

## **Få betalt för att bo**

- Det senaste decenniet bostadsprisutveckling i förhållande till boendekostnaderna

Teodora Jevdic

© Teodora Jevdic, 2019

Fastighetsvetenskap  
Institution för Teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/19/5446 SE  
Tryckort: Lund

## **Få betalt för att bo**

### Get paid for housing

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Teodora Jevdic, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Kopsch, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Azra Malagic, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Carolina Nisser, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Bostadsmarknaden, bostadspriser, bostadsrätt, fastighetsvärdering, ortsprismetoden, prisutveckling

**Keywords:**

Housing market, house prices, co-operative apartment, property valuation, location price method, price development

Få betalt för att bo

---

## Abstract

Few markets are followed with such a great interest as the housing market. The development of house prices is something that intrigues on a national and an individual level, since properties are often seen as the most valuable asset in a household. Prices for co-operative apartments in Sweden have practically doubled in 2018 compared with 2008. The increasing trend in house prices is united with risks since the household's debts has been rising at an unprecedented pace which threaten to imperil the financial stability.

To get a grip on how much the house prices have increased, this report will illustrate the trend by analysing the price development in relation to housing costs. The aim of report is to examine whether the last decade's house price development has generated a profit that exceeds the housing costs, which would imply that you have received payment for housing. A similar analysis was implemented by two large banks in Sweden, Swedbank and Sparbanken. Their conclusion was that the average profit from housing sale in 2018, for a co-operative apartment which was bought in 2008, exceeds the housing costs in Stockholm, Gothenburg and Malmö based on the average trend in house prices for each municipality. This means that the trend in house prices has been escalating in all municipalities, but that does not imply that every area in the municipality has experienced this price development. In this report, 57 square meters large, co-operative apartments with two rooms were valued with the location price method in 28 different areas in Stockholm, Gothenburg and Malmö. The apartments were valued for year 2008 and year 2018, so that the profit from housing sale could be estimated for each area. The housing costs were estimated with statistical grounds. The report also aimed to examine the main causes behind the increase in house prices over these years.

The conclusion of this report is that the increasing trend in house prices has generated a profit that exceeds the housing costs in 21 of the 28 areas that were studied in Stockholm, Gothenburg and Malmö. All apartments situated in the central parts of the cities have generated a surplus and thus the apartment owners have received payment for housing. In Stockholm you got paid for housing in 90 percent of the studied areas, in Gothenburg you got paid in all areas and in Malmö you only received payment in every fourth area. In areas where the profit did not exceed the housing cost, the monthly cost was generally very low. The alternative, to rent an apartment and to invest the down payment, has not proved to be profitable for any area in the study. This means it has been more economic to live in a co-operative apartment whether the profit from sale exceeded the housing cost or not. This is due to the tax advantages that are associated with the owner-occupied homes and co-operative apartments. The housing prices were affected by several factors, among others, record low mortgage rates, high incomes, rental control, financial regulation and rate of construction.

Få betalt för att bo

---

## Sammanfattning

Prisutvecklingen på bostäder är något som väcker intresse på nationellt och individuellt plan. Mellan år 2008 och 2018 har kvadratmeterpriset och den genomsnittliga köpeskillingen för bostadsrätter fördubblats. Den expansiva värdeökningen är förenad med risker kopplade till hushållens skuldsättning som ökat i en snabb takt och därmed även ökat den finansiella sårbarheten. Ett alternativt sätt att illustrera prisutvecklingen för att få grepp om hur mycket bostadspriserna ökat är att ställa prisuppgången i förhållande till boendekostnaderna. Syftet med det här arbetet var att undersöka huruvida det senaste decenniets bostadsprisutveckling genererat en vinst som överstiger boendekostnaderna man haft under innehavsperioden, vilket i praktiken skulle innebära att man fått betalt för att bo.

En liknande undersökning har genomförts av Swedbank och Sparbankerna. Bankerna kom fram till att den genomsnittliga vinsten, för en bostadsrätt som anskaffades år 2008 och såldes 2018, översteg den totala boendekostnaden i Stockholm, Göteborg och Malmö baserat på den genomsnittliga prisuppgången i varje kommun. Att den genomsnittliga prisuppgången har varit stor i samtliga kommuner innebär inte att alla områden har fått ta del av den.

För att undersöka huruvida man har fått betalt för att bo ortsprisvärderades bostadsrätter med två rum och kök i storleken 57 kvadratmeter, vid värdetidpunkterna 2008 och 2018, i 28 olika områden i Stockholm, Malmö och Göteborg. Värderingarna användes för att beräkna den genomsnittliga vinsten vid försäljning. Vinsten vägdes mot de totala boendekostnaderna som grundades på statistiska antaganden. Vidare avsåg arbetet att undersöka olika faktorer och förutsättningar som påverkat prisutvecklingen på bostäderna.

Slutsatsen var att värdestegringen på bostadsrätter hade genererat en vinst som översteg boendekostnaderna i 21 av 28 områden som undersöktes i Stockholm, Göteborg och Malmö. I Stockholm hade man fått betalt för att bo i 90 procent av de undersökta områdena, i Göteborg hade man fått betalt i samtliga områden och i Malmö hade man erhållit betalning i vart fjärde område. I Malmö hade bostadsrätter ett förhållandevis lågt marknadsvärde 2008 vilket förmodligen var anledningen till att ett överskott inte kunde skapas i många områden, trots en hög procentuell värdestegring. De högsta procentuella värdeökningarna i Stockholm och Göteborg var i områden som hade lägst hyror. I områden som var centralt belägna och hade de högsta hyrorna erhöll man mest betalt för att bo i nominella termer, detta gällde för samtliga kommuner. I områden där man inte hade fått betalt för att bo, var kostnaden för att nyttja en bostadsrätt i regel varit väldigt låg. Alternativet att bo i en hyresrätt och investera kontantinsatsen har inte visat sig vara lönsamt för något område. Detta innebär att det var mer ekonomiskt lönsamt att bo i en bostadsrätt under perioden oavsett om man erhöll betalning för att bo eller inte. Bostadspriserna påverkades bland annat utav ett rekordlågt ränteläge, god inkomstutveckling, brist på substitut i form av hyresrätter, nyproduktionstakten samt finansiella regleringar.

Få betalt för att bo

---



Få betalt för att bo

---

## Förord

Med det här examensarbetet avslutas mina studier på civilingenjörsutbildningen i lantmäteri vid Lunds tekniska högskola. Examensarbetet är genomfört under hösten 2019 vid institutionen för Fastighetsvetenskap och motsvarar 30 högskolepoäng

Jag vill inledningsvis rikta ett tack till min handledare Fredrik Kopsch som under arbetets gång bidragit med värdefulla synpunkter. Vidare vill jag tacka mina kollegor på Svefa för väl uppskattade tips.

Stödet från mina föräldrar, syskon och mina vänner har varit ovärderligt, tack till er alla! Jag vill även tacka Aleks, som varit mitt bollplank och som numera skulle kunna titulera sig som bostadsmarknadsexpert. Utan ert stöd hade jag inte tagit mig igenom den här utbildningen så här snabbt.

Slutligen vill jag rikta ett särskilt tack till universitetsadjunkten som under höstterminen 2016, när jag påbörjade min utbildning i lantmäteri, sa att det inte är möjligt att studera i min tilltänkta studietakt. Du var en sann motivationskälla, för här står jag drygt tre år senare med det här arbetet som avslutar mina studier.

Allt är möjligt.

Lund, 11 december 2019.

Teodora Jevdic

Få betalt för att bo

---

## Innehållsförteckning

1 Inledning	15
1.1 Bakgrund	15
1.2 Syfte	17
1.3 Frågeställning	17
1.4 Metod	17
1.5 Avgränsning	18
1.6 Målgrupp	19
1.7 Bostadsbegrepp	19
1.8 Disposition	20
2 Teori	22
2.1 Värdeteori	22
2.1.1 Värdebegrepp	22
2.1.2 Mikroekonomisk grundval	24
2.1.3 4Q- modellen	27
2.1.4 Fastighetsmarknadens särdrag	30
2.2 Värdepåverkande faktorer	30
2.2.1 Värdepåverkande objektrelaterade faktorer	31
2.2.2 Värdepåverkande faktorer på samhällsekonomisk nivå	33
3 Tillvägagångssätt	49
3.1 Datamaterial	49
3.2 Ortprismetoden	51
3.3 Applicering av ortsprismetoden	53
3.4 Antagande om kontantinsatsen	54
3.5 Antagande om månadsavgifterna till bostadsrättsföreningen	54
3.6 Antagande om räntekostnaderna	54
3.7 Antagande om amorteringen	56
3.8 Antagande om inre reparation och underhåll	57
3.9 Antagande om mäklarkostnaden	57
3.10 Applicering av kapitalvinstskatten	58
3.11 Antagande om alternativkostnaden	59
3.12 Från datamaterial till resultat	61
4 Resultat	62
4.1 Sammanfattning av resultatet	62
4.2 Resultatet i Stockholm	65
4.2.1 Värdeområde 180105: Rinkeby-Tensta-Akalla bostadsområde	66
4.2.2 Värdeområde 180241: Bredäng, Sättra, Skärholmen	66
4.2.3 Värdeområde 180104: Kista-Husby	67
4.2.4 Värdeområde 180106: Spånga-Hässelby-Vällingby	68
4.2.5 Värdeområde 180188: Östra Östermalm	68
4.2.6 Värdeområde 180212: Södermalm	69
4.2.7 Värdeområde 180150: Norra Vasastan	69
4.2.8 Värdeområde 180128: Bromma	70
4.2.9 Värdeområde 180257: Vantör- Skarpnäck-Farsta	70

4.2.10 Värdeområde 180256: Enskede-Stureby-Björkhagen	71
4.3 Resultatet i Göteborg	72
4.3.1 Värdeområde 1480051: Angered-Bergsjön	73
4.3.2 Värdeområde 1480054: Biskopsgården-Länsmansgården	73
4.3.3 Värdeområde 1480070: Johanneberg	74
4.3.4 Värdeområde 1480128: Haga, Kommendantsängen och Annedal	74
4.3.5 Värdeområde 1480108: Långgatorna-Olivedal	75
4.3.6 Värdeområde 1480076: Örgryte, Lunde och Kålltorp	76
4.3.7 Värdeområde 1480057: Sydvästra	76
4.3.8 Värdeområde 1480102: Rambergsstaden, Bjurslätt och Brämaregården	77
4.3.9 Värdeområde 1480092: Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra	77
4.3.10 Värdeområde 1480053: Tollered-Kyrkby	78
4.4 Resultat i Malmö	79
4.4.1 Värdeområde 1280004: Malmö yttre mellan Ringvägarna	80
4.4.2 Värdeområde 1280024: Möllevången, Östervärn och Inre Hamnen	80
4.4.3 Värdeområde 1280010: Östra Sorgenfri-Kirseberg	81
4.4.4 Värdeområde 1280008: Östra Hamnområde	81
4.4.5 Värdeområde 1280014: Davidshall-Gamla Väster	82
4.4.6 Värdeområde 1280030: Västra hamnen	82
4.4.7 Värdeområde 1280026: Rådmansvången-Centralen	83
4.4.8 Värdeområde 1280012: Limhamn, Ribersborg och Hyllie	84
5 Analys och diskussion	85
5.1 Analys av resultatet	85
5.2 Analys av metoden	91
5.3 Förslag till vidare studier	93
6 Slutsats	94
Referenslista	96
Bilaga 1 – Karta över värdeområdena	102

Få betalt för att bo

---

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

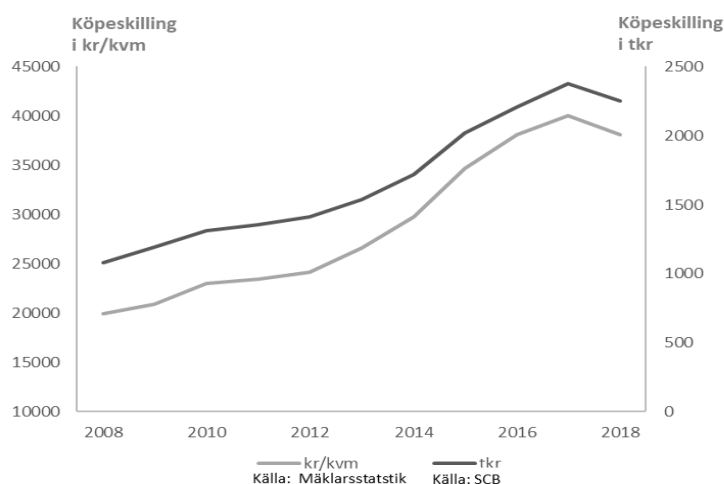
Det finns få varor vars prisutveckling följs med samma intresse som fastigheter. Priset på fastigheter påverkar både på nationellt och på individuellt plan, då fastigheter ses som den viktigaste tillgången i hushållens förmögenheter (Bengtsson, 2018). Under en längre period har de svenska hushållens skulder ökat i en snabbare takt än de disponibla inkomsterna, det vill säga att skuldkvoten har ökat. Under det första kvartalet 2019 uppgick skuldkvoten till 186 procent. Bolån står för majoriteten av hushållens totala skulder och därför har de snabbt stigande bostadspriserna varit den viktigaste orsaken till att skuldkvoten har ökat. När skuldsättningen i landet ökar snabbt, ökar även den finansiella sårbarheten och därmed även risken för en finanskris (Finocchiaro, Jonsson, Nilsson & Strid, 2016).

Över tid uppvisar fastighetspriserna ett cykliskt förlopp och fastighetsbubblor som spricker efterföljs av djupa finans- och fastighetskriser som orsakar stora ras i fastighetspriser, banker som fallerar och många företagskonkurser (Lind, 2015). Den vanligaste definitionen av en bubbla på en tillgångsmarknad är: om orsakerna till att priset är högt idag inte beror på fundamentala faktorer utan enbart beror på att investerarna tror att försäljningspriset kommer vara högt imorgon, föreligger en bubbla. Till fundamentala faktorer hör demografi, inkomster, räntor och utbud (Flam, 2016).

År 2008 drabbades världen av en av de värsta finansiella kriserna i historien efter att fastighetsbubblan i USA brast (Larsson & Lönnborg, 2015). För att mildra de realekonomiska effekterna av finanskrisen sänkte Riksbanken styrräntorna till mycket låga nivåer (KI, 2015). De låga räntorna orsakade en ökad efterfråga på bostäder och således även höjda bostadspriser (Svenska Bankföreningen, 2018). Detta i kombination med en rad andra faktorer som begränsad nyproduktion, hyresregleringen samt goda inkomster förstärkte den expansiva prisutvecklingen på bostäder (Finocchiaro et al, 2016).

Det finns flera mått över bostadsprisernas utveckling. Figur 1 är baserad på statistik från SCB och Svensk Mäklarstatistik och visar prisutvecklingen på bostadsrätter i riket mellan 2008 och 2018. Den vänstra axeln demonstrerar kvadratmeterpris som den ljusare grafen visar. Höger axel visar köpeskilling i tusentals kronor och illustreras av den mörkare grafen.

## Få betalt för att bo



Figur 1: Prisutveckling för bostadsrätter i riket, årshistorik (SCB, 2018a; Svensk Mäklarstatistik, 2019a).

Kvadratmeterpriset i riket har från år 2008 till år 2018 stigit med hela 91 procent från cirka 20 000 kronor per kvadratmeter till cirka 38 000 kronor per kvadratmeter (Svensk Mäklarstatistik, 2019a). Den genomsnittliga köpeskillingen för en bostadsrätt i Sverige låg på cirka 1,1 miljoner kronor år 2008. Tio år senare, 2018, låg den genomsnittliga köpeskillingen på ungefär 2,3 miljoner kronor. Detta motsvarar en värdeökning på 108 procent (SCB, 2018a).

Ett alternativt sätt att illustrera prisutvecklingen på är att ställa prisuppgången i förhållande till boendekostnaderna. År 1978 publicerade Bo Sandelin och Bo Södersten boken "Betalt för att bo" som undersökte värdetegringen på småhus. Under 70-talet steg fastighetspriserna och mellan 1972 och 1975 hade samtliga småhusägare, som då var cirka en miljon hushåll, ett överskott på sitt boende om 20 miljarder kronor sedan alla kostnader var täckta, vilket innebar att de i praktiken fått betalt för att bo. Det var mindre ekonomiskt lönsamt att bo i en hyresrätt då hyresgästerna, som motsvarade två miljoner hushåll, fick betala hyror om 43 miljarder kronor under samma tidsperiod. Den stora skillnaden mellan boendeformerna berodde främst på skattefördelar som fanns, och än idag finns, för ägt boende i form av indirekta subventioner som ränteavdrag och ingen effektiv beskattning på värdeökningen.

I maj 2019 publicerade Swedbank och Sparbankerna pressmeddelandet, "Vinster från bostadsförsäljningar överstiger ofta den totala boendekostnaden". I pressmeddelandet menar Arturo Arques, privatekonom på Swedbank, att den som köpte en bostadsrätt i Sverige 2008 hade kunnat sälja den 2018 med en vinst som överstiger den totala boendekostnaden som man haft under perioden man bott där. Siffror som Swedbank och Sparbankerna hade sammanställt visade att den genomsnittliga vinsten vid försäljning av en bostadsrätt på 60 kvadratmeter, översteg de totala boendekostnaderna med 6600 kronor per månad i Stockholm, Göteborg hade ett överskott på ungefär 5500 kronor varje månad och Malmö hade ett överskott på 950



kronor per månad. Analysen grundades på den genomsnittliga prisuppgången i varje kommun och det fastställdes att det fanns stora skillnader i olika delar av landet.

Att den genomsnittliga prisuppgången har varit stor i Stockholm, Göteborg och Malmö innebär inte att alla områden i storstäderna fått ta del av den. Genom att ortsprisvärdera en tvåa på 57 kvadratmeter i olika områden i Stockholm, Malmö och Göteborg vid två värdetidpunkter, 2008 och 2018, och anta boendekostnaderna avser arbetet att undersöka om man under det senaste decenniet fått betalt för att bo. Överskottet, det vill säga hur mycket man fått betalt för att bo, beräknas som differensen mellan vinsten vid försäljning och boendekostnaderna under innehavsperioden. Alternativet att bo i en hyresrätt och investera kontantinsatsen undersöks också. Dessutom avser arbetet att åskådliggöra hur olika faktorer har en inverkan på prisutvecklingen.

## 1.2 Syfte

Syftet med det här arbetet är att undersöka huruvida det senaste decenniets bostadsvärdeökning har givit upphov till att vinsten, för en bostadsrätt som anskaffades 2008 och såldes 2018, överstiger de totala boendekostnaderna i sammanlagt 28 områden i Stockholm, Göteborg och Malmö. Detta skulle i praktiken innebära att man erhållit betalning för att bo. Vidare syftar arbetet till att belysa olika faktorer och förutsättningar som påverkat prisutvecklingen på bostäderna.

## 1.3 Frågeställning

Det här arbetet har för avsikt att besvara frågeställningen:

- Har värdestegringen på bostadsrätter på 57 kvadratmeter som köptes år 2008 och såldes 2018, genererat en vinst som överstiger boendekostnaderna man haft under perioden i olika områden i Stockholm, Göteborg och Malmö?

## 1.4 Metod

Tillvägagångssättet är både kvalitativt och kvantitativt. Arbetet inleds med ett teoretiskt kapitel som har ett kvalitativt angreppssätt. Det teoretiska kapitlet baseras på litteraturstudier.

För att besvara frågeställningen, om bostadsrättsinnehavare som köpt en bostadsrätt år 2008 hade kunnat sälja sin bostad 2018, med en vinst som överstiger den totala boendekostnaden, utgår arbetet från en kvantitativ studie. Bostadsrätterna värderas med ortsprismetoden som i grunden kan betraktas som en induktiv metod. Detta innebär att hypotesen om att man fått betalt för att bo härleds från empiriska observationer som tillhandahålls från Värderingsdata. Med ortsprismetoden observeras medelpriset för en bostadsrätt med två rum och kök på ungefär 57 kvadratmeter i olika värdeområden i Stockholm, Göteborg och Malmö. Detta innebär att metoden går ut på att göra en prognos över det mest sannolika priset utan att ha

någon direkt teori som bygger på lägenhetens värde, bortsett från område, storlek och antal rum. För att beräkna om man har fått betalt skapas en modell som beräknar differensen mellan vinsten vid bostadsförsäljningen och boendekostnaderna. Boendekostnaderna antas med statistik som grund. En mer genomgripande beskrivning av modellen med skildring av värderingsmetoden och antagande av boendekostnaderna återfinns i kapitel 5 Tillvägagångssätt. I kapitlet beskrivs även hur alternativkostnaden antagits.

## 1.5 Avgränsning

Undersökningen är förenad med en hel del avgränsningar då arbetet grundas på ett teoretiskt resonemang. Undersökningen har för avsikt att granska huruvida man fått betalt för att bo i nominella termer, vilket innebär att man blivit mer förmögen efter att ha ägt ett boende under viss tid jämfört med innan investeringen. För att beräkna hur mycket man har fått betalt för att bo i nominella termer härleds överskottet som differensen mellan vinsten och boendekostnaderna. En avgränsning är att överskottet per månad inte tar hänsyn till inflationen, utan beräknas genom att dividera överskottet med innehavsperioden, det vill säga 120 månader. Det månatliga överskottet verkar därmed som en indikation.

Studien är geografiskt avgränsad till tio områden i Stockholm, tio områden i Göteborg samt åtta områden i Malmö. Vidare är arbetet avgränsat till att undersöka bostadsrätter med två rum och kök på 57 kvadratmeter.

Samtliga boendekostnader är antagna och således inte de faktiska för perioden. Antagandena är bland annat att bostadsrättsinnehavaren har vid köp av bostadsrätten 2008 finansierat sig med 85 procent lånat kapital med en rak amortering om 40 år och rörlig ränta. Månadsavgiften antas vara den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter för ortprismaterialet i respektive område för 2008 och 2018. Mellan åren antas månadsavgiften följa en årlig procentuell ökning. Mäklararvodesmodellen antas vara en fast kostnad som är densamma i samtliga kommuner. Arbetet avgränsar sig för de eventuella skillnaderna i kostnader som kan finnas mellan olika kommuner.

I det här arbetet är elkostnaden inte en boendekostnad. Anledningen är att elkostnader ska erläggas oavsett boendeform och är således inte utmärkande för bostadsrätter. I beräkningarna är amortering inte heller en kostnad eftersom amorteringen återförs på vinsten. Alternativkostnaden antas vara differensen mellan avkastning från investeringen av kontantinsatsen och hyreskostnader, övriga boendekostnader tas ej hänsyn till.

En ytterligare avgränsning är att skicket antas vara konstant över tid. Skicket för en bostadsrätt som såldes till marknadsvärdet antas vara genomsnittligt. Detta innebär att inga större värdehöjande investeringar görs under innehavsperioden. För att hålla skicket i en lägenhet konstant över tid krävs dock inre reparation och underhåll, vilket är en boendekostnad. För hyresrätterna antas standarden och utrymmena vara densamma för hyresrätter i samtliga områden.

Att undersöka varför prisutvecklingen på bostadsmarknaden har varit markant hade kunnat vara ett examensarbete i sig. Det här arbetet är avgränsat genom att sammanfatta förklara den svenska bostadsmarknaden och faktorerna som har en inverkan på prisutvecklingen för att skapa en förståelse för varför man eventuellt har fått betalt bo. En viktig avgränsning är att reservera sig för att resultatet gäller för tidsperioden 2008 till 2018, vilket betyder att resultatet inte hade varit detsamma över andra tidsperioder.

## 1.6 Målgrupp

Bostadsprisutvecklingen är en fråga som engagerar många i samhället och därav är målgruppen bred. Det här arbetet riktar sig till alla som är intresserade av bostadsmarknaden, vilket omfattar såväl gemene man som studenter och verksamma inom fastighetsbranschen.

## 1.7 Bostadsbegrepp

Nedan presenteras några av de olika boendeformerna som finns i Sverige.

### **Fastighet, småhus och äganderätt**

Fast egendom definieras som jord och denna är indelad i fastigheter, i enlighet med 1 kap. 1 § jordabalken (SFS 1970:994). Till fastigheten hör fastighetstillbehör som byggnader, ledningar, stängsel och anläggningar som är uppförda för stadigvarande bruk, som definieras i 2 kap. 1 § i jordabalken (SFS 1970:994)

Då en privatperson köper en fastighet är det ofta frågan om en småhusfastighet. Småhus definieras som ett bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter och som antingen kan vara fristående eller sammanbyggd. Olika typer av småhus är parhus, radhus och kedjehus och dessa behöver inte vara placerade på egna fastigheter. Ett friliggande småhus är dock placerad på egen fastighet (Boverket, 2018).

