

Samhällesekonomiska effekter av frigjort villakapital



Rapporten på 30 sekunder

I den här rapporten undersöks effekterna på konsumtionsmönster och samhällsekonomin om fler villaboende seniorhushåll (65+ år) skulle sälja sin villa. Utgångspunkten är två scenarier. Det ena att flyttfrekvensen i den här gruppen ökar med en procentenhet, och det andra att flyttfrekvensen i gruppen ökar med sex procentenheter.

Tidigare under hösten släppte Mäklarsamfundet en beräkning av hur stort kapital som i snitt skulle frigöras för seniorhushåll boende i småhus som säljer villan. Beräkningen visade att det skulle innebära en betydande ökning av hushållens konsumtionsutrymme, särskilt vid flytt till hyresrätt.

Den här rapporten upprepar delar av dessa beräkningar och undersöker därefter vilka effekter på dessa hushålls konsumtionsmönster och totala konsumtion som det skulle kunna få. Här undersöks också potentiella samhällsekonomiska effekter av ett frigjort villakapital, särskilt skatteintäkter och BNP.

252 miljarder kronor*

* Ökad BNP över 10 år om 6 procentenheter fler 65+ i småhus flyttar. 49 miljarder kronor vid en procentenhet.

6,3 miljarder kronor/år*

* Genomsnittligt ökade skatteintäkter från konsumtion årligen över 10 år om 6 procentenheter fler 65+ i småhus flyttar. 1,2 miljarder kronor per år vid en procentenhet.



»Främst skulle utgiftsposter och branscher som livsmedel, transport, rekreation och kultur gynnas.«

»Utbudet av attraktiva alternativ att flytta till, både med avseende på pris och produkt, är viktigt för att öka den här gruppens rörlighet, och därmed frigöra kapital för stärkt konsumtionskraft hos gruppen, vilket även skulle gynna svensk ekonomi.«

Rapportens delar

Seniorernas demografiska och ekonomiska förutsättningar (s7)

Geografiska skillnader (s15)

Beräkning av frigjort kapital (s17)

Potentiella effekter på konsumtion & samhällsekonomi (s23)

Bakgrund

I en serie rapporter har Mäklarsamfundet undersökt och analyserat svenska seniorers (65+ år) boendesituation, preferenser, flyttbenägenhet med mera. Den här gruppen spelar en viktig roll för en bättre fungerande bostadsmarknad. Inte minst eftersom det idag är dem som i högst grad bebor småhusbeståndet, att det är en grupp vars flyttfrekvens är låg och att det dessutom är en växande grupp. **Cirka 20 procent av befolkningen är idag 65 år eller äldre, och nästan hälften av individerna i den här gruppen bor i småhus.** År 2032 beräknas den del av befolkningen som är 65 år eller äldre ha ökat till cirka 23 procent. Kort sagt, äldres boendepreferenser och flyttmönster kommer att bli allt mer avgörande för en bättre fungerande bostadsmarknad i Sverige.

Tidigare under hösten 2023 släppte Mäklarsamfundet en beräkning av hur stort kapital som i snitt skulle frigöras för seniorhushåll boende i småhus som säljer villan. Beräkningen visade att det skulle innebära en betydande ökning av hushållens konsumtionsutrymme, särskilt vid flytt till hyresrätt. Den här rapporten upprepar delar av dessa beräkningar och undersöker därefter vilka effekter på dessa hushålls konsumtionsmönster och totala konsumtion som det skulle kunna få. Här undersöks också potentiella samhällsekonomiska effekter av ett frigjort villakapital, särskilt skatteintäkter och BNP. Juni Strategi och Analys AB står för beräkningar och databearbetning. Mäklarsamfundet ansvarar för de tolkningar och policyförslag som återfinns i rapporten.

Sammanfattning

I rapporten undersöks två scenarier av potentiella effekter av frigjort villakapital bland individer 65+ år. Det ena scenariet utgår från att flyttfrekvensen inom gruppen ökar med 1 procentenhet, och det andra att flyttfrekvensen ökar med 6 procentenheter. Resultaten visar att ett betydande kapital skulle kunna frigöras. I genomsnitt skulle dessa hushåll öka sin disponibla inkomst med 60 procent årligen. Samhällsekonomiskt skulle en ökad flyttfrekvens inom målgruppen med en procentenhet generera skatteintäkter i storleksordningen 1,2 miljarder kronor per år, enbart från ökad konsumtion. BNP-tillväxten skulle också påverkas, men den effekten är mindre påtaglig vid en ökad flyttfrekvens om endast en procentenhet. Undersöks olika geografier isolerat blir skillnaderna relativt stora mellan länen. Framst beror det på utbudet av andra bostäder att flytta till och lokala skillnader i prisnivå mellan småhusmarknaden och bostadsrättsmarknaden. Rapporten visar att det finns en korrelation mellan en lägre andel 65+ år boende i småhus och de geografier där störst kapital kan frigöras (efter hänsyn tagits till kostnad för nästa boende). Det förstärker den slutsats som nåtts i många andra sammanhang som studerat äldres flyttar. Utbudet av attraktiva alternativ att flytta till, både med avseende på pris och produkt, är viktigt för att öka den här gruppens rörlighet, och därmed frigöra kapital för stärkt konsumtionskraft hos gruppen, vilket även skulle gynna svensk ekonomi. De branscher som särskilt skulle gynnas bedömer vi vara livsmedel, transport samt rekreation och kultur.

Effekt om...	...1 procentenhet fler 65+ i småhus flyttar	...6 procentenheter fler 65+ i småhus flyttar
Effekt på den totala konsumtionen, år ett	0,9 mdkr	5,2 mdkr
Genomsnittligt ökade konsumtion årligen över 10 år	4,9 mdkr/år	25,2 mdkr
Effekt på genomsnittlig årlig BNP-tillväxt, på 10 års sikt	5 mdkr/år (+0,1 procentenheter)	20 mdkr/år (+0,5 procentenheter)
Effekt på BNP över 10 år	49 mdkr (+0,7%)	252 mdkr (+3,8%)
Genomsnittligt ökade skatteintäkter från konsumtion årligen över 10 år	1,2 mdkr/år	6,3 mdkr/år
Genomsnittligt ökade skatteintäkter från realisationsvinstskatt årligen över 10 år	4 mdkr/år	18 mdkr/år

Metod och upplägg

Rapporten bygger vidare på de beräkningar och slutsatser som gjordes i rapporten "Guldkant på ålderns höst? Privatekonomiska effekter när seniorer säljer villan". På dessa beräkningar läggs en rad antaganden, för att möjliggöra en bedömning av möjliga effekter på hushållens konsumtionsmönster och de samhällsekonomiska effekterna av en högre flyttfrekvens inom gruppen villaboende 65+ år. För att rapporten ska kunna läsas fristående från den tidigare görs en hel del upprepningar från den föregående rapporten i presentationen av data och beräkningarna.

Rapporten inleds med en översikt av seniorernas (65+ år) demografiska förutsättningar, boendesituation, flyttmönster och flyttbenägenhet. Här redovisas också gruppens generella ekonomiska situation och konsumtionsmönster, segmenterat på arbetare

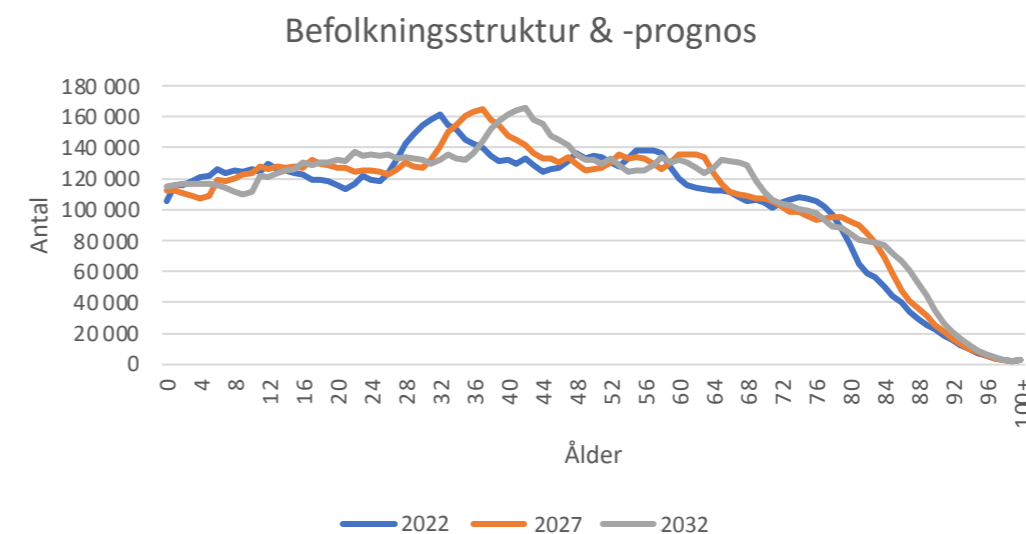
respektive tjänstemän. Därefter beskrivs kortfattat prisutvecklingen på småhusmarknaden de senaste decennierna. Med detta som utgångspunkt beräknas hur mycket kapital som kan frigöras vid en småhusförsäljning för individer inom gruppen, och hur stor ökning av konsumtionsutrymme eller sparande blir vid flytt till bostadsrätt respektive hyresrätt. Därefter beräknas potentiella effekter på konsumtionsmönster, specifika branscher och slutligen samhällsekonomin i form av skatteintäkter av den ökade konsumtionen och BNP-tillväxt.

