag omöjligt att flytta till hyresrätt i någon av våra stora städer för att ta ett arbete.

14) SCB Statistikdatabasen, inrikes flyttningar 2017 och egna bearbetningar.

15) SCB Statistikdatabasen, Folkmängd och Flyttningar.

16) Boverket, Låst läge på bostadsmarknaden, maj 2014.

17) Ibid.

Flyttskatter och andra regelverk som påverkar flyttar vid ägt boende

Flyttskatter har blivit ett samlat begrepp för olika skatter i samband med köp eller försäljning av en bostad. Oftast syftar begreppet på den största skattekostnaden som kan uppstå vid flytt, kapitalvinstskatt, även kallad reavinstskatt. Det är den skatt som alla som säljer sin bostad med vinst måste betala, möjlighet till uppskov av del av vinsten finns under vissa villkor. Andra skatter som går under samlingsnamnet flyttskatter är uppskovsränta och stämpelskatter (lagfartsavgift och pantbrev).

Reavinstskatt

Sedan den 1 januari 2008 är skattesatsen 22 procent av vinsten vid en bostadsförsäljning. Vinsten beräknas genom att minska försäljningskostnaden med inköpskostnaden och förbättringsutgifter (som höjt standarden i boendet de senaste fem åren) samt mäklararvode. Småhusägare får även räkna bort lagfartsavgiften vid köptillfället. Leder försäljningen till en förlust får man kompensera 15 procent av förlusten mot annan beskattning.

Uppskov och uppskovsränta

Om man köper en ny bostad har man möjlighet, givet vissa villkor, att skjuta upp en del av vinsten genom att begära preliminärt uppskov. 2008 infördes ett takbelopp på maximalt 1,6 miljoner kronor som 2010 sänktes till 1,45 miljoner kronor. Men just nu är uppskovstaket för reavinstskatt slopat under en fyraårsperiod, från 21 juni 2016 till 30 juni 2020¹⁸.

På uppskovsbeloppet betalas en årlig löpande skatt på 0,5 procent sedan 2008¹⁹. Det sker genom att en schablonintäkt tas upp i inkomstlaget kapital med 1,67 procent av uppskovsbeloppets storlek den 1 januari under beskattningsårets ingång. Schablonintäkten beskattas med 30 procent och den på detta

sätt framräknade skatten motsvarar en ränta på 0,5 procent av uppskovsbeloppet. Räntan är inte avdragsgill och motsvarar en ränta på 3,25 procent på skatteskulden. I praktiken innebär det att uppskovsmöjligheten togs bort eftersom bolåneräntan är lägre och i rådande ränteläge är det billigare att låna av banken.

2016 uppgick det totala antalet uppskov till 620 230 med ett totalvärde på 283 miljarder kronor. Det genomsnittliga uppskovet uppgick till 455 800 kronor, men det varierar kraftigt. Totalt inbringade uppskovsräntan 1,42 miljarder kronor till statskassan eller motsvarande 2 284 kronor per uppskov²⁰.

Stämpelskatter

Köper man ett småhus med en tomt måste man betala stämpelskatt, ett samlingsnamn för lagfartsavgift (1,5 procent av köpeskillingen), pantbrevskatt (2 procent av värdet på nya pantbrev) samt en expeditionsavgift på 825 kronor respektive 375 kronor per inteckning/pantbrev. Stämpelskatt utgår inte vid köp av bostadsrätt.

Övrig fastighetsbeskattning

2008 avskaffades den statliga fastighetsskatten som uppgick till en procent av taxeringsvärdet. Den ersattes med en kommunal fastighetsavgift på 0,75 procent av taxeringsvärdet men med ett tak för högsta avgift. Detta tak räknas årligen upp efter inkomstbasbeloppets utveckling och uppgår inkomståret 2018 till 7 812 kronor för småhus och till 1 337 kronor för lägenheter.

Bostäder byggda 2012 eller senare omfattas inte av fastighetsavgift de första 15 åren. Bostäder byggda 2007–2011 var befriade de första fem åren och betalar halv avgift de därpå följande fem åren. Personer över 65 år betalar högst 4 procent av sin inkomst i fastighetsavgift för permanentbostad.

18) Det gäller även regelverket för uppskov vid köp av billigare bostad än den som säljs. Ordinarie regler är att prisskillnaden mellan bostäderna räknas av från vinsten. Men under fyraårsperioden har den som köper billigare bostad möjlighet att få ett större uppskov. Istället beräknas uppskovet som en kvotandel av vinsten. Vid köp av exempelvis en hälften så dyr bostad som den gamla kan hälften av reavinsten få skjutas upp.

19) Trädde i kraft och tillämpades för första gången vid 2009 års taxering.

20) Skatteverkets hemsida, Beskattning av försäljning av fastigheter (2006–2016).

Bolånetaket

Den 1 oktober 2010 införde Finansinspektionen en begränsning av belåningsgraden på bostäder, ett så kallat bolånetak. Det innebär att ett nytt bolån högst får motsvara 85 procent av köpesumman. I princip måste resterande 15 procent finansieras med egna pengar – den så kallade kontantinsatsen.

Amorteringskrav

Den 1 juni 2016 infördes ett amorteringskrav för att stävja hushållens skuldsättning och kyla av bostadspriserna. Detta betyder att bolån på mellan 50–70 procent av bostadens värde årligen ska amorteras med motsvarande en procent av det totala lånebeloppet. Belåning över 70 procent av bostadens värde ska årligen amorteras med två procent av det totala lånebeloppet. Därtill skärptes amorteringskravet den 1 mars 2018 genom införande av en så kallad skuldkvotbroms. Skärpningen innebär att alla som tar ett nytt bolån på mer än 4,5 gånger den årliga bruttoinkomsten måste amortera ytterligare en procent av lånet per år. Gamla lån omfattas inte men väl de som ska finansiera en ny bostad, eller öka sin belåning för exempelvis en renovering.

Hårdare banker – ändrad kreditpolicy

Sedan senvåren 2017 har bankerna ändrat villkoren för sin kreditgivning. Deras egna så kallade skuldkvotstak (lån i förhållande till årsinkomst) har justerats ned från cirka sju

till cirka fem gånger hushållets årliga bruttoinkomst. Samtidigt har man justerat upp kalkylräntan i bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler (KALP) från cirka 5 till 7 procent.²¹ Sänkningen av skuldkvotstaket innebär att hushållens låneutrymme begränsas i nominella termer. Uppjusteringen av kalkylräntan har medfört att fler hushåll får underskott i KALP-kalkylen när hushållens utrymme för andra livsnödvändiga utgifter simuleras tillsammans med boendeutgiften.

Ränteavdrag

Räntan på bolån ger rätt till ränteavdrag (gäller samtliga räntekostnader som är knutna till lån). Avdraget innebär att 30 procent av den totala räntekostnaden kan dras av som skattereduktion i inkomstdeklarationen. För räntekostnader som överstiger 100 000 kronor får 21 procent dras av. Det finns i dagsläget inte något tak för ränteavdragets storlek. För många hushåll är detta avdrag avgörande när man räknar på sin privatekonomi inför ett bostadsköp.

Övriga transaktionskostnader som mäklararvode

Mäklararvode kan variera stort beroende på olika upplägg, mäklarfirmor och var i landet man säljer. Ofta ligger arvode på mellan 1–5 procent av försäljningspriset. Vid en flytt tillkommer ofta även kostnader för olika flyttrelaterade tjänster. Dessa, liksom mäklararvode, får emellertid räknas av mot reavinsten.

21) <https://www.di.se/nyheter/lista-har-far-du-lana-mest-till-bostadskopet/>, Dagens Industri 16 maj 2018 listar de åtta största bankernas villkor som i snitt har en KALP-ränta på 7,13 och skuldkvotstak på 5,25 gånger bruttoinkomsten (Handelsbanken, Swedbank och Nordea har dock ingen fastställd siffra).

2. Vikten av en bra bostad på äldre dagar

2.1 Tillgängliga bostäder – få och förhållandevis kostsamma

Antalet äldre kommer att öka dramatiskt under de närmaste åren. Boendet är ofta avgörande för livskvaliteten på äldre dagar. För seniorer kan en bra och tillgänglig bostad²² förbättra både den fysiska och psykiska hälsan samt minska behovet av omsorg och risken för ensamhet och fallskador²³. Omvänt kan ett otillgängligt boende innebära isolering, risk för allvarliga skador samt skapa ett mer omfattande vård- och omsorgsbehov. Ett otillgängligt boende kan medföra försämrad livskvalitet och mindre självständighet för individen samtidigt som det då kan generera onödiga vård- och omsorgskostnader för samhället.

Enligt den statliga utredningen Bostäder att bo kvar i (SOU 2015:85) bedöms varannan senior som idag bor i flerbostadshus sakna hiss, men i hälften av alla hus med hiss måste man ändå passera trappsteg. I småhus är tillgängligheten ofta ännu sämre – trappor, höga trösklar och badrum på övervåningen är mer regel än undantag. Förutsättningarna varierar kraftigt över landet, men totalt bedöms bara cirka var fjärde bostad ha god tillgänglighet.

”Vi skulle gärna bo på ett seniorboende eller i hyresrätt. Finns ej att tillgå i vår stad, om det finns är hyran för en trea större än vad det kostar att bo kvar i vårt hus.”

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

Tillgängligheten i bostadsbeståndet är alltså generellt sett mycket låg. Kombinationen av ett växande antal äldre och ett stort antal otillgängliga



bostäder riskerar att leda till en kraftig ökning av kostnaderna för vård och omsorg av äldre.

Fram till år 2030 kommer det att behövas 360 000 fler bostäder för seniorer enligt SOU 2015:85. Det är samtidigt viktigt att komma ihåg att alla har olika preferenser. En del vill bo kvar hemma, några vill flytta, andra vill bo i någon form av gemenskap. Det behövs därför olika alternativ på bostäder för seniorer. Jämfört med för 5–10 år sedan så är det idag fler kommuner som har trygghetsbostäder eller seniorbostäder, men det är bara i en minoritet av kommunerna som det finns lediga sådana²⁴. Ett ökat byggande av lämpliga seniorbostäder och bra bostäder i allmänhet som efterfrågas av äldre kan innebära en stor besparing för det offentliga i form av minskade kostnader för bland annat vård och omsorg. Men en nyproducerad, tillgänglig, lägenhet är ofta dyr att köpa eller hyra. Dessutom tillkommer flyttskatter för de seniorer

22) En tillgänglig bostad har egenskaper som gör att en person med nedsatt funktionsförmåga kan ta sig till bostaden samt utan hinder förflytta sig i bostaden. Nybyggda lägenheter är i princip alltid tillgängliga. I det äldre bostadsbeståndet är det ofta tvärtom – det saknas hiss, porten är tung och utan automatisk dörröppnare, det är trappor i entrén eller till soprummet/tvättstugan/förrådet och det finns höga trösklar i lägenheten.

