



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2019:14



Kostnaden för att bo

Kostnaden för att bo

Titel: Kostnaden för att bo
Rapportnummer: 2019:14
Utgivare: Boverket, april, 2019
Upplaga: 50 ex
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-7563-644-3
ISBN pdf: 978-91-7563-645-0
Diarienummer: 3.4.1 1395/2019

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Denna rapport har författats av analytiker Bengt Hansson. Chefekonom Bo Söderberg och statistiker Marie Rosberg har bidragit med värdefulla synpunkter och datahjälp.

Karlskrona april 2019

Peter Fransson
avdelningschef

Innehåll

Sammanfattning	5
Inledning	6
Brukarkostnaden	7
Drifts- och underhållskostnader och avskrivningar	8
Realräntan	11
Fastighetsskatt	13
Förväntad kapitalvinst och skatt på kapitalvinst.....	15
Boendekostnaden 1980 till 2018.....	18
Referenser.....	22
Appendix Imputerad hyra 1980-2018.....	23

Sammanfattning

I denna rapport analyseras kostnaden för att bo i ett eget hem. Analysen görs enligt den metodik som etablerats i den internationella litteraturen på området (Poterba, 1984). Undersökningen omfattar tidsperioden 1980 till 2018.

Boendekostnaden, eller den imputerade hyran, beräknas som produkten av brukarkostnaden och bostadspriset. I brukarkostnaden ingår den reala boräntan, bostadsrelaterade skatter, kostnaden för drift, underhåll och avskrivning, samt förväntad kapitalvinst. Unikt för studien är att de många olika typerna av fastighetsskatter och övriga kostnader skattas separat för varje enskilt år istället för att antas vara en konstant andel av fastighetspriset.

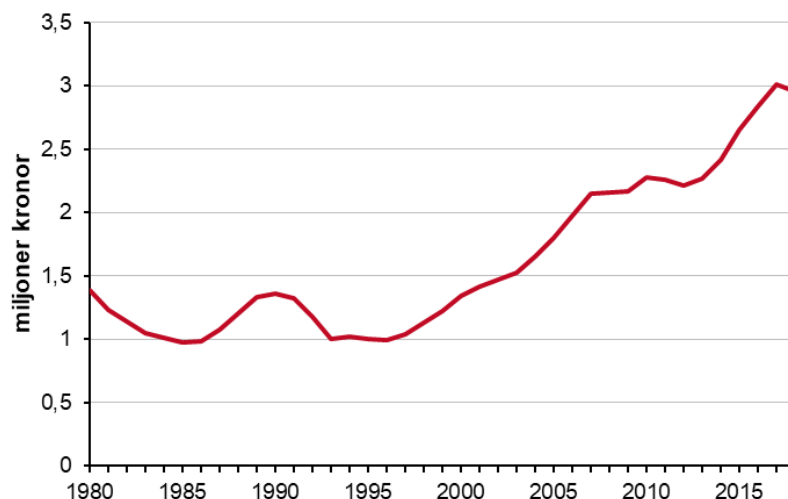
Vi finner att boendekostnaderna har sjunkit över tid och har under senare år varit negativa efter det att kapitalvinsten på bostaden inkluderas. De stigande bostadspriserna under de senaste åren har gjort att egna hemsägarna fått betalt för att bo. Exklusive kapitalvinst var hyran dock lägst, under 1980-talet, när villkoren för ränteavdrag var som allra mest generösa, men sedan 1990-talets mitt och fram till idag har hyran varit i stort sett konstant.

Trots att det blivit billigare att bo har statens skatteinkomster ökat och de senaste fyra år har staten gått med överkott trots att den nuvarande låga kommunala fastighetsaviften. Förklaringen är de allt lägre ränteavdragen till följd av de låga räntorna och intäkterna från kapitalvinstskatten.

Inledning

Bostadsmarknaden är åter i fokus efter tre decennier av stigande priser, allt sedan 1990-talskrisen. Under det senaste decenniet har diskussionen om höga bostadspriser, bostadsbrist och andra obalanser på bostadsmarknaden varit intensiv. Återigen, knappa 30 år efter ”århundradets skattereform” talas det om behovet av genomgripande reformer för att komma tillrätta med den dysfunktionella bostadsmarknaden. Höga bostadspriser, låga räntor, ränteavdrag, miljöskatter, fastighetsskatt, reavinstkatt, bankernas kreditgivning, amorteringskrav och ränta på uppskov är alla faktorer som på olika sätt spelar roll för bostadsläget. Är det dyrt att bo, något som de höga bostadspriserna är ett tecken på (se Figur 1), eller är det rentav billigt som de låga räntorna indikerar? Syftet med denna rapport är att analysera kostnaden för att bo i ett eget hem. För en tidigare undersökning av boendekostnader i egna hem, dock genomförd med annan metodik, se Sandelin och Södersten (1978).

Figur 1. Fastighetsprisindex egna hem, 2018 års priser



Källa: SCB och egna beräkningar

En central variabel för att förstå bostadsmarknaden är brukarkostnaden som är ett mått på kostnaden för att investera en real krona i den ägda bostaden. I brukarkostnaden ingår drift- och underhållskostnader, avskrivningar, realränta, skatter och förväntad real kapitalvinst. Den totala kostnaden för att bo får vi sedan genom att multiplicera brukarkostnaden per krona med priset på bostaden. Denna hyra är imputerad, eftersom den är beräknad och inte direkt kan observeras liksom hyran för en hyresbostad.

Det framgår av vår analys att trots de allt högre bostadspriserna har den imputerade hyran inte ökat. Kostnaden för att bo har sjunkit sedan ”år-

hundralets skattereform” då kostnaden ökade kraftigt efter det att moms infördes på drifts- och underhållskostnader och ränteavdragen kraftigt begränsades. Sedan 1990-talskrisen är det främst de lägre räntorna och de stigande bostadspriserna, med åtföljande kapitalvinster som gjort att hyran har sjunkit. Stora kapitalvinster på boendet har gjort att det aldrig varit så billigt att bo som under de senaste åren. Om vi bortser från kapitalvinsten är hyran dock ungefär densamma idag som den varit hela tiden sedan 1990-talskrisen. Däremot är boendekostnaderna exklusive kapitalvinsten högre idag än under 1980-talet.

Den imputerade hyran är ett relativpris mellan bostadskonsumtion och övrig konsumtion och är den viktigaste variabeln för att överblicka bostadsmarknaden. En låg (hög) hyra innebär att vi efterfrågar mer (mindre) av boende och mindre (mer) av andra varor och tjänster. I denna rapport beaktar vi inte bostadsbyggandet eller byggsubventioner och hur det påverkar priset på bostäder. Byggandet styrs av pris och byggkostnader. Hushållens val påverkar bostadspriserna i ett kortsiktigt och medelfristigt perspektiv. På lång sikt (sett över ett par decennier) bestämmer byggkostnaderna priset på bostäder.

