



Analys – Mindre bostadsrätt för villapengarna i Stockholms län

Villaägare i Stockholms län får allt mindre för pengarna när de köper en bostadsrätt. 2007 kunde en villaägare i Stockholms län som sålde villan köpa en 165 kvm stor bostadsrätt. 2017 räckte pengarna från villan till en 114 kvm stor bostadsrätt, enligt en analys av Swedbank och sparbankerna.¹

Analysen omfattar 20 olika kommuner i Stockholms län och visar att villaägare måste lägga en allt större del av försäljningslikviden från villan när en bostadsrätt ska köpas i den egna kommunen. Jämfört med 2007 får villaägaren i Stockholms län idag knappt 40 kvm mindre boyta vid köp av en bostadsrätt i den egna kommunen. Analysen visar också att villaägare i Stockholms län får allt svårare att köpa en bostadsrätt i centrala Stockholm.

Villaägare i Stockholms län som ägt sin villa i 20 år får en lägre boendekostnad om de säljer villan och i stället köper en bostadsrätt. Trots det väljer många som bor i villa idag att bo kvar i sina hus.

Bor kvar trots billigare att flytta

Villaägare som 2007 sålde sin villa och köpte en bostadsrätt sänkte sina boendekostnader med 4 400 kronor i månaden. Villaägaren som sålde sin villa 2017 och köpte en bostadsrätt sänkte sin boendekostnad med 3 300 kronor i månaden.

Många äldre som bor i villa väljer idag att bo kvar i sina hus trots att de skulle sänka sin boendekostnad om de köper en bostadsrätt. Äldre som bott i villa länge uppger att de bor billigt eller inte hittar ett boende som de gillar som anledning till varför de inte vill flytta enligt en undersökning av Fastighetsbyrån 2017². Priserna på bostadsrätter i Stockholms län har sedan 2007 stigit med över 100 procent samtidigt som villapriserna under samma period stigit med 70 procent. Det är därför inte särskilt anmärkningsvärt att många äldre som ägt sin villa länge väljer att bo kvar i sin villa för att de upplever att de bor relativt billigt och tycker att de inte får valuta för pengarna om de köper en bostadsrätt.

Rörligheten på bostadsmarkanden

Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) omsätts knappt tio procent av alla bostadsrätter och knappt fyra procent av alla villor varje år. En omsättningshastighet som varit stabil över tid med undantag för omsättningen av villor som sjunkit sedan 2015.

Åtgärder som sannolikt skulle öka rörligheten och utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet är till exempel höjd fastighetsavgift och sänkt reavinstbeskattning. Effekten av dessa åtgärder är dock svår att förutse eftersom hushållens benägenhet att flytta styrs av fler faktorer, till exempel den totala boendekostnaden, bostädernas läge och utformning samt närhet till arbete och utbudet av kultur och restauranger.

¹ Analysen omfattar ett urval av kommuner i Stockholms län. Med villaägare avses ägare av villa, radhus eller kedjehus med äganderätt

² Så vill svenskarna bo – DRÖMBOENDE, FLYTTHINDER OCH SYNEN PÅ NYPRODUKTION, Fastighetsbyrån 2017



Men det är inte hela förklaringen, prisutvecklingen spelar också roll. Priset på bostadsrätter har stigit väsentligt mer än villor i Stockholms län. Det kan delvis förklaras av att bostadsrätterna som byggts har en hög standard och är byggda i attraktiva områden. Men också av att prissättningen på bostadsrätter inte är helt transparent, vilket gör det svårt för köparna att uppskatta en lägenhets rätta värde. Behovet av ökad transparens på bostadsrättsmarkanden är stor, både för individen och för rörligheten på bostadsmarknaden.

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62

Madelén Falkenhäll, samhällsanalytiker, tfn 076-790 16 38

www.swedbank.se/arturosblogg

www.swedbank.se/privatekonomi



Bilaga. Tabeller och metodbeskrivning

Med småhus menas villor, kedjehus och radhus med äganderätt. Talen är avrundade.