Vid köp av ett småhus köper husägaren även marken som huset står på, vilket innebär att man äger en fastighet med huset som fastighetstillbehör. Den här upplåtelseformen kallas för äganderätt och ska lagfaras (Ägarlägenhetsutredningen, 2002). Äganderätten ger en rätt att sälja, pantsätta och hyra ut bostaden utan att man behöver tillstånd (Boverket, 2019). Ungefär hälften av landets befolkning bor i småhus upplåtna med äganderätt, vilket gör boendeformen till Sveriges vanligaste (SCB, 2018b).

### **Hyresrätt**

Hyresrätt innebär att man hyr en lägenhet, antingen av en hyresvärd som äger en eller flera fastigheter eller av en privatperson (Boverket, 2019). En hyresrätt är en nyttjanderätt vars syfte är att bereda boende. Detta manifesteras genom ett nyttjanderättsavtal. Det som karaktäriserar ett hyresavtal är att det är ett långt avtal

vilket gör att det i efterhand kan komma att förändras. Om en ny hyra ska förhandlas fram mellan fastighetsägaren och hyresgästen brukar hyresgästen representeras av Hyresgästföreningen (Hyreskommissionen, 2018).

I 12 kap jordabalken, även kallad hyreslagen, finns hyresrätten reglerad och reglerna är i stort sett tvingande vid bostadsuthyrning till hyresgästens fördel. I hyreslagen finns även tvingade regler för boendets kvalitet och skadeståndsansvar. Detta då hyresgästen inte äger egendomen utan nyttjar den och då fastighetsägaren inte har kontroll över denna. Rätten att bo kvar, besittningsskyddet, är väldigt starkt och man kan bara bli förverkad om man som hyresgäst allvarligt åsidosatt sina skyldigheter, till exempel genom att inte betala hyran (Hyreskommissionen, 2018). Boendeformen är Sveriges näst vanligaste och ungefär en fjärdedel av befolkningen bor i ett flerbostadshus med hyresrätt (SCB, 2018b).

### **Bostadsrätt**

Bostadsrätt är en nyttjanderätt till lägenheten och en andelsrätt i en förening. (Boverket, 2019). Vid köp av en bostadsrätt blir man medlem i en bostadsförening som äger fastigheten som lägenheten är i samt får rätten att disponera lägenheten. Förutom rätten att nyttja lägenheten tillkommer även en indirekt delaktighet i bostadsrättsföreningens skulder, tillgångar och ekonomi (Ridder, 2018).

En bostadsrätt är inte förenad med äganderätt utan är som nämnt en nyttjanderätt. Därav är en bostadsrätt inte en fast egendom och regleras inte i jordabalken. En bostadsrätt är en lös egendom och därmed blir bostadsrättslagen och köplagen tillämpliga (Ridder, 2018). I enlighet med bostadsrättslagen sker upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt till nyttjande mot ersättning och upplåtelse får inte vara begränsad i tid. Upplåtelse av en bostadsrätt kan avse hus eller del av hus men även mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Normalt säljs en bostadsrätt på den öppna bostadsmarknaden, dock måste köparen godkännas av bostadsrättsföreningen (Boverket, 2018). Boendeformen är den tredje vanligaste i Sverige och ungefär 17 procent av landets befolkning bor i ett flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt (SCB, 2018b).

## **1.8 Disposition**

Arbetets första kapitel är ett inledande kapitel med en bakgrund till ämnet, syfte och frågeställning. I kapitlet beskrivs även vilken metod som används och hur arbetet är avgränsat. Vidare definieras en målgrupp och olika bostadsbegrepp presenteras.

Målet med kapitel 2 Teori är att bidra till ökad förståelse för värdeteori med en mikroekonomisk grund som baseras på litteraturstudier. I kapitlet presenteras olika faktorer som påverkar värdet på bostadsrätter ur ett objekt perspektiv samt ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det teoretiska kapitlet ska förklara hur ett värde uppstår samt vilka värdepåverkande faktorer som påverkar utvecklingen på bostadspriserna.

Arbetets tredje kapitel, 3 Tillvägagångssätt, ger en djupgående beskrivning om metoden som används för att skapa ett resultat från datamaterialet. Kapitlet inleds med en presentation av datamaterialet som används och hur den tillhandahålls. Vidare beskrivs värderingsmetoden och antagande av samtliga boendekostnader. Slutligen presenteras modellen som använts för att beräkna om man har fått betalt för att bo.

I det fjärde kapitlet, 4 Resultat, presenteras resultatet. Kapitlet inleds med en sammanställning av resultatet på en aggregerad nivå. Vidare beskrivs värdestegringen, alternativkostnaden samt om man har fått betalt för att bo, för samtliga områden i respektive kommun.

I kapitel 6 Analys och diskussion besvaras frågeställningen. Resultatet och metoden analyseras och diskuteras. Kapitlet avslutas med förslag till vidare studier.

Kapitel 7 är arbetets sista kapitel där en samlad slutsats presenteras.

I Bilaga 1 återfinns karta över samtliga värdeområden.

## 2 Teori

I det här kapitlet presenteras värdeteori med begrepp och mikroekonomisk grundval samt värdepåverkande faktorer och finanskriser. Kapitlet avser att förklara vilka förutsättningar som föranledde prisutvecklingen på bostadsmarknaden det senaste decenniet.

### 2.1 Värdeteori

I grunden bygger värdeteori på nationalekonomins mikroekonomiska analyser över hur konsumenter och producenter fattar beslut på en perfekt fungerande marknad (Bengtsson, 2018). Värde skapas ur behov och behovstillfredsställelse. De flesta resurserna har en begränsad tillgång och om resurserna kan vara till nytta uppstår ett värde hos människor vilket framkommer som betalningsvilja i en marknadsprocess. För att ett ekonomiskt värde ska uppstå krävs att följande grundförutsättningar är uppfyllda: det ska finnas ett behov, en begränsad tillgång, dispositionsrätt (det vill säga rätten att nyttja resursen och exkludera andra från att nyttja den) och överlåtbarhet. Värdet av en resurs kommer att uppstå av förväntningar av framtida potentiella nyttor vid användning (Persson, 2019).

#### 2.1.1 Värdebegrepp

För att utöka förståelse om vad ett värde är och hur det uppstår, presenteras några grundläggande utgångspunkter för värdeteorin i form av värdebegrepp nedan.

##### **Lagen om ett pris**

Lagen om ett pris innebär att jämförbara varor handlas till samma pris. I jämvikt väntas varor handlas till samma pris om de fyller samma funktion (Bengtsson, 2018).

I boken "The Theory of Political Economy" presenterar författaren Jevons sin teori "Lagen om likgiltighet". Teorin menar att för en homogen vara på en öppen marknad och vid ett givet tillfälle kan inte mer än ett pris existera. En konsument har inte någon anledning att föredra en viss enhet av samma vara om samtliga enheter är lika i alla avseenden, i egenskap av exempelvis kvalitet och utseende. Då konsumenten inte är villig att betala olika priser för olika enheter av samma vara vid en given tidpunkt, bör rimligtvis alla enheter kosta lika mycket. Konsumenternas preferenser kan dock skiljas åt. Detta innebär att om enheterna har olika egenskaper är det rimligt att priset varierar (Jevons, 2013).

Lagen om ett pris kan även beskrivas som arbitrageprincipen. Denna princip innebär att arbitragemöjligheter, det vill säga att göra en riskfri vinst eller en vinst utan insats, inte kan klara sig på marknaden. Om en vara är prissatt på en marknad till överpris kommer aktörer vilja köpa varan på en annan marknad för att kunna sälja den med

vinst på den överprissatta marknaden. Detta kommer leda till att utbudet på den överprissatta marknaden ökar och därmed sjunker priset (Bengtsson, 2018).

### **Residual värdeteori**

Fastighetsvärdet är beroende av värdet av produktionen som är knuten till fastigheten. Detta innebär att fastigheten inte har något egenvärde. Fastigheterna analyseras som produktionsfaktorer eftersom de används för att framställa något som tillgodoser ett behov (Bengtsson, 2018).

Folk är villiga att betala för mark, inte för markens värde i sig utan för att mark är nödvändigt för att erhålla andra saker som har produktions- eller konsumtionsvärde. Mark behövs för att konstruera byggnader och byggnader krävs för de flesta typer av produktion av varor och tjänster samt för viss typ av konsumtion, som bostäder (Geltner, 2007).

Vid produktion av en vara krävs arbetskraft, maskiner, råmaterial och en fastighet där produktionen ska ta plats. Dessa produktionsfaktorer ska få betalt från värdet av slutprodukten. Residual värdeteori menar att de tre mer mobila faktorerna, som arbetskraft, maskiner och råmaterial, kommer att få betalt först. De rörliga faktorerna kan enkelt flytta om de inte erhåller jämlik betalning som på andra ställen. Detta gör att de totala intäkterna kommer i första hand att fördelas på de mobila faktorerna (Geltner, 2007).

Fastigheten skiljer sig från de övriga faktorerna då den har ett orörligt läge. Man kan inte flytta fastigheten till en annan plats och få ut en högre hyra (Geltner, 2007). Därför kommer fastigheten att absorbera det mesta av variationen i lönsamhet, under lång sikt. På kort sikt tar det egna kapitalet upp svängarna på grund av transaktionskostnaderna. Transaktionskostnaderna innebär att arbetstagarna i första hand kommer att acceptera lite sänkta löner innan de flyttar. Värdet på arbete varierar med värde på produktion, men inte alls i samma utsträckning som värdet på fastigheter. Fastigheten är den produktionsfaktor som kommer att variera mest i värde över tid i takt med konjunkturer (Bengtsson, 2018).

### **Marknadsvärde**

Marknadsvärde definieras som det mest sannolika pris som skulle betalas eller erhållas om varan bjöds ut på en öppen och fri marknad med tillräcklig marknadsföringstid och utan partsrelationer eller tvång (Persson, 2015). Marknadsvärdet kan även definieras som det pris vi skulle betala för en annan vara med motsvarande egenskaper (Bengtsson, 2018).

### **Individuellt värde**

Individuellt värde är det värde en individ, ett företag eller ett hushåll har av en resurs (Bengtsson, 2018). Till skillnad från marknadsvärdet är detta värde inte marknadsbestämt. I dess grundläggande betydelse är värdet av en tillgång individuellt och beroende av olika individers nyttofunktioner. (Persson, 2015). Detta innebär att

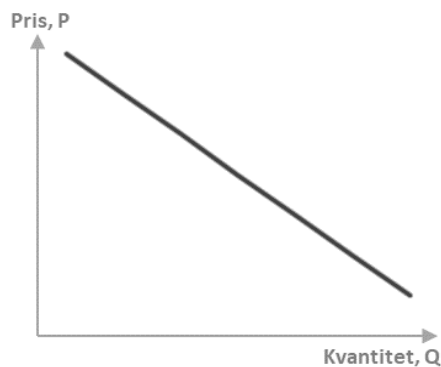
värdet av att själv använda resursen sätter ramar för hur mycket man är redo att betala och hur mycket man är beredd att sälja resursen för (Bengtsson, 2018).

### 2.1.2 Mikroekonomisk grundval

Marknads- och pristeori är, om än med vissa begränsningar, tillämpbar på fastigheter. Nedan presenteras därför de grundläggande mikroekonomiska begreppen efterfråga, utbud och jämvikt som sammanhänger med priset på en marknad (Lind, 2015) samt 4Q-modellen som studerar jämvikt mellan fastighets-, lokal- och byggmarknaden (Geltner, 2007).

#### Efterfråga

Efterfrågekurvan beskriver hur många enheter av en vara som konsumenter är villiga att köpa givet olika priser (Frank & Cartwright, 2013). Den uttrycker den samlade efterfrågan hos alla konsumenter för varan. Kurvan erhålls genom att för varje givet pris adderas samtliga konsumenters efterfrågande kvantitet (Bengtsson, 2018).



Figur 2: Efterfrågekurvan (Frank & Cartwright, 2013)

Kurvan brukar ha en negativ lutning i enlighet med figur 2. Efterfrågekurvan styrs av lagen om efterfrågan som menar att då priset sjunker, ökar den efterfrågade kvantiteten och vice versa. Det finns huvudsakligen två anledningar till att den efterfrågade kvantiteten minskar då priset ökar. Den första anledningen är att då priset på en vara ökar kommer konsumenterna byta till nära substitut. Den andra anledningen är att konsumenterna inte har möjligheten att köpa lika stor kvantitet som förut då de är beroende av sin inkomst (Frank, & Cartwright, 2013). Om priset på en substitutvara sjunker kommer efterfrågekurvan att flyttas åt vänster till följd av att efterfrågan minskar. Då konsumenternas köpkraft ökar, exempelvis till följd av löneökning, ökar efterfrågan och kurvan flyttas till höger (Bengtsson, 2018).

Efterfrågan är en funktion av pris men dess lutning och läge på kurvan är beroende av andra faktorer. Konsumenternas tillgång till substitut påverkar lutningen. Om det är svårt att ersätta varan, det vill säga om det är brist på substitut, kommer kurvan vara mer brant och detta kallas för oelastisk efterfråga. Detta innebär att en förändring av marknadspriset har en liten påverkan på den efterfrågande kvantitet. För en vara med

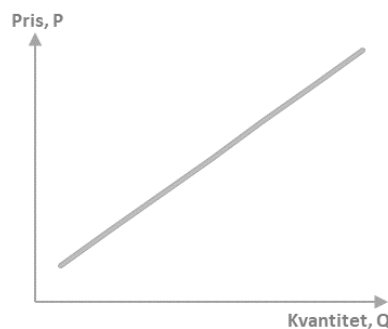


god tillgång till substitut kommer efterfrågan vara elastisk. Detta innebär att den efterfrågande kvantiteten av varan förändras mycket om prisförändring sker (Bengtsson, 2018).

Kurvan förskjuts till höger eller vänster vid förändring på en marknad vilket gör att fler eller färre är intresserade att köpa till ett visst pris. På bostadsmarknaden kan en sådan förändring i efterfrågan vara att man har högre disponibla inkomster, lägre räntor och därmed lägre löpande kostnader eller att priserna på alternativa bostäder ökar (Lind, 2015).

### Utbud

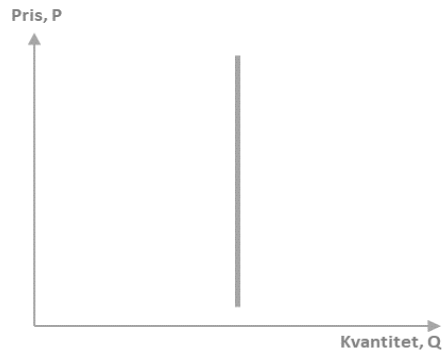
För att en producent ska vara villig att sälja en vara måste priset täcka marginalkostnaden av att producera och anskaffa produkten. Utbudet motsvarar den kvantitet av en vara som en producent är villig att sälja för varje givet pris (Frank & Cartwright, 2013). Kurvan erhålls genom att addera utbudet från alla enskilda producenter för varje givet pris (Bengtsson, 2018).



Figur 3: Utbudskurvan (Frank & Cartwright, 2013)

Utbudskurvan har en positiv lutning i enlighet med lagen om utbudet, vilket syns i figur 3. Lagen om utbudet är den empiriska observationen som härleder att då priset på en produkt ökar kommer producenterna erbjuda en större kvantitet av varan till försäljning och vice versa (Frank & Cartwright, 2013). Utbudskurvans läge och lutning bestäms av kostnaderna för produktionen samt förutsättningarna att sälja varan på en annan marknad. (Bengtsson, 2018).

Sambandet mellan bostadspris och nyproduktion kan illustreras i utbudskurvan. Nyproduktion sker om byggbolagen bedömer att det förväntade priset för den färdiga byggnaden överstiger de förväntade kostnaderna. Ju högre förväntat pris desto mer vill företagen bygga (Lind, 2015).



Figur 4: Utbudskurvan på kort sikt (Lind, 2015).

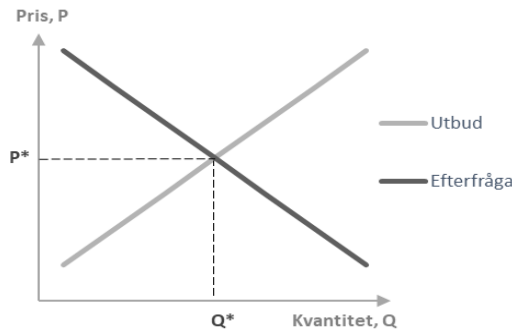
Fastighetsmarknad (och bostadsmarknaden) är en marknad för varor med lång livslängd. Den utbudna kvantiteten består främst av befintliga varor inte nyproducerade. Utbudskurvan för en sådan marknad har normalt en relativt brant kurva, vilket illustreras i figur 4 (Bengtsson, 2018). Utbudet på fastighetsmarknaden är relativt konstant på kort sikt och prisförändringarna sammanhänger i regel med förändringar i efterfrågan (Lind, 2015). Utbudet är nästan helt oelastiskt. Om efterfrågan ökar kan man inte öka den utbudna kvantiteten (inte inom några år i alla fall) och motsatsvis gäller då efterfrågan minskar. Detta är konsekvensen av att det tar lång tid att bygga och att fastigheterna har en längre livslängd jämfört med andra produkter (Geltner, 2007).

### Jämvikt

Priset och den producerade kvantiteten på en marknad med konkurrens bestäms genom utbud och efterfråga. På en välfungerande marknad förväntas priset ändras konstant så att efterfrågan och utbudet möts och ingen enskild köpare eller enskilt företag kan påverka priset. Detta antagande är tämligen orealistiskt. I verkligheten finns inslag av marknadsimperfectioner i form av överskott, brist och prisvariation (Lind, 2015).

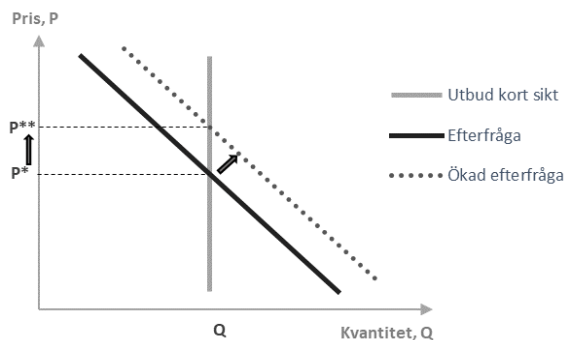
Jämvikt karakteriseras av två egenskaper. Jämvikten är ofta stabil, vilket betyder att om man befinner sig i jämvikt finns det ingen tendens att röra bort därifrån. Den är även självkorrigering vilket innebär att om man inte befinner sig i jämvikt, rör marknaden sig mot jämvikten (Ahlersten, 2010).

## Få betalt för att bo



Figur 5: Jämvikt: pris och kvantitet bestäms genom utbud och efterfråga (Frank & Cartwright, 2013).

Skärningspunkten mellan utbudskurvan och efterfrågakurvan kallas för marknadsjämvikten. I figur 5 illustreras hur pris och kvantitet bestäms i jämvikt. Priset och kvantiteten i jämvikt kallas för marknadspris ( $P^*$ ) respektive marknadskvantitet ( $Q^*$ ). I modellen kan man analysera vad som sker med jämvikten då utbud eller efterfråga ändras (Bengtsson, 2018).



Figur 6: Jämvikt med givet utbud på kort sikt samt vid förändrad efterfrågan (Lind, 2015).

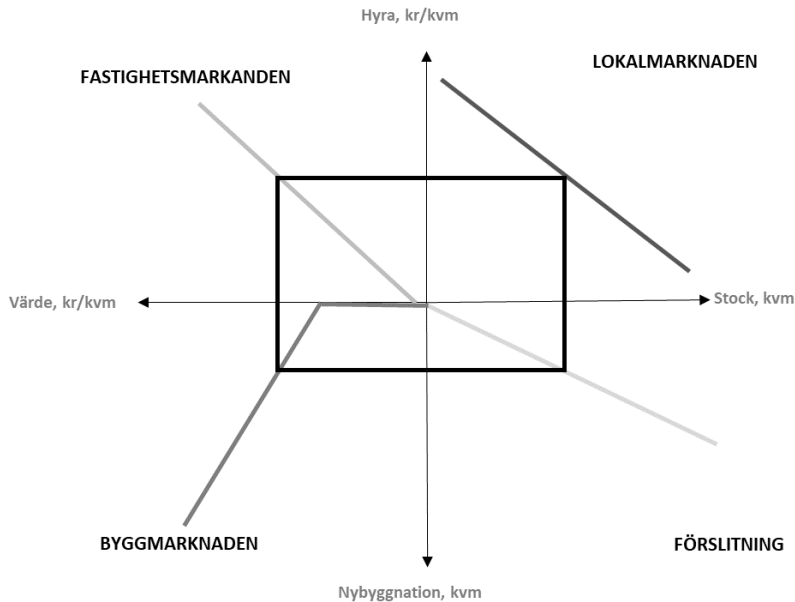
Utbudet på fastighetsmarknaden har en trög rörlighet, en låg priskänslighet, och därför är det förändringar i efterfrågan som kommer att påverka priset mest (Bengtsson, 2018). Om efterfrågan på fastigheter stiger ökar priset (från  $P^*$  till  $P^{**}$ ), se figur 6.

### 2.1.3 4Q- modellen

4Q-modellen används för att långsiktigt studera jämvikten mellan marknaderna för fastigheter, lokaler och byggande samt hur dessa samverkar. Varje marknad beskrivs med två variabler och varje samband delar en av variablerna med ett annat samband (Geltner, 2007). Om man sätter ihop alla fyra samband i en figur utgör varje samband en kvadrant (Bengtsson, 2018). Jämvikten motsvarar en rektangel vars sidor är

## Få betalt för att bo

vertikalt och horisontellt sammankopplade mellan fyra punkter och där varje punkt ligger i en kvadrant, se figur 7 (Geltner, 2007).



Figur 7: 4Q-modellen (Geltner, 2007)

I nordöstra kvadranten finns lokalmarknaden och där handlas lokalyta. I modellen beskrivs efterfrågan på lokalytan som en funktion av hyresnivån. Den är kopplad till fastighetsmarknaden (Bengtsson, 2018). Den vågräta axeln representerar total stock av tillgängliga lokaler och den lodräta axeln representerar hyra per kvadratmeter. Detta motsvarar den klassiska efterfrågekurvan (Geltner, 2007). Efterfrågan styrs av marknaden för de produkter som produceras i lokalerna (Bengtsson, 2018). Vid jämvikt i modellen representerar den här kvadranten hyran. (Geltner, 2007).

Fastigheter handlas på fastighetsmarknaden och återfinns i den nordvästra kvadranten, där efterfrågan är en funktion av hyresnivån. Denna är kopplad till byggmarknaden via fastighetspriset (Bengtsson, 2018). Den räta linjen i kvadranten representerar direktavkastning (Geltner, 2007). Direktavkastning är kvoten mellan marknadsmässigt driftnetto (det årliga överskottet som återstår av fastighetskapitalet då alla kostnader för drift och underhåll dragits av från intäkterna) och fastighetens marknadsvärde (Persson, 2015). Ju brantare linje desto högre direktavkastning och lägre pris på fastigheterna (Geltner, 2007).

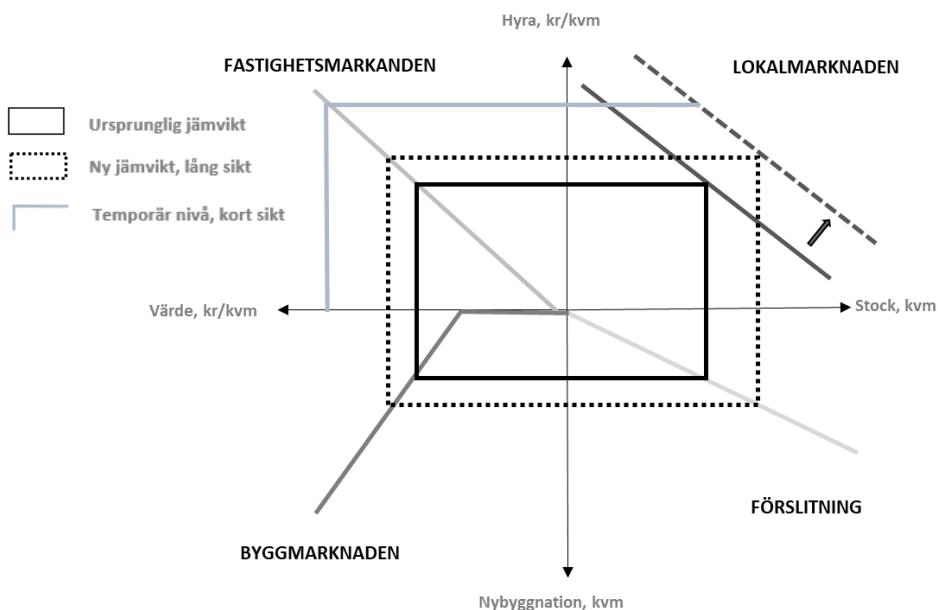
På byggmarknaden, som finns i den sydvästra kvadranten, handlas byggtjänster. I modellen visar byggmarknaden efterfrågan på nybyggnation som en funktion av värdena på fastighetsmarknaden (Bengtsson, 2018). Linjen i den här kvadranten relaterar en given nivå av fastighetspris till en given grad av byggande och indikerar

att vid högre fastighetspriser byggs det mer (Geltner, 2007). Linjen är bruten till skillnad från de övriga sambanden för att illustrera att ingen nybyggnation kommer att efterfrågas då fastighetsvärdet ligger under nyproduktionskostnaderna (Bengtsson, 2007).