Brukarkostnaden

Här redogör vi i detalj för hur vi beräknar brukarkostnaden. Denna består både av en observerbar och av en icke observerbar del. Till den förra kategorin hör driftskostnader, underhåll och reparationer. Till den senare kategorin hör avskrivningar, skatter, förväntad realränta på bolån och förväntad kapitalvinst. Kalkylen bygger på att bostaden är helt lånefinansierad. Tanken är att det finns en alternativ användning för det kapital som är bundet i bostaden och därför finns en kostnad oavsett om bostaden är belånad eller inte. Det är en helt annan sak att en egnahemsägare med små bolån har små ränteutgifter jämfört med någon med stora bolån. Ränteutgifter och räntekostnader är olika saker. Om bostaden inte är fullt belånad säger det oss att ägaren valt att investera en del av sin förmögenhet i den egna bostaden. Små ränteutgifter följer av detta val.

Brukarkostnaden (ω) definieras i ekvation 1. Den klassiska referensen för brukarkostnaden är Poterba (1984). I ekvationen står κ för drift- och underhållskostnader, δ för avskrivningar. Båda termerna är uttryckta i procent av bostadens pris. Den tredje termen mäter räntekostnaden efter skatteavdrag, där i är bolåneinstitutens utlåningsränta till hushållen och θ är den andel av räntan som kan dras av i inkomstdeklarationen. Den fjärde termen π mäter den förväntade inflationen. De två sista termerna är fastighetsskatten τ och kapitalvinsten efter skatt $(1-\gamma) \bar{g}$, där \bar{g} är den förvän-

tade reala värdestegringen, d.v.s. prisökningen på bostaden utöver prisökningen på övriga varor och tjänster, och γ är kapitalskatten på den förväntade reala värdestegringen. Efter det att kapitalskatten är betald får egnahemsägaren behålla $(1-\gamma) \bar{g}$. Kapitalvinsten efter skatt minskar brukarkostnaden och ingår därför i formeln för brukarkostnaden med negativt tecken.

$$(1) \quad \omega = [\kappa + \delta + (1-\theta) i - \pi + \tau - (1-\gamma) \bar{g}]$$

Teoretiskt bör vi, förutom ovanstående variabler, ta hänsyn både till om hushållens är kreditransonerade och till risken av att äga. Bostadspriserna är osäkra och vi vet inte hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas. Av praktiska skäl väljer vi dock att bortse från möjligheten av att hushållen kan vara kreditransonerade och bär risk.

Vi analyserar perioden 1980 t.o.m. 2018, totalt 39 år. Under denna period har förutsättningarna för att äga småhus ändrats flera gånger om. Framförallt gäller det beskattningen av bostäder men också förhållandena på bolånemarknaden, bindningstider, boräntor och inflation. Under 1980-talets första hälft fanns ingen fastighetsskatt i ordets snäva mening men vi hade både en schablonskatt på taxeringsvärdet och en kommunal garantiskatt som togs upp i inkomstdeklarationen¹. Fastighetsskatten infördes 1985 men togs bort 2008 och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Innan ”århundradets skattereform”, 1990/1991, hade vi en real realisationsvinsbeskattning av fastigheter. Efter skattereformen är det den nominella kapitalvinsten som beskattas när bostaden säljs. Beskattningen har skärpts successivt. I början av 1980-talet var möjligheterna att dra av räntorna stora men möjligheterna begränsades i olika skattepolitiska uppgörelser för att landa på dagens 30 procent i och med skattereformen 1990/91. Vi kan också sedan 1980-talet observera kraftiga minskningar i nominella räntor och inflation, samt under de senaste två decennierna reala prisökningar på bostäder som saknar historiska jämförelser.

Drifts- och underhållskostnader och avskrivningar

Till grund för våra beräkningar av drifts- och underhållskostnaderna (κ) ligger nationalräkenskaperna från vilka vi kan hämta uppgifter om hushållens bostadskonsumtion. Vi har inte tillgång till finfördelad statistik för hela perioden 1980-2018 på drifts och underhållskostnader men har det för åren 1992-2016. För dessa år finns nedbruten statistik för egna

¹ De svenska skattereglerna har ändrats otaliga gånger, främst under 1980- och 1990-talen. För att veta hur och när skatterna har ändrats över tid har vi hämtat information främst från Agell m.fl. (1995), Agell och Södersten (1982), Englund (1993), Öberg (2008).

hem på drifts- och underhållskostnader. Kostnaden per hem får vi genom att dividera med antalet egna hem.

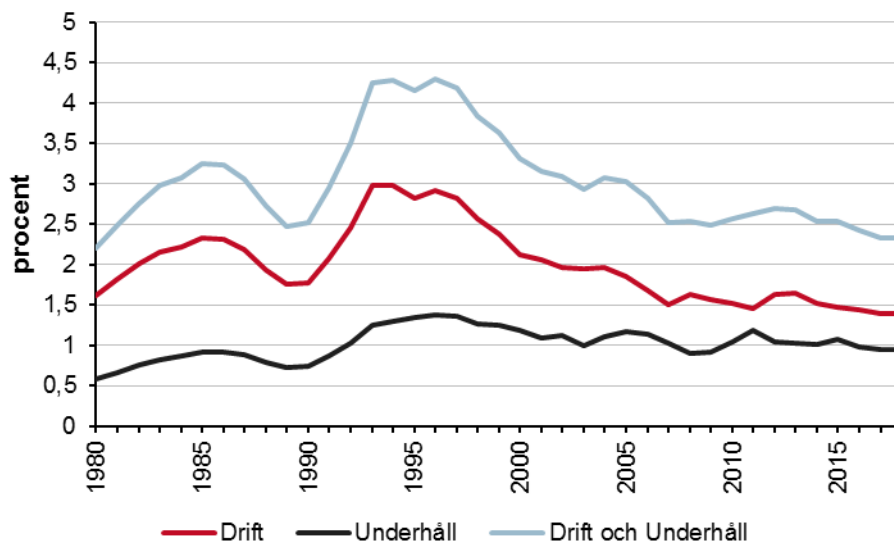
Bränslekostnaderna är den i särklass största driftskostnaden för egnahemsägarna och de växer kraftigt över tid inte bara mätt som andel av de totala driftskostnaderna utan även i absoluta tal. Bränslekostnaden per hus har ökat med 75 procent i fasta priser sedan mitten av 1990-talet. Och utgör idag 80 procent av driftskostnaderna för egna hem. Men trots den stora ökningen har bränslekostnaderna inte ökat i takt med bostadspriserna. Övriga driftskostnader i form av vatten och avlopp, avfallshantering och sakförsäkringar har alla minskat i fasta priser per hus och följaktligen även som andel av de totala driftskostnaderna per hus och av bostadspriset. Som andel av bostadspriset har de totala driftskostnaderna mer än halverats sedan mitten av 1990-talet.