Genomsnittligt frigjort kapital vid försäljning av småhus	2.9 mnkr	
Efter flytt till:	Bostadsrätt	Hyresrätt
Genomsnittligt disponibelt frigjort kapital	1,4 mnkr	2,5 mnkr
Ökat årligt konsumtionsutrymme* (% effekt på disponibel inkomst)	84 tkr (+45%)	145 tkr (+78%)

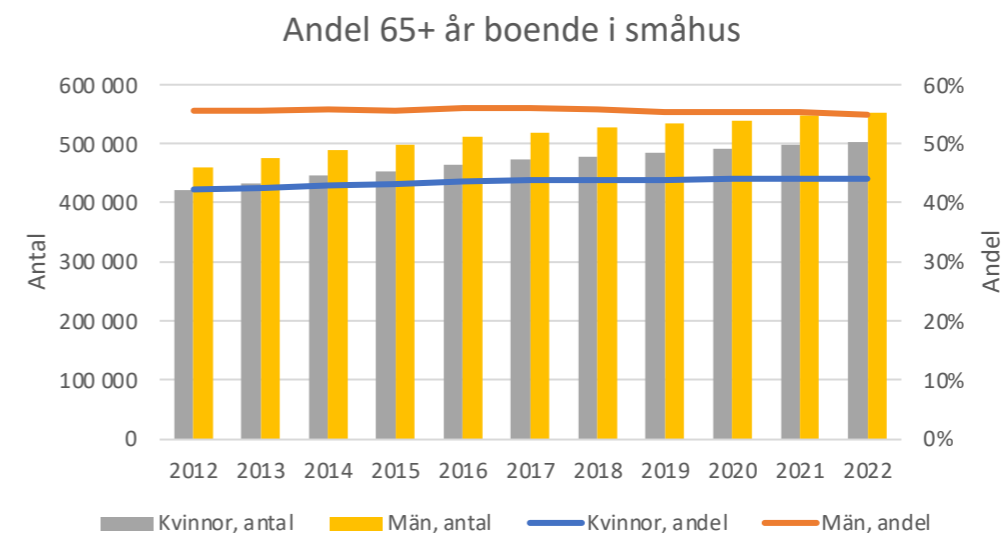
* Beräknat till en period om 14 år och att 20 procent går till sparande.

Seniorernas demografiska och ekonomiska förutsättningar

En relativt stor andel av Sveriges befolkning är 65 år eller äldre, och gruppen kommer att växa över tid. 2022 utgjorde gruppen cirka 20 procent av den totala befolkningen och under det kommande decenniet kommer den andelen att öka till cirka 22 procent. Huvudorsaken är att de som idag är mellan 55 - 60 år är en relativt stor generation, och den här gruppen blir äldre. I dagsläget bor cirka 49 procent av samtliga individer 65+ år i småhus (äganderätt).



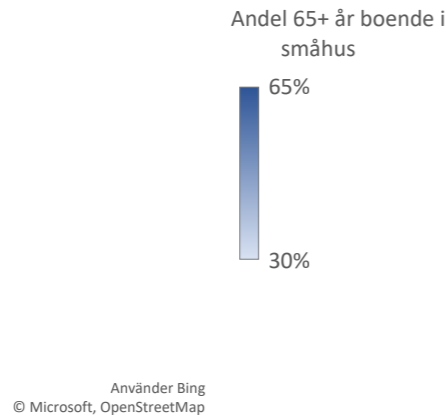
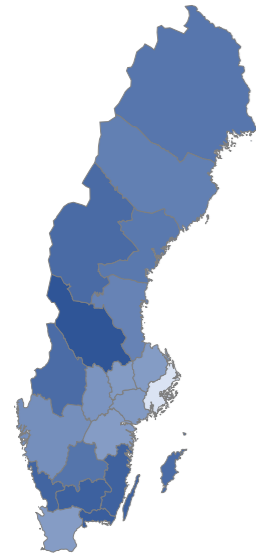
Andelen är högst bland män (55 procent) medan den för kvinnor är cirka 44 procent. Andelen av gruppen som bor i småhus har inte förändrats i någon större utsträckning under det senaste decenniet, men antalet personer i gruppen som bor i småhus har ökat. Det beror på att åldersgruppen har växt, men fördelningen av hur de bor är i stort sett samma över tid. Som Mäklarsamfundet har visat i andra sammanhang har däremot andelen i yngre, familjebildande åldrar, som bebor småhusbeståndet blivit väsentligt lägre sedan 1980-talet, en konsekvens av lågt småhusbyggande, låg rörlighet i småhusbeståndet och höga trösklar för att kliva in på villamarknaden.¹



¹ Se till exempel "Villadrömmen som sprack" (2021).

Antal hushåll i småhus

Som framgår av figuren nedan varierar andelen äldre som bor i småhus mellan olika delar av landet. Andelen är lägre i storstadsregionerna och lägst i Stockholms län, där 30 procent av individerna i åldersgruppen bor i småhus. Högst andel finns i Dalarna, med 65 procent.



”Andelen äldre som bor i småhus varierar mellan olika delar av landet. Andelen är lägst i Stockholms län.”

Hushållsstorlek och antal individer

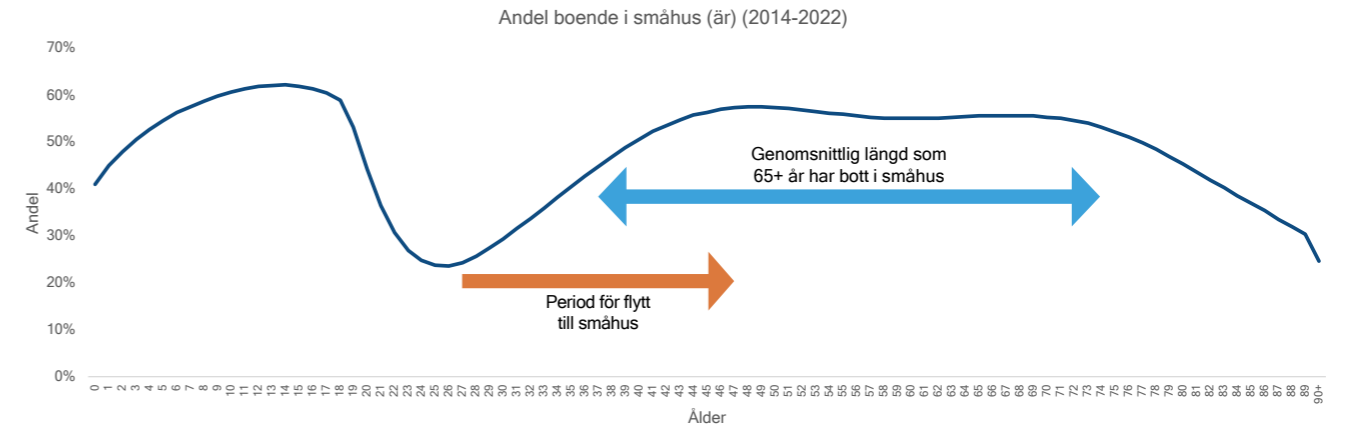
För att kunna göra beräkningar av aggregerade effekter av frigjort villakapital behövs ett teoretiskt värde avseende antalet småhushushåll med individer 65+ år. För beräkningen görs vissa antaganden. Beräkningen nedan ger att det bor drygt en miljon individer som är 65 år eller äldre i småhus.

Hushållstyp	Antal individer 65+ år	Antal hushåll 65+ år	Uppskattat antal personer per hushåll 65+ år
Ensamstående utan barn	794 679	794 679	1,4
Sammanboende utan barn	1 126 136	563 068	1,4

Beräkning antal småhushushåll 65+ år, 2022

Antal individer 65+ år boende i småhus	Uppskattat antal personer per hushåll 65+ år	Uppskattat antal hushåll 65+ år i småhus
1 054 697	1,4	753 355

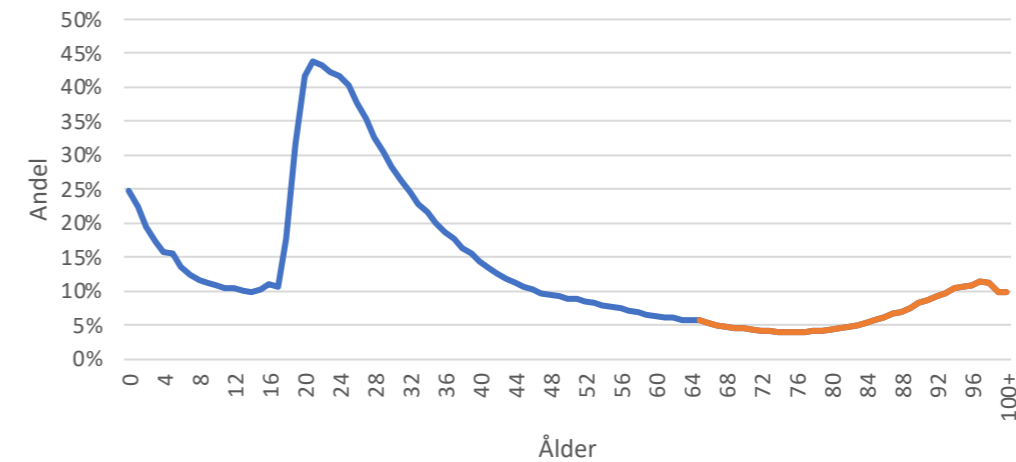
I grafen på nästa sida visas antalet individer 65+ år i småhus per ålder. Medelåldern för dessa individer, viktat för antalet individer per ålder, är 74 år.² För att kunna göra en rättvisande beräkning av det kapital som frigörs vid en småhusförsäljning för ett genomsnittligt hushåll i gruppen behöver vi veta hur länge de bott i sitt småhus. Flytten till småhus sker vid en genomsnittlig ålder av 37 år. Sätts det i relation till individer som är 65+ år, med medelåldern 74 år, och som bor i ett småhus så har genomsnittsindividen bott i sitt småhus i 37 år.³