Den sydöstra kvadranten presenterar vilken nybyggnation som krävs för att hålla stocken konstant (Bengtsson, 2018). Ur ett långsiktigt perspektiv kommer, i frånvaron av nyproduktion, gamla lokaler och byggnader överges och demoleras. Därför är det nödvändigt med en viss nyproduktion årligen, för att bibehålla en given stock av lokaler. Ju högre stocken är, desto mer nyproduktion krävs årligen för att hålla stocken konstant under lång sikt (Geltner, 2007).

Rektangeln i figuren representerar jämvikten och det finns enbart en möjlig jämvikt för varje kombination av samband. Jämvikt innebär att byggandet precis kompenserar för förslitningen och stocken hålls konstant. Detta leder till att hyran hålls konstant vilket medför ett stabilt fastighetsvärde. Efterfråga på nyproduktion kommer då att motsvara förslitningen (Bengtsson, 2018).

Med 4Q-modellen kan man illustrera den nya jämvikten på marknaden efter en initial chock (Bengtsson, 2018). Det kan exempelvis handla om att efterfrågan på lokaler ökar, se figur 8.



Figur 8: 4Q-modellen och effekterna av ökad efterfråga på lokalmarknaden (Geltner, 2007).

Då efterfrågan på lokaler ökar skiftar efterfrågakurvan i den nordöstra kvadranten till höger. På kort sikt leder detta till att hyran ökar. Med en ökad hyra ökar även värdet på fastigheterna. Det som sker omedelbart efter att efterfrågeökningen har inträffat är

att marknaden uppnår en temporär nivå (Bengtsson, 2018), vilket illustreras i Figur 8. Under kort sikt kan man inte utöka den utbudna kvantiteten då efterfrågan ökar eftersom det tar lång tid att bygga fastigheter (Geltner, 2017). Under lång sikt hinner marknaden anpassa sig till efterfrågeökningen. En ökad kvantitet av lokaler resulterar i en lägre hyresnivå än hyran på temporär nivå eftersom marknaden hinner anpassa sig till en ökad efterfrågan och bygga mer. Den nya jämvikten, som illustreras som den streckade rektangeln i figuren, ligger helt utanför den ursprungliga jämvikten. Resultatet av den ökade efterfrågan blir ökade hyran, stigande fastighetsvärden, mer nybyggnation och en ökad stock av lokaler (Bengtsson, 2018).

### **2.1.4 Fastighetsmarknadens särdrag**

Trots att generell marknads- och pristeori är, som nämnt, tillämpbar på fastigheter har fastigheter särdrag som gör fastighetsmarknaden unik (Lind, 2015).

En fastighet är förknippad med äganderätt som är ett rättighetsknippe och innehåller följande delrättigheter: rätten att nyttja, förändra och överlåta fastigheten (Bengtsson, 2018). Kraven för att ett ekonomiskt värde ska uppstå är att det ska finnas ett behov, en begränsad tillgång, dispositionsrätt och överlåtbarhet (Persson, 2019). Fastigheter uppfyller samtliga krav.

På en välfungerad marknad med homogena varor, det vill säga varor som är lika varandra, antas priset i dagsläget spegla all historisk och publik information. Fastigheter är dock en heterogen vara (Bengtsson, 2018). Detta innebär att varje objekt är unikt och att det inte finns två likadana fastigheter. Andra faktorer som gör fastighetsmarknaden speciell är att varje fastighet har ett givet läge och är evigt bestående. För de flesta privatpersoner är fastighetsförvärvet den största investeringen i livet och sker i regel med stora lånefinansieringar (Lind, 2015). Dessutom är transaktionskostnaderna höga (Bengtsson, 2018). Endast en begränsad del av fastighetsbeståndet omsätts. Detta bidrar till ett trögrörigt utbud och bristfällig marknadsinformation. Överlåtelseprocessen är i regel utdragen med många inblandade parter och omfattade legala och finansiella regleringar (Lind, 2015).

Dessa faktorer leder till att observerade priser på fastighetsmarknaden (och bostadsmarknaden) avslöjar mindre information om värdet på en specifik fastighet (Bengtsson, 2018). Värdet på en specifik fastighet är beroende av en rad värdepåverkande faktorer (Persson, 2017).

### **2.2 Värdepåverkande faktorer**

Värdet är en funktion av ett antal värdebärande faktorer. Detta innebär att värde endast existerar givet preciserande förutsättningar och därmed ändras värdet ständigt över tid. De värdepåverkande faktorerna kan delas in i objektrelaterade faktorer, exempelvis läge, storlek och avgift, samt marknads- och samhällsekonomiska faktorer, exempelvis nyproduktion, räntor och beskattningsregler (Persson, 2017).

### 2.2.1 Värdepåverkande objektrelaterade faktorer

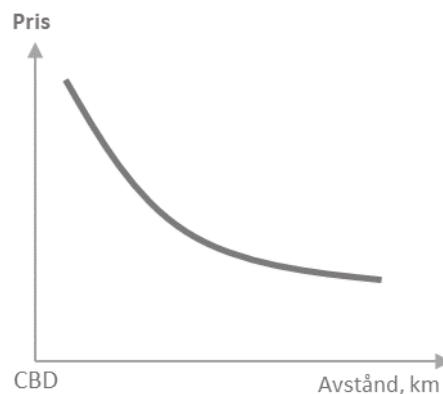
Värdet på bostäder kan relateras till ett antal objektrelaterade faktorer och nedan presenteras en del av dessa som påverkar värdet på bostadsrätter.

#### Läge

Läget räknas som den enskilt viktigaste faktorn för fastigheter och bostadsrätter. Ett vanligt talesätt i fastighetsbranschen är att fastighetsvärdets tre viktigaste egenskaper är "läge, läge och läge" (Persson, 2017). Bostaden har ett bra läge om attraktiva platser är lättillgängliga. Människor är intresserade av att ha tillgång social och kommersiell service, livsmiljö samt arbetsmarknad (Bengtsson, 2018).

Kommersiell och social service omfattar allt från skola, vård och omsorg till handel, restauranger och caféer samt idrott och kultur. Närhet till kommunikation är också en viktig faktor och avser bilvägar, cykelvägar och kollektivtrafik. Med livsmiljö syftar man på naturupplevelser exempelvis i form av strand, skog och utsikter. Andra faktorer under livsmiljö är trygghet, frånvaro av kriminalitet och buller (Bengtsson, 2018).

Priserna är generellt högre i större städer, än i mindre men även högre i staden än utanför. En orsak till detta är att arbetsmarknaden är bättre i större städer samt i centrala delar av staden (Bengtsson, 2018). Hushåll följer lagen om efterfrågan vilket innebär att om priset på bostäder ökar så konsumerar hushåll färre kvadratmeter boende. Ju närmare arbetsmarknaden ett boende befinner sig, desto dyrare kommer boendet att vara och mindre kvadratmeter kommer att konsumeras (O'Sullivan, 2012).



Figur 9: Bid rent-kurvan med avstånd från central business district (O'Sullivan, 2012)

Bid rent-kurvan illustrerar hur mycket en köpare är villig att betala för ett läge, se figur 9. Lutningen på kurvan förklaras av transportkostnaderna. I CBD, central business district det vill säga stadskärnan eller centrum, är priset för boende

maximerat och transportkostnaderna minimerade (Geltner, 2007). Om man antar att varje hushåll har en fast summa att spendera på boende och pendlande så minskar priset på boende då avståndet till arbetsplatsen ökar. Detta överensstämmer med urban ekonomins första axiom, priserna anpassar sig för att lokaliseringens jämvikt ska uppstå. Jämvikt inträffar när ingen har incitament att flytta och det kräver att man betalar ett högre pris för ett bättre läge (O'Sullivan, 2012).

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening vars ändamål är att äga flerfamiljsfastigheter och upplåta bostäder med bostadsrätt till medlemmarna utan begränsning i tid. Föreningen har fastställda stadgar för sin verksamhet och har en föreningsstämma årligen där medlemmar väljer en styrelse som ska förvalta och fatta beslut i föreningen. Föreningen måste årligen upprätta en årsredovisning (Ridder, 2018). Kostnaderna för att förvalta fastigheten debiteras av medlemmarna genom att dessa betalar en månadsavgift. Lägenhetens värde är beroende av både avgiftens storlek och vad avgiften används till. En bostadsrätt med högre avgift borde i regel vara mindre värd än en bostadsrätt med låg avgift (Bengtsson, 2018).

Att äga en bostadsrätt innebär att man har en stark nyttjanderätt till lägenheten och ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta innebär att man som medlem i en bostadsrättsförening har en andel i föreningen rättigheter, skyldigheter, tillgångar och skulder (Bengtsson, 2018). Varje lägenhet är förenad med ett andelstal som antingen är baserad på andelen av den totala bostadsytan eller andelen av föreningens lån. Andelstalet styr hur hög månadsavgiften är för respektive lägenhet (Ridder, 2018). Månadsavgiften som medlemmarna betalar används till ränta och amortering av föreningens lån samt drift- och underhållskostnader för fastigheternas gemensamma ytor (Bengtsson, 2018).

Föreningens ekonomi är en värdepåverkande faktor då man vid köp av en bostadsrätt erhåller en andel i bostadsrättsföreningens ekonomi (Ridder, 2018). Storleken på föreningens lån samt villkor för amortering och ränta påverkar värdet på bostadsrätten. Genom andelstalet kan man beräkna lånets direkta värdepåverkan. Andelen av lånet i en bostadsrättsförening sänker värdet på bostadsrätten krona för krona, allt annat lika. Detta innebär att om andelen av föreningens lån uppgår till 1 miljon kronor bör värdet på bostadsrätten vara 1 miljon kronor lägre jämfört med en bostadsrätt i en skuldfri förening (Bengtsson, 2018).

Föreningen kan välja olika strategier för underhåll och finansieringen av denna. På lång sikt ska dessa kostnader betalas av medlemmarna vilket gör att bostadens värde påverkas. Bostadsrättsföreningen kan låta medlemmarna i förväg betala framtida underhåll genom att fondera medel. Varje fonderad krona bör öka värdet på en bostadsrätt med en krona, allt annat lika. Föreningen kan också låna till underhåll eller ta in extra i avgifter från medlemmarna och på så sätt minska värdet på bostadsrätten (Bengtsson, 2018).



### **Lägenhetens egenskaper**

Värdet ses som en funktion av ett antal värdepåverkande faktorer (Persson, 2017). Faktorer som är avgörande för bostadsrättens värde är bostadens storlek och dess kvaliteter. Storleken påverkar värdet genom antal kvadratmeter och antal rum. För bostadsrätter är fler antal rum viktigare än för småhus eftersom bostadsrätten är i regel mindre, man kan inte bygga till och det är svårt att ändra befintlig planlösning. Därav läggs större vikt på en god planlösning i en bostadsrätt (Bengtsson, 2018).

Arkitektur på både lägenheten och huset kan påverka värdet i hög grad (Bengtsson, 2018). En undersökning utförd av Booli (2016) visar att byggåret spelar stor roll för slutpriset. Lägenheter som uppfördes under slutet av 1800-talet är i särklass dyrare. Priserna på bostadsrätterna sjunker sedan succesivt med byggnadsåren fram till och med 1990-talet och börjar därefter stiga något igen.

Värdepåverkande kvalitéer för en bostadsrätt kan vara stil och materialval som exempelvis golv, maskiner och köksskivor. En balkong i bra solläge, hiss, trevlig omgivning och fin utsikt kan i väsentlig utsträckning påverka värdet. Generellt sätt brukar lägenheter högre upp i huset vara dyrare. Lägenheterna i bottenplan är i regel minst eftertraktade på grund av insyn och utsatthet av buller. (Bengtsson, 2018).

### **2.2.2 Värdepåverkande faktorer på samhällsekonomisk nivå**

Förutom objektrelaterade faktorer påverkas priserna på objekten även av faktorer som är gemensamma på en nationell nivå som ekonomisk utveckling i form av inkomster, räntor och förändringar i regelverk (Bengtsson, 2018). Över tid uppvisar fastighetspriserna ett cykliskt förlopp som speglar den ekonomiska utvecklingen i samhället som bland annat beror på ekonomisk tillväxt, sysselsättning och inflation. Periodisk har västvärldens ekonomi drabbats av djupa finans- och fastighetskriser som orakat stora ras i fastighetspriser, banker som fallerar och många företagskonkurser (Lind, 2015). Nedan beskrivs två stora finanskriser, 1990-talskrisen och 2008-krisen, som på olika sätt påverkade värdet på bostäder. Vidare listas några av de mest väsentliga faktorerna på samhällsekonomisk nivå som påverkar utvecklingen av bostadspriserna.

#### **Finans- och fastighetskrisen 1991–1993**

Under 1990-talet inträffade den mest omfattade finansiella krisen i Sveriges historia med rekordartade kreditförluster som följd (Larsson & Lönnborg, 2014).

Efter andra världskriget ändrades den svenska kreditmarknaden då nya regleringar som begränsade konkurrensen samt i detalj styrde de finansiella regleringarna tillkom. Riksbanken hade full kontroll över all in- och utgående kapital i Sverige och om ett svenskt företag ville göra investeringar utomlands krävdes tillstånd och dispens. Detta kallades för valutaregleringen. (Larsson & Lönnborg, 2014). År 1955 infördes ett utlåningstak som begränsade företagens och hushållens portföljval (Fregert & Jonung, 2003).

Under 1980-talet avskaffades regleringarna gradvis efter att den svenska kronan devalverade kraftigt år 1981 och 1982. Utlåningsstaket avskaffades 1985 och detta kom att kallas novemberrevolutionen. Bankerna kunde då fritt välja volym och ränta för sin utlåning, vilket bidrog till en snabb expansion av bankernas utlåning (Larsson & Lönnborg, 2014).

Efter avregleringen hade hushåll och företag starka incitament att öka sin belåning vid det rådande ränteläget. Bankerna och andra finansiella institut hade efter regleringarna en öppnare och mer aggressiv konkurrens om marknadsandelar vilket gjorde att långivarna expanderade kreditgivningen. Det som följde var en samtidig ökning av utbud och efterfråga på krediter. Bakom expansionen låg främst två faktorer, för det första var avregleringarna inte kombinerade med minskade avdragsmöjligheter för att öka realräntan efter skatt vilket gav hushåll och företag incitament att belåna sig. Den andra faktorn var att kreditgivare och Finansinspektionen inte hade kunskap och resurser att kontrollera kreditvärdigheten och ekonomiska potentialer för de nya kredittagarna. Detta bidrog till överskuldssättning och överutlåning under 1980-talets senare del (Fregert & Jonung, 2003).

En stor del av bankernas och finansbolagens krediter gick till att finansiera fastighetsköp samt byggen vilket ledde till att fastigheter, särskilt kommersiella, ökade snabbt i värde. Valutaregleringen gjorde att kapitalet stannade i landet och användes till stor del för att finansiera fastighetsköp. Fastighetsköp ansågs vara en säker investering och man hade en uppfattning om att det var nästintill omöjligt att förlora pengar på fastigheter. Många hyreskontrakt var indexerade och följde den höga inflationen som rädde och man räknade med att avkastningen på fastigheterna skulle fortsätta öka (Larsson & Lönnborg, 2014).

Inflationen var, mellan 1985 och 1990, 2,5 procent högre i Sverige jämfört med andra OECD-länder vilket innebar att exportindustrin förlorade konkurrenskraft samt att räntenivån drevs upp. Detta ledde till att priserna pressades upp och lönerna steg. I sin tur bidrog det här till att försämring av kronans värde och att den svenska exportindustrin urholkades. Men trots det höga ränteläget kunde bankerna fortsätta att expandera sina låneportföljer. Detta berodde på den låga realräntan, det vill säga räntan som låntagare betalar med hänsyn till inflationen, och skattereglernas utformning. Marginalskatten låg på 50 procent vilket innebar att en utlåningsränta, som i slutet på 1980-talet som låg på 14 procent, blev 7 procent efter avdrag för skatten. Med en inflation om 10 procent, som inte var ovanligt för perioden, blev realräntan - 3 procent, vilket i praktiken innebar att hushåll fick betalt av staten när man lånade pengar hos bankerna (Larsson & Lönnborg, 2014). Detta bidrog till att tillgångspriserna ökade snabbare än konsumentpriserna eftersom krediterna kanaliserades i betydande utsträckning till marknader för aktier och fastigheter. I genomsnitt steg tillgångspriserna med 70 procent mellan år 1985 och 1990 (Fregert & Jonung, 2003).

Följden av värdeuppgången på tillgångarna var att förmögenhetseffekter skapades eftersom hushållen kände sig förmögnare, vilket bidrog till att man sparade mindre och konsumerade mer. Konsumtionstillväxten bidrog till ökade skatteintäkter, stark efterfråga på arbetsmarknaden och ökade löner men exporten utvecklades negativt. Den snabbt ökade inflationen ledde till en försämring av svensk konkurrenskraft och minskad trovärdighet för kronans växelkurs som vid tidpunkten var fast, vilket bidrog till spekulation och förväntningar kring en ny devalvering av kronan. (Fregert & Jonung, 2003).

Under 1980-talets slut blev det tydligare att man behövde föra en mer åtstramande ekonomisk politik (Fregert & Jonung, 2003). En skattereform som sänkte det direkta skattetrycket infördes år 1989 samtidigt som ränteavdragen justerades ner. Detta bidrog till att förväntningarna kring ökad inflation och uppgång av fastighetspriser föll (Larsson & Lönnborg, 2014). År 1990 föreslog regeringen två års frysning av löner, priser och utdelningar samt skärpt lagstiftning kring strejker. Detta var en utlösande faktor som föranledde en regeringskris och ledde till den dåvarande finansministerns avgång. Under 1990 – 1991 genomfördes århundradets skattereform som försämrade villkoren för lånefinansierade investeringar och gynnade sparandet. Detta, i kombination med minskad inflationstakt, drev upp realräntan. Efter Berlinmurens fall pressades det europeiska ränteläget upp vilket bidrog till att höja den svenska realräntan. Spekulationer av den svenska kronan ledde till ett minskat förtroende för den fasta valutan och Riksbanken tvingades värna om valutan genom att hålla en högre räntenivå i Sverige jämfört med omvärlden (Fregert & Jonung, 2003).

Den höga realräntan drev ner tillgångspriserna som reducerades och i många fall raderade ut förmögenheter eftersom dessa var finansierade med lån. När det egna kapitalet försvann gick många företag i konkurs, främst fastighetsbolag. Därmed blev krisen en kombinerad finans- och fastighetskris (Lind, 2015). Fastighetsbolaget Nyckeln gick i konkurs 1990 och därefter drabbades flera finansbolag av likvidationsproblem till följd av att säkerheter i form av fastigheter föll i värde (Larsson & Lönnborg, 2014). Realtillgångarna föll med cirka 30 procent. När låntagare inte längre kunde betala av sina räntekostnader och amortering på sina skulder spred sig effekterna till banker som gick i förlust med 180 miljarder mellan 1990 och 1993. För att garantera banksektorns existens inrättade staten en bankstödsnämnd och två konkursmässiga banker, Nord- och Gotabanken, blev statligt ägda (Fregert & Jonung, 2003).

Hushållen minskade konsumtion och sparade mer samtidigt som företag minskade sina investeringar. Detta ledde till rekordartade konkurser och en ökad arbetslöshet. Trovärdigheten för den fasta växelkursen minskade och ju mer Riksbanken försvarade valutan genom att höja räntan och undvika devalvering desto djupare blev krisen i landet. Riksbanken utlåningsränta hamnade på nivåer om 500 procent. Efter en massiv spekulationsattack i november 1992 bröt kronförsvaret samman och kronan fick en rörlig växelkurs vilket innebar en rejäl depreciering. Detta hävde den akuta krisen. År 1993 vände den ekonomiska aktiviteten uppåt dock med djupa spår från

krisen i form av hög statsskuld och arbetslöshet under resten av 90-talet (Fregert & Jonung, 2003). Notan för krisen låg på 120 miljarder kronor för bankerna och 65 miljarder kronor för staten. Bankerna blev storägare till mängder av fastigheter till ett värde om 100 miljarder (Lind, 2015).

### **Finanskrisen 2008**

Åren innan finanskrisen 2008 var en period av hög och stabil tillväxt med en finansiell sektor som expanderade snabbt (Wissén, P. & Wissén, U., 2011). År 1999 fick bankerna i USA konstruera nya finansiella instrument som kopplade samman bostadslån med utgivning av värdepapper (Larsson & Lönnborg, 2014). De finansiella instrumenten sänkte kostnader för att låna pengar vilket ledde till att fler investeringar genomfördes, hushållen konsumerade mer och fler köpte bostäder (Wissén, P. & Wissén, U., 2011).

År 2004 ändrades investeringsbankernas möjlighet till utlåning, från tidigare 12 gånger det egna kapitalet till 40 gånger (Larsson & Lönnborg, 2014). Det hade blivit ett prioriterat politiskt mål att hushåll i USA med låga inkomster skulle få möjlighet att äga sin bostad (Wissén, P. & Wissén, U., 2011). Samma år införde regeringen krav på bolåneinstitut och krävde att minst 52 procent av all utlåning skulle ske till hushåll med inkomster under medianen varav minst 28 procent skulle gå till låginkomsttagare. Detta föranledde en kraftig expansion av lån och gjorde bankerna mer sårbara (Larsson & Lönnborg, 2014). Lånen som gavs ut till låginkomsttagare med svag återbetalningsförmåga och fick namnet subprimelån (Wissén, P. & Wissén, U., 2011). Subprimelånen beviljades inte i förhållande till kredittagarens betalningsförmåga utan i relation till fastighetens värde.

Ett traditionellt bolån erhålls av banken då låntagaren uppfyller kriterierna som ställs på hushållets privatekonomi. Vidare värderar banken bostaden (Wissén, P. & Wissén, U., 2011) och låntagaren lämnar bostaden som säkerhet för lånet. Banken tar vidare upp pantbrev som en tillgång i balansräkningen. Om kunden inte kan betala sina lån har panten, det vill säga huset, övergått till banken som i sin tur säljer huset för att få tillbaka sin fordran (Larsson & Lönnborg, 2014). Bankerna finansierar det långa bolånet, som ofta har löptider om 20–30 år, med korta lån som måste förnyas många gånger under löptiden. Anledningen till detta är att bankerna har gott om inlåningar över korta perioder i form av inlåningskonton. Ett inlåningskonto är ett företags eller en privatpersons pengar som placeras på ett konto där man får en viss ränta (Wissén, P. & Wissén, U., 2011).

Under 2000 – talet omvandlades emellertid panten till ett värdepapper som såldes till olika investerare. Bostadsinstitut som Fannie Mae och Freddie Mac svarade för hälften av alla bolån i USA men gav inga direkt lån till bostadsägarna utan enbart till banker som i sin tur gav ut bolån. För att bostadsinstitutet skulle finansiera sin verksamhet sålde de lånen vidare med hjälp av investmentbanker som Lehman Brothers och Bear Stearns. Investmentbankerna uppgift var då att gå igenom tillgänglig dokumentation i form av exempelvis låneavtal samt bedöma risken i lånet. Risken bedömdes med hänsyn till sannolikheten att låntagaren inte kan återbetala

lånet samt hur stor förlusten blir om detta inträffar baserat på bostadens standard, läge och lokal husmarknad. (Wissén, P. & Wissén, U., 2011).

Investmentbankerna paketerade om lånen på olika sätt och varje sätt hade ett eget namn (Wissén, P. & Wissén, U., 2011). En vanlig paketering var CDO (collateral debt obligation). Paketeringen gick ut på att banker som lämnade bostadslån till hushåll omvandlade skulden till ett värdepapper som såldes vidare till olika investerare. De underliggande tillgångarna i CDO kunde variera, förutom huslån fanns det även lån för exempelvis bilköp. En annan typisk förpackning var CMO (collateral mortgage obligation) som till skillnad från CDO, endast innehöll huslån. Paketeringen gick ut på att ett separat bolag sätts upp endast för att finansiera innehaven av bostadslån. Lånen läggs in i en portfölj och bolaget emitterar obligationer där huslånen utgör en säkerhet för obligationerna. För att minska risken skapades ett ytterligare instrument, CDS (credit default swaps) som var ett försäkringskontrakt som trädde i kraft då kredittagarna inte kunde betala sina lån (Larsson & Lönnborg, 2014). Den som ingått i CDS-avtal får ersättning om ett visst företag går i konkurs (Wissén, P. & Wissén, U., 2011).