De detaljerade nationalräkenskaperna för åren 1993-2016 visar att till skillnad ifrån driftskostnaderna för egna hem följs underhållskostnader och huspriser relativt väl åt sedan mitten av 1990-talet, även om följsamheten inte är perfekt. Mellan 1993 och 2000 var underhållskostnaderna ca 5 procent av bostadspriserna men sedan 2000 har de pendlat kring 4 procent.

För åren mellan 1980 och 1992 har vi inte tillgång till de detaljerade nationalräkenskaperna utan vi har antagit att drifts- och underhållskostnaderna för egna hem följer utvecklingen av kostnaderna för den totala bostadskonsumtionen i enlighet med de aggregerade nationalräkenskaperna. Samma antagande gör vi för 2017 och 2018 då vi utgår ifrån 2016 års relation mellan bostadspris och driftskostnad respektive mellan bostadspris och underhållskostnad.

Den variation i kvoten mellan bostadspriser och drifts- respektive underhållskostnader som vi kan se visar att beräkningar av brukarkostnaden som bygger på antagandet att kvoten är konstant kan leda till betydande feluppskattningar. Under mitten av 1990-talet var kvoten mellan summan av drift- och underhållskostnad å ena sidan och pris å den andra sidan drygt 4 procent medan den under senare år varit omkring 2,5 procent. Det är värt att påpeka att de flesta tidigare analyserna av brukarkostnaden i egna hem har utgått ifrån det förenklade antagandet att drifts- och underhållskostnaderna kan skattas som en konstant procentsats av fastighetspriset (se t.ex. Englund, 2011).

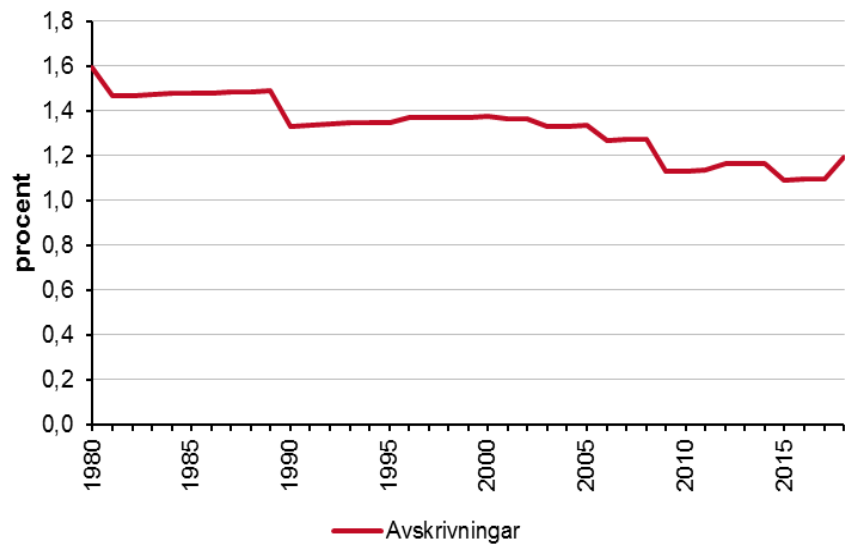
Figur 2. Drifts- och underhållskostnader, procent av huspriset



Källa: SCB och egna beräkningar

Avskrivningar är ett mått på den värdeminskning som följer av att bostaden åldras. Vi uppskattar att värdeminskningen (δ) är två procent av byggnadsvärdet. Fastighetsprisindex som är vårt bostadsprismått mäter både värdet av byggnaden och marken som byggnaden står på. För att korrekt beräkna avskrivningarna som andel av fastighetsprisindex multiplicerar vi avskrivningstakten med kvoten mellan det taxerade byggnadsvärdet och det totala taxeringsvärdet för småhus. Som en konsekvens av att värdet av mark har utvecklats snabbare än byggnadsvärdet minskar avskrivningarna mätt i procent av fastighetspriset över tid. Från ca 1,5 procent vid 1980-talets början till lite drygt en procent under de senaste åren. Även här är det värt att påpeka att den detaljerade beräkningen, år för år, av byggnadskapitalets andel av fastighetsvärdet går längre än vad som vanligtvis görs i analyser av brukarkostnaden. Tidsserien redovisas i Figur 3.

Figur 3 Avskrivningar i procent av priset



Källa: SCB och egna beräkningar

Realräntan

Som mått på hushållens bolåneränta (i) väljer vi en ränta med relativt lång löptid². Bostaden har en lång ekonomisk livslängd på ca 20 till 30 år och hushållens planeringshorisont får därför antas vara väsentligt längre än dagens vanliga korta bindningstid på 3-månader. Idealt borde vi använda en ränta som motsvarar den ekonomiska livslängden men någon sådan finns inte utan vi väljer bästa möjliga som är en femårig ränta.

Vi hämtar räntorna för åren 1997-2018 från finansmarknadsstatistiken. Fördelen med denna statistik är att den redovisar de faktiska utlåningsräntorna till hushållen på bolån. Vi approximerar den femåriga räntan som genomsnittet av lån med en utlåningstid på mellan 1 till 5 år och en utlåningstid på mer än 5 år. Skillnaden mellan bolåneinstitutens 5-åriga listpriser på boräntor och räntan beräknad på vårt sätt är närmast obefintlig med undantag för de allra senaste åren då bolåneinstitutens rabatter till hushållen på listpriserna har haft betydelse. För större delen av perioden finns dock ingen skillnad. Under perioden 1986 och 1996 utgår vi ifrån genomsnittet av bolåneinstitutens listpriser. För åren 1980 till 1985 använder vi oss av räntan på femåriga statsobligationer med ett påslag motsvarande den genomsnittliga räntemarginalen 1986 till 1988 mellan bolåneinstitutens utlåningsräntor och räntan på 5-åriga statsobligationer.