23) En studie av SPF Seniorerna och Hissförbundet visar att en kommun med cirka 40 000 invånare kan spara minst 375 miljoner kronor i omsorgskostnader när fler äldre bor i tillgängliga flerbostadshus.

24) Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2018.

”Den låga pensionen är ett hinder för en naturlig flyttning till ett seniorboende. Månadskostnaden är på tok för hög. Det behövs en justering av pensionerna och skattesatserna vid försäljning, nu kan inte barnfamiljer ta över stora hus och lägenheter.”

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

som bor i villa eller bostadsrätt, vilket ofta gör det dyrare att flytta än att bo kvar.

Idag ligger snitthyran för en hyresrätt i riket för en nyproducerad två-rummare (55 kvm) på strax över 8 000 kronor per månad, i storstäderna är det ofta högre hyror än så²⁵. Bostadskostnaderna i nyproduktionen har ökat med närmare 40 procent den senaste tioårsperioden, under samma tid har även reallöneutvecklingen varit stark²⁶. Samtidigt har både pensionerna och bostadstillägget till pensionärer halkat efter boendekostnadsutvecklingen. En medelpension ligger idag på omkring 17 500 kronor per månad, vilket motsvarar cirka 13 500–14 000 kronor efter skatt.

2.2 Svårt att få bostadslån som pensionär

Äldre har svårt att få banklån för att köpa en bostad eftersom bankerna bedömer att de har för låga inkomster, enligt en rapport från Pensionsmyndigheten²⁷. Amorteringskravet är en del av förklaringen men också de skuldkvotstak som bankerna använder sig av liksom kraftiga ökningar av bostadspriserna. Hänsyn tas sällan till att pensionen är en varaktig inkomstkälla eller att det ofta finns en extra säkerhet som en sommarstuga eller borgensförbindelser.

En ensamstående pensionär med medelpension på cirka 17 500 kronor före skatt och med en betydande förmögenhet i form av en villa att sälja nekas bostadslån av bankerna. Ett pensionärspär med två medelpensioner beviljas lån av bankerna, dock med en belåningsgrad på som mest 50 procent av värdet på deras obelånade villa.²⁸

2.3 Olönsamt att flytta och bostäder som inte kommer ut på marknaden

Många äldre som vill och behöver byta boende tvekar eftersom kostnaderna ofta blir för omfattande. Boendekostnaderna i nybyggda lägenheter, oavsett bostads- eller hyresrätt, är som sagt höga och flyttskatterna gör det privatekonomiskt olönsamt att sälja huset eller bostadsrätten. Seniora hushåll berörs förutom av skatter också av ränteläget, bolånerestriktioner, befolkningsökning, utbudet av seniorbostäder och en relativt begränsad betalningsförmåga.

Äldre hushåll inser att de bor ganska billigt i sin nedamorterade villa eller bostadsrätt, när de tittar på hyrorna i nybyggda lägenheter eller olika seniorbostäder. Dessutom finns det inte särskilt många sådana att välja på. Vid flytt till en nybyggd och mer tillgänglig bostad ökar boendekostnaderna kraftigt. I en relativt ny men betydligt mindre bostad ska man betala betydligt mer med en inkomst som med åren utvecklas långsamt (se avsnitt 3.4).

Efter ett sådant konstaterande finner seniorhushållet därutöver att flyttskatterna gör att den guldkant man tänkt sig efter pensioneringen bleknar. En hel del seniorer bor då kvar, och dessa villor/radhus och större bostadsrätter kommer inte ut på bostadsmarknaden.



25) SCB Statistikdatabasen, Hyror i nybyggda hus och SCB rapporter avgifter/hyror för nybyggda lägenheter år 2016 och framåt.

26) Ibid.

27) Pensionsmyndigheten, Marknaden för seniorlån, januari 2017.

28) Ibid.

3. Dyrt att flytta – några räkneexempel

"Varför flytta när vi får dubblad boendekostnad och halva bostadsytan?"

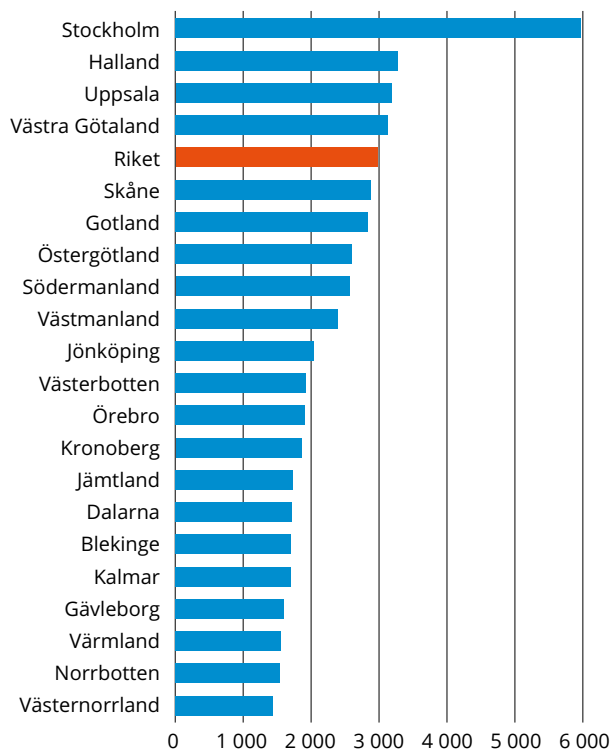
Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

3.1 Stora regionala prisskillnader

Det finns stora regionala prisskillnader på bostadsmarknaden som tillsammans med boendetid bidrar till att flyttkostnaden i våra följande räkneexempel kan variera betydligt. Diagram 2 visar den genomsnittliga köpeskillingen, det vill säga försäljningspriset, för permanenta småhus på länsnivå under 2017 och diagram 3 bostadsrätternas genomsnittliga försäljningspriser per kvadratmeter.

Det genomsnittliga försäljningspriset för en villa i Sverige uppgick under fjolåret till 2 967 000 kronor. I Stockholms län var det högst med nära 6 miljoner och lägst i Västernorrland med drygt 1,4 miljoner kronor. Därtill förekommer det kraftiga prisvariationer mellan såväl kommuner som kommundelar.

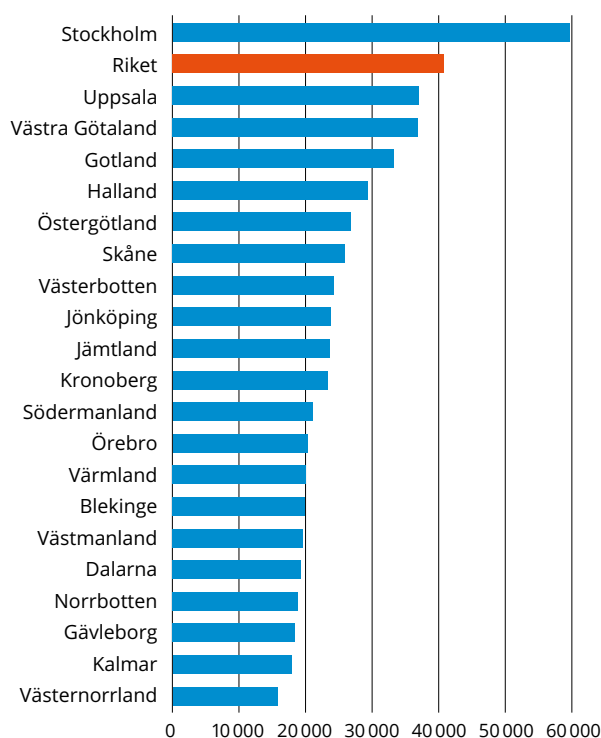
Diagram 2. Genomsnittligt försäljningspris för småhus 2017, per län, tkr



Källa: SCB, Statistikdatabasen Försålda permanenta småhus efter region, 2017.

En bostadsrätts genomsnittliga försäljningspris per kvadratmeter uppgick 2017 till 40 028 kronor per kvadratmeter. I Stockholms län var genomsnittspriset högst med 58 538 kronor/kvm och lägst i Västernorrland med 15 423 kronor/kvm. Precis som för villorna finns det stora prisvariationer inom länen.

Diagram 3. Genomsnittligt försäljningspris per kvadratmeter för bostadsrätter 2017, per län, kr



Källa: Mäklarstatistik 2017.

3.2 Reavinstskatten och övriga flyttkostnader

Vi har tittat närmare på reavinstskattens storlek och övriga transaktionskostnader som kan uppkomma i samband med försäljning av en privatägd bostad. Detta för att illustrera hur stor den totala flyttkostnaden kan bli och att den kan påverka beslut om att flytta eller inte. Den totala kostnaden för en försäljning utgör en central del för beslutet – en annan viktig del är den nya boendekostnaden i ersättningsbostaden och inte minst det enskilda hushållets värdering av det privatekonomiska utfallet. Detta ställs också i relation till subjektiva värderingar av hur hushållet prioriterar



det ekonomiska utfallet i förhållande till den nya bostadens läge, standard, storlek med mera.

Till flyttskatterna räknas kapitalvinstbeskattningen och stämpelskatter i form av lagfartsavgift och uttag av nya pantbrev vid köp av småhus. Även ränta på beviljat uppskov av reavinstskatt räknas hit.

Beräkningen av storleken på eventuell reavinstskatt påverkas av flera faktorer. Från försäljningspriset får säljaren dra av bostadens inköpspris och är det en villa får även stämpelskatterna dras av. Säljaren får dessutom dra av kostnader för värdehöjande insatser som gjorts fem år före försäljningen. För reparationer och tillbyggnader ska det aktuella värdet på dessa investeringar räknas vid försäljningstillfället. Därtill får avdrag också göras för utgifter som varit förenade med försäljningen, som mäklararvode. Även återföring av tidigare uppskov ska med i beräkningen.

Förutsättningar

Försäljningspris

- Inköpspris (och lagfartskostnad)
- Förbättringsutgifter
- Utgifter för försäljningen
- + Återföring av eventuella uppskov

=Vinst eller förlust

↑ beskattas med 22 procent

"Måste låna upp motsvarande reavinstbelopp för att kunna köpa 3-4 rums lägenhet i Stockholmsområdet där jag bor i kedjehus."

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

3.3 Det uppbyggda boendekapitalet urholkas

I tabell 1 visar vi resultatet av ett par enkla räkneexempel på reavinstskatten i samband med flytt och den totala kostnaden för att flytta när mäklararvode inkluderas. Detta om hushållet ägt sin villa eller bostadsrätt i 10, 20, 30, 40 respektive 50 år. I bilaga 1 redovisas beräkningarna mer utförligt.

Eftersom det finns stora variationer i bostadspriserna beroende på var i landet bostaden är belägen, dess storlek och standard så förenklar vi och utgår från det genomsnittliga försäljningspriset (strax under 3 miljoner kronor) för ett småhus i Sverige 2017 och för undersökta år. För bostadsrätten utgår vi ifrån rikets genomsnittliga försäljningspris per kvadratmeter 2017 och undersökta år. Vi tar inte hänsyn till eventuella avdrag för förbättringsutgifter eller om hushållet har tidigare uppskov som ska återföras vid beräkningen.