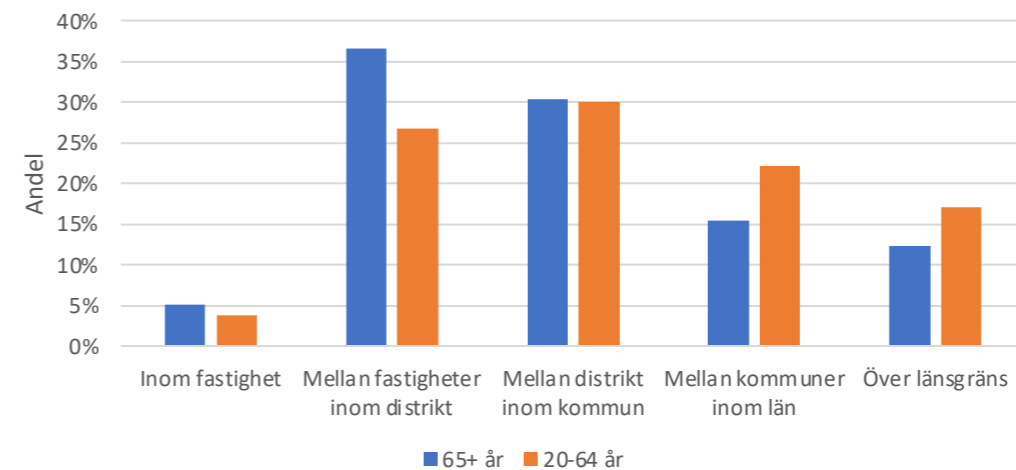
Flyttmönster och flyttbenägenhet

Seniorer har generellt en mycket låg flyttfrekvens, runt fem procent. Flyttfrekvensen har dessutom varit konstant över tid. Det äldsta segmentet i gruppen (80+) har en lite högre flyttfrekvens, som i hög grad förklaras av ofrivillig flytt, till exempel till äldreboende på grund av ökat omsorgsbehov. När seniorerna flyttar, så flyttar de generellt inte långt. 72 procent av individerna i gruppen flyttar inom kommunen. Eftersom generationen som idag är 65 år och äldre är stor, och att en stor del av gruppen bebod småhusbeståndet så finns det en stor potential för ökad rörlighet och inte minst frigjort kapital om individerna i gruppen skulle flytta mer. **Skulle flyttfrekvensen för de i gruppen som bor i småhus öka med en procentenhet så skulle det motsvara uppskattningsvis 7 500 småhusförsäljningar. Som jämförelse byggdes knappt 13 000 småhus under 2022.**

Flyttfrekvens per ålder, 2018-2022



Flyttar 2022, riket



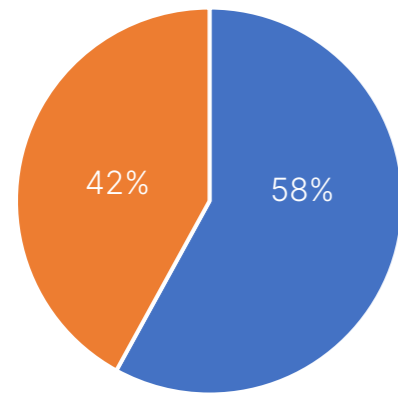
² 90+ år viktas som 90 år på grund av statistikens uppbyggnad.

³ I beräkningen görs följande antaganden: flytt till småhus sker mellan 27-47 års ålder, snittåldern för flytt är 37 år, att snittåldern inom gruppen 65+ år är 74 år.

Flyttbenägenhet inom gruppen

Om flyttfrekvensen generellt är låg bland seniorerna är potentialen för ökat antal flyttar som sagt det rakt motsatta. En rad enkäter och undersökningar bekräftar att en stor andel kan tänka sig att flytta. Den undersökning vi lutar oss mot här genomfördes av Juni Strategi (>1700 svar) och kompletterades med djupintervjuer. Där framgår att 58 procent inom gruppen kan tänka sig att flytta. 11 procent uppger att det främsta skälet till flytt skulle vara att få tillgång till det kapital som den befintliga bostaden genererat. Av samtliga individer i gruppen motsvarar dessa totalt 6 procent.

Flyttbenägenhet 65+ år



■ Kan tänka sig att flytta ■ Kan INTE tänka sig att flytta

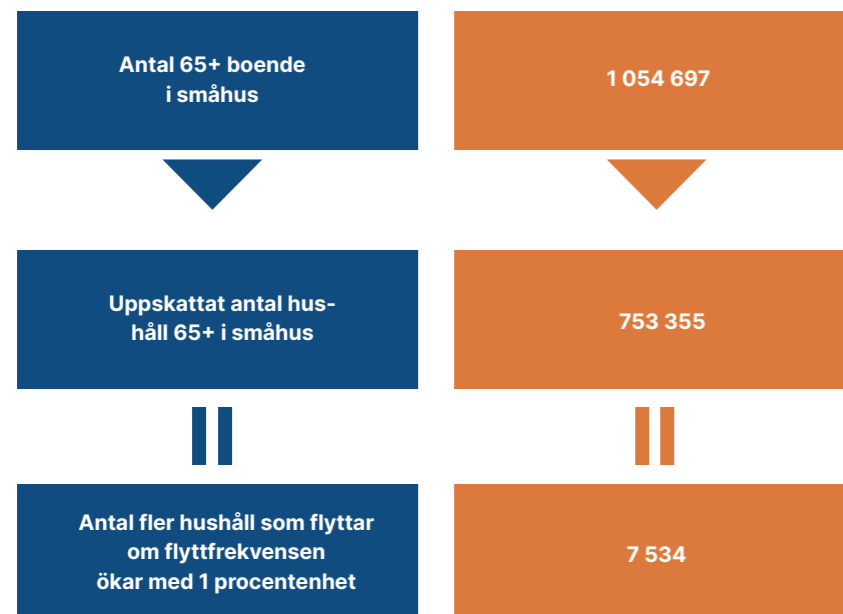
6 procent

Av den totala gruppen anger möjligheten att frigöra kapital som skäl för flytt.

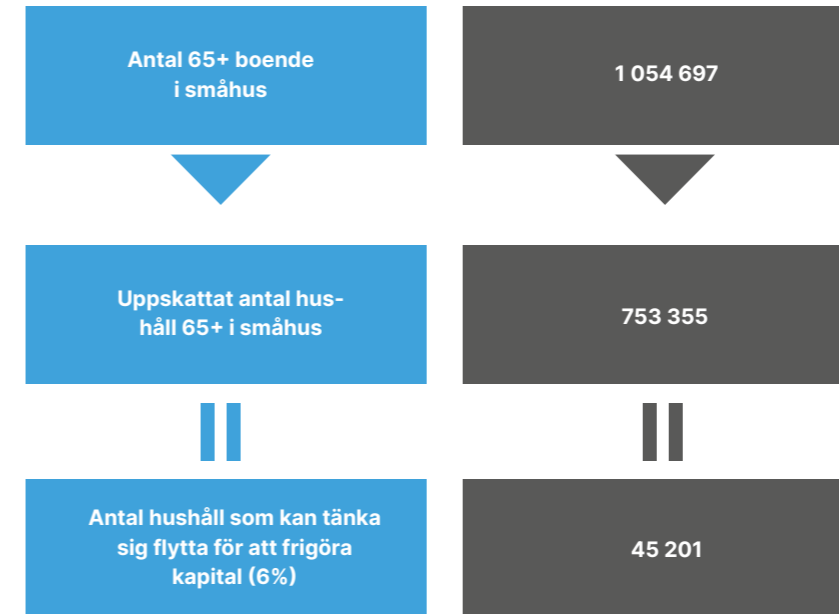
Två scenarier för ökad flyttfrekvens

Vid beräkning av det frigjorda kapitalets effekter på konsumtion och samhällsekonomi används framöver två scenarier. Ett där ytterligare 1 procentenhet av individerna i gruppen flyttar från sitt småhus årligen, och ett där ytterligare 6 procentenheter, alltså den andel som enligt tidigare nämnda undersökning kan tänka sig att flytta för att frigöra kapital flyttar årligen. Utifrån den demografiska strukturen 2022 motsvarar det cirka 7 500 respektive 45 000 hushåll.