Obligationerna delades vidare in i olika trancher som definierades av kreditvärdighetsbetyget som erhöles från kreditbedömningsinstitut. Olika ratinginstitut satte kreditbetyg på olika instrument som såldes som investeringspaket som innehöll värdepapper med olika risker, ju högre risk desto högre potentiell avkastning (Larsson & Lönnborg, 2014). Institutet bedömde att flera lån tillsammans hade en högre kreditvärdighet än lånen för sig. Dessutom arbetade kreditbedömningsinstitutet i nära samarbete med investmentbankerna för att så många lån som möjligt skulle få det högsta betyget, AAA. (Wissén, P. & Wissén, U., 2011).

Lånen såldes till olika investeringsfonder. Efterfrågan på nya låntagare ökade eftersom avkastningen var hög. Många investerare letade dessutom efter alternativa investeringar som var högre än statsobligationen då den amerikanska räntan var väldigt låg, vilket också föranledde en stor expansion av lån. Med tiden slutade man värdera riskerna och lån där ingen kontrollerat kreditgivarens betalningsförmåga blev allt vanligare (Larsson & Lönnborg, 2014). Banker och hedgefonder över hela världen köpte stora kvantiteter av paketerade lån (Wissén, P. & Wissén, U., 2011).

Under hösten 2005 började huspriserna falla i USA (Wissén, P. & Wissén, U., 2011). De första kristendenserna visade sig när räntan succesivt höjdes från år 2006 (Larsson & Lönnborg, 2014). Räntan höjdes som ett resultat av den stigande inflationen i syfte att få ner den (Wissén, P. & Wissén, U., 2011). Bolånen blev dyrare vilket ledde till att efterfrågan på bostäder sjönk och därmed även värdet. Många försökte sälja sin bostad innan priserna föll ytterligare och det ökade utbudet pressade ner priserna ännu mer (Larsson & Lönnborg, 2014). Prisfallet på fastighetsmarknaden var den största i USA sedan depressionen under 1930-talet (Wissén, P. & Wissén, U., 2011). Samtidigt steg arbetslösheten och allt fler hushåll fick problem med att betala av sina lån (Larsson & Lönnborg, 2014). Kreditbetygen på många investeringar föll vilket ledde till att rekordmånga började ta ut pengar från fonderna (Wissén, P. & Wissén,

U., 2011). I USA kan man utnyttja jingle mail vilket innebär att man kan lämna tillbaka husnycklarna till sin kreditgivare och därmed bli skuldfri. Detta var något som många låntagare kom att utnyttja. Kort därpå nådde problematiken bankerna och bolåneinstitutet och många bolag gick i konkurs (Larsson & Lönnborg, 2014).

Diskussioner kring moral hazard blev heta. Moral hazard innebär att man är villig att ta stora risker om man vet att någon annan betalar om det går fel. Detta skulle innebära att marknadens aktörer blir mer riskbenägna om de vet att staten räddar dem om det blir fel. Tankegången under krisens upptagande var om man skulle låta oansvariga banker gå i konkurs eftersom en räddningsaktion skulle ge fel signaler och uppmuntra risktagandet. Den amerikanska centralbanken Fed blev dock den första centralbanken som tillförde likviditet för att underlätta för banker. Detta för att förhindra det finansiella systemet från en total kollaps (Wissén, P. & Wissén, U., 2011). Bear Stearns räddades i mars 2008 då Fed övertog nödlindade krediter till ett värde om 29 miljarder USD efter att investeringsbanken köptes upp av J.P Morgan till ett värde som motsvarade 5 procent av marknadsvärdet ett år tidigare. Bostadsinstitutet Fannie Mae och Freddie Mac övergick i statligt ägo samma år då problemen blev allt mer akuta. USA:s fjärde största investeringsbank, Lehman Brothers, med sina 25 000 anställda, lät man gå i konkurs i september 2008 och krisen var då ett faktum (Larsson & Lönnborg, 2014). Lehman hade stora innehav av subprimevärdepapper och stora svårigheter att sälja av dessa när värdet föll. Detta ledde till dramatiska effekter på marknaden med stora börsfall, kollaps av bostadspappersmarknaden, problem för spararna och enorma kreditförluster. (Wissén, P. & Wissén, U., 2011).

Det krävdes en rad statliga åtgärder för att stoppa fallet på bostads- och kapitalmarknaden för att undvika ett totalt sammanbrott av kreditmarknaden. Nödhjälpsprogram infördes med stödkrediter för finansmarknaden samt kapitaltillskott till bankgarantisystemen (Larsson & Lönnborg, 2014). Fed sänkte även aggressivt räntan, under de första fyra månaderna 2008 sänktes räntan från 4,25 procent till 2 procent. Lågkonjunkturen fördjupades under 2009 då arbetslösheten steg och aktiemarknaden fortsatte falla. Under samma år började även en viss återhämtning för flera stora banker. Dock omvandlades bankskulderna till statsskulder vilket innebar att problemen inte hade försvunnit utan förflyttas till den offentliga sektorn och därmed blivit skattebetalarnas problem. I april 2009 presenterades den totala nedskrivningen av värdet på olika tillgångar i balansräkningarna hos finansiella institutioner. Värdet uppgick till ett belopp om 4100 miljarder dollar där bankernas förluster uppgick till två tredjedelar av summan och det resterande beloppet motsvarar försäkringsbolagens, pensions- och hedgefondernas förluster (Wissén, P. & Wissén, U., 2011).

Problemen spreds vidare till Europa och år 2010 började Eurokrisen på allvar då statsskulderna i Portugal, Irland, Italien, Grekland och Spanien växte snabbt. Delar av dessa problem kan kopplas till den gemensamma valutan, euron. Även Sveriges finansmarknad berördes men jämfört med de andra länderna var effekterna tämligen milda. Mot slutet av 90-talet hade många svenska banker expanderat utomlands till

bland annat nordiska och baltiska länderna. Under 2008 drabbades expansionen i de baltiska länderna av problem. Efter Lehman Brothers konkurs blev det problem för både de svenska och de baltiska bankerna som hade investerat i finansiella instrument hos Lehman Brothers. Dock var problem av en begränsad omfattning. Den allmänna oron på finansmarknaden och bankernas likviditetsproblem ledde till att man introducerade krispaket för att stabilisera marknaden (Larsson & Lönnborg, 2014).

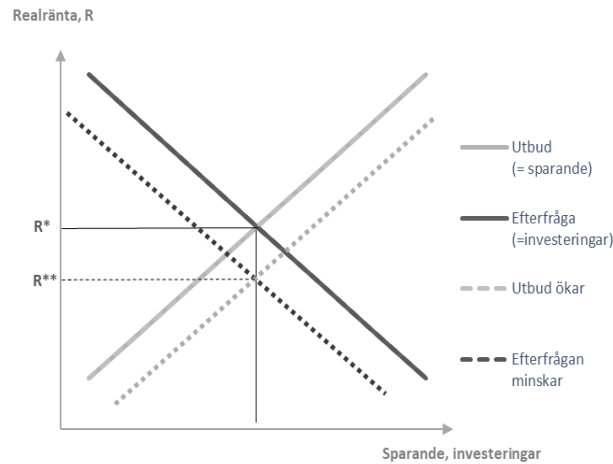
Det finns väsentliga skillnader mellan finanskrisen som drabbade Sverige under 1900-talet och finanskrisen 2007. Till skillnad från många andra banker världen över hade de svenska bankerna under den senare finanskrisen inte lika många dåliga lån i sina balansräkningar då svenska banker inte hade beviljat lån som orsakade stora förluster. Detta gjorde att Sverige hade en väldigt liten exponering mot värdepapper som kraftigt föll i värde. Trots detta spred sig risken till Sverige eftersom man fick problem med att hitta finansiering då lånemarknaden frystes samtidigt som efterfrågan på investeringar och privat konsumtionen föll kraftigt i hela västvärlden. Detta drabbade länder som Sverige som var beroende av exporthandel (Wissén, P. & Wissén, U., 2011).

I Sverige ingrep Riksgälden, år 2008, genom att ge ut statspapper som kunde bytas mot bankernas mer osäkra bostadsobligationer. Vidare tillfördes ytterligare kapital till finansmarknaden i form av tremånaderslån från Riksbanken och totalt tillfördes cirka 500 miljarder för att stärka systemet på kort sikt. I Sverige sänkte man reporäntan till rekordlåga nivåer för att lätta trycket mot bankerna, stärka det finansiella systemet och minska upplåningskostnaderna för branscher som drabbats av problem på grund av en försämrad konjunktur. Bostadspriserna började falla under september 2008 men redan ett år senare låg de på samma nivå som i augusti 2008 (Larsson & Lönnborg, 2014) och steg sedan dess fram till 2017 (SCB, 2018a). Sverige utmärkande sig på detta vis då bostadsmarknaden inte drabbades märkbart och detta beror på de exceptionellt låga räntenivåerna (Lind, 2015).

### **Ränta**

Svenska hushåll behöver i regel ta ett bolån vid köp av en bostad. Under en lång tid har hushållens skuldsättning ökat snabbare än de disponibla inkomsterna och en bakomliggande orsak är stigande bostadspriser som stimulerats av låga räntor (FI, 2018a). Bostadsprisernas utveckling beror till stor del på dagens förväntningar om den framtida ränteutvecklingen samt hur förväntningarna förhåller sig till den faktiska ränteutvecklingen. Hushållens ränteförväntningar tenderar att bli allt för låga vid en lång period av låga räntor. Detta medför att bostadspriserna drivs upp på nivåer som inte är hållbara på sikt (KI, 2015).

För närvarande är ränteläget i Sverige väldigt lågt. Orsakerna till detta är bland annat globala strukturella faktorer (KI, 2014). Den globala räntan bestäms med hjälp av utbud och efterfråga, i enlighet med figur 10 (KI, 2014).



Figur 10: Bestämning av den globala realräntan (KI, 2014).

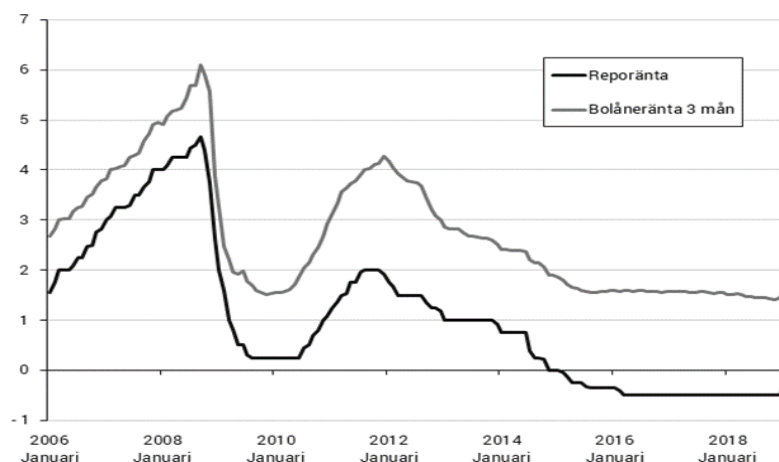
Om den globala efterfrågan på investeringar i reala tillgångar minskar skiftar efterfrågakurvan till vänster och om den globala benägenheten att spara ökar skiftar utbudskurvan till höger. Detta leder till en lägre realränta ( $R^{**}$ ) (KI, 2014).

På många håll i världen har man fört en mycket expansiv penningpolitik sedan finanskrisen 2008 bröt ut (KI, 2015). Sverige är en liten öppen ekonomi med fria kapitalrörelser vilket bidrar till att landet inte kan avvika trendmässigt från den globala utvecklingen (KI, 2014). För att mildra de realekonomiska effekterna av finanskrisen och för att stimulera ekonomin sänkte bland annat Riksbanken, European Central Bank (EU:s centralbank) och Federal Reserve (USA:s centralbank) styrräntorna till mycket låga nivåer (KI, 2015).

I Sverige köpte Riksbanken stora mängder av statsobligationer för att signalera att reporäntan kommer att förbli låg en längre tid i syfte att pressa upp inflationen. Riksbanken bedriver inflationsmålspolitik som syftar till att stabilisera inflationen runt 2 procent med reporäntan som främsta styrmedlet (Ridder, 2018). Negativ reporänta infördes för första gången i Sverige år 2015. Reporäntan sjönk fram till 2016 till -0,5 procent och hölls konstant till januari 2019 då räntan höjdes till -0.25 procent, vilket framgår i figur 11 (SCB, 2019a).



Det låga inflationstrycket och den negativa reporäntan har bidragit till att de korta räntorna i Sverige legat på mycket låga nivåer. De flesta hushåll väljer att ha rörlig ränta (3-månadersränta) på sitt bolån och detta har ökat trendmässigt sedan mitten av 1990-talet. Räntorna väntas stiga mycket långsamt sett till Riksbankens prognos för reporäntan samt marknadens förväntningar om ränteutvecklingen (SBAB, 2019a).



Figur 11: Bolåneränta och reporänta från januari 2006 till februari 2019, månadsgenomsnitt i procent. (SCB, 2019a)

Räntesättningen på bolån styrs av ekonomisk politik, finansiell stabilitet, nationalekonomi och inflationen. Ränta är en kostnad för pengar och syftet är att kompensera långivaren för inflation, då pengar i regel förlorar värde över tid, samt för risken att pengarna inte återbetalas. Förändring av reporäntan ger i regel direkt effekt på marknadsräntorna och effekter på räntan som bankerna och andra institut ger sina kunder vid in- och utlåning (Ridder, 2018). Effekten kan tydas i figur 11.

Priserna på bostäder sjönk inte i Sverige efter finanskrisen, till skillnad från många andra länder, utan fortsatte stiga fram till slutet av 2017. En viktig orsak var att efterfrågan på bostäder stärktes av de låga räntenivåerna och en ökad efterfråga bidrog till högre bostadspriser (Svenska Bankföreningen, 2018).

### Ränteavdrag och fastighetsskatt

Ränteavdrag och fastighetsskatt kan påverka bostadspriserna. Omläggningen av ränteavdrag och fastighetsskatt bedöms ha bidragit till ett fall i bostadspriserna med 15 procent under 1990-talskrisen (SBAB, 2019b).

Ränteavdrag har funnits länge men den nuvarande utformningen grundar sig i 90-talets skattereform (SBAB, 2019b). År 1985 var ränteavdraget 50 procent men under den stora skattereformen under år 1990–1991 reducerades avdraget till 30 procent (SOU 2015:48). Vid skattereformen ansågs att bostäder skulle beskattas på samma sätt som kapitalinkomster med fulla avdrag för ränteutgifter, detta för att förhindra

snedvridning i var hushållen placerade sitt sparande (SBAB, 2019b). Låntagare i Sverige har idag rätt att dra av 30 procent av ränteutgifterna, upp till 100 000 kronor per år och därutöver är avdraget 21 procent av ytterligare räntekostnader, mot andra skattepliktiga inkomster (Olshov, 2017).

Ränteavdrag kan ses som en statlig subvention av bolån vilket kan ge hushållen incitament att ta större bolån än vad de skulle gjort utan avdrag. Om ränteavdraget trappades ner skulle efterfrågan på bolån minska (Finocchiaro et al, 2016). Finansinspektionen och Riksbanken har föreslagit att skattereduktionen bör trappas ned eller helt tas bort för att minska riskerna med hushållens skuldsättning. Detta efter många år av stigande priser på bostadsmarknaden och höga bolåneskulder. En vanlig tumregel är att bostadspriserna kan komma att falla en procent för varje reducerad procentenhet av ränteavdraget. Om ränteavdraget hade slopats helt skulle detta i teorin innebära ett bostadsprisfall om 30 procent. I praktiken påverkar dock förändringen i utbudet av bostäder samt om hushållen uppfattar förändringen som bestående eller ej (SBAB, 2019b).

Fastighetsskatt har en dämpade effekt på bostadspriserna eftersom det utgör en kostnad för en köpare och på så sätt reducerar finansieringskostnaden och köpeskillingen som en köpare kan bära (SOU 2015:48). Vid skattereformen 1991 fastställdes en fastighetsskatt som motsvarade 1,5 procent av taxeringsvärdet (Waldenstöm, Bastani & Hansson, 2018). Skatten avskaffades 2008 bland annat då den ansågs vara orättvis och inte svarade mot principen att skatt ska betalas utifrån betalningsförmåga utan drabbade främst resursfattiga hushåll (SOU 2015:48). Vidare ansågs det att en bostad till skillnad från andra kapitaltillgångar inte genererade någon avkastning som kan användas till att betala skatt med. Skatten omvandlades 2008 till en kommunal fastighetsavgift som motsvarade 0,75 procent av taxeringsvärde med ett tak om 8049 kronor (år 2019). Detta har bidragit till att på orter med höga taxeringsavgifter är fastighetsavgiften väsentligt lägre jämfört med den gamla fastighetsskatten. Teoretiskt borde detta ha lett till högre bostadspriser och ökade bolåneskulder (SBAB, 2019b).

### **Bolånetak och amorteringskrav**

Under lång tid har hushållens skulder ökat i högre takt än deras disponibla inkomster vilket beror på att bostadspriserna ökat snabbt. För att dämpa riskerna som beror på hushållens skulder har finansinspektionen vidtagit en rad åtgärder. Finansinspektionen införde år 2010 ett bolånetak som innebar att nya lån med en bostad som säkerhet inte får överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Under 2016 infördes ett amorteringskrav som gick ut på att hushåll vars bolån översteg 50 procent av bostadens värde måste amortera minst 1 procent per år av sitt bolån och hushåll vars bolån översteg 70 procent av värdet behöver amortera minst 2 procent årligen. Amorteringskravet skärptes 2018 på nyupptagna lån. Hushåll som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst innan skatt måste, enligt det skärpta kravet, amortera ytterligare en procent på sitt bolån årligen (FI, 2018a).

Enligt en rapport från Riksgälden innebar bolånetaket att billigare lägenheter ökade snabbare i pris under flera år. Den sammanlagda prisnivån sjönk men skillnaden mellan billigare och dyrare lägenheter blev mindre. Efter att åtgärden infördes ökade kvadratmeterpriset för ettort medan priset på fyror eller större minskade. I Stockholm ökade försäljningen av lägenheter i det billigare segmentet åren närmast införandet, vilket tyder på att efterfrågan på billigare lägenheter ökade mest (Bjellrup & Majtorp, 2018).

Amortering är ingen kostnad i sig då varje amorterad krona minskar skulden med en krona. Följaktligen bör amorteringen inte påverka bostadsrättens värde (Bengtsson, 2018). De skärpta amorteringskraven har dock lett till att hushåll lånar mindre och köper billigare bostäder (FI, 2018a). En kartläggning genomförd av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling visar att bostadsrättspriserna i Sverige mellan 2013 och 2016 steg med 46 procent. Mellan 2016 och 2019, efter att amorteringskraven infördes, har priserna endast stigit med en procent. Amorteringskraven må bidragit till en mer sund prisutveckling men den dämpade efterfrågan har medfört ökade inlåsnings effekter (Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 2019). Det är dock svårt att skatta effekten och uttala sig om hur regleringarna direkt påverkat bostadspriserna, något som benämns i en analys framtagen av Finansinspektionen. Eftersom alla bostäder omsätts på en marknad blir det svårt att bedöma regleringarnas effekt på priserna. Skärpningarna har dessutom gjort att många hushåll har valt att köpa mindre bostäder eller bostäder i andra områden. Det FI kan uttala sig om är att skärpningarna gjort att hushåll som påverkades av regleringarna köpte bostäder som i genomsnitt var 7,1 procent billigare än vad de hade köpt utan amorteringskraven (FI, 2019a).

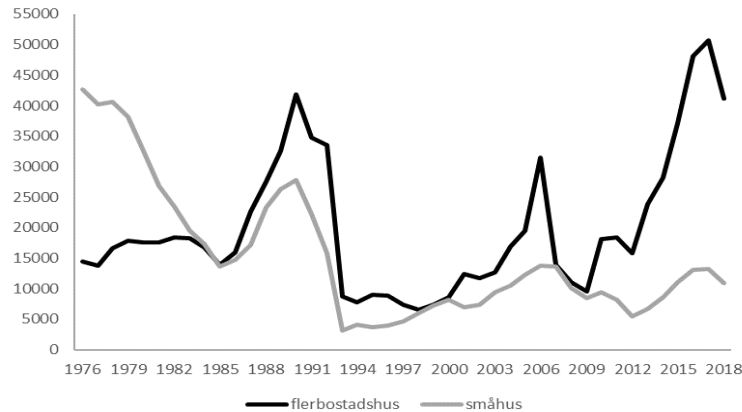
### **Nybyggnation och befolkningstillväxt**

Nybyggnation har en så kallad boom and bust-karaktär. Detta innebär att en snabb och kraftig uppgång av nyproduktion, efterföljs av en nedgång (Bjellrup & Majtorp, 2019). Byggkonjunkturen är därmed starkt cyklisk. Efterfrågan på nya bostäder skapas då priset på det befintliga beståndet överstiger byggnadskostnaderna. Det nya utbudet kommer efter ett tag pressa ner bostadspriserna och då avtar byggandet (Olshov, 2017) eller minskar till dess att efterfrågan på nyproduktionen ökar igen (Bjellrup & Majtorp, 2019). Detta innebär att vid höga bostadspriser blir det lönsamt att bygga och såldes ökar nyproduktionen. Efterfrågan på bostäder stiger även med befolkningsökningen (Olshov, 2017).

Befolkningen i arbetsför ålder, det vill säga mellan 15–74 år, har ökat snabbt under 2000-talet, i genomsnitt har ökningen legat på 0,8 procent per år (KI, 2019). Under 2014–2015 anlände många asylsökande till Sverige vilket ökade bostadsbehoven och Boverket bedömde att man behövde bygga hundratusentals nya lägenheter (Olshov, 2017).

Sedan 2013 har bostadsbyggandet ökat snabbt i Sverige efter flera år av svaga siffror vilket syns i figur 12 (Svensk Bankförening, 2018). Ett sannolikt skäl till att bostadspriserna inte föll under den senaste finanskrisen utan istället har steg, är det

låga bostadsbyggandet i landet sedan början på 90-talet som begränsade utbudet (Emanuelsson, 2015).



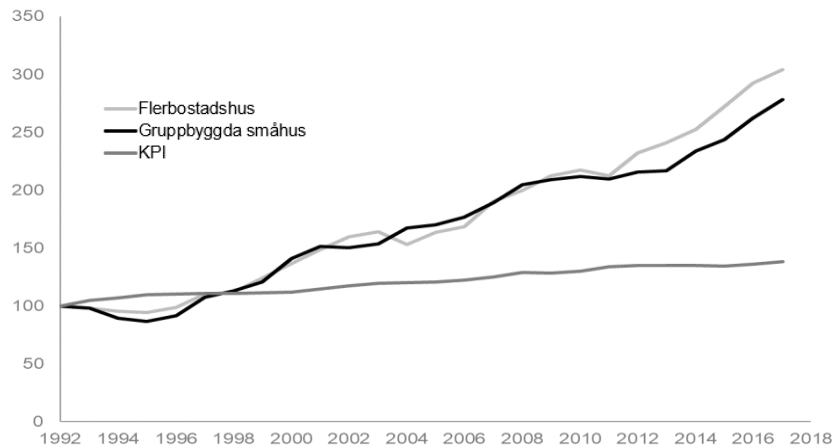
Figur 12: Antal påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och år (SCB, 2019b).

Antal byggstarter av nya lägenheter nådde historiskt höga nivåer under 2016 – 2017 (FI, 2018b). Efter 2017 skedde en avmattning i nyproduktionen, vilket syns i figur 12, och viktiga orsaker till nedgången anses vara en kraftigt minskad försäljning av nyproducerade bostadsrätter samt minskade bygglov (Svensk Bankförening).

Bostadspriserna föll med 9 procent i Sverige under de sista fyra månaderna 2017. Den huvudsakliga anledningen till priset bedömdes vara höga priser i kombination med högt utbud av nyproducerade lägenheter. I en mer osäker marknad hade potentiella köpare blivit mer försiktiga till den marknadsexponering som sammanhänger med köp av en bostad under produktion (FI, 2018b). Det hade därmed blivit svårare att få nyproducerade lägenheter sålda vilket ledde till ett ökat utbud som har dämpat prisutvecklingen (FI, 2019b).

Det ökade utbudet på nybyggda bostäder påverkar sannolikt priset på successionsmarknaden, det vill säga andrahandsmarknaden av bostäder. Köpare av nyproduktion är oftast inte förstagångsköpare utan äger redan en bostad som måste säljas på successionsmarknaden. Detta gör att utbudet på successionsmarknaden ökar ungefär ett år efter att utbudet för nyproduktion gör det. Det ökade utbudet på nyproduktion leder i regel till prisfall på successionsmarknaden (Bjellrup & Majtorp, 2019).

SCB:s byggnadsprisindex visar prisutveckling för nybyggda bostäder. Indexet visar priset som byggherre eller slutkonsumenten betalar för ett byggprojekt (SCB, 2018c).



Figur 13: Byggnadsprisindex med avdrag för bidrag samt KPI (SCB, 2018c).