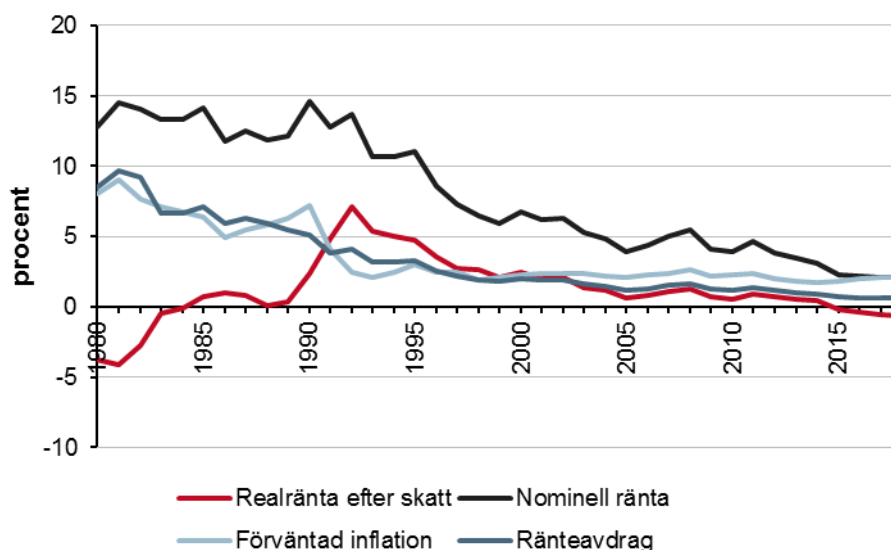
Det är realräntan efter skatt $((1-\theta) i - \pi)$ som ingår i brukarkostnaden. Inte alla räntor betalas av egnahemsägaren utan staten betalar en del av ränte-

² Vi utgår ifrån att hushållet fullt ut lånefinansierar sitt boende.

kostnaden (θ) och den förväntade inflationen (π) minskar ytterligare den reala skulden. Möjligheterna till ränteavdrag har minskat sedan 1980-talet. 1980 till 1982 kunde räntorna dras av mot marginals-katten som i genomsnitt var mellan 60 och 70 procent. Värdet underskottsavdragen begränsades 1983 till 50 procent, för att 1989 och 1990 ytterligare reduceras till 45 respektive 35 procent. Efter skattereformen 1991 gäller för de allra flesta att 30 procent av räntekostnaden kan dras av.

För att utifrån nominella räntor beräkna real ränta använder vi framåtblickande inflationsförväntningar. Data över inflationsförväntningarna för åren 1980-1994 kommer från Konjunkturinstitutet, och därefter, 1995 och senare samtliga aktörers inflationsförväntningar på 5 år från Prospera.

Figur 4 Realräntan på bostadslån



Källa: SCB och egna beräkningar

Den nominella boräntan har trendmässigt minskat sedan 1980-talet som en följd av centralbankernas inflationsbekämpning. Penningpolitiken ledde till sjunkande inflationsförväntningar och till att trovärdigheten för Riksbankens inflationsmål på 2 procent var fullt etablerad vid slutet av 1990-talet. Hushållens realränta efter skatt visar inte på samma trendmässiga nedgång som den nominella räntan utan den steg under 1980-talet för att vara som högst i samband med kronförsvaret 1992. Sedan dess har realräntan på svenska bolån följt den internationella realräntenedgången och är nu tillbaka på de rekordlåga nivåer som vi hade i början av 1980-talet. Förklaringen till den låga räntan idag är dock en helt annan än tidigare. Idag är realräntan efter skatt låg därför att realräntorna globalt är låga, under 1980-talet var realräntan efter skatt låg därför att

möjligheterna till ränteavdrag var extremt generösa. På 1980-talet motsvarade ränteavdraget 7 procentenheter på bolånet att jämföra med 1 procentenhet de senaste 10 åren.

Fastighetsskatt

Skatten på fastigheter har ändrats flera gånger. Alltifrån den ”underbara natten” 1982, till ”århundradets skattereform” 1991 och till fastighetsskattens ”avskaffande” 2008. Mindre genomgripande skatteförändringar har gjorts vid flera tillfällen. På 1980-talets ändrades inkomstskatteskalen årligen i samband med arbetet med kommande budgetar.

Skatten på fastigheter har tagits sig olika form över åren. På 1980-talet fanns, förutom fastighetsskatten, både en schablonskatt och ett kommunalt garantibelopp som egnahemsägaren skulle betala. Schablonskatten innebar att husägaren deklarerade en procent av taxeringsvärdet i inkomst. Skatten var progressiv på två sätt. För riktigt höga taxeringsvärden var intäktprocenten hela 8 procent. För de allra flesta var den dock 2 procent av taxeringsvärdet. Skattens storlek varierade dessutom med hushållets inkomst. Ju högre marginalskatt desto högre blev skatten på schabloninkomsten. Enligt våra beräkningar motsvarade schablonbeskattningen i genomsnitt 1 procent av taxeringsvärdet under åren 1980-1990. Den genomsnittliga marginalskatten var som högst under början av 1980-talet och därför var också schablonskatten som högst under 1980-talets början.

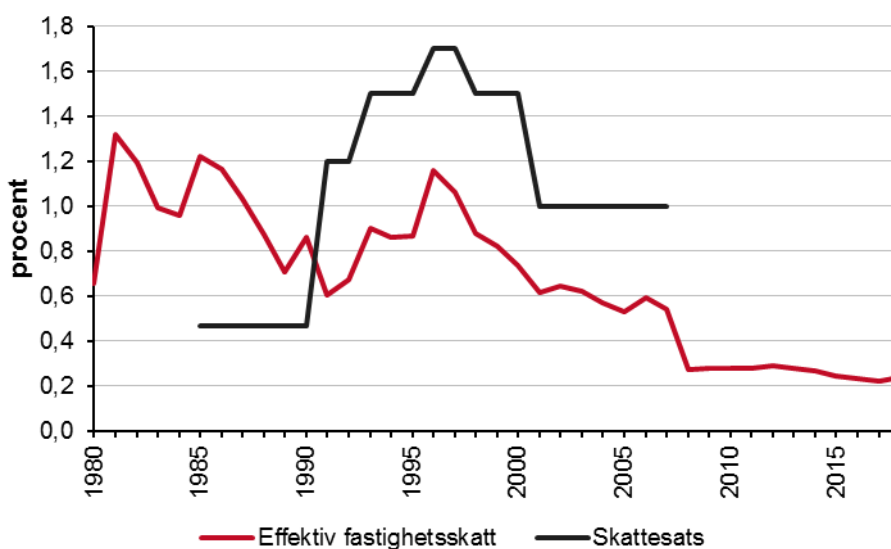
Garantibeloppet beräknades som en procentsats av fastighetens taxeringsvärde. 1980-1981 var beloppet 2 procent av taxeringsvärdet men fr.o.m. 1982 1,5 procent. Garantibeloppet låg till grund för den kommunala inkomstskatten. Vi har i beräkningarna utgått ifrån en kommunalskatt på 30 procent.