Scenario 1



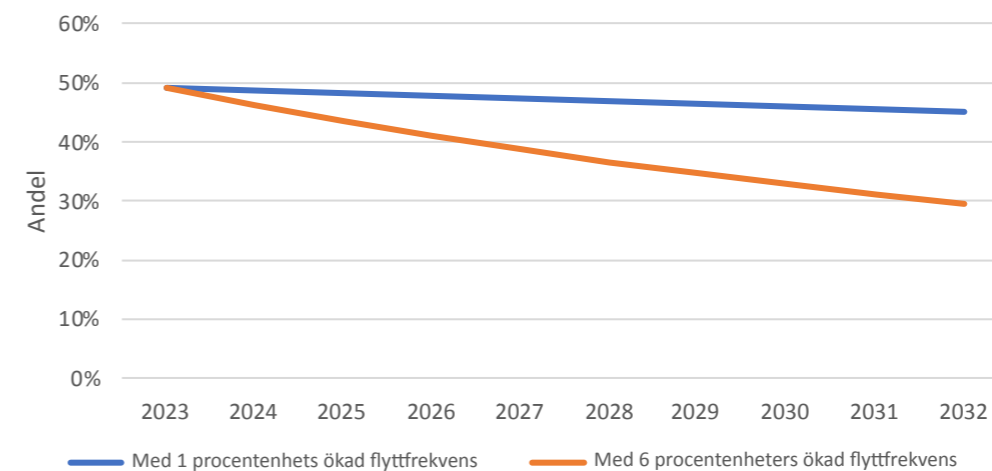
Scenario 2



Avtagande marginaleffekt om fler flyttar

Om fler hushåll i den här gruppen flyttar, innebär det också att antalet småhushushåll i åldersgruppen minskar över tid. Samtidigt ökar antalet individer i gruppen, på grund av en åldrande befolkning. Sammantaget innebär det att i våra två scenarier kommer andelen 65+ år som bor i småhus minska markant över tid.

Andel 65+ år boende i småhus

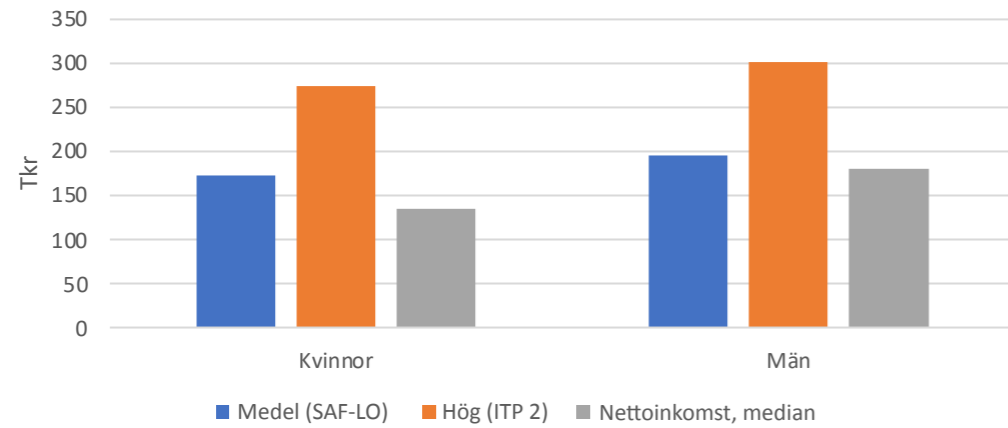


Inkomster och pension

Som nämndes ovan kan en av flera anledningar att sälja sitt småhus vara en vilja att frigöra kapital för att dryga ut sin pension och utöka konsumtionsutrymmet. För att få en bild av den här gruppens inkomster används Pensionsmyndighetens skattade pensionsnivåer enligt två nivåer som benämns medel och hög.⁴ Beräkningarna är teoretiska pensioner för individer med olika lönenivåer under sitt arbetsliv, givet att de haft ett intjänande till respektive tjänstepensionsavtal under samma period. Till siffrorna i figuren nedan adderas en skattesats om 32,24 procent (genomsnittlig kommunalskatt 2021, det år som pensionsnivåerna avser). De skattade pensionsnivåerna ställs i diagrammet på nästa sida i relation till hur nettoinkomsten (median) ser ut för gruppen 65+ år i stort.

⁴ För gruppen medel används lönenivåer inom SAF-LO för att skatta medianpensionen, och för gruppen hög har lönenivåer inom ITP-2 använts.

Beräknad pension efter skatt samt nettoinkomst, median 65+ år



Utgifter och konsumtion

Hushållens konsumtionsmönster skiljer sig beroende på flera olika faktorer, där ålder och livsfas är en viktig faktor. I tabellen till höger visas hur utgifterna viktas olika för tre fiktiva hushåll, tabellen är framtagen av SCB. De fiktiva hushållen presenteras närmare nedan.

Som tabellen visar skiljer sig konsumtionen mellan de fiktiva hushållen, exempelvis har Pensionärsparet Höst en andelsmässigt högre konsumtion av rekreation och kultur medan utgifterna på kläder och skor är betydligt lägre jämfört med de andra hushållen.

Utgiftsslag	Familjen Vår	Singeln Sommar	Pensionärsparet Höst
Livsmedel	20	7,5	15
Alkohol och tobak	1	7,5	6
Kläder och skor	7,5	15	1,5
Boende	25	25	10
Inventarier och hushållsvaror	10	5	4
Hälsa- och sjukvård	2,5	1,5	6
Transport	13	10	16
Post och tele	2,5	6	4
Rekreation och kultur	10	5	20
Utbildning	1	0	0
Restaurang och logi	2,5	12,5	7,5
Diverse övrigt	5	5	10
Totalt	100	100	100

Familjen Vår

Familjen Vår består av två vuxna med två barn i skolåldern. Hela familjen älskar att vara ute i naturen och röra på sig. De bor i sitt hus med pendlingsavstånd till staden där de jobbar. Båda barnen går på fritids och spelar fotboll i den lokala föreningen. De vuxna i familjen är intresserade av matlagning och trädgårdsskötsel. Mysiga hemmakvällar går före restaurangbesök.

Singeln Sommar

Den ensamstående Sommar gillar att shoppa och att äta på restaurang. Sommar är ofta ute i svängen och bor i en lägenhet nära folkviolet och gallerierna. Hon anser att utan uppkoppling stannar livet och ser till att hon har bra surf och en trendig mobil. Sommar pluggar på högskolan dit hon åker kollektivtrafik när hon inte cyklar.

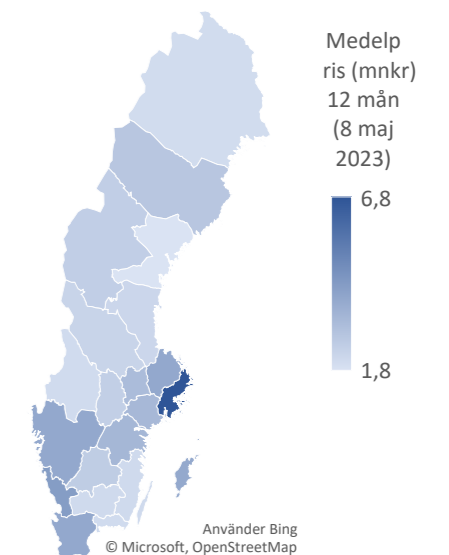
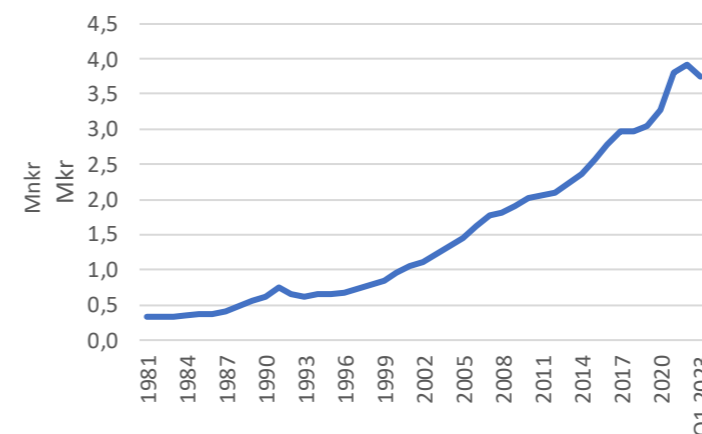
Pensionärsparet Höst

Pensionärsparet Höst har utflugna barn men trivs så bra i området där de bor så att de inte vill flytta från sin villa. Villan köptes på 1970-talet och ett billigare boende kan de knappast hitta ändå. Det som Höst uppskattar mycket och konsumerar mer än de flesta andra är teaterbesök, god mat och dryck samt resor. Att unna sig restaurangbesök på de fina krogarna är en lyx som bidrar till hög livskvalitet, enligt paret.

Småhusmarknaden

Vid tiden för genomförande av den här beräkningen (maj 2023) var genomsnittspriset för ett småhus (äganderätt) i Sverige, under de senaste 12 månaderna 3 875 000 kronor. Idag är genomsnittspriset något lägre (augusti 2023 3 689 000 kronor). Småhuspriserna är högst i länen där storstadskommunerna är belägna. Den genomsnittliga prisutvecklingen i riket över tid har varit +6,4 procent.