Omsättning av småhus och bostadsrätter i Sverige, antal och procent

År	Småhus		Bostadsrätter			
	Antal	Omsättning i antal	Omsättning i %	Antal	Omsättning i antal	Omsättning i %
2016	1 962 950	54 540	2,8 %	1 093 580	103 140	9,4 %
2015	1 956 450	58 140	3,0 %	1 064 630	110 160	10,3 %
2014	1 536 910	54 880	3,6 %	1 041 870	104 650	10,0 %
2013	1 530 380	51 430	3,4 %	1 024 870	100 150	9,8 %
2012	1 524 290	49 530	3,2 %	1 008 280	94 140	9,3 %
2011	1 511 940	51 440	3,4 %	995 590	93 510	9,4 %
2010	1 499 590	53 870	3,6 %	981 950	98 200	10,0 %
2009	1 488 380	51 870	3,5 %	956 280	94 720	9,9 %
2008	1 473 630	56 980	3,9 %	933 350	89 900	9,6 %
2007	1 457 360	64 220	4,4 %	907 660	99 460	11,0 %
2006	1 439 850	58 750	4,1 %	881 220	92 700	10,5 %
2005	1 421 420	59 220	4,2 %	864 070	89 850	10,4 %
2004	1 407 790	56 250	4,0 %	845 750	84 790	10,0 %
2003	1 395 090	54 250	3,9 %	828 470	81 160	9,8 %
2002	1 377 210	51 620	3,7 %	812 760	76 300	9,4 %
2001	1 364 740	50 670	3,7 %	796 300	72 100	9,1 %
2000	1 352 140	50 950	3,8 %	774 280	72 390	9,3 %
		<i>Medelvärde</i>	3,6 %		<i>Medelvärde</i>	9,8 %
		<i>Medianvärde</i>	3,7 %		<i>Medianvärde</i>	9,8 %

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Köpeskilling småhus på 122 kvadratmeter, genomsnittspris i Stockholms län (urval av kommuner)

Kommun	1987	1997	2007	2017
Botkyrka	608 000	926 000	2 526 000	4 147 000
Danderyd	1 317 000	2 523 000	6 528 000	11 521 000
Ekerö	641 000	1 181 000	3 158 000	5 553 000
Haninge	605 000	889 000	2 630 000	4 497 000
Huddinge	682 000	1 056 000	3 009 000	5 529 000
Järfälla	693 000	1 089 000	2 947 000	5 148 000
Lidingö	1 137 000	2 143 000	6 065 000	11 398 000
Nacka	911 000	1 713 000	4 879 000	7 897 000
Sigtuna	712 000	1 182 000	2 780 000	4 642 000
Sollentuna	813 000	1 374 000	3 972 000	6 903 000
Solna	790 000	1 851 000	5 568 000	10 166 000
Stockholm	831 000	1 410 000	4 162 000	7 263 000
Sundbyberg	855 000	1 710 000	4 801 000	7 615 000
Tyresö	694 000	1 127 000	3 400 000	5 654 000
Täby	878 000	1 538 000	4 064 000	7 350 000
Upplands Väsby	672 000	972 000	2 849 000	4 927 000
Vallentuna	596 000	972 000	2 733 000	4 675 000
Vaxholm	798 000	1 654 000	4 911 000	6 749 000
Värmdö	615 000	1 200 000	3 235 000	5 344 000
Österåker	554 000	946 000	2 739 000	4 522 000

Källa: Svensk Mäklarstatistik och SCB



Köpeskilling bostadsrätter, genomsnittspris per kvadratmeter i Stockholms län (urval av kommuner)

Kommun	2007	2017
Botkyrka	11 040	32 320
Danderyd	32 410	60 230
Ekerö	13 450	41 190
Haninge	11 850	34 000
Huddinge	14 340	39 600
Järfälla	16 480	37 750
Lidingö	32 860	56 900
Nacka	27 330	53 550
Sigtuna	9 670	31 260
Sollentuna	20 670	43 740
Solna	32 850	58 660
Stockholm	41 710	72 770
Sundbyberg	32 420	59 190
Tyresö	16 760	39 390
Täby	22 760	46 260
Upplands Väsby	13 090	36 370
Vallentuna	13 590	34 100
Vaxholm	23 820	42 650
Värmdö	20 960	44 980
Österåker	8 910	35 080
Centrala Stockholm	52 380	92 230

Källa: Svensk Mäklarstatistik

Förändring i boendekostnad om man sålde småhus och köper i bostadsrätt inom samma kommun 2007 respektive 2017. Huset man sålde hade man ägt i 20 år