Fastighetsskatten som infördes 1985 beräknades som en procentsats på fastighetens taxeringsvärde. Skatten avskaffades 2008 för att ersättas av en kommunal fastighetsavgift. Hur stor skatt som skall betalas beror dels på skattesatsen och dels på taxeringsvärdet. Under åren 1985 till 1990 var skattesatsen måttliga 0,5 procent men höjdes i samband med skattereformen 1991 till 1,2 procent, för att sedan ytterligare höjas i ett par steg, till som högst 1,7 procent under 1990-talskrisen. Skatten sänktes därefter 1998 till 1,5 procent och 2001 till 1 procent för att helt tas bort 2008 och gjordes då om (döptes om) till fastighetsavgift. Förutom skattesatsen har även taxeringsvärdena varit i fokus och ifrågasatts när bostadspriserna ökat kraftigt. Taxeringsvärdet skall vara 75 procent av marknadsvärdet två år innan taxeringen. I praktiken har dock taxeringsvärdet varierat kraftigt, mellan drygt 50 procent 1992 och 1993 till drygt 75 procent

2001 och 2002. Låga taxeringsvärden under 1990-talskrisen kompenserade för den höga fastighetsskattesatsen under dessa år. Mätt som andel av egnahemspriserna var fastighetsskatten som allra högst 1996 då den var 1,2 procent.

I figur 5 redovisar vi summan av de olika skatterna (schablonskatt, garantiavgift, fastighetsskatt och fastighetsavgift) på egna hem över tid i procent av bostadspriset. Det effektiva skatteuttaget på egna hem i form av de olika typerna av ”fastighetsskatt” var som störst i början av 1980-talet och under mitten av 1990-talet. På 1980-talet vägde schablonskatten tungt till följd av höga marginalskatter och på 1990-talet var fastighetsskatten hög. Skatteuttaget i form av fastighetsskatter har minskat trendmässigt över tid, från 1,2 procent av priset i början på 1980-talet till 0,2 procent 2018.

Figur 5 Fastighetsskatt i procent av priset



Källa: SCB och egna beräkningar

En formell skillnad mellan fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften är att den senare betalas till kommunen och inte till staten. Fastighetsskatten finns med detta undantag i praktiken kvar i sin tidigare form i landets kommuner med låga taxeringsvärden (mindre än 1 046 100 kr 2018). I dessa kommuner, som 2018 var ungefär hälften av landets kommuner, är fastighetsavgiften 0,75 procent av taxeringsvärdet. I övriga kommuner med höga bostadspriser och höga taxeringsvärden är skatten däremot begränsad av ett takbelopp. Ursprungligen 2008 var takbeloppet 6000 kr men har sedan dess höjts årligen och var 2018 7812 kr. I Stor-

stockholms kommuner motsvarade detta 0,1-0,3 procent av taxeringsvärdet.

Förväntad kapitalvinst och skatt på kapitalvinst

Kostnaden för att bo påverkas av förväntningarna på bostadspriserna. Stigande priser genererar en kapitalvinst och gör det billigare att bo. Det omvända gäller förstås när priserna faller.

I brukarkostnaden ingår den förväntade reala värdestegringen efter skatt med negativt tecken. Vi måste därför ta hänsyn både till skattesystemet och till inflationen när vi beräknar den reala kapitalvinsten.

På 1980-talet var kapitalvinstskatten real. Vinsten beräknades först efter det att den historiska anskaffningskostnaden räknats upp med inflationen. Vinsten adderades därefter till övriga inkomster och beskattades samlat. Skattesatsen blev därför lika med hushållets marginalskatt.

Skattereformen 1990/1991 innebar däremot att löneinkomster och kapitalinkomster kom att beskattas var för sig. Kapitalinkomsterna med en proportionell skatt på 30 procent. Det blev inte heller längre tillåtet att räkna upp anskaffningskostnaden med inflationen utan skatten ska beräknas på den nominella vinsten när bostaden säljs. Ur skattehänseende görs därför ingen skillnad på om bostadens reala värde stigit därför att boende efterfrågas mer än andra varor och tjänster eller om bostadspriset ökat enbart till följd av en allmän prisökning. Med nuvarande system stiger skatten reallt med inflationen. Riksbankens inflationsmål är två procent. Vid oförändrade reala bostadspriser och en inflation på två procent blir skatten, om bostaden säljs efter ett år, 0,44 procent av priset. Detta kan jämföras med en fastighetsskatt på 0,6 procent³. Hushållens boendekostnader är därför i allra högsta grad beroende av hur Riksbanken lyckas med sitt uppdrag. Hushållen påverkas inte bara av boräntan, ränteavdrag och reglerna för dessa utan även av inflationen som till stor del bestämmer storleken på den reala kapitalvinstskatten.

På samma sätt som det är den förväntade realräntan som ingår i brukarkostnaden är det också den förväntade reala värdeökningen på bostaden som ingår. Vi behöver därför modellera hur hushållen bildar sina förväntningar om framtida bostadspriser. Om det finnes en allmänt accepterad modell för hur hushållen beräknar de fundamentala bostadspriserna skulle vi använda oss av denna. Nu finns ingen universellt accepterad modell.

³ Taxeringsvärdet skall vara 0,75 procent av marknadsvärdet två år tidigare. Prisökningen är 4 procent. Fastighetsskattesatsen som motsvarar en skattebetalning på 0,44 procent av marknadspriset blir då 0,61 procent $(=0,44 \cdot 1,04)/0,75$.

Vi antar därför (som man gjort i många andra jämförbara studier) att hushållen har bakåtblickande förväntningar och skriver fram priserna med den senaste utvecklingen. Vi modellerar förväntningarna som att hushållen skriver fram priserna i linje med de senaste fyra årens prisutveckling på bostäder. I vårt fall fastighetsprisindex för nominella priser och samma index deflaterat med konsumentprisindex (KPIF) för reala priser.

Kapitalvinstskatten betalas när bostaden säljs och den fungerar likt andra transaktionskostnader som mäklarkostnader, lagfarts- och stämpelkostnader. Skatten är en flyttkostnad. Om bostaden innehas längre än ett år sjunker skatten per år eftersom den betalas först när bostaden säljs. Å andra sidan förändras priset, med en ränta-på-ränta-effekt, ju fler år som fastigheten innehas. Nettoeffekten är dock att skatten per år minskar med innehavstiden.

För att illustrera känslighet för variation i prisförväntningar beräknar vi boendekostnadens utifrån två olika förväntade boendetider. Vi utgår ifrån att den förväntade boendetiden är 1 respektive 30 år när vi beräknar den reala kapitalvinsten.