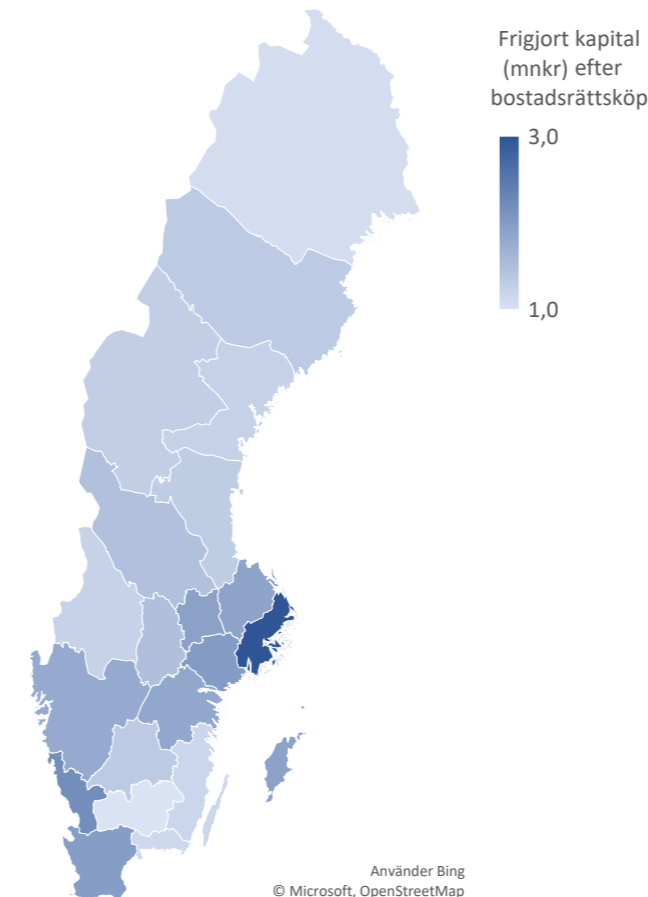
Medelvärde, köpeskilling småhus (permanentbostad)



Kapitel två

Geografiska skillnader

Hur mycket kapital som frigörs vid en villaförsäljning skiljer sig naturligtvis åt mellan olika geografier. Om nästa bostad är en bostadsrätt blir prisskillnaden mellan småhuspriserna och bostadsrättspriserna en viktig faktor. Sverigekartan nedan visar de geografiska skillnaderna i frigjort kapital per län vid en flytt till bostadsrätt inom samma län. Det frigjorda kapitalet blir som störst i Stockholms län, eftersom den procentuella prisskillnaden mellan bostadsrättslägenheter (3 rok) och småhus är som störst där. I Kronobergs län är skillnaden minst, och det frigjorda kapitalet efter flytt till bostadsrätt blir 1 000 000 kronor.

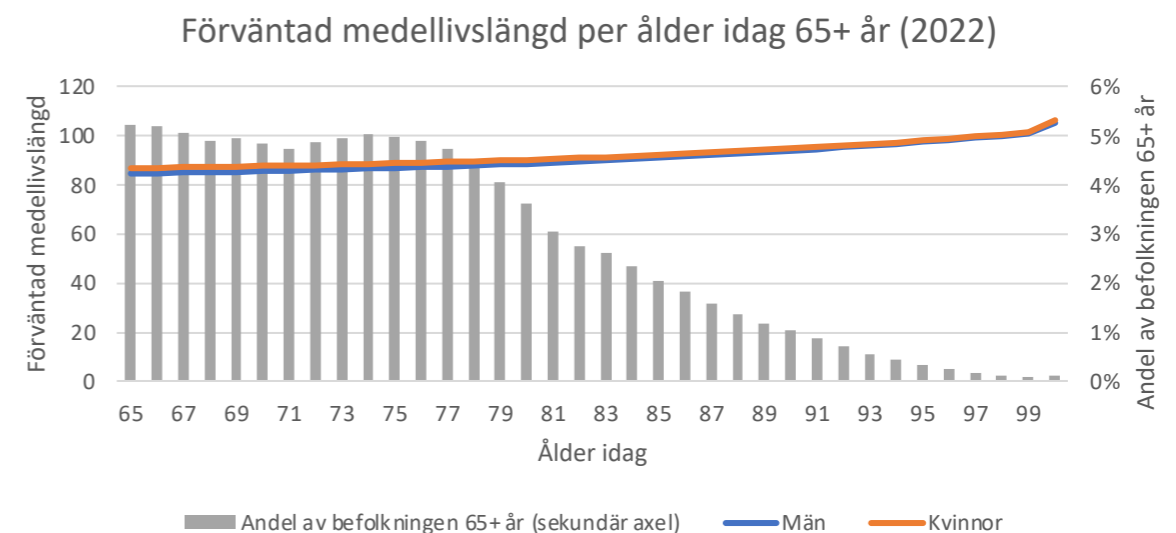


Tidshorisont för förbrukning av kapitalet

Hur det frigjorda villakapitalet disponeras avgörs av varje individ och hushåll. Det skiljer sig givetvis också utifrån intressen, prioriteringar med mera. Här antas att individer är rationella i meningen att de väljer att sprida ut konsumtionen av kapitalet jämnt över sin livstid.

I grafen nedan visas dels den förväntade medellivslängden per ålder idag (linjerna) samt åldersfördelningen bland individer 65+ år. Den genomsnittliga medellivslängden hos individer 65+ år, viktat per andelen individer per ålder, är cirka 87 år för män och 89 år för kvinnor.

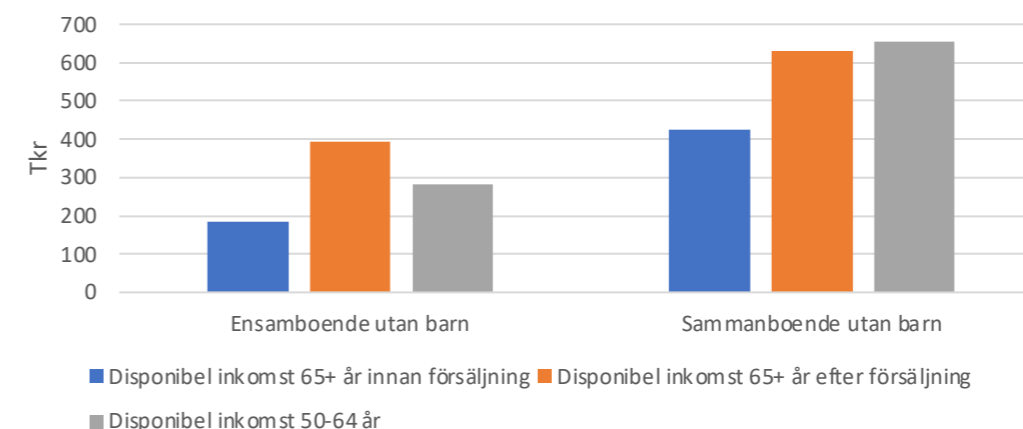
Antar vi återigen från att den genomsnittliga individen över 65 år som bor i småhus är 74 år så har personen en förväntad livslängd om i snitt cirka 14 år i återstående livslängd. Framöver görs därför antagandet att det frigjorda kapitalet sprids ut för konsumtion över en period om 14 år.



Beräkning av frigjort kapital

Om ingen hänsyn tas till nästa bostadsval blir det genomsnittligt frigjorda kapitalet för hushåll 65 + år som säljer sin villa 2 900 000 kronor.

Effekt på disponibel inkomst (median 65+ år) utan hänsyn till nästa bostadsval



Med antagandet om att kapitalet förbrukas utspritt över en period av fjorton år så påverkas den disponibla inkomsten som i det ovanstående stapeldiagrammet. Ett ensamboende hushåll kommer att ha en högre disponibel inkomst jämfört med inkomsten före pensionsåldern, medan sammanboende med hjälp av kapitalet kompenserar inkomstbortfallet som pensionen inneburit och kommer upp i ungefär samma nivå som innan pensioneringen.

Om hushållet flyttar till hyresrätt tas hela kapitalet med in i det nya boendet. Flyttar hushållet till bostadsrätt finns möjlighet till uppskov och eventuell belåning, vilket påverkar storleken på det frigjorda kapitalet som slutligen till exempel kan utöka konsumtionsutrymmet. För att kunna jämföra de två scenarierna, flytt till hyresrätt respektive flytt till bostadsrätt, görs en uppskattning av hur mycket kapital som går till hyreskostnader, räntekostnader och avgift.

Vinst	3 094 700 kr
Skatt	680 834 kr
Vinst efter skatt	2 413 866 kr
Inköpspris	495 300 kr
Disponibelt frigjort kapital (vinst efter skatt + inköpspris)	2 909 166 kr

Frigjort kapital vid flytt till bostadsrätt

Vid en flytt till bostadsrätt så kommer hushållet att kunna ansöka om uppskov, samt belåna sig. Utöver de tidigare antagandena om till exempel förbättringsutgifter och arvode till fastighetsmäklare görs även följande antaganden:

- Pris ny bostad, 3 295 000 kronor (3 rok, snittpris Sverige).
- Hushållet belånar sig 41 procent (snittet för nya lån bland 65+ år).
- Resterande 59 procent av priset finansieras genom uppskov från husförsäljningen.
- Räntekostnad, efter skatteavdrag (30 procent)
- Avgift (ca 4 400 kronor/mån)

Beräkningen blir då enligt tabellen till höger, vilket leder till ett frigjort kapital om knappt **1 400 000 kronor** efter köpet av en bostadsrätt.

Om man däremot tar hänsyn till de räntekostnader samt avgifter som kommer krävas under en 14-årsperiod så blir det frigjorda kapitalet betydligt lägre, totalt knappt **82 000 kronor**.