För att tydliggöra skatteeffekten utgår vi från att man köper en lika dyr bostad. Vi visar även hur många kvadratmeter bostadsrätt som kvarvarande boendekapital räcker till, enligt det genomsnittliga försäljningspriset. Detta då äldres flyttar sällan går till en villa²⁹.

Den allmänna prisutvecklingen i Sverige, inflationen, kan bli betydande vid långt ägande. Därför har vi även beräknat inflationens inverkan på reavinstskatten och den totala flyttkostnaden. Bostadspriserna har emellertid ökat betydligt mer än inflationen under perioden. Inflationskomponenten i reavinstbeskattningen kan därav bli betydande men i flertalet fall relativt liten i förhållande till bostadsprisernas ökning. Prisökningarna i ekonomin, inflationen, medför exempelvis att inköpspriset 1967 ökat med 771 procent medan ökningen sedan 1977 uppgår till 332 procent.

29) Om så är fallet, eller om ett yngre hushåll säljer bostadsrätten och köper villan i vårt exempel ska även stämpelskatterna adderas till den totala flyttkostnaden. För villan i vårt exempel tillkommer då en lagfartsavgift på 44 500 kronor samt 2 procent på nya pantbrev om det behövs tas upp nya. Begreppet transaktionskostnad som förekommer i rapporten omfattar alla kostnader som är förknippade med att sälja en bostad men också att söka och teckna avtal om en ny. Det handlar framförallt om de skatter som måste betalas och mäklararvode.

Resultat – cirka en femtedel av försäljningspriset går förlorat

Villaägaren

För många äldre villaägare kan en flytt innebära att man byter sina 140–200 kvm boyta till en betydligt mindre bostadsrätt, med risk för en högre boendekostnad då de ofta bott relativt billigt med nedamorterade lån.

För hushållet som bott 30 år i sin villa och som säljs för cirka 3 miljoner kronor uppgår reavinstskatten, utan uppskov, till cirka 549 200 kronor och inklusive mäklararvode hamnar den totala flyttkostnaden (transaktionskostnaden) för försäljningen på cirka 608 600 kronor, motsvarande 21 procent av försäljningspriset. Skulle en lika dyr bostad införskaffas är det så mycket hushållet förlorar på att flytta.

För att privatekonomiskt gå plus minus noll vid sin villaförsäljning, och köp av ny bostad, räcker pengarna till en bostadsrätt på cirka 59 kvadratmeter.

"Vi fick betala 600 000 kronor i flytt-skatt vid senaste flytten!"

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

Bostadsrättsägaren

För äldre bostadsrättsägare kan en flytt resultera i att hushållet i realiteten skattar bort minst ett helt rum vid en flytt till mindre lägenhet.

Reavinstskatten uppgår till cirka 784 600 kronor, utan uppskov, i vårt exempel om hushållet bott 30 år i sin bostadsrätt och säljer den för cirka 4 miljoner kronor. Inklusive mäklararvode hamnar den totala flyttkostnaden för försäljningen på cirka 864 600 kronor, motsvarande 22 procent av försäljningspriset. Skulle en lika dyr bostad införskaffas är det så mycket hushållet förlorar på att flytta.

För att privatekonomiskt gå plus minus noll vid sin försäljning och köp av ny bostad kan hushållet köpa en bostadsrätt på cirka 78 kvadratmeter, dvs 22 kvadrat mindre.

Tabell 1. Flyttkostnaden för en villa respektive bostadsrätt, som ägts i 10 år till 50 år, vid flytt till en lika dyr bostadsrätt

Boendetid, inköpsår	50 år (1967)	40 år (1977)	30 år (1987)	20 år (1997)	10 år (2007)
Försäljning av villa, 2 967 000 kr*					
Reavinstskatt (22%)	621 820	583 469	549 249	476 006	241 765
Förlorar på att flytta till lika dyr bostad, transaktionskostnaden (reavinst + mäklararvode)	681 160	642 809	608 589	535 346	301 105
Transaktionskostnadens andel av försäljningspriset	23%	22%	21%	18%	10%
Räcker till bostadsrätt på ca kvadratmeter**	57	58	59	61	67
Inflationens andel av reavinstskatten***	22%	32%	15%	9%	18%
Försäljning av bostadsrätt 100 kvm, 4 002 800 kr*					
Reavinstskatt (22%)	850 750	841 202	784 574	733 292	409 078
Förlorar på att flytta till lika dyr bostad, transaktionskostnaden (reavinst + mäklararvode)	930 806	921 258	864 630	813 348	489 134
Transaktionskostnadens andel av försäljningspriset	23%	23%	22%	20%	12%
Räcker till bostadsrätt på ca kvadratmeter**	77	77	78	80	88
Förlorar antal kvm	-23	-23	-22	-20	-12
Inflationens andel av reavinstskatten***	11%	9%	9%	4%	12%

Anm. Utförliga beräkningar samt information om hur de olika delarna beräknas finns i Bilaga 1.

* Rikets genomsnittliga försäljningspris för småhus och genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter 2017. (Beräkningen utgår från en boyta på 100 kvadratmeter för bostadsrätten).

** För att ekonomiskt gå jämnt upp vid försäljningen (utifrån riksnittets kvadratmeterpris för en bostadsrätt).

*** Inflationseffektens inverkan på reavinstskatten när inköpspriset räknas upp till 2017 års penningvärde.

3.4 Dyrare boendekostnad vid flytt från villa till lägenhet – exempel

För att ge en fingervisning om hur boendekostnaden kan förändras vid flytt från villa till lägenhet använder vi oss av tabell 1 och en schablon för villans driftskostnad beräknad utifrån 20 villor i riket med ett försäljningspris på cirka 3 miljoner kronor. I en villaägares driftskostnader räknas exempelvis värme och hushållsel, vatten, sophämtning och försäkring som enligt vår uppskattning uppgår till cirka 2 800 kronor per månad plus 500 kronor per månad för fastighetsavgiften. Det motsvarar en löpande månadskostnad på 3 300 kronor. Många äldre har låga lån då de amorterat av sina bostadslån under lång tid.

Två enkla antaganden för boende i normalstor villa

A) Villahushållet saknar lån och har då en månadsvis boendekostnad på 3 300 kronor (ej reparation och underhåll).

B) Villahushållet har ett lån på 300 000 kronor. Vid 2 procents ränta och efter ränteavdrag ökar boendekostnaden med 360 kronor per månad till totalt 3 660 kronor per månad.



Skulle flytten i vårt exempel (tabell 1) efter ett ägande i 30 år, gå jämnt upp räcker kvarvarande kapital till en cirka 60 kvm stor bostadsrätt. Men går den till en lika dyr bostadsrätt och reavinstskatten betalas i ett svep behöver lån motsvarande 608 600 kronor tas. Det motsvarar en månadsvis räntekostnad på cirka 744 kronor.

Ökad räntekostnad vid försäljning av villa och köp av lika dyr bostadsrätt

A) 744 kronor per månad i räntekostnad plus den nya månadsavgiften för bostadsrätten.

B) Det nya lånet plus det gamla (på 300 000 kronor) motsvarar en räntekostnad på 1 100 kronor

"Flyttskatterna är ett stort problem, särskilt om man bott länge i sin bostad. Man borde få räkna upp priset på fastigheten eller bostadsrätten till nuvarande penningvärde."

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

per månad plus den nya månadsavgiften för bostadsrätten.

I en lika dyr bostadsrätt som villans försäljningspris i våra räkneexempel (cirka 75 kvm), uppgår månadsavgifterna till omkring 3 700 kronor. Till detta kommer cirka 810 kr/mån för el och försäkring, totalt cirka 4 500 kronor per månad. Därutöver adderas räntekostnaden för lånen, 744 respektive 1100 kronor.

Utfallet för ny månadsvis boendekostnad för det äldre villahushållet vid en flytt till bostadsrätt eller nyproducerad hyresrätt blir då:

A) Ny månadskostnad för boendet hamnar i en bostadsrätt på cirka 5 240 kronor, att jämföra med den tidigare i villan på 3 300 kronor

B) Ny månadskostnad landar på 5 600 kronor, att jämföra med den tidigare på 3 660 kronor.

C) Hyran i en nyproducerad hyresrätt enligt riksgenomsnittet för 75 kvm, kostar cirka 10 200 kronor per månad. Normalt tillkommer även kostnad för hushållsel och hemförsäkring, cirka 810 kr/mån. Det ger en boendekostnad i en nyproducerad hyresrätt på cirka 11 000 kronor per månad, vilket kan jämföras med 3 300 kr/mån respektive 3 660 kr/mån i villan.

Se bilaga 2 för utförligare förklaring kring hur vi räknat.

4. De äldres bostadssituation

4.1 7 av 10 seniorer bor i ägt boende och nära varannan i villa

Idag är drygt två miljoner av Sveriges befolkning 65 år eller äldre. Sju av tio, 1 432 000 personer, bor i privatägt boende enligt SCB. Av dessa bor 992 000 personer i småhus³⁰ och 440 000 i bostadsrätt. Bland övriga seniorer bor cirka 447 000 i hyresrättslägenhet och cirka 131 000 i specialbostad, övrigt boende eller att uppgift saknas.

Tabell 2. Boendeform för personer som är 65 år eller äldre, 2017.

Boendeform	Antal 65 år eller äldre	Andel
Småhus, äganderätt	991 944	49,5%
Bostadsrätt*	439 923	21,9%
Hyresrätt*	446 528	22,3%
Specialbostad	70 245	3,5%
Övrigt boende	26 832	1,3%
Uppgift saknas	30 674	1,5%
2 006 146		

Källa: SCB 2017. * Inkluderar bostadsrätt eller hyresrätt i småhus.

"I det samhälle jag bor finns det över tio till åldern komna änkor som bor kvar i sina hus liksom jag på grund av skatten och för att det inte finns lägenheter. Bostadsrätter är alldeles för dyra att köpa och eftersom vi är pensionärer får vi inte som ensamstående låna pengar på grund av oftast dåliga pensioner."

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.



4.2 Sveriges småhusägare blir allt äldre

Att nära varannan senior bor i villa är en relativt hög andel. Samtidigt ägs knappt 525 000 av Sveriges småhus (som är permanentbostad) av personer som är 65 år eller äldre³¹. Det motsvarar 31,5 procent av det totala småhusbeståndet.

Att allt fler äldre väljer att bo kvar längre i sina lite för stora bostäder bekräftas av hur åldersfördelningen bland landets småhusägare utvecklats sedan 1998. Specialbeställd statistik från SCB³² visar en trend med en stigande andel äldre bland småhusägarna. 1998 var 23,1 procent av småhusägarna 65 år eller äldre jämfört med 31,5 procent 2017. Det är en ökning med 8,4 procentenheter.