För perioden under 1980-talet beräknas det förväntade framtida reala priset genom att vi skriver fram de senaste fyra årens genomsnittliga reala prisutveckling och beräknar kapitalvinstskatten enligt dåvarande skatteregler. Kapitalvinstskatten får vi genom att multiplicera vinsten (alt förlusten) med marginals-katten. Vi utgår m.a.o. ifrån att eventuella underskott kan dras av i deklarationen. Efter skattereformen är beskattningen nominell. Vi beräknar därför skatten på den nominella prisökningen och den reala värdestegringen genom att deflatera kapitalvinsten efter skatt med inflationen.

Vi redovisar i tabell 1, först, den förväntade reala kapitalvinsten, för åren med real beskattning under 1980-talet, sedan kapitalvinsten efter skattereformen med en nominell beskattning under 1990-talet på 15 procent och till sist vinsten under perioderna 2001-2007 och 2008-2018 med 20 respektive 22 procents nominell skatt. Under första hälften av 1980-talet föll bostadspriserna reallt med ca 30 procent, för att sedan återhämta sig helt till 1990. Vad det gäller utvecklingen av de reala bostadspriserna under 1990-talet var den en repris på decenniet innan. Sedan 2000 har priserna stigit oavbrutet med undantag för en kortvarig nedgång 2008 i samband med den senaste finanskrisen.

Tabell 1 Kapitalvinst och kapitalvinstskatt (procent)

	1 år			30 år		
	före	efter	skatt	före	efter	skatt
1980-1985	-5,52	-2,48	-3,05	-5,52	-1,33	-4,19
1986-1990	3,55	2,10	1,45	3,55	2,99	0,57
1991-1995	-3,13	-3,26	0,13	-3,13	-2,75	-0,38
1996-2000	2,49	1,90	0,60	2,49	2,25	0,24
2001-2007	6,95	5,23	1,72	6,95	6,23	0,72
2008-2018	3,89	2,73	1,16	3,89	3,27	0,62

Källa: SCB och egna beräkningar

Den förväntade kapitalvinsten, både före och efter skatt, har varit extremt stor under de senaste två decennierna medan den var kraftigt negativ under inledningen av 1980- och 1990-talen för att kraftigt återhämta sig under de båda decenniernas andra hälft.

Vinsten med att bo har varit, som sagt, extremt stor sedan 2000. De reala priserna på bostäder har mer än fördubblats och de stora kapitalvinsterna har gjort det nästan gratis att bo. En utveckling som står i skarp kontrast till den under nittiotalskrisen när det omvända förhållandet rådde.

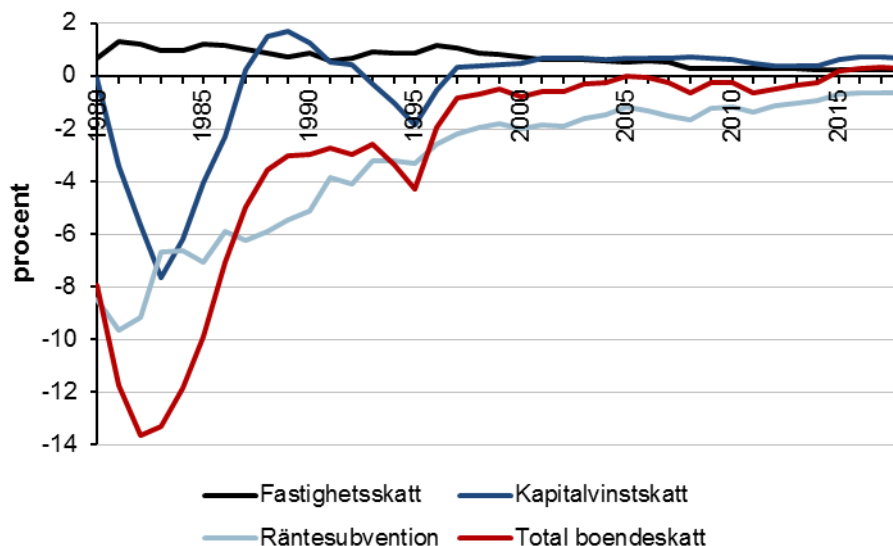
Skatten är skillnaden mellan vinsten före och efter skatt. Våra beräkningar visar att den var som störst under 1980-talets första hälft på grund av dåvarande höga marginalskatter och de stora möjligheterna till underskottsavdrag som då fanns. Hushållens reala förluster efter skatt var väsentligt mindre än före skatt eftersom staten stod för en stor del av kostnaden. Skillnaden jämfört med 1990-talskrisen är påtaglig. Under 1990-talskrisen bar egnahemsägarna i stort sett hela kostnaden av prisnedgången. De senaste knappa två decenniernas prisökningar har däremot framförallt tillfallit bostadsägarna men en icke försumbar del har också gått till staten.

Sedan 2000 har skatten på kapitalvinsten motsvarat en procent av priset, vilket motsvarar en fastighetsskattesats på ca 1,3 procent. Staten är (som framgår av figur 5) därför en stor vinnare på uppgången i bostadspriserna. De senaste fyra åren har, trots den numera låga fastighetsskatten, skatten på egna hem ökat och för första gången varit positiv för staten inte bara beroende växande skatteinkomster från kapitalvinster på bostäder, utan främst på grund av minskade ränteavdrag i spåren av allt lägre räntor.

En procent av egnahemsförmögenheten motsvarar ungefär 55 mdkr. All skatt har ännu inte betalats in till staten men i takt med att småhusen om-

sätts förväntas fortsatt stora inkomster till staten. Eftersom vi beräknar den förväntade vinsten genom en framskrivning av de senaste fyra årens utveckling kan den realiserade vinsten ett enskilt år avvika från den förväntade. Men inte över tid i takt med att förväntningarna revideras.

Figur 5 Skatt på boendet i procent av priset



Källa: SCB och egna beräkningar

Boendekostnaden 1980 till 2018

Brukarkostnaden är idag låg till följd av låga räntor och stigande priser på bostäder. Räntorna har de senaste 25 åren blivit allt lägre och har, både direkt och indirekt via stigande bostadspriser, pressat ner boendekostnaderna till nivåer som vi inte har sett sedan 1980-talets början. Svenska bostadsägare har låga globala realräntor och en trovärdig svensk penning- och finanspolitik att tacka för de låga boendekostnaderna.