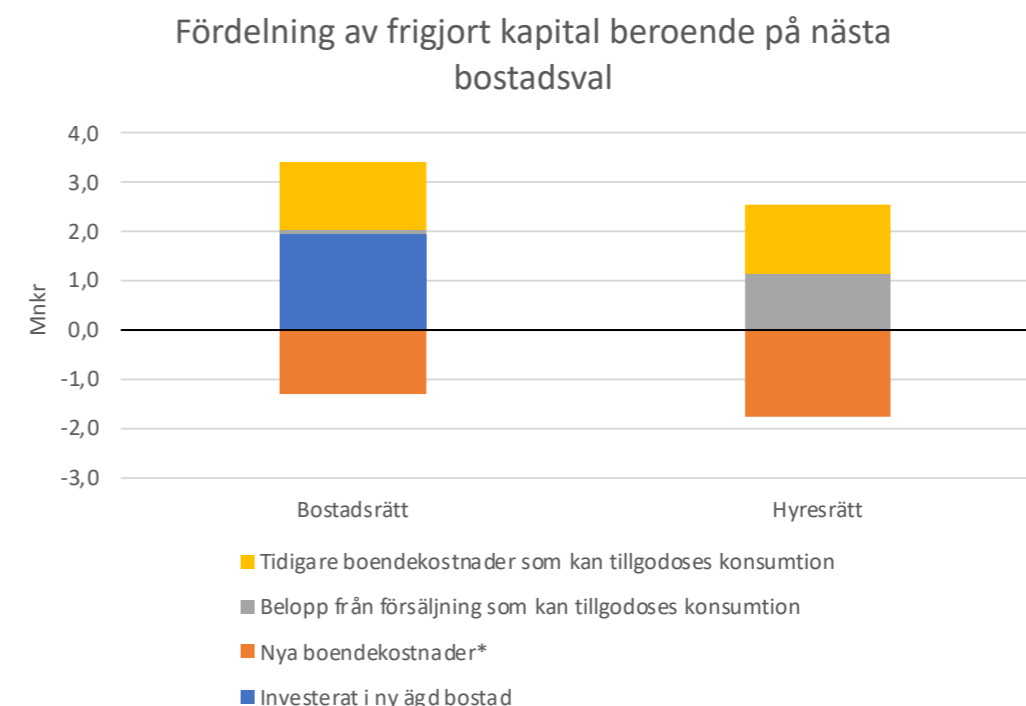
Pris ny bostad (3 rok, snittpris SE)	3 295 000 kr
Belåning 41% (snittbelåning ny lån 65+ år)	1 350 950 kr
Uppskov	1 994 050 kr
Vinst efter uppskov	1 150 650 kr
Skatt	-253 143 kr
Vinst efter skatt	897 500 kr
Inköpspris	+495 300 kr
Disponibelt frigjort kapital efter köp av bostadsrätt	1 392 800 kr
Avgift till bostadsrättsförening	- 739 389 kr
Räntekostnad (14 år)	-571 872 kr
Disponibelt belopp med hänsyn till avgifter och räntekostnader	81 539 kr

Vid flytt till hyresrätt kommer det disponibla frigjorda kapitalet från början att vara 2,900 000 kronor.

För att kunna jämföra hur kapitalet kan komma att påverka individers möjliga konsumtion tas hänsyn till hur stor del av kapitalet som binds upp i den nya bostaden. Detta görs enligt antagandet att det frigjorda kapitalet sprids ut under en period om 14 år. Hur mycket av det frigjorda kapitalet som avsätts till hyreskostnader räknas ut med hjälp av den medianhyran för 3 rok (byggår 2011-2020), 126 438 kronor/år (SCB). Med hänsyn till hyreskostnad så blir det frigjorda kapitalet drygt 1 100 000 kronor.

Disponibelt frigjort kapital (Vinst efter skatt + inköpspris)	2 909 166 kr
Pris ny bostad (3 RoK, hyr under 14 år)	1 770 132 kr
Disponibelt kapital efter hänsyn till hyra	1 139 034 kr

Skillnaderna i frigjort kapital skiljer sig alltså relativt mycket mellan scenarierna flytt till bostadsrätt och flytt till hyresrätt. Nedan en översiktlig bild över hur kapitalet fördelas i de olika scenarierna över en period av 14 år. När alternativen jämförs blir det tydligt att flytt till hyresrätt frigör mest kapital, men till skillnad från den ägda bostaden finns här ingen möjlighet till ytterligare värdeutveckling.



Effekter på medianhushållet 65+ år

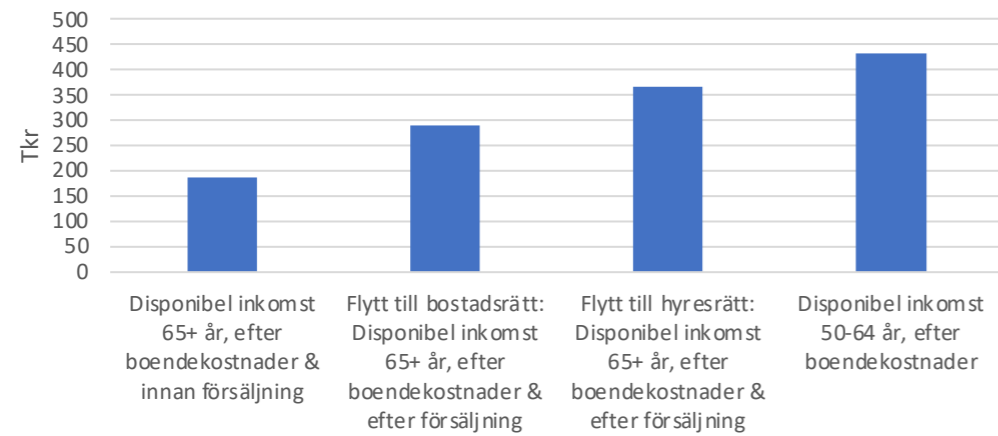
Stapeldiagrammet på nästa sida visar hur den disponibla inkomsten (efter boendekostnader) för medianhushållet 65+ år förändras efter en villaförsäljning. Staplarna är också satta i relation till den disponibla inkomsten för gruppen 50-64 år, alltså det kapital som gruppen hade att röra sig med innan pensionen. I snitt, oberoende av upplåtelseform, och beräknat på en 14-årsperiod så ökar konsumtionsutrymmet med 143 000 kronor per år. Detta innebär att den genomsnittlige småhusförsäljaren som är 65 år eller äldre har möjlighet att öka sin disponibla inkomst med ca 62 procent under en period av fjorton år.

Med antagandet om bibehållen sparnivå om 20 procent så återstår ett ökat konsumtionsutrymme på ungefär 115 000 kronor. Denna siffra används senare i rapporten vid beräkning av potentiella effekter på den totala konsumtionen.

	Ökat årligt konsumtionsutrymme	Efter 20% sparande
Flytt till bostadsrätt	105 tkr	84 tkr
Flytt till hyresrätt	181 tkr	145 tkr
Snitt	143 tkr	115 tkr

”Detta innebär att den genomsnittlige småhusförsäljaren som är 65 år eller äldre har möjlighet att öka sin disponibla inkomst med ca 62 procent under en period av fjorton år.”

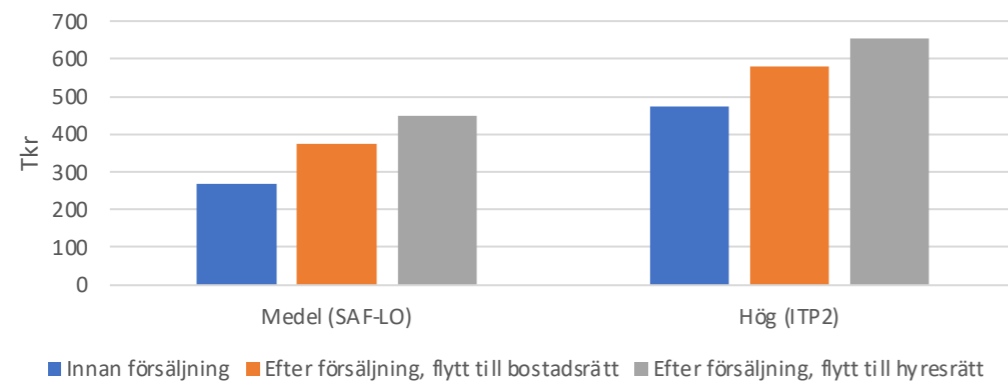
Förändring i årlig disponibel inkomst som kan tillgodoses konsumtion, per hushåll 65+ år



Skillnader för arbetarhushåll och tjänstemannahushåll

I stapeldiagrammen nedan visas hur den disponibla inkomsten påverkar olika hushåll beroende på pensionsnivå. Vi antar att det är sammanboende hushåll, och att båda individerna i hushållet har samma pensionsnivå. Den procentuella effekten blir som störst för hushåll där båda individerna har en pension motsvarande Medel (SAF-LO) och flyttar till en hyresrätt. Då ökar den årliga disponibla inkomsten efter boendekostnader med 85 procent.

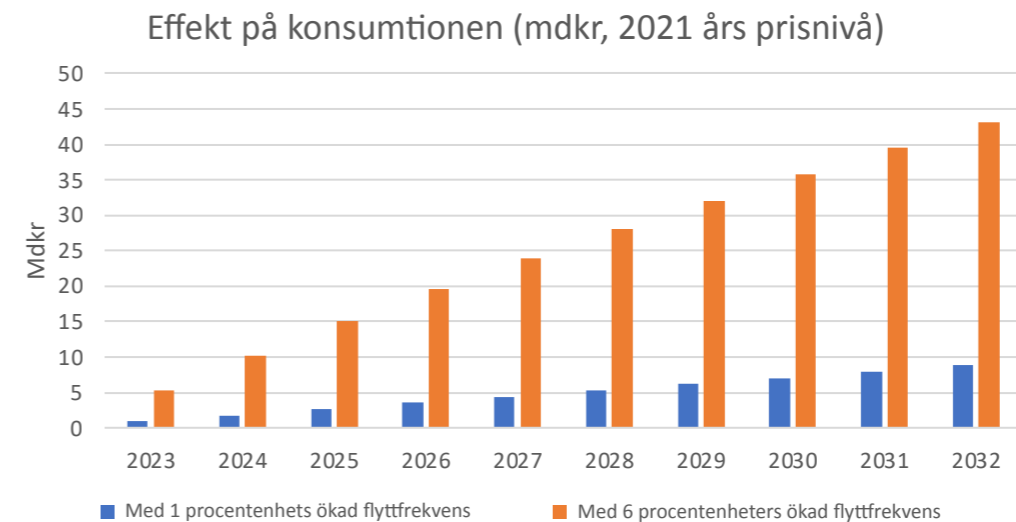
Förändring i årlig disponibel inkomst som kan tillgodoses konsumtion, sammanboende typhushåll för resp. pensionsnivå