Demografiska förändringar med en ökande andel äldre (+2,5 procentenheter i befolkningen 1998–2017) har viss inverkan, men åldersgruppens ökning bland småhusägarna är betydligt större. Det gäller både när vi tittar på gruppen 65–74 år och de som är 75 år eller äldre.

Det påvisar att skatterna i samband med flytt kan ha en betydande inverkan för att allt fler seniorer bor kvar längre i sina villor. Hade andelen legat kvar på 1998 års nivå hade det idag

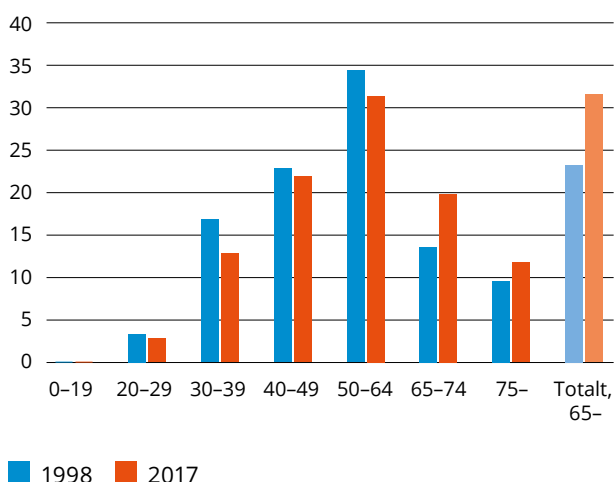
30) Åldersfördelningen bland seniorerna som bor i småhus visar att 68 procent är 70 år eller äldre och är likaledes 74 procent bland dem i bostadsrätt. Tillgängliga data i SCB:s databas är från 2012 och framåt, och under femårsperioden fram till 2017 har andelen över 65 år som bor i villa ökat med 1,3 procentenheter. Intressant är emellertid att det samtidigt skett en betydande åldersflyttning bland seniorerna som bor i villa. Åldersgruppen 70–79 år har ökat med 7,4 procentenheter samtidigt som andelen 65–69 år minskat.

31) Ägare som är 65 år eller äldre. Kan finnas viss diskrepans mellan de båda tabellerna eftersom exempelvis en 66 årig småhusägare kan ha en yngre partner.

32) Fastighetstaxeringsregistret och deklaraansvariga ägare av småhus (typkod 220), fysiska personer exklusive småhus klassade som fritidshus.

motsvarat 140 000 färre seniorer bland landets småhusägare.

Diagram 4. Småhusägarnas åldersfördelning, 1998 och 2017, %



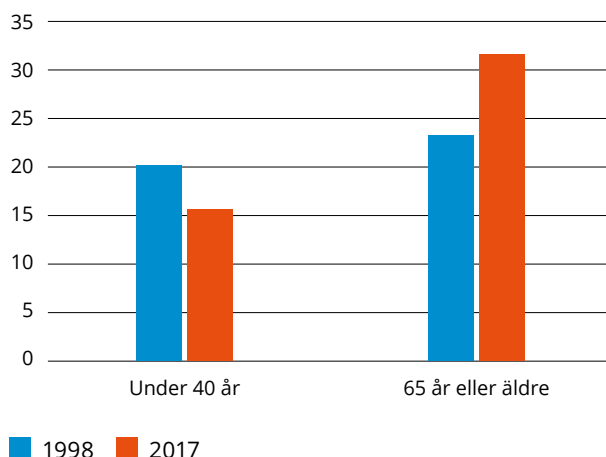
Källa: SCB Enheten för samhällsbyggnad och turism, specialbeställd statistik för 1998 och 2017. Avser deklarationsansvariga ägare av småhus (typkod 220), fysiska personer exklusive småhus klassade som fritidshus (det vill säga utan folkbokförd befolkning).

Trångbodda barnfamiljer och seniorer i stora hus är två grupper som skulle behöva byta boende på bostadsmarknaden. Mellan 1998 och 2017 har åldersgruppen 30-39 år bland småhusägarna minskat mest, med 4 procentenheter. Diagram 5 visar att de äldre och yngres andelar låg på ungefär samma nivå 1998 för att 2017 uppvisa en betydande skillnad.

"Om jag säljer min 3:a har jag förlorat så mycket pengar att jag kan, efter 'flytt-skatt', köpa en 1:a i samma område. Alltså, är jag fastlåst på grund av 'flyttskatten.'"

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

Diagram 5. Småhusägare under 40 år och 65 år eller äldre, 1998 och 2017, %



Källa: SCB Enheten för samhällsbyggnad och turism, specialbeställd statistik för 1998 och 2017. Avser deklarationsansvariga ägare av småhus (typkod 220), fysiska personer exklusive småhus klassade som fritidshus (det vill säga utan folkbokförd befolkning).

5. Kartläggning av äldres bostads-situation och syn på flyttskatter

Under april 2018 skickade Skattebetalarnas Förening och SPF Seniorerna ut en enkät till organisationernas respektive medlemsgrupper. Undersökningens syfte var i huvudsak att kartlägga hur de äldre hushållen upplever sin bostadssituation och om de påverkas av flyttskatterna. Därför ingår enbart svaren från Skattebetalarnas medlemmar som är 65 år och äldre. Undersökningen omfattar svar från totalt 4 340 seniorer, varav 3 720 bor i egenägt boende (omkring 86 procent). I bilaga 3 finns en mer detaljerad beskrivning av undersökningspopulationen som sådan och hur den förhåller sig till SCB:s motsvarande mått.

Vid redovisningen av seniorernas svar gör vi även en uppskattning av hur många seniorhushåll i villa och bostadsrätt som det totalt sett kan handla om. Vi har i vår undersökning en högre andel som bor i villa och bostadsrätt än i SCB:s siffror, men vårt fokus ligger i denna undersökning främst på de som äger sin bostad. Och här överensstämmer vår fördelning mellan småhus och bostadsrätter relativt väl. Vi har en något lägre andel som bor i småhus. Vi applicerar därmed våra villaägares svar, som svarar för sitt hushåll, på SCB:s statistik över de nära 525 000 småhus som ägs av en person som är 65 år eller äldre.

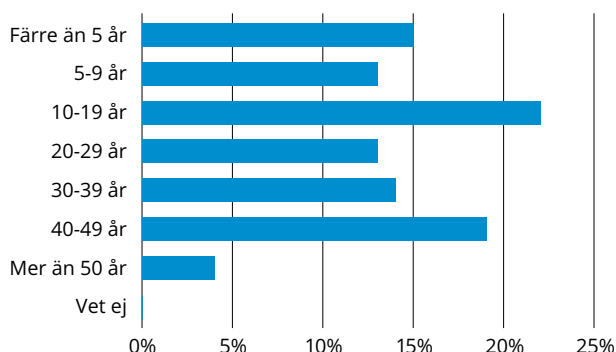
När det gäller antalet seniora bostadsrätts-hushåll (bostadsrätter) som svaren kan motsvara är det svårare att beräkna. Detta då vi saknar statistik över åldern på landets bostadsrättsägare. Men en rimlig uppskattning utefter att drygt 58 procent av bostadsrättsägarna i vår undersökning är sambos och att 439 923 seniorer bor i bostadsrätt, enligt SCB, ger det en grov indikation om att cirka 311 500 bostadsrätter ägs av seniorer.

5.1 Nära 4 av 10 seniorer har bott längre än 30 år i sin bostad

Inte oväntat har många seniorhushåll bott lång tid i sin nuvarande bostad, 37 procent av seniorerna har bott mer än 30 år i sin bostad och varannan i

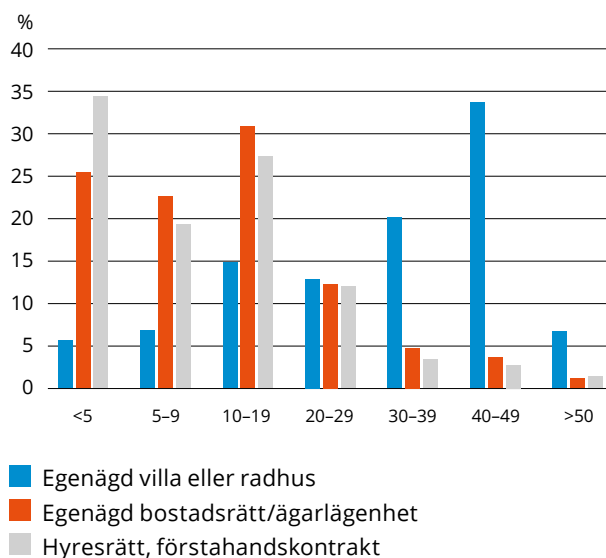
mer än 20 år. Samtidigt uppger 15 procent att de bott färre än fem år i nuvarande bostad.

Diagram 6. Hur länge har du/ni bott i nuvarande bostad? (Boende i samtliga upplåtelseformer)



Vid nedbrytning av svaren efter upplåtelseform utmärker sig villaägarna med långa boendetider.

Diagram 7. Boendetider nedbrutet efter bostadens upplåtelseform, år



Cirka 6 av 10 har bott längre tid än 30 år i sin villa och 4 av 10 längre än 40 år. Drygt nio procent av bostadsrättsägarna har bott mer än 30 år och knappt fem procent 40 år eller längre. Motsvarande för hyresrättsinnehavarna är knappt 8 procent respektive drygt 4 procent.

Bland villahushållen har knappt 6 procent bott kortare tid än fem år i sin villa, vilket kan jämföras med 25 procent bland bostadsrättsägarna och 34 procent för dem i hyresrätt.

Ägt boende: Uppskattningsvis har cirka 344 000 seniorhushåll bott 30 år eller längre i sin villa eller bostadsrätt, varav nära 225 000 hushåll som har en boendetid på mer än 40 år.

Framförallt är det de äldre villaägarna som bott länge, cirka 315 000 hushåll har bott i 30 år eller längre (varav 210 000 i mer än 40 år). Motsvarande för de seniora hushållen i bostadsrätt är cirka 29 000 som bott i mer än 30 år (varav 14 600 hushåll i minst 40 år).

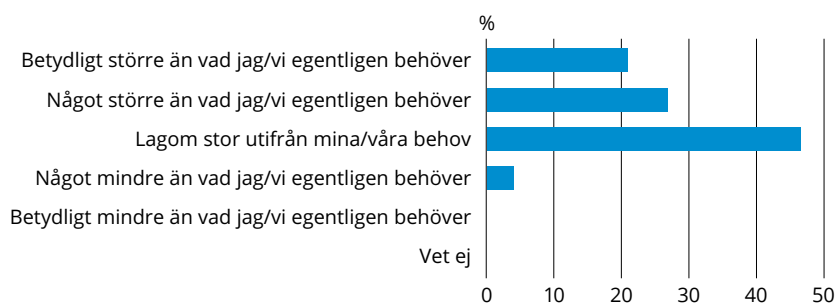
5.2 Nära vartannat hushåll bor större än vad de behöver

De svarande har även fått bedöma hur deras boistas storlek är i förhållande till hushållets behov. Nära varannan senior upplever att de bor något eller betydligt större än vad de egentligen behöver (varav 21 procent betydligt större), och nästan lika många upplever att bostadens yta är lagom (diagram 8).