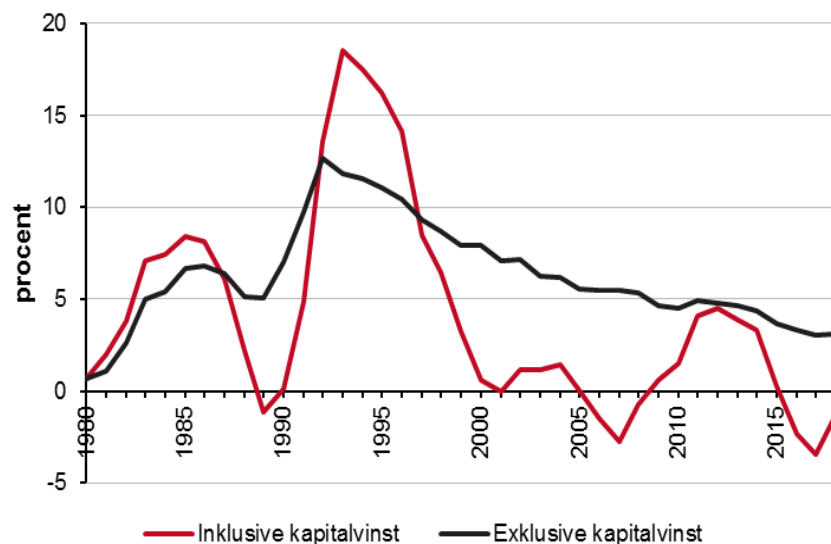
Kostnader för drift- och underhåll samt avskrivningar har också minskat mätt som andel av priset, men bidraget har varit litet. Däremot har inte skatten på egna hem minskat som man skulle kunna tro efter det att den kommunala fastighetsavgiften ersatt fastighetsskatten. Förklaringen är dels att värdet av ränteavdragen minskat som en följd de låga räntorna dels den skärpta kapitalvinstskatten. Högre förväntad skatt på kapitalvinster till följd av de stigande bostadspriserna och minskade ränteavdrag till följd av lägre räntor väger tyngre än minskningen (borttagandet) av den traditionella fastighetsskatten.

Dagens boränta är efter ränteavdrag lägre än inflationen, vilket innebär en negativ realränta och att låntagaren får betalt för att låna. Ränteeffekten

plus den förväntade positiva kapitalvinsten efter skatt har under de senaste åren varit större än drifts- och underhållskostnader, avskrivningar och fastighetsskatt tillsammans. Det har inte kostat något att bo. Motsatsen var under 1990-talskrisen när varje bostadskrona som mest kostade 18 öre.

I figur 7 redovisar vi två mått på brukarkostnaden. Det första måttet (ω_0), är den egentliga brukarkostnaden och innefattar samtliga kostnadsposter (realräntan efter skatt, fastighetsskatten, drifts- och underhållskostnader, avskrivningar och avdrag för förväntad real kapitalvinst efter skatt). Det andra måttet (ω_1) är exklusive förväntad kapitalvinst och kan sägas vara ett mått på lång sikt när förväntningarna på bostadspriserna är stabila.

Figur 7 Brukarkostnaden i procent av priset



Källa: SCB och egna beräkningar

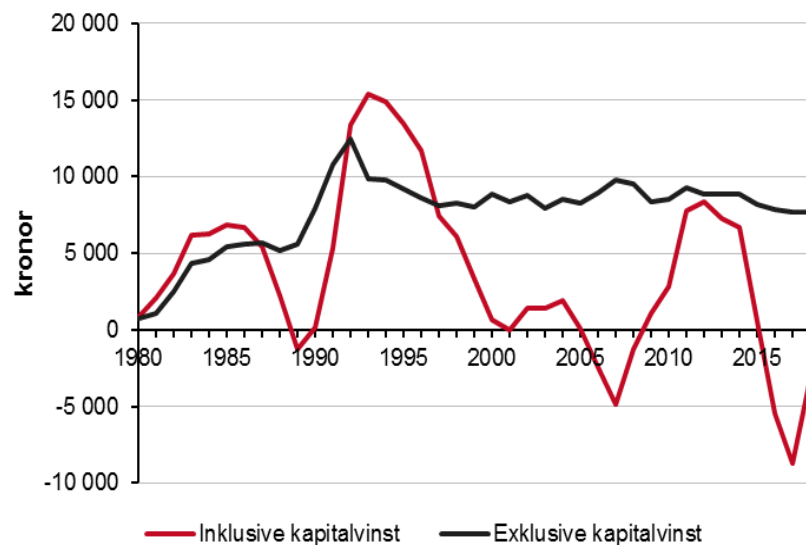
Brukarkostnaden mäter kostnaden av att investera en krona i bostaden. Den imputerade, eller den beräknade och härledda hyran på bostaden bestäms förutom av brukarkostnaden även av priset på bostaden. När brukarkostnaden går ner får det effekter på bostadsmarknaden i form av högre priser. Hyran får vi genom att multiplicera brukarkostnaden med bostadspriset. Det är denna hyra som motsvarar hyran på den hyrda bostaden.

I figur 8 redovisar vi i 2018 års konsumentpriser den imputerade hyran i kr per månad, beräknad med och utan kapitalvinst. Hyran med kapitalvinst är som framgår mycket volatil. Bostadsägarnas förväntningar påverkar hyran på ett direkt sätt. När räntorna är låga och vi förväntar oss

kraftigt stigande bostadpriser, som under åren 2016 till 2018, förväntas kostnaden vara mkt liten för att bo medan när räntorna är höga och vi förväntar oss fallande priser, som under 1990-talet, kostar det mycket att bo.

Hyran beräknad utan förväntad kapitalvinst är relativt sett stabil efter mitten av 1990-talet. Vi kan se två perioder med olika utveckling, perioden före skattereformen och perioden efter skattereformen. De minskade möjligheterna till ränteavdrag som skedde successivt under 1980-talet, och som kulminerade i och med skattereformen, höjde hyran. Till detta bidrog en låg trovärdighet för svensk ekonomisk politik och stigande globala räntor. Den allra högsta hyran hade vi 1992 i samband med Riksbankens försvar av den fasta växelkursen. Efter det att trovärdigheten återvunnits för Sverige har hyran pendlat omkring 8600 kr per månad för ett genomsnittligt småhus i Sverige. I appendix redovisar vi den imputerade hyran i kr och nedbruten i dess delar.

Figur 8 Beräknad månadshyra



Källa: SCB och egna beräkningar

När vi bortser ifrån kapitalvinsten har hyran därför varit i det närmaste konstant sedan 1990-talets mitt. Efter nittiotalskrisen har effekten av den allt lägre brukarkostnaden neutraliserats av de stigande bostadspriserna. Vi skulle kunna tolka hyran sedan 1990-talets mitt som en jämviktshyra och se brukarkostnaden och bostadspriset som kommunicerande kärl.

Utifrån jämviktshyran kan vi analysera hur känsliga bostadspriserna är för förändringar av brukarkostnaden. Vi frågar oss hur mycket bostadspriserna måste falla, för att den imputerade hyran skall vara oförändrad,

när brukarkostnaden ökar med en procentenhet? Svaret är att bostadspri-
serna måste falla med 15 procent när brukarkostnaden stiger med en pro-
centenhet.