Potentiella effekter på konsumtion & samhällsekonomi

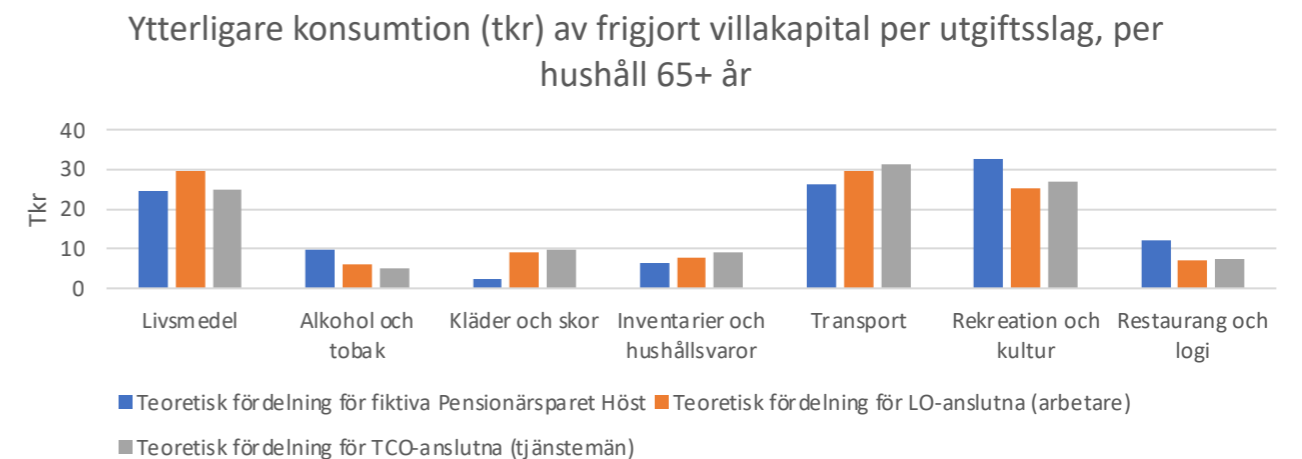
De tidigare genomförda beräkningarna visar på betydande potential att öka konsumtionsutrymmet för enskilda hushåll. Med hänsyn till olika bostadsval så rör det sig om kapital i den storleksordningen att konsumtionsutrymmet återställs till nivån som gällde innan pensionen.

På riksnivå och över tid kommer däremot konsumtionen att öka betydligt mer om flyttfrekvensen är fortsatt högre under en längre period. Den demografiska utvecklingen innebär också att antalet individer som är 65 år eller äldre kommer att öka under de kommande åren. **Över en tioårsperiod innebär det att konsumtionen i den här gruppen kommer att vara cirka 9 miljarder kronor mer år 2032 jämfört med 2022 om flyttfrekvensen skulle öka med en procentenhet. Skulle flyttfrekvensen i gruppen öka med sex procentenheter, alltså den andel som i den tidigare nämnda undersökningen uppgett att de vill flytta för att frigöra kapital, skulle konsumtionen 2032 vara drygt 40 miljarder högre 2032.** Marginaleffekten på konsumtionen blir däremot något avtagande eftersom att gruppen 65+ år boende i småhus minskar över tid när fler flyttar.



Effekt på hushållens konsumtion

Med antagandet att det frigjorda villakapitalet fördelas och spenderas enligt fördelningen av utgifter som beskrevs utifrån SCB:s typhushåll "Pensionärsparret höst" kommer den nya konsumtionen, per hushåll, att fördelas som i figuren nedan.

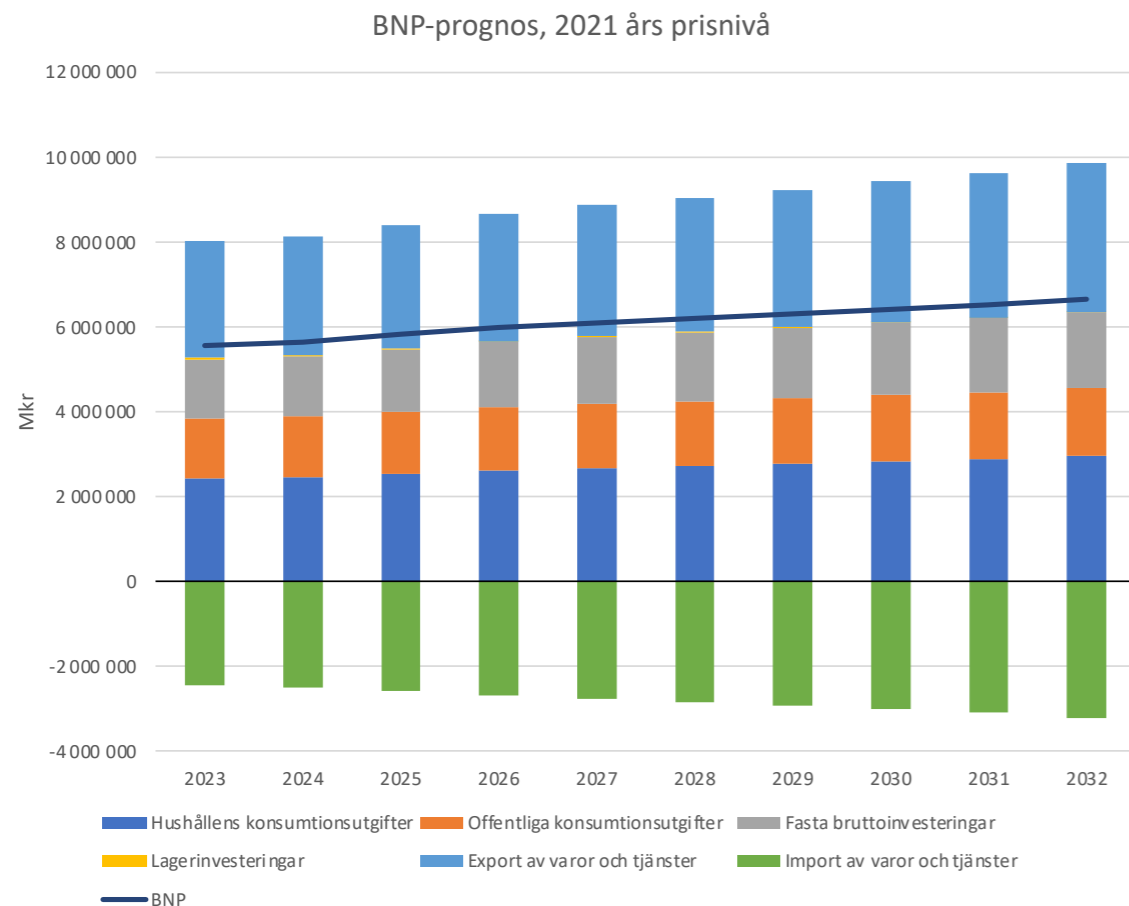


De utgiftsposter och relaterade branscher, som då sannolikt skulle gynnas av det utökade konsumtionsutrymmet som en villaförsäljning skulle innebära, är livsmedel, transport, rekreation och kultur. Det har tidigare konstaterats att konsumtionsmönster skiljer sig åt från hushåll till hushåll beroende på bland annat intressen och prioriteringar. I diagrammet ovan särskiljs LO- respektive TCO-anslutna. Sannolikt skulle ett frigjort villakapital ha en större effekt på livsmedelsbranschen, medan TCO-anslutna enligt den här modellen skulle ha en något jämnare fördelning, men med mer fokus på transport/resor, rekreation och kultur.



Potentiella samhällsekonomiska effekter

I grafen nedan visas Konjunkturinstitutets BNP-prognos (mars 2023) för Sveriges BNP, i 2021 års prisnivå. Ser man till de faktorer som påverkar BNP, både positivt och negativt, så utgör hushållens konsumtion idag cirka 44 procent av Sveriges BNP.

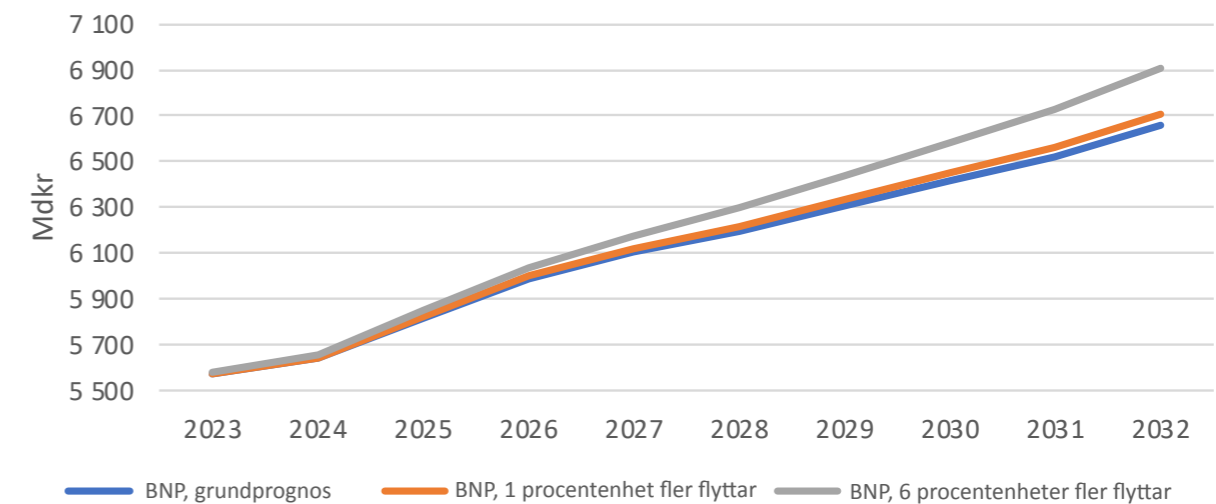


En ökad konsumtion för individer 65+ år i enlighet med rapportens beräkningar skulle få en relativt liten effekt på BNP som helhet, men effekten påverkas givetvis av hur många fler som väljer att sälja sin villa och flytta. I grafen nedan visas hur en ökad konsumtion till följd av ett frigjort villakapital påverkar Sveriges BNP över tid, utifrån de två scenarierna med ökad flyttfrekvens.