En djupare titt på den femtedel som anger att de bor betydligt större än de behöver visar, inte oväntat, att 84 procent bor i villa eller radhus följt av 9 procent i bostadsrätt.

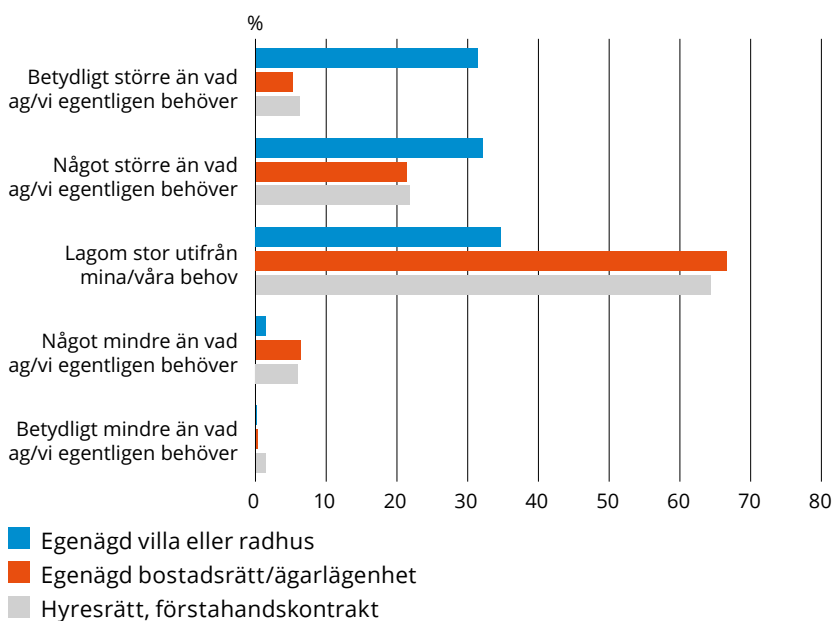
En nedbrytning av svaren efter upplåtelseform (diagram 9) visar att det är vanligast att seniorhushåll i villa bor betydligt eller något större än de behöver, drygt 6 av 10, att jämföra med knappt 3 av 10 som bor i bostadsrätt eller hyresrätt.

Diagram 8. Hur är ditt boende idag om man ser till hushållets och bostadens storlek? Boytan är.... (Boende i samtliga upplåtelseformer)



Anm. Svarsandelarna för *Betydligt mindre* och *Vet ej* är ytterst små, 0,3 procent respektive 0,02 procent.

Diagram 9. Hur är ditt boende idag om man ser till hushållets och bostadens storlek? Boytan är.... (Boende i samtliga upplåtelseformer)



Anm. Svarsandelarna för *Betydligt mindre* är väldigt små; 0,1 procent för villa/radhus, 0,2 procent för bostadsrätt och 1,4 procent för hyresrätt.

Ägt boende: Uppskattningsvis motsvarar det cirka 336 000 seniorhushåll i villa och 84 000 i bostadsrätt som bor något eller betydligt större än vad de behöver. Det motsvarar totalt 420 000 seniorhushåll som bor större än vad de behöver.

Särredovisas de hushåll som anger att de bor betydligt större än behovet, motsvarar det cirka 165 000 villahushåll och 16 000 hushåll i bostadsrätt, totalt 181 000 seniora hushåll.

5.3 Seniorerna är nöjda med sin bostad

Överlag är seniorerna väldigt nöjda med sitt nuvarande boende. Detta framkommer när medlemmarna fått gradera sin nöjdhet på en femgradig skala, från mycket missnöjd till mycket nöjd. Detta gäller oavsett upplåtelseform, även om nöjdheten varierar i några frågeställningar. Mest nöjda är seniorerna med bostadens standard och trivseln i bostadsområdet. Närhet till familj och vänner har lägst andel nöjda, ändå är nära tre av fyra nöjda.

Tabell 3. Vad är du nöjd med idag i din/er bostad? (Samtliga upplåtelseformer)

	Mycket eller ganska nöjd	Varav mycket nöjd
Bostadens standard	90%	54%
Trivsel i bostadsområdet	88%	56%
Tillgänglighet (utifrån ert behov)	83%	53%
Nivån på boendekostnaderna	79%	44%
Närhet till service och kommunikationer	78%	45%
Närhet till familj och vänner	73%	36%

Det finns emellertid skillnader i svaren beroende på i vilken upplåtelseform man bor. Villa- och bostadsrättsägarna är mest nöjda med bostadens standard, 94 procent vardera, jämfört med 77 procent bland seniorerna i hyresrätt.

När det gäller trivseln i bostadsområdet är skillnaderna marginella mellan de tre upplåtelseformerna. Det gäller även för bostadens tillgänglighet, med enbart några procentenheter högre nöjdhet bland bostadsrättsägarna.

Mest nöjda med nivån på boendekostnaderna är villaägarna med 89 procent följt av bostadsrättsägarna 77 procent och hyresrättsinnehavarna 48 procent. Mest nöjda med närheten till service och kommunikationer är seniorerna i bostadsrätt

91 procent, följt av 86 procent av de boende i hyresrätt och 72 procent av seniorerna i villa. Närhet till familj och vänner ligger på en relativt likartad nivå, men med några procentenheter fler nöjda bland seniorerna i bostadsrätt.

5.4 Vart fjärde seniorhushåll planerar för nästa bostad...

6 av 10 seniorhushåll vill bo kvar så länge som möjligt i nuvarande bostad och planerar inte för sin nästa bostad. 13 procent svarar att de inte planerar för nästa bostad på grund av att de inte har råd att flytta. Här utmärker sig villaägarna med en dubbelt så hög andel än de i bostads- och hyresrätt.

Sammantaget planerar emellertid vart fjärde seniorhushåll för sin nästa bostad, varav nio procent gör det aktivt. Intressant är att de boende i hyresrätt uppvisar högst andel som planerar för nästa bostad (aktivt och inte aktivt), cirka 33 procent jämfört med cirka 27 procent av seniorerna i villa och 23 procent av dem i bostadsrätt.

Tabell 4. Planerar du/ni för en nästa bostad? (Samtliga upplåtelseformer)

	Andel
Nej, jag/vi vill bo kvar så länge som möjligt (t ex pga trivs hemma, orkar inte flytt).	60%
Nej, jag/vi har inte råd att flytta (t ex pga flyttskatter, bostadspriser, hyra/ månadsavgifter).	13%
Ja, det gör jag/vi aktivt (t ex pga annan standard, yta, service, åldersskäl/hälsa).	9%
Ja, men inte aktivt (t ex pga annan standard, yta, service, åldersskäl/hälsa).	16%
Vet ej	2%

Ägt boende: Uppskattningsvis är det cirka 70 000 seniorhushåll i villa och bostadsrätt som planerar aktivt för nästa bostad (cirka 48 000 i villa och 22 000 bostadsrätt). Därtill kommer cirka 144 000 hushåll som planerar, men inte aktivt, för en flytt (omkring 95 000 i villa och 49 000 i bostadsrätt). Totalt handlar det då om 214 000 hushåll.

5.5 ...och då är läget utifrån service och kommunikationer viktigast

Den fjärdedel som svarat att de planerar för en nästa bostad fick en följdfråga där de fick ange upp till tre svar om vad som är viktigast för valet

av nästa bostad. Tre faktorer utmärker sig; läget på bostaden utifrån service och kommunikationer följt av nivån på boendekostnaden i den nya bostaden och tillgänglighet. Bostadens standard och yta rankas som mindre viktiga.

Skillnaderna i svarsandelarna beroende på i vilken upplåtelseform seniorerna bor är relativt små. Men ordningen på de tre viktigaste faktorerna skiljer sig åt. Bland villaägarna är läget utifrån kommunikationer och service viktigast medan bostadens tillgänglighet är viktigast bland bostadsrättsinnehavarna och boendekostnaderna för hyresgästerna.

Tabell 5. Vad är viktigast för ditt/ert val av nästa bostad, upp till tre alternativ? (Samtliga upplåtelseformer)

	Andel
Läget på den nya bostaden utifrån service och kommunikationer.	56%
Nivån på boendekostnaderna (t ex hyra/ månadsavgift, räntor).	49%
Tillgänglighet (t ex hiss, inga trösklar eller trappor, rymligt badrum).	48%
Trygghet och trivsamt i bostadsområdet.	36%
Läget på den nya bostaden utifrån sociala aspekter (t ex nära nuvarande bostad, familj och vänner).	29%
Tillgång till uteplats/trädgård.	20%
Bostadsytan (behöver minska/öka boytan).	17%
Bostadens standard.	15%
Annat, vad?*	3%

* I svarsalternativet Annat finns bland annat svar rörande garage/ parkeringsmöjligheter, aktiviteter för äldre, trygghetsboende med vård vid behov samt att man vill bo centralt.

"Jag flyttade för drygt ett år sen och det var ekonomisk sett den sämsta affär jag någonsin gjort inser jag nu i efterhand."

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

5.6 Flyttskatter utgör ett hinder för flytt för 6 av 10

I avsnitten 5.6–5.8 redovisas svaren på de frågor som enbart ställdes till de svarande som uppgett att de bor i ägt boende, det vill säga villa eller bostadsrätt.

Cirka 6 av 10 seniorer som äger sitt boende upplever flyttskatterna som ett stort eller ganska stort hinder för flytt, varav 32 procent ser dem som ett stort hinder. Enbart 14 procent anser att de inte utgör ett hinder (tabell 6).

Bland seniorerna i villa är andelen högre som ser flyttskatterna som ett hinder, 62 procent jämfört med 52 procent för dem i bostadsrätt. Bland seniorerna i villa uppgår andelen som svarar stort hinder till 34 procent jämfört med 28 procent bland dem i bostadsrätt.

Ägt boende: Uppskattningsvis upplever cirka 325 000 seniorhushåll i villa (varav 178 000 anger stort hinder) flyttskatterna som ett hinder för flytt och cirka 162 000 hushåll i bostadsrätt (varav cirka 87 000 anger stort hinder). Totalt är det nära en halv miljon, 487 000, seniorhushåll som upplever att flyttskatterna är ett stort eller ganska stort hinder för att kunna flytta.