Enligt figur 13 som illustrerar byggnadsprisindexet har byggkostnaderna ökat mer än konsumentprisindexet, KPI (SCB, 2018c). Det som är problematiskt med att jämföra byggnadskostnaderna över tid är att indexet inte tar hänsyn till att kvaliteten på produkten har förändrats under årens lopp (SOU 2015:48).

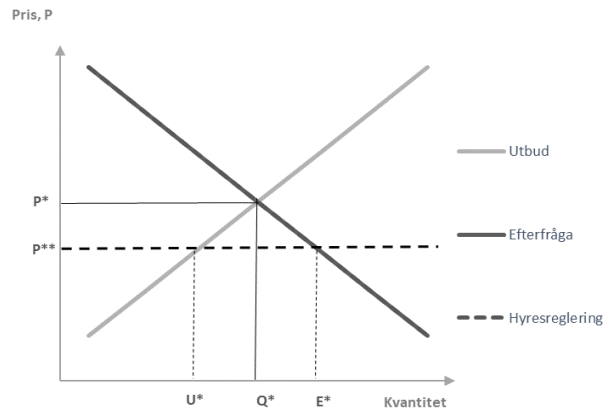
Det anses vara dyrt att bygga bostäder i Sverige på grund av de höga kraven som miljölagstiftningen samt plan- och bygglagen ställer. Några krav är att hissar måste installeras, toaletter handikappanpassas och bullernivåer får inte överskridas. Det kalla klimatet ställer särskilda byggnadstekniska krav vilket också driver upp byggkostnaderna. Studier har visat att striktare regler medför att färre bostäder byggs och att priserna på bostäderna blir högre (Emanuelsson, 2015).

### Brist på substitut

Hyresmarknaden och bostadsrättsmarknaden erbjuder boendetjänster och kan således verka som substitut (SOU 2015:48). I Sverige är hyresmarknaden reglerad och regleringen infördes under andra världskriget som ett temporärt skydd mot hyreshöjningar som förväntades efter kriget. Regleringen blev dock inte temporär utan finns än idag, i form av bruksvärdesystemet (Fridell & Brogren, 2007).

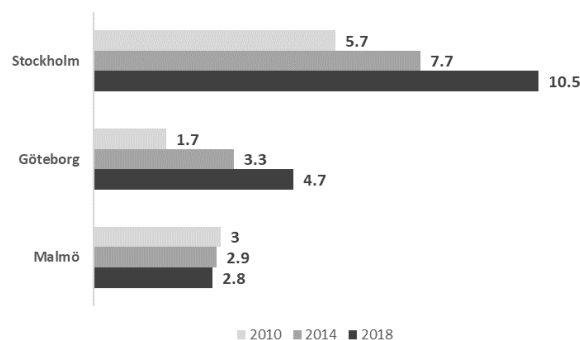
De två centrala regelverken för hyressättning utgörs av hyreslagen med bruksvärdesystemet och hyresförhandlingslagen med ett kollektivt förhandlingssystem (SOU 2015:48). Bruksvärdesystemet innebär att hyressättningen baseras på ett antal bruksvärdesfaktorer som fastigheten och lägenhetens standard, utrustning, gemensamma utrymmen samt läge. Lägesfaktorn har dock fått mindre betydelse än vad hushållen efterfrågar på marknaden (SOU 2015:48). Syftet är att likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra. Hyressättningen sker ofta via ombud där hyresgästen företräds av Hyresgästföreningen och hyresvärderna företräds av Fastighetsägarna (Fastighetsägarna, u.å.).

## Få betalt för att bo



Figur 14: Effekter av hyresregleringen (Lind, 2015).

I figur 14 kan effekter av hyresregleringen tydas. På en fri marknad bestäms marknadspriset ( $P^*$ ) och marknadskvantiteten ( $Q^*$ ) på en produkt genom utbud och efterfråga som möts i jämvikt. På en reglerad marknad, som hyresmarknaden, är priset reglerat till en viss nivå (se den streckade linjen i figur 14). Effekterna av det reglerade priset blir ett minskat utbud ( $U^*$ ) då hyresregleringen leder till att det byggs färre hyresrätter eftersom inflyttningshyrorna hålls nere (Lind, 2015). Hyresgästens incitament att söka sig till andra boendalternativ minskar vid innehavande av en hyresrätt vars hyra uppfattas vara subventionerad. Detta gör att utbudet på hyresmarknaden begränsas ytterligare och bidrar till trög rörlighet (SOU 2015:48). Hyresregleringen leder även till ett ökat efterfrågeöverskott, då efterfrågan är högre än utbudet. Detta leder i sin tur till en svart marknad då en del konsumenter är villiga att betala mer än den rådande hyran vilket ger befintliga hyresgäster och fastighetsägare möjligheter att tjäna pengar. Efterfrågeöverskottet kan även leda till fördelningsproblem i form av långa köer (Lind, 2015).



Figur 15: Antal år i kö för ett hyreskontrakt, inkluderar nyproduktion (Hellekant, 2018).

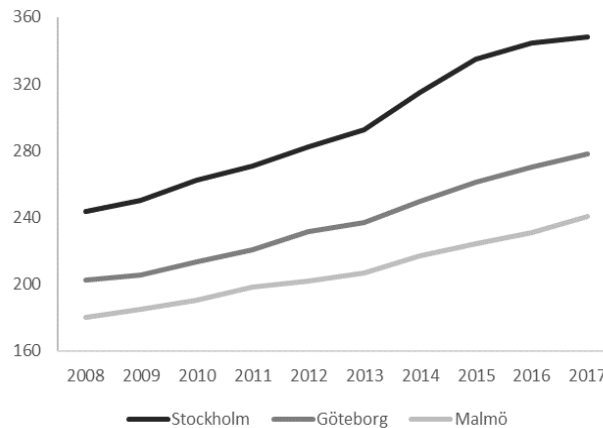
De långa köerna för ett hyreskontrakt kan tydas i figur 15. I Stockholm fick man stå 5,7 år i kö för att erhålla ett hyreskontrakt år 2010, motsvarande siffra 2018 landar på

10,5 år. Detta innebär att kötiden i Stockholm har ökat med 84 procent. Kötiden i Göteborg har ökat med 176 procent under år 2010 till 2018, från 1,7 år till 4,7 år. I Malmö har kötiden minskat med 7 procent, från 3 år (2010) till 2,8 procent (2018) (Hellekant, 2018).

Kötiderna bidrar till att boendesökande blir i en hög grad hänvisade till bostadsrätts- och ägandemarknader. Hyresmarknaden och bostadsrättsmarknaden är beroende av varandra eftersom de erbjuder boendetjänster som kan ersätta varandra. Problematiken som uppstår på grund av hyresmarknadens bristande funktion är en ökad efterfråga på bostadsrättsmarknaden som i sin tur leder till att priserna på bostadsrätterna eskalerar (SOU 2015:48).

### Inkomst

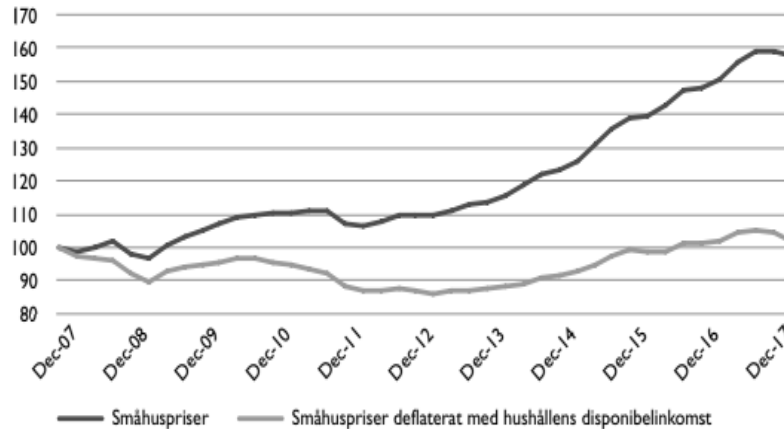
Hushållens disponibla inkomster påverkar efterfrågan på bostäder. Då inkomsten stiger ökar hushållens köpkraft. Detta innebär att hushållen har mer kapital att lägga på boende vilket sannolikt leder till ett ökat reservationspris. En ökad disponibel inkomst leder även till större möjligheter att erhålla lån från finansiella institut (McQuinn och O'Reilly, 2008). Under en längre tid har de svenska hushållen haft en god inkomstutveckling. Detta är en ytterligare väsentlig orsak till att bostadspriserna har stigit under flera år (Svenska Bankföreningen, 2018).



Figur 16: Medel-nettoinkomst, det vill säga summan av en persons alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övrig negativ transferering, i Stockholm, Göteborg och Malmö (SCB, 2019d).

I figur 16 framgår att medel(netto)inkomsten i Stockholm har ökat från cirka 243 800 kronor till 348 100 kronor från 2008 till 2017, en ökning om 30 procent. Medelinkomsten i Göteborg låg på 202 700 kronor år 2008 och ökade med 27 procent år 2017 till 278 400 kronor. I Malmö ökade medelinkomsten med 25 procent från 180 500 till 240 500 kronor, under samma tidsperiod.

Enligt en rapport från Riksgälden stod ökade inkomster för två tredjedelar av den ihållande uppgången av huspriser mellan 1996 och 2017. Man ansåg att i en långsiktig jämvikt ökar huspriserna med knappt 1,4 procent för varje procent som den disponibla inkomsten ökar (Bjellerup & Majtorp, 2019).



Figur 17: Nominella småhuspriser och småhuspriser deflaterade med hushållens disponibla inkomster, index 100 = 2007 (Svenska Bankföreningen, 2018).

I figur 17 kan man utläsa att priset på småhus har stigit med nästan 60 procent i landet under perioden december 2007 till första kvartalet 2018, vilket illustreras i den mörka grafen. Då småhuspriserna deflaterades med svenska hushållens disponibla inkomster erhöles den ljusare grafen. Med beaktande av utvecklingen av hushållens disponibla inkomster har småhuspriserna enbart ökat med två procent under samma tioårsperiod (Svenska Bankföreningen, 2018).



### 3 Tillvägagångssätt

I det här kapitlet presenteras stegen från datamaterial till resultat. Inledningsvis presenteras datamaterialet följt av värderingsmetoden. Vidare följer en redogörelse över boendekostnadernas antaganden. Avslutningsvis presenteras modellen som användes för att bedöma huruvida man erhållit betalning för att bo.

#### 3.1 Datamaterial

Bostadsrätterna värderades med ortsprismetoden och datamaterialet, i form av ortprismaterial, tillhandahölls av Värderingsdatas tjänster genom programmet Real Estate. Via tjänsten erhöles detaljerad information om sålda bostadsrätter. Urvalet begränsades även i tid, antal rum och storlek. Datamaterialet kunde erhållas genom frisökning på karta, via adress, värdeområde eller bostadsrättsförening. I det här arbetet gjordes den geografiska indelningen med hjälp av Skatteverkets värdeområden.

Skatteverket delar in landet i olika värdeområden vid fastighetstaxering. Värdeområdet avgränsas så att samma värdenivåer gäller alla fastigheter som ligger inom området. Detta gör att hänsyn kan tas till den inverkan på värdet som fastigheternas geografiska läge har. Värdeområden indelas även efter fastighetstyper (Skatteverket, u.å). Områdesindelningen som gjordes för det här arbetet var baserad på värdeområden för hyreshus.

I Skatteverkets tjänst, Värdeområden, kan man tillhandahålla kartor över värdeområden, se bilaga 1, samt genomsnittshyrorna för olika fastighetstaxeringsår. Problematiken som kan uppstå vid användande av värdeområden är att dessa uppdateras vart tredje år. Värdeområdet som gällde år 2008 kan därför skilja sig från värdeområdet 2018.

Urvalet av värdeområden baserades på flera kriterier. För att områdena ska kunna vara jämförbara över tid var det första kriteriet att området inte skulle ha ändrats anmärkningsvärt under 2008 till 2018. Det andra kriteriet är att området inte ska vara alltför litet då detta skulle innebära begränsade transaktioner i området. Vidare skulle områdena vara belägna i olika delar av staden med olika marknadshyror. Totalt undersöktes 28 områden, 10 områden i Stockholm, 10 områden i Göteborg samt 8 områden i Malmö, som presenteras i tabellerna 1-3 nedan.

## Få betalt för att bo

Tabell 1: Värdeområden i Stockholm och antal transaktioner av tvåor mellan 51 och 63 kvadratmeter år 2008 och 2018.

Område	Värdeområde	Transaktioner 2008		Transaktioner 2018		Ökning Transaktioner 2008-2018
		Antal	Andel	Antal	Andel	
Rinkeby-Tensta-Akalla	180105	16	1.8%	18	1.3%	13%
Bredäng, Sättra, Skärholmen	180241	16	1.8%	21	1.6%	31%
Kista-Husby	180104	16	1.8%	10	0.7%	-38%
Spånga Hässelby Vällingby	180106	97	11.0%	222	16.6%	129%
Östra Östermalm	180188	38	4.3%	42	3.1%	11%
Södermalm	180212	180	20.5%	248	18.6%	38%
Norra Vasastan	180150	151	17.2%	289	21.6%	91%
Bromma	180128	107	12.2%	76	5.7%	-29%
Vantör, Skarpnäck, Farsta	180257	213	24.3%	320	24.0%	50%
Enskede, Stureby, Björkhagen	180256	44	5.0%	89	6.7%	102%
<b>Summa</b>		<b>878</b>	<b>100.0%</b>	<b>1335</b>	<b>100.0%</b>	<b>52%</b>

I tabell 1 anges samtliga värdeområden som studerades i Stockholm samt hur många transaktioner som skett i respektive område år 2008 och år 2018.

Tabell 2: Värdeområden i Göteborg och antal transaktioner av tvåor mellan 51 och 63 kvadratmeter, år 2008 och 2018.

Område	Värdeområde	Transaktioner 2008		Transaktioner 2018		Ökning Transaktioner 2008-2018
		Antal	Andel	Antal	Andel	
Angered och Bergsjön	1480051	20	3.3%	42	5.8%	110%
Biskopsgården och Länsmansgården	1480054	40	6.6%	56	7.8%	40%
Johanneberg	1480070	38	6.3%	55	7.7%	45%
Haga, Kommendantsängen och Annedal	1480128	50	8.3%	48	6.7%	-4%
Långgatorna och Olivedal	1480108	57	9.4%	59	8.2%	4%
Örgryte, Lunde och Källtorp	1480076	136	22.5%	207	28.8%	52%
Sydvästra	1480057	14	2.3%	21	2.9%	50%
Rambergstaden, Bjurslätt & Brämaregården	1480102	55	9.1%	83	11.6%	51%
Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra	1480092	145	24.0%	100	13.9%	-31%
Tollerad och Kyrkby	1480053	49	8.1%	47	6.5%	-4%
<b>Summa</b>		<b>604</b>	<b>100.0%</b>	<b>718</b>	<b>100.0%</b>	<b>19%</b>

Samtliga värdeområden som undersöktes i Göteborg anges i tabell 2. Här anges även hur många transaktioner som har skett i respektive område under år 2008 och 2018.

Tabell 3: Värdeområden i Malmö och antal transaktioner av tvåor mellan 51 och 63 kvadratmeter, år 2008 och 2018.

Område	Värdeområde	Transaktioner		Transaktioner 2018		Ökning Transaktioner 2008-2018
		Antal	Andel	Antal	Andel	
Malmö yttre mellan Ringvägarna	1280004	227	29.1%	329	23.7%	44.9%
Möllvången-Östervärn-Inre Hamnen	1280024	82	10.5%	199	14.3%	142.7%
Ø Sorgenfri-Kirseberg	1280010	209	26.8%	345	24.8%	65.1%
Östra Hamnområde	1280008	5	0.6%	8	0.6%	60.0%
Davidshall-Gamla Väster	1280014	6	0.8%	12	0.9%	100.0%
Västra hamnen	1280030	8	1.0%	38	2.7%	375.0%
Rådmanvången-Centralen	1280026	32	4.1%	67	4.8%	109.4%
Limhamn-Ribersborg-Hyllie	1280012	211	27.1%	392	28.2%	85.8%
<b>Summa</b>		<b>780</b>	<b>100.0%</b>	<b>1390</b>	<b>100.0%</b>	<b>78.2%</b>

I tabell 3 anges de åtta områdena som studerades i Malmö samt hur många transaktioner som skett i respektive område år 2008 och år 2018. I Malmö fanns inte fler områden att undersöka, då resterade värdeområden hade färre än fem transaktioner.

### 3.2 Ortprismetoden

Det finns flera olika metoder för att bedöma ett marknadsvärde. Ett marknadsvärde kan bedömas genom avkastningsmetoden som går ut på att värdera kassaflödet som fastigheten genererar. Metoden används främst vid värdering av fastigheter som handlas som investeringsobjekt, exempelvis kontors- och bostadshyreshus (Bengtsson, 2018). En annan värderingsmetod är hedonisk metod där marknadsvärdet härleds genom att analysera ett prismaterial över observerade priser av olika varor och de specifika egenskaperna som associeras med varorna (Rosen, 1974). Med den här metoden värderar man alltså en vara baserat på dess samlade egenskaper. Metoden används främst inom forskning. Vid värdering av privatbostäder är dock ortsprismetoden det normala valet (Bengtsson, 2018). Ortspismetoden är baserad på faktiska redovisade köp av jämförbara eller likartade bostäder (Persson, 2015). Metoden kan betraktas som en rent induktiv metod där man överför priser från sålda fastigheter till ett sannolikt värde för värderingsobjektet (Bengtsson, 2018).

Ortspismetodens första steg går ut på att definiera och avgränsa en relevant marknad, en delmarknad som värderingsobjektet tillhör. Det finns inte några allmängiltiga regler för marknadsavgränsningar utan varje enskilt fall får bedömas utifrån rådande situation (Persson, 2015). Delmarknaden kan avgränsas med hänsyn till exempelvis läge, storlek och prisnivå. Eftersom städer generellt har vuxit som ringar kring centrum kan bostäder på motsatt sida av staden tillhöra samma delmarknad. Vid bestämning av en delmarknad utgår man från målgruppen. Fastigheter som skulle kunna utgöra alternativ till målgruppen ingår i samma delmarknad. Målgruppen har ofta pris som en gemensam egenskap dock kan man inte använda pris som urvalsfaktor eftersom värdet på värderingsobjektet inte är känt (Bengtsson, 2018).

När delmarknaden är definierad blir nästa steg att ta fram ett datamaterial över sålda bostäder med köpeskilling och egenskaper för dessa. Det här datamaterialet kallas för ortprismaterial och ska hämtas över en bestämd tidsperiod (Bengtsson, 2018). Överlåtelse nära i tid i förhållande till värdetidpunkten är av störst intresse men på grund av att marknaden har låg omsättning och att det dröjer innan marknadsinformationen redovisas kan man komma att behöva hämta överlåtelse över en längre tidsrymd bak i tiden (Persson, 2015). En bra början är att hämta överlåtelse under ett år. Det finns inga allmängiltiga regler för hur många köp som anses vara tillräckligt men om man har en stor spridning i egenskaper behöver man flera observationer och om man har en liten spridning i egenskaper räcker det med färre observationer (Bengtsson, 2018).

Ortprismaterialet måste gallras för att öka jämförbarheten med värderingsobjektet. Genom relatering relateras olika värdepåverkande faktorer för att göra

observationerna jämförbara. Några av de vanliga värdepåverkande faktorerna är area och antal rum. Ju fler relateringar som görs, desto säkrare blir materialet (Persson, 2015). För en bostadsrätt kan gallringen även baseras på läge, byggnadens ålder samt avgiften till bostadsrättsföreningen. Vid observation av ett stort datamaterial finns det en stor risk att man hamnar långt ifrån medelvärdet. För att minska den här risken gallras outliers bort. Outliers är avvikande priser som inte följer marknadsmässig transaktion eller av oförklarliga faktorer gör resultatet extremt, till exempel köp inom familjen. Outliers kan även gallras bort av statistiska skäl med hänsyn till medelvärde och standardavvikelse. Statistiska grunder för att gallra bort outliers avgörs vid en subjektiv bedömning av observationernas köpeskillingar relaterade till någon viktig värdepåverkande faktor, som exempelvis boarea (köpeskillning/kvadratmeter) (Bengtsson, 2018).

På grund av fastighetsmarknadens karaktär, med låg omsättning, kan jämförelseköp saknas för tiden närmast värdetidpunkten. Den tidsmässiga skillnaden kan resultera i differenser i värdenivåerna på grund av inflationen (Persson, 2015). För att justera priserna för äldre köp så att de speglar dagens prisnivå kan man använda sig av färdiga index som SCB:s fastighetsindex eller Valueguards hedoniska index. Problematiken är att dessa index kan vara för breda. Med hjälp av observationerna kan man ta fram ett lokalt prisutvecklingsindex genom regressionsanalys där kvadratmeterpriset (köpeskillning/boarea) eller K/T relationen (köpeskillning/taxeringsvärdet) ställs mot tiden. Pristrenden kan göras med en linjär regressionslinje där lutningen ska multipliceras med antingen taxeringsvärdet eller boarean för att få fram trenden uttryckt i kronor per månad (Bengtsson, 2018).

Efter gallring och justering för prisutveckling värderas objektet med hjälp av information från de observerade köpen. Detta görs genom att beräkna medelvärdet för köpeskillingarna och/eller de viktigaste värdepåverkande faktorerna genom normering. Normeringsgrunden är den egenskap som förklarar variation i köpeskillingar mest, exempelvis boytan. Vid normering av boyta antas att inga andra viktiga skillnader finns mellan objekten förutom skillnaderna i boyta samt att alla kvadratmeter är lika mycket värda (Bengtsson, 2018). Normeringen går ut på att relatera betalt pris till värderingsobjektetsarea. Genom att beräkna det gallrade urvalets köpeskillning per kvadratmeter och multiplicerade det med värderingsobjektets area erhålls ett riktvärde (Persson, 2015). Riktvärdet är baserat på de mätbara egenskaperna hos värderingsobjektet under antagandet att värderingsobjektets egenskaper stämmer överens med normalfastigheten för alla värdepåverkade egenskaperna (Bengtsson, 2018). Man erhåller en preliminär värdebedömning som, liksom all annan värdering, är behäftad med osäkerheter (Persson, 2015).

### 3.3 Applicering av ortsprismetoden

I den här undersökningen värderades bostadsrätterna med hjälp av ortsprismetoden. Första steget var att definiera en delmarknad. Delmarknaden avgränsades med hänsyn till läge med hjälp av Skatteverkets värdeområden. Genom att använda värdeområden togs hänsyn till den inverkan som fastigheternas geografiska läge har på värdet (Skatteverket, u.å).

En bostadsrätt värderas i samma värdeområde vid två olika tillfällen, 2008 och 2018. Ortprismaterialet baserades på transaktioner över hela åren, från 1 januari till 31 december 2008 respektive 2018. I arbetet antogs att bostadsrättsinnehavaren köpte en bostadsrätt i juni 2008 och sålde den i juni 2018. Dock justerades transaktionerna inte med prisutvecklingsindexet då arbetet avsåg att jämföra marknadsvärdet mellan 2008 och 2018, vilket innebär att det blir cirka 10 år mellan medeltidpunkten för båda åren. Ett lokalt prisutvecklingsindex hade tillfört problem i form av osäkerhet.

Datamaterialet gallrades på antal rum, storlek, byggnadsår och outliers. Enligt SCB är den vanligaste lägenhetsstorleken i Sveriges tre storstadskommuner två rum och kök och den genomsnittliga ytan är 57 kvadratmeter (SCB, 2016). Med detta som grund värderades en fiktiv tvåa om 57 kvadratmeter. Ortprismaterialet gallrades så att lägenheter med två rum och kök som är 10 procent större och mindre än 57 kvadratmeter togs med, det vill säga 51 till 63 kvadratmeter. Eftersom byggnadsår kan verka som en värdepåverkande faktor representerade ortsprismaterialet, i den mån det är möjligt, den dominerade bebyggelseepoken för varje enskilt område.

För att minska risken att hamna långt från medelvärdet vid stora datamaterial gallrades outliers bort främst i form av utomordentligt höga eller låga årsavgifter per kvadratmeter samt kvadratmeterpriser. Vid väldigt stora ortprismaterial sorterades kvadratmeterpriset från lågt till högt och en tumregel applicerades. Om den procentuella skillnaden mellan det lägsta kvadratmeterpriset och det näst lägsta kvadratmeterpriset översteg tre procent, gallrades det lägsta kvadratmeterpriset bort. Detsamma gäller om den procentuella skillnaden mellan det högsta kvadratmeterpriset och det näst högsta kvadratmeterpriset översteg tre procent gallrades det högsta kvadratmeterpriset bort. Vidare gällde även att de tre lägsta och tre högsta kvadratmeterpriserna inte fick skilja sig mer än tre procent mellan varandra. I andra hand applicerades tumregeln även på årsavgifterna per kvadratmeter enligt samma princip. Tumregeln var lyckad i ortprismaterial med många transaktioner men i värdeområden med låg omsättning fick en subjektiv bedömning av observationernas kvadratmeterpris och årsavgifter tillämpas.