Om en procent ytterligare av de som är 65 år eller äldre och bor i småhus flyttar varje år och därmed frigör kapital som konsumeras enligt de tidigare presenterade antagandena så innebär det en BNP-ökning på 0.7 procent mer än Konjunkturinstitutets grundprognos för 2032. Det motsvarar en ökning med 49 miljarder kronor. Tillväxttakten skulle då vara i snitt 1.8 procent (110 miljarder kronor) årligen. Grundprognosens tillväxttakt är 1,7 procent (105 miljarder kronor). Som framgår av tabellen och diagrammet nedan blir effekterna desto större om flyttfrekvensen ökade med 6 procentenheter, alltså den andel som uppger att de vill flytta för att frigöra kapital.

	BNP-tillväxt grundprognos		BNP-tillväxt, 1 procentenhet fler flyttar		BNP-tillväxt, 6 procentenheter fler flyttar	
	Mdkr	%	Mdkr	%	Mdkr	%
Genomsnittlig tillväxt, 2023-2032	105 mdkr	1,7%	110 mdkr	1,8%	130 mdkr	2,1%
Skillnad på BNP år 2032 i förhållande till grundprognosen	-	-	49 mdkr	0,7%	252 mdkr	3,8%

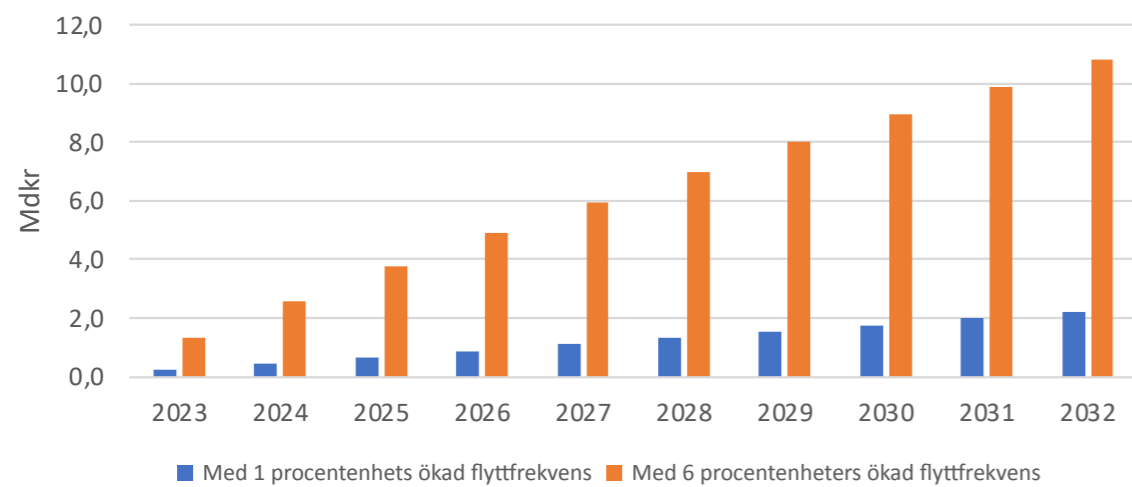
BNP-prognos, 2021 års prisnivå, skillnad beroende på scenario



Skatteintäkter

Ökar konsumtionen, så ökar också skatteintäkterna, även om det också har en avtagande margineffekt. Skulle en procentenhet fler inom gruppen flytta från sina småhus årligen så innebär den ökade konsumtionen som enligt antagandena följer av det att skatteintäkterna potentiellt ökar med cirka två miljarder om 10 år.

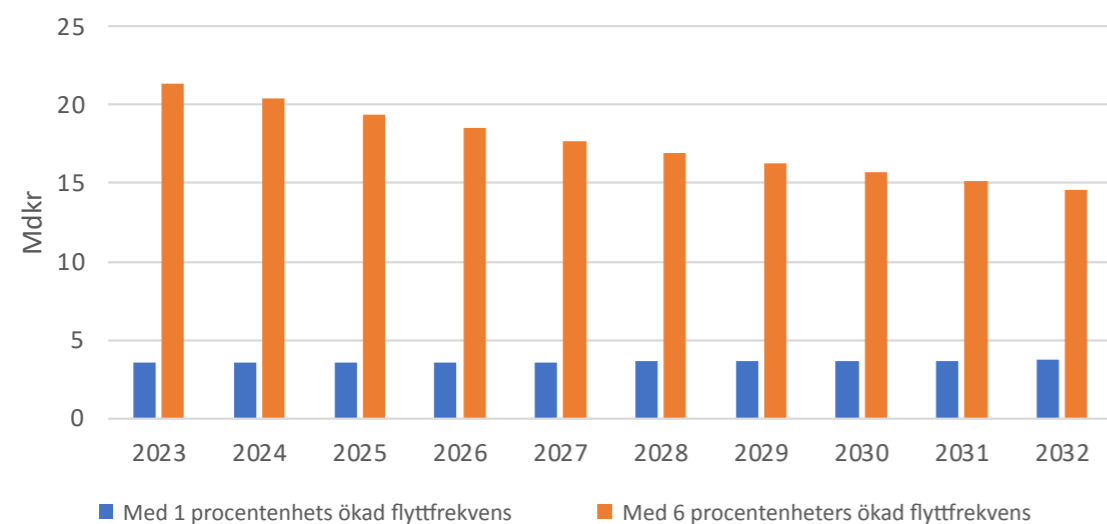
Skatteintäkter (25%) av ökad konsumtion (2021 års prisnivå)



Realisationsvinstskatt

Ytterligare en aspekt av samhällsekonomin som kan påverkas om fler flyttar är intäkterna från reavinstskatten. Reavinstskatten är ett av de hinder som brukar lyftas för äldres flyttar, men i scenarierna antar vi ökad flyttfrekvens bland de småhusboende seniorerna utan förändringar av reavinstskatten. Om en procentenhet fler inom gruppen flyttar så genereras då årligen cirka fyra miljarder kronor i skatteintäkter. Av uppenbara skäl blir skatteintäkterna betydligt större om sex procentenheter fler flyttar. Samtidigt minskar intäkterna över tid då antalet hushåll i småhus inom gruppen minskar markant. Det rör sig ändå i storleksordningen 15 till 21 miljarder kronor årligen i skatteintäkter. Som jämförelse inbringade fastighetsavgiften 37,5 miljarder kronor.

Ökad intäkt från reavinstskatter (mdkr), 2021 års prisnivå



Sammanfattande slutsatser

Den här rapporten har undersökt potentiella effekter av ökad flyttfrekvens inom gruppen 65 år eller äldre som bor i småhus. Beräkningarna har gjorts utifrån två scenarier, ett där flyttfrekvensen för målgruppen ökar med 1 procentenhet, och ett där den ökar med 6 procentenheter. I tidigare rapporter har vi tagit sikte på de strukturella effekterna av ökad rörlighet inom den här gruppen, och då bland annat kunnat konstatera att om de inom gruppen som vill flytta, men av olika skäl upplever sig hindrade att göra det, faktiskt skulle flytta, så skulle cirka 250 000 småhus kunna frigöras till marknaden.⁵ I den här rapporten har vi anlagt ett annat perspektiv, och istället undersökt privatekonomiska och samhällsekonomiska effekter av ökad rörlighet i den här gruppen.

Resultaten visar att möjligheterna att frigöra ett förhållandevis stort kapital finns för gruppen. I snitt skulle hushållen kunna dryga ut sin disponibla inkomst med omkring drygt 60 procent årligen. Om ytterligare en procent av den undersökta målgruppen sålde villan årligen det kommande decenniet skulle det potentiellt kunna generera skatteintäkter om i snitt 1,2 miljarder kronor, enbart från ökad konsumtion. Det skulle också öka BNP-tillväxten, även om den effekten är relativt marginell om flyttfrekvensen endast ökar med en procent. Vad gäller intäkterna från realisationsvinstskatten så är sex procentenheters ökad flyttfrekvens inte särskilt sannolikt i kort perspektiv, men här ska man också ha med sig att ökad rörlighet inte är sannolikt om inget görs åt beskattningen av flyttar. Sammantaget visar resultaten att det, förutom en bättre fungerande bostadsmarknad, finns positiva aspekter för både privat- och samhällsekonomin med ökad rörlighet inom gruppen villaboende seniorer som är 65 år eller äldre. En förutsättning för att rörligheten ska öka, att kapital ska frigöras och komma hushåll så väl som individer till del, är däremot att det finns ett utbud av attraktiva bostäder att flytta till.

5 "Tre scenarier för äldres flyttar" 2020.