Tabell 6. Till vilken grad upplever du "flyttskatterna" (reavinst, uppskovsränta, stämpelskatt) som ett hinder för att kunna flytta? (De som äger sitt boende)

	Totalt	Villa eller radhus	Bostadsrätt / ägarlägenhet
Stort hinder	32%	34%	28%
Ganska stort hinder	27%	28%	24%
Ganska litet hinder	17%	17%	18%
Inget hinder	14%	11%	18%
Vet ej	11%	10%	12%
Stort eller ganska stort hinder	59%	62%	52%

Tabell 7. Ange i vilken grad på en 5-gradig skala dessa företeelser vid flytt upplevs som ett problem för dig. Stort eller ganska stort problem särredovisas. (De som äger sitt boende)

	Stort eller ganska stort problem	Varav stort
Höga bostadspriser	76%	41%
Att reavinstskatten vid flytt påverkar möjligheterna att byta boende efter livets olika faser	68%	39%
Att reavinstskatten vid flytt urholkar det uppbyggda boendekapitalet	68%	37%
Tillgången på den bostadstyp jag önskar (t ex hyresrätt, seniorboende eller annat)	59%	26%
Möjligheter till bostadslån, samt amorteringskraven och bolånetaket	39%	17%
Den årliga räntan på beviljat uppskov	39%	16%

5.7 3 av 4 ser höga bostadspriser som ett problem och 7 av 10 reavinstskatten

De höga bostadspriserna är det som flest seniorer, tre av fyra, upplever som ett stort eller ganska stort problem vid flytt. Därefter följer 68 procent som upplever att reavinstskatten urholkar det uppbyggda boendekapitalet och en lika stor andel att den försvårar flytt under livets olika faser (tabell 7).

Vidare upplever 6 av 10 ett stort eller ganska stort problem när det gäller utbudet på önskad bostadstyp, som till exempel hyresrätt eller seniorboende. 4 av 10 rankar även uppskovsräntan och regelverket kring bolån som ett problem.

I svarsalternativet "möjligheter till bostadslån, samt amorteringskrav och bolånetaket" är svarsandelarna identiska bland villaägarna och bostadsrättsägarna. I övriga frågor är svarsandelarna högre bland dem i villa och skillnaderna ligger i intervallet 4–10 procentenheter. Störst är skillnaden i svarsalternativen för reavinstskatten och tillgången på önskad bostadstyp.

"Låt oss slippa reavinstskatten, knapert nog ändå för oss pensionärer. Då har vi råd att flytta. Gynnar med all sannolikhet rörlighet på bostadsmarknaden!"
Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

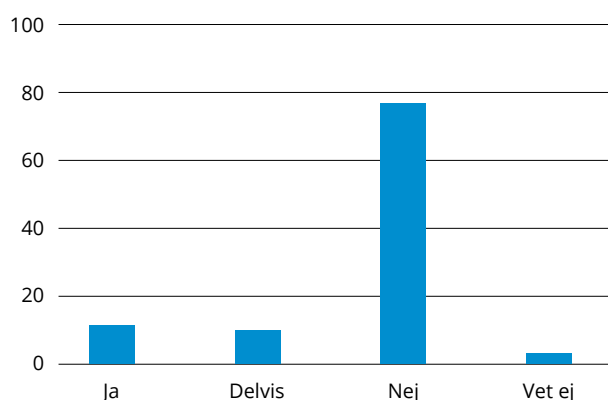
5.8 Var femte har delvis eller helt avstått flytt de senaste fem åren på grund av flyttskatterna

11 procent av seniorerna som äger sin bostad anger att de avstått från att flytta den senaste femårsperioden på grund av flyttskatterna. Vidare uppger ytterligare 10 procent att de delvis avstått. Sammanlagt uppgår de som helt eller delvis avstått att flytta till 21 procent. Fördelningen mellan hus-

hållen i villa och bostadsrätt ger en viss övervikt för villaägarna, drygt tre procentenheter fler.

Diagram 10. Har du/ni någon gång de senaste fem åren avstått från att sälja nuvarande bostad och flytta på grund av flyttskatterna?, %

(Att det inte lönar sig ekonomiskt, till exempel att månadskostnaden riskerar att bli högre i det nya boendet)



Tabell 8. Har du/ni någon gång de senaste fem åren avstått från att sälja nuvarande bostad och flytta på grund av flyttskatterna? (Uppdelat efter villa eller bostadsrätt)

	Egenägd villa eller radhus	Egenägd bostadsrätt / ägarlägenhet
Ja	11,7%	10,3%
Delvis	10,3%	8,6%
Nej	75,6%	78,2%
Vet ej	2,4%	2,9%

Ägt boende: Bland seniorerna i villa har uppskattningsvis 61 000 hushåll helt avstått från att flytta de senaste fem åren, och cirka 110 000 när de som delvis avstått inkluderas.

Bland seniorerna som bor i bostadsrätt handlar det uppskattningsvis om cirka 32 000 helt uteblivna flyttar under de senaste fem åren. Räknar vi in de delvis uteblivna flyttarna ökar antalet till cirka 60 000.

Totalt handlar det om cirka 93 000 seniorhushåll som avstått från att flytta under den senaste femårsperioden på grund av flyttskatterna. Antalet ökar till 170 000 när de som delvis avstått från att flytta inkluderas. Det motsvarar årligen cirka 18 600 helt uteblivna flyttar och totalt 34 000 helt eller delvis uteblivna flyttar.

”Bor kvar i huset trots att det egentligen är för stort på grund av reavinstbeskattning/skatteregler och betydligt högre boendekostnad i en ny till ytan mindre bostad.”

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

5.9 Nära vart tionde seniorhushåll klarar inte en höjd boendekostnad

Frågan om hur stor månadsvis höjning av boendekostnaden som hushållet skulle klara i förhållande till dagens ekonomiska situation ställdes till seniorerna i samtliga upplåtelseformer. Svaren visar att seniorerna som bor i hyresrätt är mest känsliga för en ökad boendekostnad. 24 procent av dessa skulle inte klara någon höjning och 42 procent klarar en höjning på maximalt 500 kronor per månad.

Ser vi på de seniorer som äger sin bostad har de en större privatekonomisk marginal för höjd boendekostnad, och de boende i villa är mindre känsliga än bostadsrättsägarna. Detta kan troligen förklaras av att många villahushåll sannolikt bor relativt billigt då de amorterat av eller ned sina lån, och är sammanboende.

Tabell 9. Vilken ökning av ditt/ert hushålls boendekostnader per månad upplever du vara hanterbart rent ekonomiskt (givet dagens situation)?

	Egenägd villa eller radhus	Egenägd bostadsrätt / ägarlägenhet
Klarar inte en höjd månadskostnad	7%	10%
Under 500 kr	7%	22%
500 – 999 kr	17%	26%
1 000 – 1 999 kr	20%	17%
2 000 – 2 999 kr	13%	7%
3 000 – 3 999 kr	9%	3%
4 000 kr eller mer	11%	6%
Vet ej	16%	9%

Ägt boende: Var tionde seniorhushåll i bostadsrätt och 7 procent i villa klarar inte en höjd månadskostnad för sitt boende. Det motsvarar drygt 31 000 bostadsrättshushåll och knappt 39 000 villahushåll, totalt cirka 70 000 seniorhushåll. Drygt var femte bostadsrättsägare klarar enbart av en höjning med upp till 500 kronor per månad jämfört med 7 procent av villaägarna.

Seniorernas känslighet för ökade boendekostnader är betydande och kan ställas i relation till vårt exempel (avsnitt 3.4) som visar hur mycket de månadsvisa boendekostnaderna kan komma att öka vid flytt från villa till bostads- eller nyproducerad hyresrätt. Bland villahushållen är det 51 procent som anger att de inte klarar en höjd boendekostnad som överstiger 2000 kronor per månad, och bland bostadsrättshushållen 75 procent.

6. Sänk flyttskatterna för ökad rörlighet

Slutsatser

Sju av tio seniorer bor idag i ägt boende: ungefär en miljon i småhus och 440 000 i bostadsrätt. Genom specialbeställd statistik från SCB kan vi konstatera att andelen småhusägare 65 år och äldre har ökat kraftigt de senaste 20 åren, från 23,1 procent år 1998 till 31,5 procent år 2017, samtidigt som småhusägarna under 40 år minskat mest.

Reavinstskatten och övriga transaktionskostnader vid försäljning av en privatägd bostad är betydande. För ett hushåll som bott 30 år i en villa med rikets genomsnittliga försäljningspris (cirka 3 miljoner kronor) uppgår skattekostnaden vid försäljning till cirka 550 000 kronor. Adderas mäklararvode landar den totala flyttkostnaden på cirka 610 000 kronor. Det är hur mycket hushållet förlorar på att flytta till en bostadsrätt till samma pris. Efter skatt och mäklararvode räcker kapitalet till en bostadsrätt på cirka 59 kvadratmeter. En senior bostadsrättsägare som flyttar till ett mindre boende efter 30 år (4 miljoner kronor, 100 kvm) skattar i praktiken bort ett helt rum. Skattekostnaden uppgår då till cirka 785 000 kronor och den totala flyttkostnaden till 865 000 kronor när mäklararvode inkluderas.

Det är inte bara det uppbyggda boendekapitalet som urholkas vid flytt, utan flytten medför ofta en klart högre boendekostnad i det nya boendet. Vid flytt från en normalstor villa till en lägenhet kan månadskostnaden för det seniora hushållet öka med minst 2 000 kronor.

Vår medlemsundersökning, bland seniorer som äger sin bostad, visar bland annat:

- Sex av tio seniorhushåll i villa och ett av tio i bostadsrätt har bott längre än 30 år i sin bostad.
- Drygt sex av tio seniora hushåll i villa och knappt tre av tio i bostadsrätt bor större än de behöver.
- Sex av tio seniorhushåll upplever att flyttskatterna utgör ett hinder för flytt. Det motsvarar cirka 487 000 hushåll, varav en majoritet bor i villa (325 000).
- Vart femte seniorhushåll, cirka 170 000, har helt eller delvis avstått från att flytta de senaste fem åren på grund av flyttskatterna. Det motsvarar 34 000 uteblivna flyttar årligen.



- Hälften av de svarande villaägarna och 75 procent av bostadsrättsägarna klarar inte en höjning av boendekostnaden som överstiger 2 000 kronor per månad.

Skattebetalarna och SPF Seniorernas åtgärdsförslag

Sveriges bostadsmarknad är i akut behov av genomgripande förändringar. Bostadsbristen är mycket svår att bygga bort, det är dessutom mycket kostsamt och tidskrävande. Det behövs kraftfulla åtgärder för ett byggande på en hög nivå och sänkta flyttskatter för ökad rörlighet, men också en reformering av hyresregleringen för att lösa knutarna på den ansträngda bostadsmarknaden. En ökad rörlighet och bättre matchning av befint-

"Reavinstskatten upplever jag som mycket orättvis. Man har köpt sitt hus för skattade pengar, man renoverar/förbättrar för skattade pengar och sedan när man säljer får man betala reavinstskatt!"

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

”Flyttskatten hindrar rörlighet. Den är ekonomiskt irrationell; vinsten på den bostad man säljer måste användas för att köpa en ny.”

Citat från en medlem i undersökningens öppna svar.

liga bostäder är viktigt både för enskilda hushåll, för arbetsmarknaden och svensk ekonomi.