Då observationerna var gallrade var det dags att värdera bostadsrätten. Genom ortprismaterialet erhöles årsavgifter per kvadratmeter som multiplicerades med 57 kvadratmeter samt dividerades med 12 månader för att erhålla en ungefärlig månadsavgift. I sista skedet normerades ett genomsnittligt kvadratmeterpris beräknades samt multiplicerades med 57 kvadratmeter och således erhöles en preliminär värdebedömning. Marknadsvärdet avrundades till närmaste 50 000-tal.

### **3.4 Antagande om kontantinsatsen**

År 2010 införde Finansinspektionen ett bolånetak som innebar att nya lån med en bostad som säkerhet inte får överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde (FI, 2018a). I en undersökning som Finansinspektionen innan bolånetaket infördes, framkom att 12 procent av låntagarna hade en belåningsgrad på över 90 procent, vart femte låntagare hade en belåningsgrad på över 85 procent och en tredjedel hade en belåningsgrad över 80 procent. Bankernas egna regler över lån med bostad som säkerhet varierade mellan 75 och 95 procent av bedömt marknadsvärde (FI, 2010).

I det här arbetet antogs lånet för bostadsrätten upptas 2008 och därmed omfattades bolånet inte av kraven som Finansinspektionen införde två år senare. Med tanke på att en tredjedel av alla nytagna bolån hade en belåningsgrad över 80 procent och att bankerna i snitt krävde en kontantinsats om 15 procent var det inte orimligt att i det här arbetet anta att kontantinsatsen för bostadsrätterna som köptes 2008 låg på 15 procent av det bedömda marknadsvärdet.

### **3.5 Antagande om månadsavgifterna till bostadsrättsföreningen**

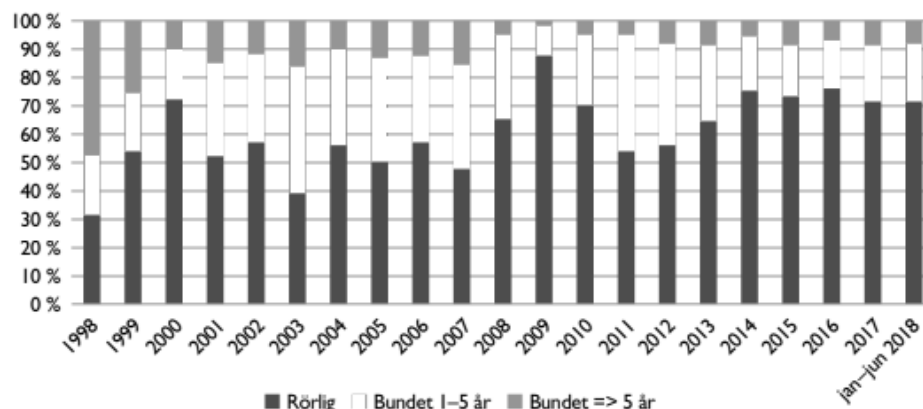
Månadsavgiften ska täcka kostnader för det som alla i föreningen nyttjar gemensamt som städning av trapphus, sophämtning, gräsklippning, drift- och underhållskostnader samt lån (Riksbyggen, u.å).

Månadsavgifterna antogs genom att den genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter beräknas för de jämförbara objekten vid värdering av varje område och multipliceras med 57 kvadratmeter samt divideras med 12 månader. För varje bostadsrätt beräknades den genomsnittliga månadsavgiften för värdetidpunkten 2008 och 2018. Månadsavgiften antogs följa en procentuell ökning för åren mellan värdetidpunkterna.

### **3.6 Antagande om räntekostnaderna**

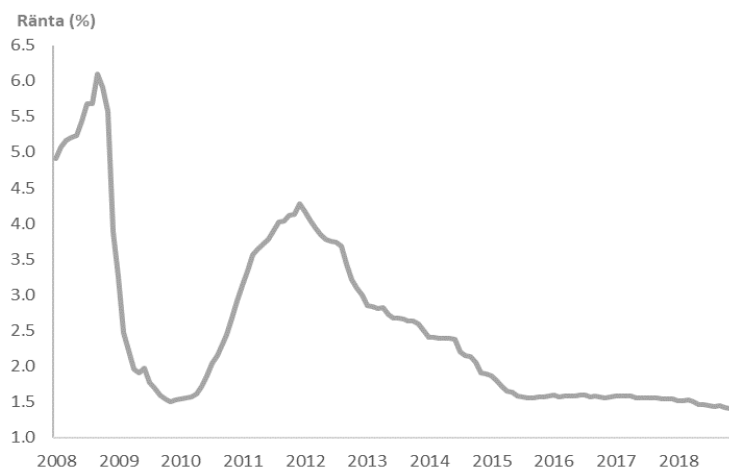
Svenska hushåll har en högre andel rörliga lån i förhållande till många andra jämförbara europeiska länder. Under första halvåret 2018 hade 72 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta (Svenska Bankföreningen, 2018).

## Få betalt för att bo



Figur 18: Hushållens nya lån från bostadsinstituten fördelade med avseende på räntebindningstid (Svenska Bankföreningen, 2018).

Att majoriteten av bostadslånen togs med rörlig ränta 2008, kan tydas i figur 18 (Svenska Bankföreningen, 2018). Med detta grund antas bolånet som upptas vid köp av en bostadsrätt 2008 vara rörligt.



Figur 19: Den genomsnittliga rörliga/ 3 månadersbolåneräntan till hushåll från januari 2008 till december 2018 (SCB, 2019c)

Den genomsnittliga 3 månadersräntan, eller den rörliga räntan, under 2008 till 2018 presenteras i figur 19. Räntan är bunden i tre månader från utbetalningsdagen och sedan förnyas den tre månader i taget. Detta innebär att trots att den genomsnittliga räntan må ha ändrats lite för varje månad är förändras inte räntan under en tre månadersperiod. Baserat på siffror från SCB (2019c) skapades tabell 4, där en fast ränta under tre månader i taget antogs.

## Få betalt för att bo

Tabell 4: Den genomsnittliga 3 månadersräntan för perioden 2008 till 2018, i procent.

ÅR	M3-M5	M6-M8	M9-M11	M12-M2
2008/2009		5.43	6.10	3.89
2009/2010	2.22	1.97	1.60	1.53
2010/2011	1.57	1.86	2.15	2.92
2011/2012	3.57	3.78	4.04	4.28
2012/2013	3.93	3.75	3.43	3.00
2013/2014	2.81	2.68	2.64	2.50
2014/2015	2.40	2.38	2.14	1.90
2015/2016	1.72	1.59	1.55	1.59
2016/2017	1.59	1.60	1.58	1.57
2017/2018	1.58	1.55	1.55	1.55
2018	1.53	1.46		

Under antagandet att bolånet utbetalades i juni 2008 (det vill säga månad sex som förkortas M6) och att lånet återbetalades vid försäljning av bostadsrätten tio år senare antogs de genomsnittliga 3 månadersräntorna i tabell 4 gälla. Vid beräkning av räntekostnaderna applicerades även ränteavdraget på 30 procent.

### 3.7 Antagande om amorteringen

Amorteringskravet som infördes 2016 och som innebär att lån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med minst 2 procent per år gäller enbart nya lån som lämnas med bostad som säkerhet och omfattar därmed inte befintliga lån (FI, 2016). Amorteringskravet skärptes 2018 för nyupptagna lån (FI, 2019a). Detta innebär att vid köp av en bostadsrätt 2008 omfattades man inte av några amorteringskrav.

Att amortera ett bolån är ingen kostnad i sig. Varje amorterad krona minskar skulden med en krona (Bengtsson, 2018). Vid försäljning av en bostadsrätt betalas skulden tillbaka till banken. Om försäljningen innebär en vinst blir den amorterade summan pengar över till säljaren (Handelsbanken, u.å). På så sätt kan amortering ses som ett sparande därav kommer amorteringen inte räknas som en kostnad för att sedan återföras på vinsten.

Det finns tre typer av amorteringar. Rak amortering, annuitet och serieamortering. Den vanligaste amorteringen är rak amortering som betyder att låntagare betalar samma belopp vid varje betalningstillfälle. Detta innebär att låneskulden minskar med samma belopp varje månad och att de totala boendeutgifterna blir lägre ju mer låntagaren har amorterat. Ett lånekontrakt löper ofta på 30 – 50 år och detta innebär att lånet i teorin bör vara avbetalat inom det här tidsspännat (Riksbanken, 2014).

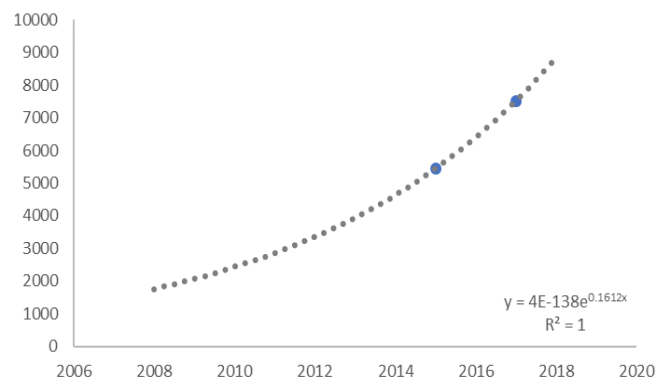


I det här arbetet antogs amorteringen vara rak över 40 år. Detta innebär att bolånet kommer att divideras med 40 år och 12 månader för att få ett amorteringsbelopp. Anledningen till att amorteringen används i den här undersökningen är för att varje amorterad krona minskar lånet med en krona, vilket innebär att räntekostnaderna sjunker över tid. Amorteringen räknades dock inte som en boendekostnad för att sedan återföras på vinsten, eftersom detta blir ett nollsummespel.

### 3.8 Antagande om inre reparation och underhåll

Under 2017 genomförde SCB en undersökning gällande kostnader för eget underhåll och inre reparation för en bostadsrätt. En bostadsrätt i storleken 51 – 70 kvadratmeter ansågs ha en genomsnittlig kostnad på 7514 kronor om året. Samma undersökning genomfördes 2015 och då var utgiften för underhåll och reparation 5443 kronor (SCB, 2017b). Statistik från övriga år fanns ej att tillgå.

Genom att plotta kostnaden 2015 och kostnaden 2017 i ett diagram och applicera en trendlinje erhöles diagrammet i figur 20.



Figur 20: Egen utgift för reparation och underhåll givet en exponentiell ökning, siffror för 2015 och 2017 är från SCB, 2017b.

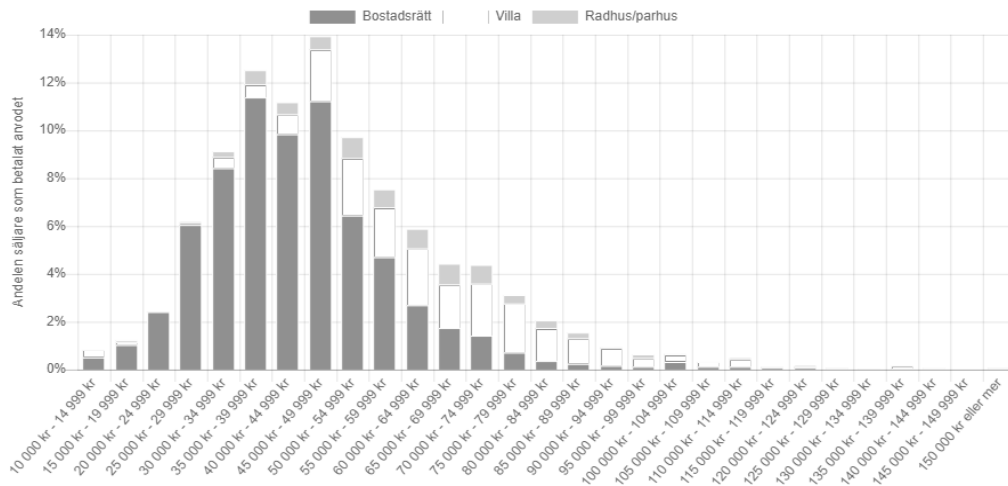
Givet att utgiften ökar exponentiellt erhöles en ekvation som syns i figur 20. Med hjälp av denna kunde kostnaden för inre reparation och underhåll antas för 2008 – 2014 samt 2018. Den sammanlagda reparations- och underhållskostnaden under perioden mitten av 2008 till mitten av 2018 summerades och antogs uppgå till totalt 49 229 kronor.

### 3.9 Antagande om mäklarkostnaden

Det finns fyra olika mäklararvodesmodeller: fast procentsats, fast arvode, arvodestrappa och kombinerad arvodestyp. Fast procentsats är då arvodet är en viss procentsats av bostadens försäljningspris. Fast arvode är ett på förhand bestämt fast

## Få betalt för att bo

belopp som är oberoende av försäljningsbeloppet. En arvodestrappa innebär en lägre procentsats upp till en viss gräns på försäljningspriset och en högre procentsats på allt som överstiger det här beloppet. Kombinerat arvode är arvode uppdelat i en fast och en rörlig del. Den vanligaste arvodesmodellen är fast arvode (Mäklarofferter, 2019).



Figur 21: Fördelning över mäklararvoden i Sverige (Mäklarofferter, 2019).

Figur 21 är baserad på uppgifter som bostadssäljare lämnat om sina försäljningar och det framgår att arvoden mellan 45 000 och 49 999 kronor dominerar. Enligt beräkningar från Mäklarofferter uppgår det genomsnittliga mäklararvodet till 49 876 kronor (Mäklarofferter, 2019). Med detta som grund antogs att bostadsrätten såldes 2018 med fast arvode till en kostnad om 49 876 kronor.

### 3.10 Applicering av kapitalvinstskatten

Vid försäljning av en bostad ska man redovisa kapitalvinsten för det beskattningsår då köpekontraktet underskrivits. Vid försäljning av en bostad utgår skatt om 22 procent på kapitalvinsten. Kapitalvinsten (eller förlusten) för en bostadsrätt beräknas som försäljningspriset med avdrag för inköpspris samt utgifter för försäljning som mäklarkostnader. Vidare kan man även dra av förbättringsutgifter om en förbättrade reparationer gjort bostaden till ett bättre skick än då man köpte den. Reparationen måste vara genomförd under försäljningsåret eller de senaste fem åren och utgifterna måste ha uppgått till minst 5000 kronor per år. Kapitaltillskott som är inbetalningarna till bostadsrättsföreningen som används för att förbättra föreningens egna kapital i form av löpande amortering, extra amortering eller extra inbetalning på grund av större fastighetsförbättringar, är också avdragsgilla.

I det här arbetet gjordes inget avdrag för förbättringsutgifter och kapitaltillskottet. Detta eftersom skickat antogs vara konstant över tid och det är väldigt svårt att anta kapitaltillskottet då den varierar väldigt mycket från förening till förening.

I det här arbetet beräknades kapitalvinstskatten,  $KVS$ , som 22 procent av försäljningspris,  $MV_{2018}$ , med avdrag för inköpspriset, och den antagna mäklarkostnaden,  $MK$ .

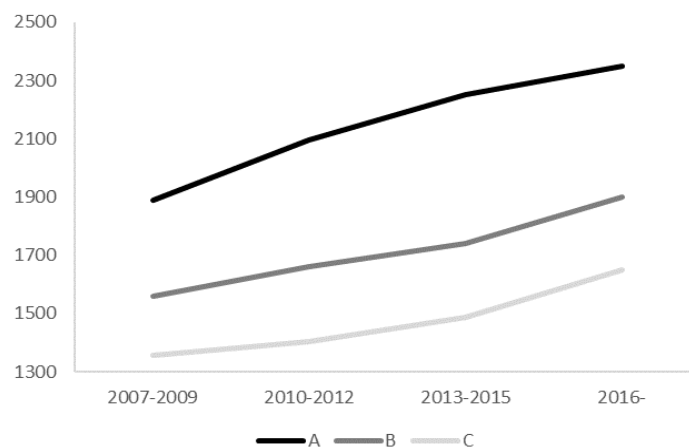
$$KVS = (MV_{2018} - MV_{2008} - MK) * 22 \% \quad (1)$$

Kapitalvinstskatten beräknades i enlighet med ekvation 1.

### 3.11 Antagande om alternativkostnaden

Alternativet till att bo i en bostadsrätt under 2008 och 2018 var alternativet att investera kontantinsatsen, det vill säga det egna kapitalet, och hyra en bostad. Att hyra en bostad är dock inte förenat med de skattefördelar som finns när man köper en bostad. När man köper en bostad finns indirekta subventioner i form av ränteavdrag och ingen effektiv beskattning på värdeökningen, vilket gör formen mer lönsam (Sandelin & Södersten, 1978).

Till värdeområde fanns en genomsnittskvadratmeterhyra för olika taxeringsår (Skatteverket, 2019). Detta innebär att det var möjligt att anta genomsnittshyran i samtliga värdeområden som kommer att undersökas i arbetet. Nedan följer genomsnittshyran för olika taxeringsår i Stockholm, Malmö och Göteborg. Hyran har kategoriserats där kategori A är områden med högst genomsnittshyra och kategori C/D har lägst genomsnittshyra.

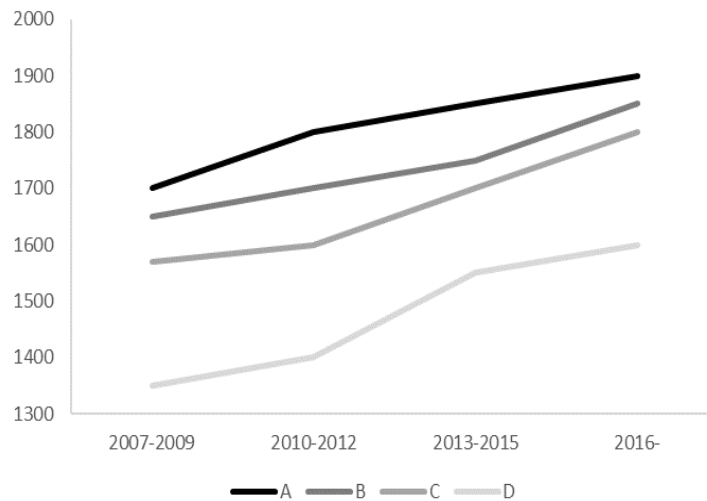


Figur 22: Genomsnittshyran i Stockholm för olika taxeringsår fördelat på kategorierna A - C, i kr/kvm.

Figur 22 illustrerar genomsnittshyran i Stockholm. Att hyra en lägenhet på 57 kvadratmeter i Stockholm under juni 2008 till juni 2018 kostade i genomsnitt 1 347

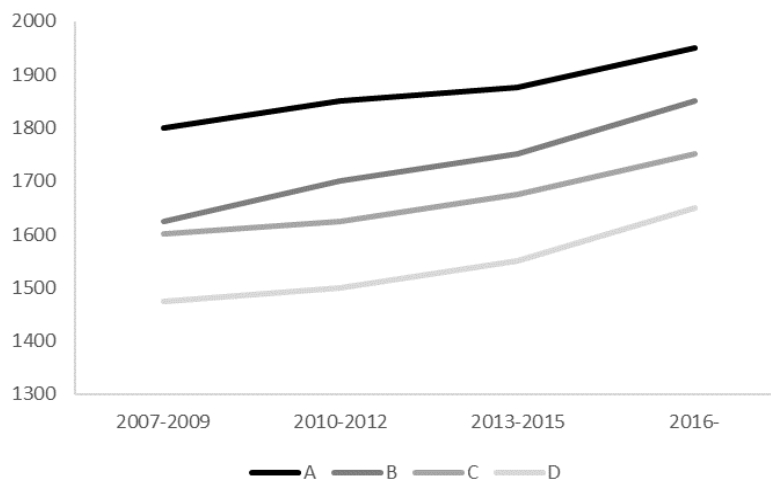
## Få betalt för att bo

195 kronor för en lägenhet i ett kategori A-område. I ett kategori B-område låg hyran under den här tioårsperioden på cirka 1 074 450 kronor. Motsvarande siffra för ett C-område landade på 922 403 kronor.



Figur 23: Genomsnittshyran i Göteborg för olika taxeringsår fördelat på kategorierna A - D, i kr/kvm.

Figur 23 illustrerar genomsnittshyran i Göteborg. Hyran för en lägenhet på 57 kvadratmeter i Göteborg under perioden juni 2008 – juni 2018 landade på 1 137 150 kronor för en lägenhet i ett A-område. I B- och C- områdena låg motsvarande hyra på 1 088 700 kronor respektive 1 044 525 kronor. I ett D-område låg hyran under den här tioårsperioden på cirka 924 825 kronor.



Figur 24: Genomsnittshyran i Malmö för olika taxeringsår fördelat på kategorierna A - D, i kr/kvm.

Figur 24 illustrerar genomsnittshyran i Malmö. I Malmö hyrde man en lägenhet på 57 kvadratmeter i ett A-område, under juni 2008 till juni 2018, till en kostnad om 1 171 350 kronor. Motsvarande siffra för ett B- och C-område låg på 1 085 138 respektive 1 041 675 kronor. I ett D-område låg hyran under den här tioårsperioden på 966 863 kronor.

För att renodla en jämförelse antogs hyresrättsinnehavaren placera kontantinsatsen i tillgångar som har motsvarande avkastning och risk som bostadsrätter under samma period. Hyresrättsinnehavaren antogs ha investerat i aktier i ett bostadsaktiebolag med en avkastning på 5 procent efter skatt, vilket motsvarar 7,14 procent före 30 procent kapitalskatt (Bengtsson och Kopsch, 2019).

$$AK = (MV_{2008} * 15\%) * (1,05^{10} - 1) - HK = AVK - HK \quad (2)$$

I enlighet med ekvation ovan, investerades 15 procent av marknadsvärdet 2008 ( $MV_{2008}$ ), det vill säga kontantinsatsen eller det egna kapitalet, i aktier med en årlig avkastning om 5 procent efter skatt. Den totala avkastningen ( $AVK$ ) uppgick till differensen mellan det egna kapitalet efter tio år och det satsade egna kapitalet. Alternativkostnaden ( $AK$ ) motsvarade således differensen mellan den totala avkastningen efter tio år ( $AVK$ ) och samtliga hyreskostnader ( $HK$ ) som man haft under perioden juni 2008 till juni 2018. Standarden och utrymmena antogs vara densamma för hyresrätter i samtliga områdena.

### 3.12 Från datamaterial till resultat

För att erhålla ett resultat och undersöka huruvida man har fått betalt för att bo skapades en modell, där boendekostnaderna subtraheras från vinsten.

Vinsten beräknades som differensen mellan försäljningspriset 2018 ( $MV_{2018}$ ), inköpspriset 2008 ( $MV_{2008}$ ) och kapitalvinstskatten ( $KVS$ ). Kostnaderna beräknades som summan av månadsavgifterna ( $MA$ ), räntekostnaden ( $RV$ ), reparation och underhållskostnaderna ( $RoU$ ) samt mäklarkostnaderna ( $MK$ ), i enlighet med ekvation 3.

$$(MV_{2018} - MV_{2008} - KVS) - (MA + RK + RoU + MK) > 0 \quad (3)$$

Om den slutgiltiga differensen mellan vinsten och kostnaderna var positiv hade man i praktiken fått betalt för att bo.

## 4 Resultat

I det här kapitlet presenteras undersökningens resultat. Kapitlet inleds med en sammanfattning av resultatet. Vidare i kapitlet beskrivs resultatet för samtliga områden i respektive kommun.

### 4.1 Sammanfattning av resultatet

Av samtliga 28 områden som undersöktes i Stockholm, Malmö och Göteborg har värdestegringen vid försäljning år 2018, av en bostadsrätt som köptes 2008, generat en vinst som överstiger boendekostnaderna i totalt 21 områden.

Tabell 5: Det genomsnittliga marknadsvärde och överskott i Stockholm, Malmö och Göteborg baserat på undersökta områden.

Kommun	MV 2008	MV 2018	Ökning	Överskott	Överskott/ månad	Alternativ- kostnad
Stockholm	1 710 000	3 130 000	83%	415 884	3 466	-950 417
Göteborg	1 074 000	2 360 000	120%	398 785	3 323	-960 310
Malmö	1 106 250	1 731 250	56%	-109 503	-913	-961 899
<b>Medel</b>	<b>1 296 750</b>	<b>2 407 083</b>	<b>86%</b>	<b>235 056</b>	<b>1 959</b>	<b>-957 542</b>

I tabell 5 presenteras medelvärdet av marknadsvärdena och överskotten, det vill säga differensen mellan vinsten vid försäljning 2018 och boendekostnaderna mellan 2008 – 2018, i samtliga undersökta områden i respektive kommun. Det genomsnittliga överskottet, i Göteborg och Stockholm uppgick till cirka 3300 respektive 3500 kronor i månaden. I Malmö hade man i genomsnitt fått betala cirka 900 kronor för att bo i en bostadsrätt. Alternativkostnaden, det vill säga alternativet att hyra en hyresrätt under 2008 till 2018 samt investera kontantinsatsen, uppgick till cirka 950 000 kronor i Stockholm samt 960 000 kronor i Göteborg och Malmö.