En ökning av brukarkostnaden med en procentenhet skull kunna förklaras
av en ökning av boräntan med 1,4 procentenheter. Under förutsättning av
att avdragsmöjligheterna och inflationsförväntningarna är oförändrade.
En ökning av brukarkostnaden med en procentenhet skulle också kunna
förklaras av en återinförd fastighetskatt med en skattesats på 1,7 procent
av taxeringsvärdet, d.v.s. samma nivå som under åren 1996-97. En tredje
variant är höjda drift- och underhållskostnader med 2 500 kr per månad,
vilket skulle vara en ökning med dryga 40 procent från dagens kostnad på
5 800 kr per månad.

Referenser

Agell, J, P. Englund, J. Södersten (1995), "Svensk skattepolitik i teori och praktik", 1991 års skattereform. Bilaga 1 till SOU 1995:104.

Agell, J. och J. Södersten (1982), "Skatteregler och realinvesteringar" i Kreditpolitiken. Fakta, teorier och erfarenheter, SOU 1982:52

Englund, P. (1993), "Den gynnade bostadssektorn" i Werin, L. (red.), *Från räntereglering till inflationsnorm, Det finansiella systemet och Riksbankens politik 1945-1990*, SNS.

Englund, P. (2011), "Svenska huspriser i ett internationellt perspektiv" i Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden, Sveriges Riksbank.

Poterba, J. (1984), "Tax subsidies to Owner-occupied Housing: An Asset-Market Approach", *Quarterly Journal of Economics* 99, 729-52.

Sandelin, B och B. Södersten (1978), *Betalt för att bo. Värdestegring och kapitalvinster på bostadsmarknaden*, Raben&Sjögren, Stockholm.

Öberg, A (2008), "Incitamentseffekter av slopad fastighetskatt", Rapport till Finanspolitiska rådet 2008/7.

Appendix Imputerad hyra 1980-2018

I tabellen redovisar vi hyran i 2018 års priser nedbruten i dess delar.

	Fastighets- skatt	Drifts- kostnader	Under- hålls- kostnader	Avskriv- skriv- ningar	Realränta efter skatt	Kapitalvinst efter skatt		Imputerad hyra 30 år	
						1 år	30 år	Med kapitalvinst	Utan kapitalvinst
1980	762	1 870	675	1 848	-4 390	-51	-50	815	765
1981	1 348	1 858	683	1 499	-4 272	-1 440	-942	2 059	1 117
1982	1 136	1 915	717	1 400	-2 655	-2 141	-1 129	3 641	2 512
1983	867	1 888	720	1 289	-387	-3 960	-1 836	6 212	4 376
1984	806	1 869	725	1 242	-66	-3 236	-1 683	6 260	4 577
1985	996	1 900	750	1 203	581	-2 269	-1 421	6 851	5 430
1986	959	1 906	760	1 219	784	-1 467	-1 099	6 726	5 628
1987	923	1 953	787	1 324	694	239	248	5 432	5 680
1988	877	1 938	790	1 491	72	2 249	2 918	2 249	5 167
1989	785	1 943	800	1 650	404	4 897	6 845	-1 263	5 582
1990	977	2 013	837	1 503	2 622	6 077	7 799	153	7 952
1991	669	2 300	963	1 476	5 380	3 952	5 439	5 349	10 788
1992	662	2 423	1 018	1 321	7 006	-1 353	-916	13 345	12 429
1993	748	2 486	1 045	1 120	4 458	-5 558	-5 541	15 399	9 858
1994	731	2 531	1 105	1 146	4 293	-5 241	-5 063	14 869	9 806
1995	720	2 348	1 114	1 124	3 925	-4 718	-4 262	13 493	9 231
1996	959	2 412	1 138	1 133	2 956	-3 141	-3 078	11 675	8 597
1997	925	2 450	1 184	1 192	2 329	557	680	7 400	8 080
1998	828	2 431	1 199	1 295	2 482	1 902	2 139	6 097	8 235
1999	835	2 412	1 274	1 396	2 139	4 235	4 734	3 323	8 056
2000	823	2 376	1 327	1 536	2 759	7 213	8 133	687	8 821
2001	728	2 417	1 292	1 607	2 320	7 084	8 402	-37	8 365
2002	792	2 415	1 366	1 670	2 554	6 170	7 364	1 433	8 797
2003	794	2 479	1 266	1 692	1 721	5 402	6 503	1 450	7 952
2004	790	2 717	1 524	1 838	1 677	5 480	6 598	1 948	8 546
2005	793	2 768	1 765	1 998	973	6 939	8 257	40	8297

	Fastighets- skatt	Drifts- kostnader	Under- hålls- kostnader	Avskriv- skriv- ningar	Realränta efter skatt	Kapitalvinst efter skatt		Imputerad hyra 30 år	
						1 år	30 år	Med kapitalvinst	Utan kapitalvinst
2006	975	2 770	1 884	2 087	1 266	9 585	11 387	-2 405	8 982
2007	975	2 695	1 837	2 282	2 005	12 367	14 660	-4 866	9 794
2008	490	2 942	1 614	2 293	2 233	8 901	10 812	-1 239	9 573
2009	506	2 838	1 649	2 037	1 321	5 972	7 261	1 088	8 349
2010	528	2 885	1 984	2 152	976	4 612	5 663	2 860	8 524
2011	525	2 748	2 226	2 144	1 612	1 084	1 479	7 776	9 256
2012	534	3 023	1 938	2 146	1 255	330	516	8 381	8 897
2013	530	3 133	1 932	2 207	1 046	1 297	1 554	7 295	8 848
2014	535	3 063	2 044	2 351	875	1 935	2 185	6 683	8 868
2015	546	3 262	2 364	2 415	-400	6 648	7 607	579	8 186
2016	549	3 414	2 311	2 588	-989	11 353	13 351	-5 479	7 872
2017	560	3 497	2 367	2 756	-1 496	13 687	16 361	-8 676	7 684
2018	589	3 430	2 321	2 941	-1 584	9 065	10 897	-3 200	7 698
1980- 2018	771	2 506	1 367	1 734	1 243	2 940	3 917	3 703	7 620
1980- 1985	986	1 883	712	1 414	-1 865	-2 183	-1 177	4 306	3 129
1986- 1990	904	1 950	795	1 437	915	2 399	3 342	2 660	6 002
1991- 1995	706	2 417	1 049	1 237	5 012	-2 584	-2 069	12491	10 422
1996- 2000	874	2 416	1 224	1 311	2 533	2 153	2 522	5836	8 358
2001- 2007	835	2 609	1 562	1 882	1 788	7 575	9 024	-348	8 676
2008- 2018	536	3 112	2 068	2 366	441	5 899	7 062	1 461	8 523



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se