Det finns stora inlåsnings effekter på ägar marknaden, med både grupper som bor betydligt större än vad de önskar och grupper som tränger ihop sig och behöver större bostäder. Hyresrätterna räcker inte till och hundratusentals står i bostadskö. Efter de stora prisökningarna på bostadsmarknaden har hushållen stora latenta skatteskulder till staten som måste betalas vid flytt. Det medför att många hushåll som äger sitt boende och är i behov av att flytta bor kvar. Detta då en flytt riskerar att urholka det uppbyggda boendekapitalet och bli en privatekonomisk förlustaffär.

Så här långt har åtgärderna för att stimulera flyttar varit få och utan effekt. 2016 beslutade regeringen om att temporärt ta bort taket för uppskovsbeloppet, 1 450 000 kronor, samt har förenklat regelverket för den som köper en billigare ersättningsbostad. Detta gäller under en fyraårsperiod, från den 21 juni 2016 till den 30 juni 2020. Men denna åtgärd hade blivit mer gynnsam för rörligheten om köp av större och mindre bostad behandlats lika.

Problemen på bostadsmarknaden slår brett över olika grupper, både när det gäller ålder och samhällsskikt och var i landet man bor. En bromskloss för rörligheten på bostadsmarknaden som vi identifierat är de äldre hushållen som äger sitt boende och upplever sig mer eller mindre inlåsta i för stora och icke ändamålsenliga bostäder. Att sälja villan eller bostadsrätten skulle resultera i mindre bostäder till en väsentligt högre månadskostnad, vilket gör att många avstår och bor kvar.

För seniorers livskvalitet liksom för samhället är det positivt om de som kan och vill flytta till en bättre anpassad bostad gör det medan de är i god form. Men utöver lägre flyttskatter behövs också fler attraktiva senioralternativ att flytta till.

För en bättre fungerande bostadsmarknad finns det flera viktiga reformer att överväga. Det handlar bland annat om att underlätta för ökat byggande genom kortare byggprocesser, utbyggd infrastruktur och en mer rimlig hyressättning.

Höga transaktionskostnader vid flytt, där reavinstskatten utgör den största delen, ger inlåsnings. Sänkta flyttskatter är därför en viktig åtgärd för

att öka rörligheten på bostadsmarknaden och för att befintliga bostäder ska användas effektivt.

Sänk flyttskatterna

Skattebetalarnas förening och SPF Seniorerna är överens om ett antal viktiga reformer på skatteområdet som bör utredas och övervägas för att få fart på rörligheten på bostadsmarknaden.

- Sänk reavinstskatten kraftigt eller halvera den. Det måste bli lättare och mindre kostsamt att byta bostad.
- Ta hänsyn till den reala värdestegringen, det vill säga att inköpspriset får räknas upp med inflationen vid beräkning av reavinsten.
- Avskaffa takbeloppet för uppskov permanent.
- Avskaffa uppskovsräntan.
- Ersätt stämpelskatterna med avgifter i paritet med deras administrativa kostnader.

Ökad rörlighet, särskilt bland äldre hushåll, är en viktig nyckel till en bättre fungerande bostadsmarknad.



Referenser

Boverket, *Låst läge på bostadsmarknaden*, 2014.

Boverket, *Bostadsmarknadsenkäten 2018*.

Boverket, *En metod för bedömning av bostadsbehovet*, 2016.

Boverkets prognos över byggandet, april 2018.

Dagens Industri, *Lista här får du låna mest till bostadsköpet*, 16 maj 2018.

Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden*, 4 april 2018.

Hemnet, genomsnittlig driftskostnad för 20 villor i riket på mellan 140 och 180 kvm samt månadsavgifter för 20 bostadsrätter (2 rum och kök, cirka 60 kvm), juni 2018.

Mäklarstatistik, *Årsstatistik, prisutvecklingen för bostadsrätters kvadratmeterpris*.

Pensionsmyndigheten, *Marknaden för seniorlån*, januari 2017.

Riksbanken, Staff memo, *Skuldsättning i olika åldersgrupper i Sverige*, mars 2018.

SCB: *befolkningsprognos, befolkningsstatistik, boendeformer, flyttningar, försäljningspriser, nyproduktionsstatistik*.

SCB, *Enheten för samhällsbyggnad och turism, specialbeställning av småhusägares åldersfördelning*.

SCB, *Statistisk årsbok 2013*.

SCB, *Statistiknyhet 51 500 nya bostäder under 2017*.

SCB, *Statistiknyhet Fastigheter för 313 miljarder bytte ägare 2017*.

SCB, *Statistiknyhet Försäljning av bostadsrätter för drygt 256 miljarder 2017*.

SCB, *Statistiknyhet Sveriges framtida befolkning 2017–2070: Störst folkökning att vänta bland de äldsta*.

SCB Statistiknyhet 2017, *Högre hyror i årets (2016) nyproducerade lägenheter*.

Skatteverkets hemsida, *Beskattning av försäljning av fastigheter. Uppskov med beskattning av vinst från försäljning av permanentbostäder, beskattningsåren 2004–2016*.

SOU 2015:85, *Bostäder att bo kvar i*.

SPF Seniorerna och Hissförbundet, *Lönsamt med tillgängliga bostäder*, 2015.

Sveriges Byggindustrier, *Konjunkturprognos Bostadsbyggandet vänder nedåt*, mars 2018.

Vid detaljfrågor om rapporten, kontakta författarna:

Sofia Linder, Skattebetalarnas förening:
sofia.linder@skattebetalarna.se

Anna Eriksson, SPF Seniorerna:
anna.eriksson@spfseniorerna.se

Bilaga 1: Flyttkostnaden för en villa och en bostadsrätt som ägts i 10 till 50 år, räkneexempel

Här följer beräkningarna i sin helhet som presenterats i korthet i tabell 1, kapitel 3.

Tabell 10A. Flytt från en villa som ägts i 10 till 50 år till en lika dyr bostadsrätt. Beräknat på rikets genomsnittliga försäljningspris 2017.

Boendetid, inköpsår	50 år (1967)	40 år (1977)	30 år (1987)	20 år (1997)	10 år (2007)
Försäljning av villa 2017*	2 967 000	2 967 000	2 967 000	2 967 000	2 967 000
Inköpspris villan*	80 400	253 000	405 000	733 000	1 782 000
Lagfart vid köpet (1,5%) **	804	2 530	6 075	10 995	26 730
Mäklararvode vid försäljning (2%)* **	59 340	59 340	59 340	59 340	59 340
Reavinst	2 826 456	2 652 130	2 496 585	2 163 665	1 098 930
Reavinstskatt (22%)	621 820	583 469	549 249	476 006	241 765
Förlorar på att flytta till lika dyr bostad, transaktionskostnaden (reavinst + mäklararvode)	681 160	642 809	608 589	535 346	301 105
Transaktionskostnadens andel av försäljningspriset	23%	22%	21%	18%	10%
Räcker till bostadsrätt på ca kvadratmeter****	57	58	59	61	67
Årlig uppskovsränta vid ev uppskov, fn utan tak	14 161	13 287	12 508	10 840	5 506
Inflationens inverkan					
Villans inköpspris i 2017 års penningvärde	700 700	1 092 000	781 100	917 400	1 976 000
Reavinstens storlek med hänsyn till inflationen	483 990	397 042	465 265	434 830	198 444
"Inflationsskatt", skatt på inflation	137 830	186 427	83 984	41 176	43 321
Inflationens andel av reavinstskatten 2017	22,2%	32,0%	15,3%	8,7%	17,9%

* Försäljningspriset baseras på SCB:s genomsnittliga försäljningspris för småhus i löpande priser, permanentboende 2017. Inköpspriserna baseras på genomsnittliga försäljningspriser för respektive år och har inhämtats från SCB:s databas och äldre årsböcker.

** Lagfartsavgiften var 1 procent av köpeskillingen före 1979.

*** Mäklararvodet varierar efter olika mäklarfirmer, prismodeller och lokala marknader. Vedertaget är att de brukar ligga på mellan 1–5 procent av försäljningspriset. Vi har utgått från 2 procent.

**** Beräknat utefter Mäklarstatistikens genomsnittliga försäljningspris per kvadratmeter i riket 2017, 40 028 kr/kvm. (För att ekonomiskt gå jämnt upp vid försäljningen).

Tabell 10B. Flytt från en bostadsrätt som ägts i 10 till 50 år till en lika dyr bostadsrätt. (Beräknat på rikets genomsnittliga kvadratmeterpris 2017 och en boyta på 100 kvadratmeter).

Boendetid, inköpsår	50 år (1967)	40 år (1977)	30 år (1987)	20 år (1997)	10 år (2007)
Försäljning av bostadsrätt 2017*	4 002 800	4 002 800	4 002 800	4 002 800	4 002 800
Inköpspris bostadsrätt*	55 700	99 100	356 500	589 600	2 063 300
Mäklararvode vid försäljning (2%)**	80 056	80 056	80 056	80 056	80 056
Reavinst	3 867 044	3 823 644	3 566 244	3 333 144	1 859 444
Reavinstskatt (22%)	850 750	841 202	784 574	733 292	409 078
Förlorar på att flytta till lika dyr bostad, transaktionskostnaden (reavinst + mäklararvode)	930 806	921 258	864 630	813 348	489 134
Transaktionskostnadens andel av försäljningspriset	23%	23%	22%	20%	12%
Räcker till bostadsrätt på ca kvadratmeter***	77	77	78	80	88
Förlorar antal kvm	-23	-23	-22	-20	-12
Årlig uppskovsränta vid ev uppskov, fn utan tak	19 374	19 156	17 867	16 699	9 316
Inflationens inverkan					
Bostadsrättens inköpspris i 2017 års penningvärde	485 415	427 857	687 577	738 000	2 288 000
Reavinstskattens storlek med hänsyn till inflationen	756 212	768 875	711 737	700 644	359 644
"Inflationsskatt", skatt på inflation	94 537	72 327	72 837	32 648	49 434
Inflationens andel av reavinstskatten 2017	11,1%	8,6%	9,3%	4,5%	12,1%

* Försäljningspriset baseras på Mäklarstatistikens genomsnittliga försäljningspris per kvadratmeter 2017 för bostadsrätter. Inköpspriserna baseras också på genomsnittliga försäljningspriser och har inhämtats till och med 1997 från Mäklarstatistik och åren 1967, 1977 och 1987 har beräknats utifrån nominellt bostadsrättsprisindex som sammanställts av Cornucopia.

** Mäklararvodet varierar efter olika mäklarfirmer, prismodeller och lokala marknader. Vedertaget är att de brukar ligga på mellan 1–5 procent av försäljningspriset. Vi utgår från 2 procent.

*** Beräknat utefter Mäklarstatistikens genomsnittliga kvadratmeterpris för riket 2017, 40 028 kr/kvm. (För att ekonomiskt gå jämnt upp vid försäljningen).

Bilaga 2: Dyrare boendekostnad vid flytt från villa till lägenhet – exempel

Här följer en mer utförlig förklaring till hur vi räknat i avsnitt 3.4. Boendekostnaderna är ett komplext område, men vi vill med några förenklade beräkningar ge en fingervisning om hur de kan öka för ett seniorhushåll.