Kommun	Boendekostnad 2007			Boendekostnad 2017		
	Småhus	Bostadsrätt	Förändring	Småhus	Bostadsrätt	Förändring
Botkyrka	7 620	3 670	-3 950	7 550	4 470	-3 080
Danderyd	11 440	3 670	-7 770	9 130	4 470	-4 660
Ekerö	8 080	3 670	-4 410	7 800	4 470	-3 330
Haninge	7 680	3 670	-4 010	7 510	4 470	-3 040
Huddinge	8 060	3 670	-4 390	7 680	4 470	-3 210
Järfälla	8 060	3 670	-4 370	7 710	4 470	-3 240
Lidingö	10 820	3 670	-7 150	8 750	4 470	-4 290
Nacka	9 650	3 670	-5 990	8 330	4 470	-3 860
Sigtuna	7 970	3 670	-4 310	7 800	4 470	-3 330
Sollentuna	8 900	3 670	-5 240	7 990	4 470	-3 520
Solna	9 860	3 670	-6 190	8 460	4 470	-4 000
Stockholm	9 060	4 860	-4 190	8 030	5 680	-2 340
Sundbyberg	9 500	3 670	-5 830	8 320	4 470	-3 860
Tyresö	8 330	3 670	-4 660	7 750	4 470	-3 280
Täby	9 080	3 670	-5 420	8 150	4 470	-3 690
Upplands Väsby	7 740	3 670	-4 070	7 660	4 470	-3 190
Vallentuna	7 730	3 670	-4 060	7 590	4 470	-3 130
Vaxholm	9 460	3 670	-5 800	8 270	4 470	-3 800
Värmdö	8 080	3 670	-4 410	7 820	4 680	-3 140
Österåker	7 650	3 670	-3 990	7 570	4 470	-3 100
		<i>Medelvärde</i>	<i>-5 010</i>		<i>Medelvärde</i>	<i>-3 460</i>
		<i>Medianvärde</i>	<i>-4 410</i>		<i>Medianvärde</i>	<i>-3 310</i>

Källa: Swedbank



Antal kvadratmeter bostadsrätt man får för småhus vid försäljning 2007 respektive 2017. Huset har man ägt i 20 år.

Kommun	Flyttar inom samma kommun			Säljer hus i sin kommun och köper bostadsrätt i centrala Stockholm		
	2007	2017	Förändring	2007	2017	Förändring
Botkyrka	194	106	-88	41	37	-4
Danderyd	169	158	-11	105	103	-2
Ekerö	197	111	-86	51	50	-1
Haninge	188	109	-79	42	40	-2
Huddinge	177	115	-62	49	49	0
Järfälla	151	113	-38	48	46	-2
Lidingö	155	165	10	97	102	5
Nacka	149	122	-27	78	71	-7
Sigtuna	245	124	-121	45	42	-3
Sollentuna	162	130	-32	64	62	-2
Solna	140	142	2	88	90	2
Stockholm	84	-82	-2	67	65	-2
Sundbyberg	124	107	-17	77	68	-9
Tyresö	171	118	-53	55	51	-4
Täby	151	131	-20	65	66	1
Upplands Väsby	159	122	-47	40	44	4
Vallentuna	170	113	-57	44	42	-2
Vaxholm	172	132	-40	78	61	-17
Värmdö	129	99	-30	52	48	-4
Österåker	258	106	-152	44	40	-4
		<i>Medelvärde</i>	<i>-47</i>		<i>Medelvärde</i>	<i>-2</i>
		<i>Medianvärde</i>	<i>-39</i>		<i>Medianvärde</i>	<i>-2</i>

Källa: Swedbank

Analysen

Analysen försöker besvara frågan om det blivit dyrare för en småhusägare som ägt ett småhus (villa, radhus eller kedjehus med äganderätt) i 20 år i Stockholms län att sälja småhuset och köpa en bostadsrätt 2017 jämfört med 2007.

Analysen försöker också besvara frågan om en småhusägare som ägt ett småhus i 20 år i Stockholms län får en lägre boendekostnad om småhuset säljs och för försäljningslikviden efter reavinstskatt köper en bostadsrätt på 80 kvm boyta. Analysen försöker dessutom besvara frågan om omsättningen av småhus och bostadsrätter i Sverige ökat sedan år 2000.

Antaganden och definitioner

Köpeskilling (medelpris för respektive år) för småhus. Källa: SCB och Svensk Mäklarstatistik

Småhus avser villa, radhus eller kedjehus med äganderätt.

Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter för respektive år. Källa: Svensk Mäklarstatistik

Gällande skatteregler för respektive år. Källa Skatteverket

Aktuell bolåneränta 2007 3,75% och 2017 2,00%. Källa Swedbank.

Småhuset finansieras med 85 procents belåning. Ingen amortering.

Driftkostnader exklusive fastighetsskatt för småhus enligt Villaägarna.

I driftkostnader för småhus ingår el, vatten, sophämtning, försäkring och underhåll.

Fastighetsskatt enligt gällande skatteregler 2007 och 2017.

I boendekostnader ingår räntekostnader för bolån med hänsyn till gällande regler för ränteavdrag, fastighetsskatt och driftkostnader enligt ovan.