I Stockholm kommun hade man i praktiken fått betalt för att bo i alla områden förutom Kista-Husby. I tabell 6 presenteras det sammanfattade resultatet över undersökta områden i Stockholm.

## Få betalt för att bo

Tabell 6: Sammanställning av marknadsvärden och överskott för samtliga undersökta områden i Stockholm

Område	MV 2008	MV 2018	Ökning	Överskott	Överskott/ månad	Kategori	Alternativ- kostnad
Östra Östermalm	3 200 000	6 000 000	88%	1 378 075	11 484	A	-1 045 326
Södermalm	2 600 000	4 550 000	75%	722 270	6 019	A	-1 101 926
Norra Vasastan	2 950 000	5 100 000	73%	901 779	7 515	A	-1 068 909
Bromma	1 800 000	2 900 000	61%	164 957	1 375	B	-904 648
Vantör, Skarpnäck, Farsta	1 050 000	2 300 000	119%	346 915	2 891	B	-975 399
Enskede, Stureby, Björkhagen	1 600 000	2 800 000	75%	254 462	2 121	B	-923 515
Rinkeby-Tensta-Akalla	650 000	1 450 000	123%	82 467	687	C	-1 023 821
Bredäng, Sätra, Skärholmen	950 000	2 000 000	111%	77 897	649	C	-832 785
Kista-Husby	1 200 000	2 000 000	67%	-22 727	-189	C	-809 201
Spånga Hässelby Vällingby	1 100 000	2 200 000	100%	252 748	2 106	C	-818 635
<i>Stockholm kommun</i>	<i>2 500 000</i>	<i>4 200 000</i>	<i>68%</i>	<i>590 650</i>	<i>4 922</i>		
<b>Medel för samtliga områden</b>	<b>1 710 000</b>	<b>3 130 000</b>	<b>83%</b>	<b>415 884</b>	<b>3 466</b>		<b>-950 417</b>

Vid ortsprisvärdering av kommunen som helhet fastslogs att vinsten efter försäljning översteg boendekostnaderna och att överskottet uppgick till 4922 kronor per månad. Det genomsnittliga överskottet i områdena uppgick till 3466 kronor. Även om man enligt resultatet inte erhölet betalt för att bo i Kista-Husby var kostanden för att nyttja en bostadsrätt 189 kronor i månaden. På Östermalm erhölet man mest betalning för att bo sett till hela undersökningen, vilket innebär att priset steg mest här i nominella termer. Den totala vinsten på Östermalm uppgick till cirka 1,4 miljoner kronor vilket motsvarar ett månatligt överskott på 11 484 kronor. Området där bostadspriserna steg mest procentuellt, var i Rinkeby, Tensta och Akalla, med en värdeökning om 123 procent och ett överskott om 687 kronor i månaden. Marknadsvärdet i ett A-område ökade i genomsnitt med 78 procent under 2008 till 2018. I B- och C-områden ökade marknadsvärdet med 85 respektive 100 procent.

I samtliga områden som undersöktes i Göteborg hade man fått betalt för att bo och det genomsnittliga överskottet uppgick till 3323 kronor. Det sammanfattade resultatet över undersökta områden i Göteborg presenteras i tabell 7.

Tabell 7: Sammanställning av marknadsvärden och överskott för samtliga undersökta områden i Göteborg.

Område	MV 2008	MV 2018	Ökning	Överskott	Överskott/ månad	Kategori	Alternativ- kostnad
Johanneberg	1 650 000	3 000 000	82%	609 085	5 076	A	-981 499
Haga, Kommandantsängen och Annedal	1 600 000	3 500 000	119%	778 324	6 486	A	-986 215
Långgatorna och Olivedal	1 700 000	3 450 000	103%	680 204	5 668	A	-976 782
Örgryte, Lunde och Kålltorp	1 400 000	2 800 000	100%	421 667	3 514	B	-956 632
Sydvästra	1 100 000	2 100 000	91%	178 986	1 492	B	-984 932
Rambergstaden, Bjurslätt och Brämaregården	920 000	2 250 000	145%	421 632	3 514	B	-1 001 913
Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra	630 000	1 650 000	162%	203 522	1 696	C	-985 094
Tollered och Kyrkby	850 000	2 150 000	153%	414 831	3 457	C	-964 341
Angered och Bergsjön	260 000	1 150 000	342%	98 147	818	D	-900 298
Biskopsgården och Länsmansgården	630 000	1 550 000	146%	181 454	1 512	D	-865 394
<i>Göteborg kommun</i>	<i>1 450 000</i>	<i>2 850 000</i>	<i>97%</i>	<i>392 764</i>	<i>3 273</i>		
<b>Medel för samtliga områden</b>	<b>1 074 000</b>	<b>2 360 000</b>	<b>120%</b>	<b>398 785</b>	<b>3 323</b>		<b>-960 310</b>

## Få betalt för att bo

Vid ortsprisvärderingen av hela kommunen konstaterades ett överskott om 3273 kronor per månad. Av de undersökta områdena var överskottet högst i Haga, Kommendantsängen och Annedal med ett överskott på cirka 800 000 kronor eller 6486 kronor i månaden. Området som erhöll lägst betalning var Bergsjön där man i hade ett månatligt överskott om 818 kronor, vilket motsvarade cirka 100 000 kronor. Den procentuella värdestegringen i Bergsjön var dock den mest expansiva i hela undersökningen. Värdeökningen bedöms uppgå till 342 procent. Marknadsvärdet i ett A-område ökade i genomsnitt med 101 procent under 2008 till 2018. I B- och C-områden ökade marknadsvärdet med 112 respektive 157 procent. I D-områden ökade marknadsvärdet med hela 244 procent.

I majoriteten av områdena i Malmö hade bostadsrättsinnehavare inte erhållit betalning för att bo. Två områden, Davidshall-Gamla Väster samt Rådmansvång-Centralen, var dock undantagna och överskottet uppgick till cirka 45 000 respektive 42 000 kronor. Det sammanfattade resultatet över undersökta områden i Malmö presenteras i tabell 7.

Tabell 8: Sammanställning av marknadsvärden och överskott för samtliga undersökta områden i Malmö.

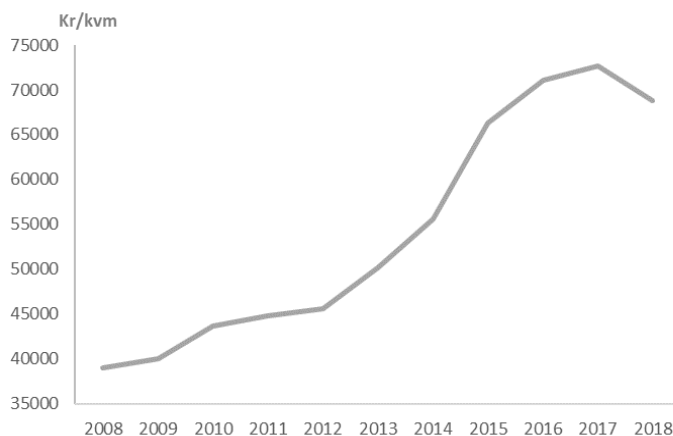
Område	MV 2008	MV 2018	Ökning	Överskott	Överskott /månad	Kategori	Alternativ-kostnad
Davidshall-Gamla Väster	1 700 000	2 600 000	53%	44 741	373	A	-1 010 982
Västra hamnen	1 850 000	2 700 000	46%	-56 117	-468	A	-996 832
Rådmansvången-Centralen	1 100 000	1 950 000	77%	42 159	351	B	-981 370
Limhamn-Ribersborg-Hyllie	1 100 000	1 800 000	64%	-57 935	-483	B	-981 370
Möllevången-Östervärn-Inre Ham	1 000 000	1 650 000	65%	-61 478	-512	C	-947 341
Ö Sorgenfri-Kirseberg	700 000	1 150 000	64%	-222 197	-1852	C	-975 641
Malmö yttre mellan Ringvägarna	650 000	850 000	31%	-377020	-3142	D	-905 546
Östra Hamnområde	750 000	1 150 000	53%	-188 174	-1568	D	-896 112
<i>Malmö kommun</i>	<i>850 000</i>	<i>1 400 000</i>	<i>65%</i>	<i>-144 203</i>	<i>-1202</i>		
<b>Medel för samtliga områden</b>	<b>1 106 250</b>	<b>1 731 250</b>	<b>56%</b>	<b>-109 503</b>	<b>-913</b>		<b>-961 899</b>

Rådmansvång-Centralen hade högst procentuell värdestegring i Malmö, 77 procent. I området Malmö yttre mellan Ringvägarna hade man fått betala 377 000 kronor för att bo, vilket är en kostnad om 3142 kronor per månad. För områdena som undersöktes var differensen mellan vinsten och boendekostnaderna i snitt -110 000 kronor, vilket i praktiken skulle innebära att man haft en boendekostnad om 913 kronor per månad. Sett till kommunen som helhet uppgick överskottet till cirka -144 00 kronor vilket motsvarade en boendekostnad om 1202 kronor. Marknadsvärdet i ett A-område ökade i genomsnitt med 49 procent under 2008 till 2018. I B- och C-områden ökade marknadsvärdet med 70 respektive 65 procent. I D-områden ökade marknadsvärdet med 42 procent.



## 4.2 Resultatet i Stockholm

I Stockholm har priset på bostäder ökat markant under perioden 2008 och 2018, vilket syns i figur 25. Stockholm har påvisat den näst starkaste prisutvecklingen av de tre svenska storstäderna under tidsperioden.



Figur 25: Kvadratmeterprisutvecklingen för bostadsrätter i Stockholms kommun mellan år 2008 och 2018 (Svensk Mäklarstatistik, 2019b).

I Stockholm har kvadratmeterpriserna ökat från 39 002 kronor per kvadratmeter år 2008 till 68 771 kronor per kvadratmeter 2018. Under perioden har kommunens ökning legat på 76 procent (Svensk Mäklarstatistik, 2019b).

Vid ortprisivärdering med data som tillhandhålls från Värderingsdata fastställdes marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i Stockholm. År 2008 låg marknadsvärdet på 1,95 miljoner kronor baserat på 1912 transaktioner. För värderingen 2018 gallrades transaktioner i flerbostadshus uppförda efter 2008 bort. Marknadsvärdet år 2018 låg på 3,60 miljoner kronor baserat på 2444 köp. Detta motsvarade en värdeökning om 85 procent. Månadsavgiften uppgick i genomsnitt till 2792 kronor år 2008 och 2949 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig procentuell ökning om 0,6 procent.

Tabell 9: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Stockholm kommun.

		Räntekostnader	-263 843		
Marknadsvärde 2018	3 600 000	Månadsavgift	-344 375	Vinst	1 297 973
Marknadsvärde 2008	-1 950 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-707 322
Kapitalvinstskatt	-352 027	Mäklarskostnader	-49 876	<b>Restvärde</b>	<b>590 650</b>
<b>Vinst</b>	<b>1 297 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-707 322</b>		

Om man köpte en lägenhet i Stockholm kommun år 2008 och sålde den 2018 hade man i princip fått betalt för att bo, vilket kan tydas i tabell 9 då boendekostnaderna understeg vinsten. Restvärdet, som är differensen mellan vinsten och boendekostnaderna uppgick till 590 650 kronor. Detta innebär att man under innehavsperioden erhöll 590 650 kronor, eller i genomsnitt 4922 kronor varje månad i tio år.

#### 4.2.1 Värdeområde 180105: Rinkeby-Tensta-Akalla bostadsområde

I Rinkeby-Tensta-Akalla var samtliga lägenheter i ortprismaterialet belägna i flerbostadshus byggda kring miljonprogramsåren, det vill säga under 60- och 70-talet. Under år 2018 skedde några enstaka transaktioner med lägenheter i flerbostadshus från 1920- och 1940-talet, dessa gallrades bort eftersom kvadratmeterpriset var mycket högre för dessa lägenheter i förhållande till lägenheterna i flerbostadshus från miljonprogrammet. Outliers i form av exceptionellt höga eller låga kvadratmeterpriser samt månadsavgifter gallrades bort.

Vid ortprisivärderingen kunde marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter fastställas. Marknadsvärdet för värdetidpunkten 2008 uppgick till 650 000 kronor och baserades på sju jämförelseobjekt. Under 2018 var marknadsvärdet i området 1 450 000 kronor baserat på sex jämförelseobjekt. Detta innebär en prisökning på 123 procent. Den genomsnittliga månadsavgiften år 2008 var 2758 kronor per månad och 3352 kronor per månad år 2018. Månadsavgiften antogs ha följt en årlig ökning om 2,0 procent.

Tabell 10: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Rinkeby-Tensta-Akalla.

		Räntekostnader	-87 948		
Marknadsvärde 2018	1 450 000	Månadsavgift	-365 454		
Marknadsvärde 2008	-650 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	634 973
Kapitalvinstskatt	-165 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-552 506
<b>Vinst</b>	<b>634 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-552 506</b>	<b>Restvärde</b>	<b>82 467</b>

Vid försäljning av en lägenhet som köptes år 2008 och såldes 2018 beräknades restvärdet uppgå till 82 467 kronor eller 687 kronor månatligen i tio år, i enlighet med tabell 10. Detta innebär att de som ägt en bostadsrätt under perioden har fått betalt för att bo eftersom vinsten översteg boendekostnaderna. Alternativet till att köpa en bostadsrätt är att hyra en lägenhet och investera kontantinsatsen. Rinkeby-Tensta-Akalla tillhör ett kategori C-område och alternativkostnaden för att hyra en lägenhet under tioårsperioden och investera kontantinsatsen uppgick till -1 023 821 kronor.

#### 4.2.2 Värdeområde 180241: Bredäng, Sätra, Skärholmen

I Bredäng-Sätra-Skärholmen värderades bostadsrätter i flerbostadshus som uppfördes under 1999 och 2000-talet. För värdeår 2008 gallrades enstaka objekt uppförda under 30- och 60-talet bort eftersom det inte fanns några jämförelseobjekt med samma byggnadsår under 2018. Under 2018 fanns det en del objekt i nyproducerade

## Få betalt för att bo

flerbostadshus. Dessa gallrades bort eftersom kvadratmeterpriset var mycket högre i jämförelse med objekt från 1999 och 00-talet.

Marknadsvärde för en tvåa på 57 kvadratmeter 2008 låg på 950 000 kronor och 2018 var marknadsvärdet 2,0 miljoner kronor, baserat på fyra objekt för respektive år. Detta motsvarade en värdeökning på 111 procent. Månadsavgiften ökade från 4244 kronor till 4499 kronor, vilket innebar en genomsnittlig årlig ökning om 0,6 procent.

Tabell 11: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Bredäng-Sätra-Skärholmen

		Räntekostnader	-128 539		
Marknadsvärde 2018	2 000 000	Månadsavgift	-524 433		
Marknadsvärde 2008	-950 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	829 973
Kapitalvinstskatt	-220 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-752 076
<b>Vinst</b>	<b>829 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-752 076</b>	<b>Restvärde</b>	<b>77 897</b>

Vid beräkning av vinsten med avdrag för alla boendekostnader man haft under tioårsperioden erhöles ett restvärde om 77 897 kronor eller 649 kronor i månaden, i enlighet med tabell 11. Detta innebär att de som ägt en bostadsrätt i Bredäng-Sätra-Skärholmen mellan 2008 och 2018 i princip hade fått betalt för att bo. Bredäng-Sätra-Skärholmen tillhör ett kategori C-område vid hyressättning och alternativkostnaden i det här området uppgick till -832 785 kronor.

### 4.2.3 Värdeområde 180104: Kista-Husby

I Kista-Husby värderades bostadsrätter i flerbostadshus som uppfördes under 1970-talet. Marknadsvärdet 2008 för en tvåa på 57 kvadratmeter uppgick till 1,2 miljoner kronor och baserades på nio försäljningar i området. År 2018 uppgick marknadsvärdet 2,0 miljoner kronor, baserat på fem objekt. Månadsavgiften 2008 låg på 3034 kronor och 2018 låg motsvarande siffra på 3585. Marknadsvärdet hade ökat 67 procent och månadsavgiften hade ökat med 1,7 procent årligen mellan 2008 och 2018.

Tabell 12: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Kista-Husby

		Räntekostnader	-162 365		
Marknadsvärde 2018	2 000 000	Månadsavgift	-396 230		
Marknadsvärde 2008	-1 200 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	634 973
Kapitalvinstskatt	-165 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-657 700
<b>Vinst</b>	<b>634 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-657 700</b>	<b>Restvärde</b>	<b>-22 727</b>

I Kista-Husby hade man inte fått betalt för att bo, detta kan kostanteras i tabell 12 då boendekostnaderna översteg vinsten. I genomsnitt hade bostadsrättsinnehavarna i Kista-Husby fått betala 189 kronor i månaden under perioden 2008 till 2018 för att bo i en bostadsrätt. Den sammanlagda kostnaden för boendet bedömdes uppgå till 22 727 kronor. Kista-Husby är ett kategori C-område vid hyressättning och alternativkostnaden i detta område uppgick till -809 201 kronor.

#### 4.2.4 Värdeområde 180106: Spånga-Hässelby-Vällingby

I Spånga-Hässelby-Vällingby var bebyggelsen blandad med avseende på byggnadsåret. Några enstaka objekt från 20-,40- och 80-talet gallrades bort då dessa inte var representativa för ortprismaterialet. Vidare gallrades objekt från 1990- och 2000-talet bort eftersom byggåret som dominerade datamaterialet var bostadsrätter i byggnader som uppfördes under 1950 – 1970-talet. Därav värderades bostadsrätter i byggnader uppförda under denna tidsperiod.

Marknadsvärdet år 2008 för en tvåa på 57 kvadratmeter som är uppförd under 1950- och 1970-talet uppgick till 1,1 miljoner kronor, baserat på 51 jämförelseobjekt. Motsvarande siffra år 2018 uppgick till 2,2 miljoner kronor baserat på 161 objekt. Värdeökningen uppgick till 100 procent. Månadsavgiften uppgick till 2870 kronor år 2008 och 3277 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig procentuell ökning om 1,3 procent.

Tabell 13: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Spånga-Hässelby-Vällingby

		Räntekostnader	-148 834		
Marknadsvärde 2018	2 200 000	Månadsavgift	-368 286		
Marknadsvärde 2008	-1 100 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	868 973
Kapitalvinstskatt	-231 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-616 225
<b>Vinst</b>	<b>868 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-616 225</b>	<b>Restvärde</b>	<b>252 748</b>

I Spånga-Hässelby-Vällingby hade man i princip fått betalt för att bo då vinsten översteg de totala boendekostnaderna under innehavsperioden 2008 till 2018, i enlighet med tabell 13. I genomsnitt hade bostadsrättsinnehavaren erhållit 2106 kronor per månad under innehavsperioden. Spånga-Hässelby-Vällingby tillhör ett kategori C-område vid hyressättning och att alternativet att hyra en lägenhet i område under samma tioårsperiod samt investera kontantinsatsen motsvarade en alternativkostnad om -818 635 kronor.

#### 4.2.5 Värdeområde 180188: Östra Östermalm

På Östra Östermalm dominerade bebyggelse som var uppförda kring sekelskiftet fram till 1930-talet. Några få objekt uppförda under 1940 – 1970-talet gallrades bort då dessa inte var representativa för ortprismaterialet. En tvåa på 57 kvadratmeter på Östra Östermalm hade ett marknadsvärde på cirka 3,2 miljoner under 2008, baserat på 21 objekt. Tio år senare var marknadsvärdet 6,0 miljoner, baserat på 22 objekt. Detta innebar en ökning om 88 procent. Månadsavgiften 2008 var 2370 kronor och höjdes minimalt, enbart 0,03 procent per år, till 2377 kronor år 2018.

## Få betalt för att bo

Tabell 14: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter på Östra Östermalm

		Räntekostnader	-432 973		
Marknadsvärde 2018	6 000 000	Månadsavgift	-284 820	Vinst	2 194 973
Marknadsvärde 2008	-3 200 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-816 897
Kapitalvinstskatt	-605 027	Mäklarskostnader	-49 876		
<b>Vinst</b>	<b>2 194 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-816 897</b>	<b>Restvärde</b>	<b>1 378 075</b>

På Östra Östermalm hade bostadsrättsinnehavarna under perioden 2008 till 2018 fått betalt för att bo, 1,4 miljoner kronor närmare bestämt. I tabell 14 framgår att vinsten översteg boendekostnaderna under tioårsperioden. Detta skulle i praktiken innebära att innehavarna som ägt en bostadsrätt under denna period har erhållit 11 484 kronor per månad under innehavsperioden. Östra Östermalm tillhör ett kategori A-område för hyressättningen och alternativkostnaden i området uppgick till -1 045 326 kronor.

### 4.2.6 Värdeområde 180212: Södermalm

På Södermalm kan man inte tyda ett dominerande byggnadsår. I ortprismaterialet framkom att området hade en väldigt blandad bebyggelse med allt från sekelskifteshus till miljonprogramsområde och områden från 1990-talet. Bostadsrätterna som värderades i det här området var belägna i flerbostadshus från 1880 till 1990-talet. Baserat på 167 objekt värderades en tvåa på 57 kvadratmeter på Södermalm år 2008 till 2,6 miljoner kronor. Motsvarande siffra för 2018 låg på 4 550 000 kronor, baserat på 235 köp. Detta motsvarade en värdeökning om 75 procent. Månadsavgiften låg på 2844 kronor år 2008 och 3141 kronor 2018, vilket innebar en årlig ökning om 1,0 procent.

Tabell 15: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Södermalm

		Räntekostnader	-351 790		
Marknadsvärde 2018	4 550 000	Månadsavgift	-358 808	Vinst	1 531 973
Marknadsvärde 2008	-2 600 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-809 703
Kapitalvinstskatt	-418 027	Mäklarskostnader	-49 876		
<b>Vinst</b>	<b>1 531 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-809 703</b>	<b>Restvärde</b>	<b>722 270</b>

Om man köpte en lägenhet på Södermalm 2008 och sålde den 2018 hade man i princip fått betalt för att bo, vilket kan tydas i tabell 15 då boendekostnaderna understeg vinsten. Under innehavsperioden erhöll man 722 270 kronor, eller i genomsnitt 6019 kronor varje månad i tio år. Södermalm tillhör ett kategori A-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -1 101 926 kronor.

### 4.2.7 Värdeområde 180150: Norra Vasastan

I norra Vasastan dominerade bostadsrätter i byggnader som uppfördes kring sekelskiftet fram till 1920-talet. Övriga enstaka objekt från 1930 – 2000-talet gallrades bort. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter uppgick till 2 950 000

## Få betalt för att bo

kronor år 2008 och 5,1 miljoner kronor år 2018. Värdeökningen uppgick såldes till 73 procent. Marknadsvärderingarna var baserade på 114 transaktioner år 2008 och 228 transaktioner 2018. Månadsavgiften ökade från 2316 kronor år 2008 till 2485 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig ökning om 0,7 procent.

Tabell 16: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Norra Vasastan

		Räntekostnader	-399 147		
Marknadsvärde 2018	5 100 000	Månadsavgift	-287 942		
Marknadsvärde 2008	-2 950 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	1 687 973
Kapitalvinstskatt	-462 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-786 194
<b>Vinst</b>	<b>1 687 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-786 194</b>	<b>Restvärde</b>	<b>901 779</b>

Eftersom vinsten översteg de sammanlagda boendekostnaderna, hade man i princip fått betalt för att bo, i enlighet med tabell 16. Bostadsrättsinnehavaren hade under tioårsperioden erhållit 901 779 kronor, vilket i genomsnitt motsvarade 7515 kronor i månaden i tio år. Norra Vasastan tillhör ett kategori A-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -1 068 909 kronor.

### 4.2.8 Värdeområde 180128: Bromma

I Bromma dominerade bebyggelse från slutet av 1930-talet till 1940-talet. Enstaka övriga byggnadsår gallrades bort. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i Bromma uppgick till 1,8 miljoner 2008, baserat på 78 köp och 2,9 miljoner 2018, baserat på 64 transaktioner. Detta motsvarade en värdeökning om 61 procent. Månadsavgiften uppgick till 2755 kronor år 2008 och 3282 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig procentuell ökning om 1,8 procent.

Tabell 17: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Bromma

		Räntekostnader	-243 547		
Marknadsvärde 2018	2 900 000	Månadsavgift	-361 364		
Marknadsvärde 2008	-1 800 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	868 973
Kapitalvinstskatt	-231 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-704 016
<b>Vinst</b>	<b>868 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-704 016</b>	<b>Restvärde</b>	<b>164 957</b>

Även i Bromma hade vinsten överstigit boendekostnaderna, i enlighet med tabell 17. Detta innebar att den som köpte en bostadsrätt i Bromma av angiven storlek under 2008 och sålde den 2018 i princip fått betalt för att bo, 164 957 kronor eller 1375 kronor varje månad i tio år. Bromma tillhör ett kategori B-område vid hyressättning och alternativkostnaden i området uppgick till -904 648 kronor.