En villaägares boendekostnader omfattar förutom ränta och amortering på eventuella lån även driftskostnader. Till dessa räknas värme och hushållsel, vatten, sophämtning och sotning, villa- och hemförsäkring samt kommunal fastighetsavgift. Dessutom kan utgifter för reparation och underhåll tillkomma.

Vi har tittat på driftskostnaderna för 20 villor runt om i landet med ett försäljningspris på ca 3 miljoner kronor (140–180 kvm). Den genomsnittliga driftskostnaden för dessa uppgick till cirka 2 800 kronor per månad, oräknat lån och kostnader för reparation och underhåll. När vi adderar en månadskostnad på 500 kronor för fastighetsavgiften motsvarar det en löpande månadskostnad på 3 300 kronor. Många äldre har låga lån då de amorterat av sina bostadslån under lång tid och köpt till ett lägre pris i förhållande till dagens höga priser.

För att illustrera hur boendekostnaden för ett äldre hushåll kan förändras vid flytt från villa till lägenhet använder vi oss av rikets genomsnittliga försäljningspris 2017 (cirka 3 miljoner kronor) och reavinstskatten i tabell 1 om hushållet ägt bostaden i 30 år och den uppskattade boendekostnaden ovan.

Två enkla antaganden för boende i normalstor villa

A) Villahushållet saknar lån och har då en månadsvis boendekostnad på 3 300 kronor (ej reparation och underhåll).

B) Villahushållet har ett lån på 300 000 kronor. Vid 2 procents ränta och efter ränteavdrag ökar boendekostnaden med 360 kronor per månad. Det ger en total boendekostnad på 3 660 kronor per månad.

Skulle flytten i vårt exempel (tabell 1) efter ett ägande i 30 år, gå jämnt upp räcker kvarvarande kapital till en cirka 60 kvm stor bostadsrätt. Men går den till en till en lika dyr bostadsrätt och

reavinstskatten betalas i ett svep behöver lån motsvarande 608 600 kronor tas. Det motsvarar en månadsvis räntekostnad på cirka 744 kronor.

Ökad räntekostnad vid försäljning av villa och köp av lika dyr bostadsrätt

A) 744 kronor per månad i räntekostnad plus den nya månadsavgiften för bostadsrätten.

B) Det nya lånet plus det gamla (på 300 000 kronor) motsvarar en räntekostnad på 1 100 kronor per månad plus den nya månadsavgiften för bostadsrätten.

Månadsavgiften i bostadsrätter varierar, dels beroende på föreningens ekonomi – men också på huruvida bostadsrätten är nyproducerad eller inte. Ofta ligger månadsavgifterna i nyproduktion högre än i det äldre beståndet, men flera faktorer inverkar.

I bostadsrättens driftskostnad ingår årsavgift (föreningens ”hyra” som ska täcka gemensamma kostnader, till exempel fastighetsskötsel, reparationer, uppvärmning, sophämtning, administration och föreningens räntekostnader och även fastighetsavgift som föreningen betalar), hushållsel, hemförsäkring. Sedan tillkommer precis som för villaägarna ränta och amortering samt eventuella utgifter för reparation och underhåll. Vad som ingår i bostadsrätternas månadsavgift kan skilja mycket mellan olika bostadsrättsföreningar, men normalt brukar vatten, värme och kabel TV ingå.

Driftskostnaderna el, hemförsäkring och eventuell parkering/garage tillkommer normalt till månadsavgiften.

När vi exkluderar avgift för parkering/garageplats uppgår driftskostnaden till cirka 810 kr/mån (beräknat på lägenhetens snittförbrukning på 12 000 kWh cirka 650 kr/mån och hemförsäkring på cirka 160 kr/mån).

När vi tittar på bostadsrätter i olika kommuner på Hemnet (juni 2018), som överensstämmer med våra räkneexempel (att villans försäljningspris motsvarar ett bostadsrättsköp på ca 75 kvm), uppgår månadsavgifterna i bostadsrätter i genomsnitt till cirka 3 700 kronor. Till detta tillkommer cirka 810 kr/mån för el och försäkring, vilket ger en boendekostnad på cirka 4 500 kronor per månad.

Därutöver adderas räntekostnaden, 744 respektive 1 100 kronor.

Utfallet för ny månadsvis boendekostnad för det äldre villahushållet vid en flytt till bostadsrätt eller en nyproducerad hyresrätt blir då:

- A) Ny månadskostnad för boendet hamnar i en bostadsrätt på cirka 5 240 kronor, att jämföra med den tidigare i villan på 3 300 kronor.
- B) Ny månadskostnad landar på 5 600 kronor, att jämföra med den tidigare på 3 660 kronor.
- C) Flytt till nyproducerad hyresrätt enligt riksgenomsnittet för 75 kvm, kostar cirka 10 200 kronor per månad³³. Normalt tillkommer även kostnad för hushållsel och hemförsäkring. Vi antar samma nivå som för bostadsrätten, cirka 810 kr/mån. Det ger en boendekostnad i en nyproducerad hyresrätt på cirka 11 000 kronor per månad, vilket kan jämföras med 3 300 kr/mån respektive 3 660 kr/mån i villan.

³³) SCB Statistiknyheter 2017, Högre hyror i årets (2016) nyproducerade lägenheter. Och Statistikdatabasen som visar att kvadratmeterhyran ligger något högre i mindre lägenheter än i större.

Bilaga 3: Metod för medlemsundersökningen

Skattebetalarnas förening och SPF Seniorerna skickade i april 2018 ut en enkät om bostadsfrågor till organisationernas respektive medlemsgrupper. Syftet var huvudsakligen att undersöka hur äldre hushåll ser på sin bostadssituation och på flyttskatterna, vilket gör att för Skattebetalarnas del så ingår enbart svaren från medlemmar som är 65 år och äldre. SPF Seniorerna har omkring 265 000 medlemmar och Skattebetalarna cirka 50 000 medlemmar.

Undersökningen omfattar svar från totalt 4 340 seniora medlemmar från båda organisationerna, varav 3 720 bor i egenägt boende (omkring 86 procent). Av de 4 340 svarande medlemmarna kommer drygt 63 procent från SPF Seniorerna och cirka 37 procent från Skattebetalarna. Svaren har inkommit per hushåll och den sammanlagda svarsfrekvensen uppgår till 29,5 procent. (SPF Seniorerna: 2 752 svar av 8 682 utskick, och för Skattebetalarna 1 588 respektive 6 038). Enkäten har utformats av SPF Seniorerna och Skattebetalarna med teknisk hjälp av Gullers grupp, och har gjorts via internet. Andelarna för frågornas olika svarsalternativ från respektive organisations medlemmar har i hög grad varit samstämmiga, därav att ingen viktning gjorts. Urvalet är slumpmässigt utifrån våra medlemsregister men inte statistiskt perfekt. Men det ger en mycket god bild av seniora bostadsägars syn i dessa frågor.

I öppna kommentarer till undersökningen har vi fått in över tusen svar från våra medlemmar, där de betonat två saker:

- De bor relativt billigt och för stort idag men flyttskatterna gör att de bor kvar.
- Det bristande utbudet på, och de högre kostnaderna för, en mindre men mer seniorvänlig bostad gör att de inte flyttar.

Åldersfördelning

Av de svarande i undersökningen är 22 procent i åldern 65–69 år, 63 procent 70–79 år och 14 procent är 80 år eller äldre. Jämfört med SCB:s åldersfördelning över hur seniorerna bor (när de i särskilt och övrigt boende utesluts från SCB) har vi fler

svarande i gruppen 70–79 år och färre i de övriga två. SCB:s befolkningsstatistik har andelarna 28, 47 respektive 26 procent.

Tabell 11. Åldersfördelning

Ålder	SCB	Undersökningspopulationen
65–69 år	27,9%	21,9%
70–79 år	46,5%	62,7%
80 år och äldre	25,6%	14,2%

Upplåtelseform

Bland våra medlemmar är den vanligaste upplåtelseformen egenägd villa eller radhus, 56 procent, följt av bostadsrätt 30 procent och 12 procent hyresrätt. 2 procent har angett annan boendeform³⁴. I jämförelse med SCB:s statistik över hur landets samtliga seniorer bor har vi en högre andel som bor i småhus och bostadsrätt och en lägre andel i hyresrätt, övrigt boende och specialbostad. SCB:s statistikdatabas över boendeformer anger cirka 50 procent i småhus, 22 procent i bostadsrätt, 22 procent hyresrätt och 6 procent övrigt boende.

Tabell 12. Boendeformer

	SCB	Undersökningspopulationen
Småhus, äganderätt	49,5%	56,1%
Bostadsrätt*	21,9%	29,6%
Hyresrätt*	22,3%	12,3%
Specialbostad	3,5%	–
Övrigt boende	1,3%	1,8%
Uppgift saknas	1,5%	–

*Inkluderar bostadsrätt eller hyresrätt i småhus.

Ser vi enbart till gruppen som äger sitt boende, överensstämmer vår fördelning mellan småhus och bostadsrätter relativt väl med SCB:s fördelning över seniorers boende, 65,5 procent respektive 34,5 procent jämfört med SCB:s 69,3 och 30,7 procent. Vi har en något lägre andel som bor i småhus.

34 Här utmärker sig jordbruksfastighet, följt av att sambon äger bostaden eller att huset ägs av barnen som fått det i gåva. Andra frekventa svar är att de bor i sitt vinterbonade fritidshus, kooperativt hyreshus, äger och bor i en hyreshusfastighet osv.

Tabell 13. Fördelning ägt boende

Fördelning ägt boende	SCB	Undersöknings- populationen
Småhus	69,3%	65,5%
Bostadsrätt	30,7%	34,5%

Boendeort

44 procent av seniorerna i vår undersökning bor i en mindre stad/tätort eller landsbygdskommun. Vidare bor 29 procent i en storstad med fler än 200 000 invånare eller storstadsnära kommun och 26 procent i en större stad med fler än 50 000 invånare inklusive kommuner nära större storstad.

Civilstånd

Sju av tio svarande anger att de är sammanboende och tre av tio att de är ensamstående, 71 procent respektive 29 procent. Motsvarande siffror från SCB anger 56 procent sammanboende, 37,4 procent ensamstående, 6,5 procent övriga hushåll och 0,1 procent där uppgift saknas. Det är vanligare med ensamhushåll i högre åldrar och vår undersökningspopulation har en lägre andel över 80 år än SCB:s siffror. Det kan vara en bidragande förklaring till skillnaden.

Tabell 14. Civilstånd

Civilstånd	SCB	Undersöknings- populationen
Ensamstående	37,4%	29%
Sammanboende	56,0%	71%
Övriga hushåll	6,5%	–
Uppgift saknas	0,1%	–

September 2018



Box 225 74, 104 22 Stockholm
Tel: 08-692 32 50
info@spfseniorerna.se
www.spfseniorerna.se

Skattebetalarna:

Box 3319, 103 66 Stockholm
Tel: 08-613 17 00
info@skattebetalarna.se
www.skattebetalarna.se