### 4.2.9 Värdeområde 180257: Vantör- Skarpnäck-Farsta

I Vantör-Skarpnäck-Farsta var byggnadsåren blandade. Majoriteten av beståndet tycktes vara uppfört mellan 1940-talet och 1990-talet. Enstaka objekt från 2000-talet gallrades bort då de inte var representativa för ortprismaterialet och hade ett högre kvadratmeterpris än övriga. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i området

## Få betalt för att bo

uppgick till 1 050 000 kronor år 2008, tio år senare uppgick marknadsvärdet till 2,3 miljoner. Marknadsvärdet baserades på 165 transaktioner år 2008 och 241 transaktioner år 2018. Detta motsvarande en procentuell värdeökning om 119 procent. Månadsavgiften höjdes från 3166 kronor till 3470 kronor, en årlig ökning om 0,9 procent.

Tabell 18: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Vantör-Skarpnäck-Farsta

		Räntekostnader	-142 069		
Marknadsvärde 2018	2 300 000	Månadsavgift	-397 884	Vinst	985 973
Marknadsvärde 2008	-1 050 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-639 058
Kapitalvinstskatt	-264 027	Mäklarskostnader	-49 876		
<b>Vinst</b>	<b>985 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-639 058</b>	<b>Restvärde</b>	<b>346 915</b>

I Vantör-Skarpnäck-Farsta hade vinsten vid försäljning av bostadsrätten 2018 överstigit de sammanlagda boendekostnaderna under tioårsperioden, vilket innebär att man i praktiken fått betalt för att bo. Bostadsrättsinnehavaren hade under innehavsperioden erhållit 349 915 kronor eller i genomsnitt 2891 kronor per månad i tio år, i enlighet med tabell 18. Vantör-Skrapsnäck-Farsta tillhör ett kategori B-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick således till -975 399 kronor.

### 4.2.10 Värdeområde 180256: Enskede-Stureby-Björkhagen

I Enskede-Stureby-Björkhagen dominerade bebyggelse från 1940 och 1950-talet. Enstaka objekt från 1980 – 2000-talet har gallrades bort. År 2008 uppgick marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i området till 1 600 000 kronor, baserat på 10 objekt. Baserat på 30 objekt landade motsvarande siffra år 2018 på 2,8 miljoner, vilket motsvarade en värdeökning om 75 procent. Månadsavgiften år 2008 uppgick till 3134 kronor och 3148 kronor för år 2018, en årlig ökning om 0,04 procent.

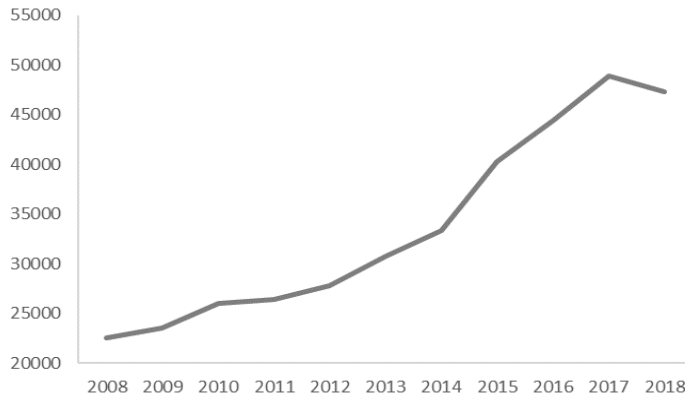
Tabell 19: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Enskede-Stureby-Björkhagen.

		Räntekostnader	-216 486		
Marknadsvärde 2018	2 800 000	Månadsavgift	-376 919	Vinst	946 973
Marknadsvärde 2008	-1 600 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-692 510
Kapitalvinstskatt	-253 027	Mäklarskostnader	-49 876		
<b>Vinst</b>	<b>946 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-692 510</b>	<b>Restvärde</b>	<b>254 462</b>

I Enskede-Stureby-Björkhage hade man fått betalt för att bo, eftersom vinsten vid försäljning 2018 översteg boendekostnaderna under 2008 till 2018, i enlighet med tabell 19. Bostadsrättsinnehavaren hade i praktiken erhållit ungefär 254 462 kronor, vilket motsvarar 2121 kronor per månad. Området är ett kategori B-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -923 515 kronor.

### 4.3 Resultatet i Göteborg

I Göteborg har man haft en kraftig värdestegring under perioden 2008 till 2018, vilket syns i figur 26. Av samtliga tre storstäder i Sverige påvisade Göteborg den starkaste prisutvecklingen under perioden.



Figur 26: Kvadratmeterprisutvecklingen för bostadsrätter i Göteborgs kommun mellan år 2008 och 2018 (Svensk Mäklarstatistik, 2019c).

I Göteborg har kvadratmeterpriserna ökat från 22 514 kronor per kvadratmeter år 2008 till 47 245 kronor per kvadratmeter 2018. Kommunens ökning har under perioden legat på 110 procent (Svensk Mäklarstatistik, 2019c).

Vid ortprisivärdering med data som tillhandahölls från Värderingsdata fastställdes det genomsnittliga marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i Göteborg. År 2008 låg marknadsvärdet på 1,25 miljoner kronor, baserat på 1183 transaktioner. För år 2018 gallrades lägenheter uppförda efter 2008 bort och marknadsvärdet uppgick till 2,55 miljoner kronor, baserat på 1409 köp. Detta motsvarade en värdeökning om 104 procent. Månadsavgiften uppgick till 3055 kronor år 2008 och 3464 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig procentuell ökning om 1,3 procent.

Tabell 20: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Göteborg kommun.

		Räntekostnader	-169 130		
Marknadsvärde 2018	2 550 000	Månadsavgift	-390 631	Vinst	1 024 973
Marknadsvärde 2008	-1 250 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-658 866
Kapitalvinstskatt	-275 027	Mäklarskostnader	-49 876	<b>Restvärde</b>	<b>366 107</b>
<b>Vinst</b>	<b>1 024 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-658 866</b>		

Om man köpte en lägenhet i Göteborgs kommun år 2008 och sålde den 2018 så hade man i princip fått betalt för att bo, vilket kan tydas i tabell 20 då boendekostnaderna understeg vinsten. Under innehavsperioden erhöll man 366 107 kronor, eller i genomsnitt 3051 kronor varje månad i tio år.



#### 4.3.1 Värdeområde 1480051: Angered-Bergsjön

Värdeområdet Angered-Bergsjön bestod av två församlingar vid samma namn. I församlingen Angered var kvadratmeterpriset avsevärt högre än i Bergsjön och detta i kombination med att ortprismaterialet i Angered var tämligen begränsad, särskilt för värdeår 2008, gjorde att samtliga köp i församlingen Angered gallrades bort. Samtliga bostadsrätter var belägna i flerbostadshus uppförda under slutet av 60-talet och början på 70-talet, under så kallade miljonprogramsåren. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i Bergsjön uppgick till 260 000 kronor 2008 och 1,15 miljoner 2018. Detta motsvarade en värdeökning om 342 procent. Månadsavgiften uppgick till 3621 kronor år 2008 och 4276 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig procentuell ökning om 1,7 procent. Marknadsvärdet grundades på 17 transaktioner år 2008 och 19 köp 2018. De få transaktionerna ledde till att tumregeln om 3 procent fick bortses från och subjektiv bedömning fick tillämpas.

Tabell 21: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Bergsjön.

		Räntekostnader	-35 179		
Marknadsvärde 2018	1 150 000	Månadsavgift	-472 742		
Marknadsvärde 2008	-260 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	705 173
Kapitalvinstskatt	-184 827	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-607 026
<b>Vinst</b>	<b>705 173</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-607 026</b>	<b>Restvärde</b>	<b>98 147</b>

I Bergsjön hade man fått betalt för att bo, detta kan härledas genom att vinsten översteg boendekostnaderna, vid försäljning år 2018, i enlighet med tabell 21. Detta innebar att bostadsrättsinnehavarna i praktiken fått betalt för att bo och bedöms ha erhållit 98 147 kronor, eller 818 kronor per månad i tio år. Angered-Bergsjön tillhör ett kategori D-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -900 298 kronor.

#### 4.3.2 Värdeområde 1480054: Biskopsgården-Länsmansgården

I Biskopsgården-Länsmansgården dominerade bostadsrätter belägna i flerbostadshus uppförda i slutet av 50-talet till 60-talet. Övriga enstaka objekt från 80-talet fram till 2010-talet gallrades bort. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter bedöms uppgå till 630 000 kronor år 2008, baserat på 23 objekt, och 1 550 000 kronor år 2018, baserat på 43 transaktioner. Detta innebar en värdeökning om 146 procent. Månadsavgiften 2008 uppgick till 2762 kronor och 3300 kronor 2018, en årlig procentuell ökning om 1,8 procent.

Tabell 22: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Biskopsgården-Länsmansgården.

		Räntekostnader	-85 242		
Marknadsvärde 2018	1 550 000	Månadsavgift	-362 773		
Marknadsvärde 2008	-630 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	728 573
Kapitalvinstskatt	-191 427	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-547 119
<b>Vinst</b>	<b>728 573</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-547 119</b>	<b>Restvärde</b>	<b>181 454</b>

## Få betalt för att bo

Eftersom vinsten översteg de sammanlagda boendekostnaderna som en bostadsrättsinnehavare haft under perioden 2008 till 2018, hade innehavaren i princip fått betalt för att bo, vid försäljning år 2018, i enlighet med tabell 22. Bostadsrättsinnehavaren hade under tioårsperioden erhållit 181 454 kronor, vilket i genomsnitt motsvarar 1512 kronor i månaden i tio år. Biskopsgården-Länsmansgården tillhör ett kategori D-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -865 394 kronor.

### 4.3.3 Värdeområde 1480070: Johanneberg

På Johanneberg värderades lägenheter i flerbostadshus uppförda under 1930-talet. Enstaka objekt uppförda årtiondet innan eller efter gallrades bort. Baserat på 26 transaktioner bedömdes marknadsvärdet 2008 uppgå till 1 650 000 kronor. År 2018 landade motsvarande siffra på 3,3 miljoner kronor, baserat på 22 transaktioner. Det här motsvarade en värdeökning om 100 procent. Månadsavgiften låg på 2956 kronor år 2008 och 3155 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig ökning om 0,7 procent.

Tabell 23: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter på Johanneberg.

		Räntekostnader	-223 252		
Marknadsvärde 2018	3 300 000	Månadsavgift	-366 532		
Marknadsvärde 2008	-1 650 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	1 297 973
Kapitalvinstskatt	-352 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-688 888
<b>Vinst</b>	<b>1 297 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-688 888</b>	<b>Restvärde</b>	<b>609 085</b>

På Johanneberg hade bostadsrättsinnehavarna i praktiken fått betalt för att bo, vilket framkommer då vinsten översteg boendekostnaderna, vid försäljning år 2018, i enlighet med tabell 23. Innehavarna erhöll ungefär 609 085 kronor, eller 5076 kronor i månaden under tio år. Området tillhör ett kategori A-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -981 499 kronor.

### 4.3.4 Värdeområde 1480128: Haga, Kommendantsängen och Annedal

I Haga, Kommendantsängen och Annedal kan man inte tyda ett dominerande byggnadsår. I ortprismaterialet framkom området har en väldigt blandad bebyggelse. Byggåren som dominerade var 1900-, 1930-, 1970- samt 1980-talet. I det här området kan man tyda att kvadratmeterpriserna är högre för bostadsrätter i de äldre byggnaderna. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i en byggnad från 1900–1930-talet bedömdes uppgå till 2,0 miljoner kronor 2008 och 4,1 miljoner kronor 2018. Motsvarande värdering för lägenheter från 70 - 80-talet låg på 1,5 miljoner kronor 2008 respektive 3,3 miljoner kronor 2018. Nedan värderas området med samtliga dominerade byggår.

Vid värdering av en tvåa på 57 kvadratmeter med samtliga byggår, baserat på 26 köp, bedöms marknadsvärdet 2008 uppgå till 1,6 miljoner kronor. Motsvarande siffra för 2018 låg på 3,5 miljoner kronor, baserat på 37 köp. Detta innebär en värdeökning om 119 procent. Månadsavgiften låg på 3312 kronor år 2008 och 3339 kronor 2018, vilket innebär en årlig ökning om 0,1 procent.

## Få betalt för att bo

Tabell 24: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Haga, Kommendantsängen och Annedal.

		Räntekostnader	-216 486		
Marknadsvärde 2018	3 500 000	Månadsavgift	-399 058		
Marknadsvärde 2008	-1 600 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	1 492 973
Kapitalvinstskatt	-407 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-714 649
<b>Vinst</b>	<b>1 492 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-714 649</b>	<b>Restvärde</b>	<b>778 324</b>

I Haga, Kommendantsängen och Annedal hade vinsten vid försäljning av bostadsrätten 2018 överstigit de sammanlagda boendekostnaderna under tioårsperioden, vilket innebär att man i praktiken hade fått betalt för att bo. Bostadsrättsinnehavaren erhöll 778 324 kronor eller i genomsnitt 6486 kronor per månad i tio år, vid försäljning år 2018, i enlighet med tabell 24. Området tillhör ett kategori A-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -986 215 kronor.

### 4.3.5 Värdeområde 1480108: Långgatorna-Olivedal

På Långgatorna-Olivedal kunde man inte tyda ett dominerande byggnadsår. I ortprismaterialet framkom att området var väldigt blandat bebyggelsemässigt med flerbostadshus från sekelskiftet, 1930- samt 1970-talet. Även kvadratmeterpriserna för respektive byggnadsår varierade. Bostadsrätterna som värderades i det här området var från 1890 till 1930-talet samt 1970-talet. Baserat på 41 objekt värderades en tvåa på 57 kvadratmeter år 2008 till 1 700 000 kronor. Motsvarande siffra för 2018 låg på 3 450 000 kronor, baserat på 40 köp. Detta innebar en värdeökning om 103 procent. Månadsavgiften låg på 2981 kronor år 2008 och 3131 kronor 2018, vilket innebar en årlig ökning om 0,5 procent.

Tabell 25: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Långgatorna-Olivedal.

		Räntekostnader	-230 017		
Marknadsvärde 2018	3 450 000	Månadsavgift	-366 647		
Marknadsvärde 2008	-1 700 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	1 375 973
Kapitalvinstskatt	-374 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-695 768
<b>Vinst</b>	<b>1 375 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-695 768</b>	<b>Restvärde</b>	<b>680 204</b>

På Långgatorna-Olivedal hade man fått betalt för att bo, detta kan härledas genom att vinsten översteg boendekostnaderna, vid försäljning år 2018, i enlighet med tabell 25. Detta betydde att bostadsrättsinnehavarna i praktiken hade fått betalt för att bo och erhöll 680 204 kronor, eller 5668 kronor per månad i tio år. Långgatorna-Olivedal tillhör ett kategori A-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -976 782 kronor.

#### 4.3.6 Värdeområde 1480076: Örgryte, Lunde och Kålltorp

I Örgryte, Lunde och Kålltorp dominerade bostadsrätter belägna i flerbostadshus uppförda i slutet av 20-talet till 50-talet. Övriga enstaka objekt från 60-talet fram till 2010-talet gallrades bort. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter bedömdes uppgå till 1,4 miljoner kronor år 2008, baserat på 111 objekt, och 2,8 miljoner kronor år 2018, baserat på 179 transaktioner. Detta innebär en värdeökning om 100 procent. Månadsavgiften 2008 uppgick till 3079 kronor och 3475 kronor 2018, en procentuell ökning om 1,2 procent.

Tabell 26: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Örgryte, Lunde och Kålltorp.

		Räntekostnader	-189 426		
Marknadsvärde 2018	2 800 000	Månadsavgift	-392 766	Vinst	1 102 973
Marknadsvärde 2008	-1 400 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-681 296
Kapitalvinstskatt	-297 027	Mäklarskostnader	-49 876		
<b>Vinst</b>	<b>1 102 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-681 296</b>	<b>Restvärde</b>	<b>421 677</b>

I området hade man i praktiken fått betalt för att bo eftersom vinsten vid försäljning av lägenheten 2018 översteg samtliga boendekostnaderna under 2008 till 2018, i enlighet med tabell 26. Bostadsrättsinnehavarna erhöll 421 667 kronor eller 3514 kronor i månaden i tio år. Örgryte, Lunde och Kålltorp tillhör ett kategori B-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -956 632 kronor.

#### 4.3.7 Värdeområde 1480057: Sydvästra

I värdeområdet Sydvästra värderades lägenheter i församlingen Askim, i flerbostadshus uppförda under 60- och 70-talet. Nyproduktion från 2010-talet gallrades bort. År 2008 var marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter 1,1 miljoner kronor, baserat på sju transaktioner. Tio år senare var marknadsvärdet 2,1 miljoner kronor baserat på nio transaktioner. Sålunda ökade bostadsrätten 91 procent i värde. Månadsavgiften steg från 2908 kronor 2008 till 3163 kronor år 2018, detta motsvarade en årlig ökning om 0,8 procent.

Tabell 27: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Sydvästra.

		Räntekostnader	-148 834		
Marknadsvärde 2018	2 100 000	Månadsavgift	-364 048	Vinst	790 973
Marknadsvärde 2008	-1 100 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-611 987
Kapitalvinstskatt	-209 027	Mäklarskostnader	-49 876		
<b>Vinst</b>	<b>790 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-611 987</b>	<b>Restvärde</b>	<b>178 986</b>

I Sydvästra hade man i princip fått betalt för att bo då vinsten översteg de totala boendekostnaderna under innehavsperioden 2008 till 2018, vilket syns i tabell 27. Bostadsrättsinnehavaren erhöll 178 986 kronor, vilket motsvarar 1492 kronor i månaden. Sydvästra tillhör ett kategori B-område vid hyressättning och att alternativet att hyra en lägenhet i område under samma tioårsperiod samt investera kontantinsatsen motsvarade en alternativkostnad om -984 932 kronor.

#### 4.3.8 Värdeområde 1480102: Rambergsstaden, Bjurslätt och Brämaregården

I Rambergsstaden, Bjurslätt och Brämaregården dominerade bebyggelse från 40- och 50-talet. Enstaka övriga byggnadsår gallrades bort. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i området uppgick till 920 000 kronor år 2008, baserat på 21 objekt och 2 250 000 kronor år 2018, baserat på 61 köp. Detta motsvarade en värdeökning om 145 procent. Månadsavgiften uppgick till 3207 kronor år 2008 och 3517 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig procentuell ökning om 0,9 procent.

Tabell 28: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Rambergsstaden, Bjurslätt och Brämaregården.

		Räntekostnader	-124 480		
Marknadsvärde 2018	2 250 000	Månadsavgift	-403 157	Vinst	1 048 373
Marknadsvärde 2008	-920 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-626 741
Kapitalvinstskatt	-281 627	Mäklarskostnader	-49 876		
<b>Vinst</b>	<b>1 048 373</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-626 741</b>	<b>Restvärde</b>	<b>421 632</b>

Eftersom vinsten översteg de sammanlagda boendekostnaderna som en bostadsrättsinnehavare haft under perioden 2008 till 2018, hade innehavaren i princip fått betalt för att bo. Bostadsrättsinnehavaren hade under tioårsperioden erhållit 421 632 kronor, vilket i genomsnitt motsvarar 3514 kronor i månaden i tio år, enligt tabell 28. Rambergsstaden, Bjurslätt och Brämaregården tillhör ett kategori B-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -1 001 913 kronor.

#### 4.3.9 Värdeområde 1480092: Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra

I Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra värderades bostadsrätter belägna i flerbostadshus uppförda under 60- och 70-talet. Enstaka försäljningar i hus från 30 – 40-talet samt 80 – 00-talet gallrades bort för att få ett mer representativt ortprismaterial. Baserat på 74 transaktioner bedöms marknadsvärdet 2008, för en tvåa på 57 kvadratmeter, uppgå till 630 000 kronor. År 2018 bedömdes marknadsvärdet uppgå till 1 650 000 kronor baserat på 81 köp, en prisvärdeökning om 162 procent. Månadsavgiften år 2008 uppgick till 3191 kronor och år 2018 låg siffran på 3803 kronor, vilket motsvarade en årlig ökning om 1,8 procent.

Tabell 29: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra.

		Räntekostnader	-85 242		
Marknadsvärde 2018	1 650 000	Månadsavgift	-418 705	Vinst	806 573
Marknadsvärde 2008	-630 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-603 051
Kapitalvinstskatt	-213 427	Mäklarskostnader	-49 876		
<b>Vinst</b>	<b>806 573</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-603 051</b>	<b>Restvärde</b>	<b>203 522</b>

I området hade man i praktiken fått betalt för att bo eftersom vinsten vid försäljning av lägenheten 2018 översteg samtliga boendekostnaderna under 2008 till 2018, enligt tabell 29. Bostadsrättsinnehavarna hade i praktiken erhållit 203 522 kronor eller 1696

#### Få betalt för att bo

kronor i månaden i tio år. Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra tillhör ett kategori C-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -985 094 kronor.

#### 4.3.10 Värdeområde 1480053: Tollered-Kyrkby

I Tollered-Kyrkby värderades bostadsrätter i flerbostadshus uppförda i början av 1950-talet. Någon enstaka transaktion från 30-talet och 2000-talet gallrades bort. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter bedömdes uppgå till 850 000 år 2008, baserat på 38 köp. År 2018 bedömdes marknadsvärdet uppgå till 2 150 000 kronor baserat på 35 köp. Den totala värdeökningen mellan år 2008 och 2018 uppgick således till 153 procent. Månadsavgiften 2008 låg på 3123 kronor och 2018 hade den ökat till 3484 kronor, vilket motsvarade en årlig ökning om 1,1 procent.

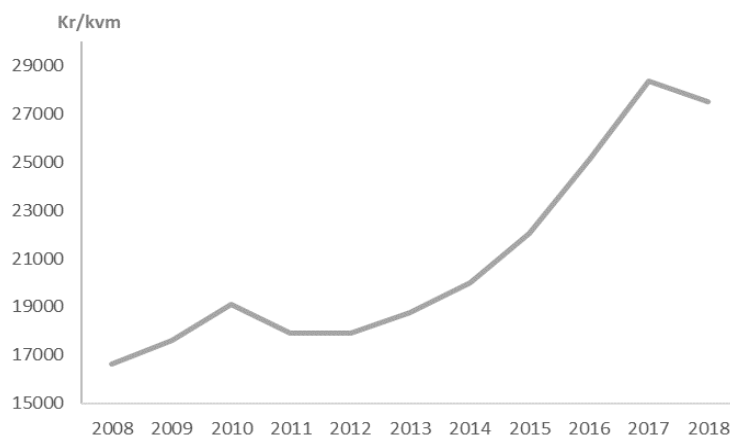
Tabell 30: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Tollered-Kyrkby.

		Räntekostnader	-115 008		
Marknadsvärde 2018	2 150 000	Månadsavgift	-396 029		
Marknadsvärde 2008	-850 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	1 024 973
Kapitalvinstskatt	-275 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-610 142
<b>Vinst</b>	<b>1 024 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-610 142</b>	<b>Restvärde</b>	<b>414 831</b>

I Tollered-Kyrkby hade man fått betalt för att bo, detta kan härledas i tabell 30 då vinsten översteg boendekostnaderna, vid försäljning år 2018. Restvärdet bedömdes uppgå till 414 831 kronor, eller 3457 kronor per månad i tio år. Tollered-Kyrkby tillhör ett kategori C-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -964 341 kronor.

#### 4.4 Resultat i Malmö

Priserna i Malmö har också stigit men i en långsammare takt i förhållande till värdestegringarna i Stockholm och Göteborg. Kvadratmeterprisutvecklingen i Malmö illustreras i figur 27.



Figur 27: Kvadratmeterprisutvecklingen för bostadsrätter i Malmö kommun mellan år 2008 och 2018 (Svensk Mäklarstatistik, 2019d).

I Malmö har kvadratmeterpriserna ökat från 16 632 kronor per kvadratmeter år 2008 till 27 523 kronor per kvadratmeter 2018. Kommunens ökning under perioden har sålunda legat på 65 procent (Svensk Mäklarstatistik, 2019d).

Vid ortprisivärdering med data från Värderingsdata uppgick marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i Malmö år 2008 till 850 000 kronor, baserat på 768 transaktioner. För år 2018 gallrades lägenheter uppförda efter 2008 bort och marknadsvärdet uppgick till 1,4 miljoner kronor, baserat på 1234 köp. Detta motsvarade en prisökning om 65 procent. Den genomsnittliga månadsavgiften uppgick till 2816 kronor år 2008 och 3368 kronor år 2018, vilket motsvarar en årlig procentuell ökning om 1,8 procent.

Tabell 31: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Malmö kommun.

		Räntekostnader	-115 008		
Marknadsvärde 2018	1 400 000	Månadsavgift	-370 062	Vinst	439 973
Marknadsvärde 2008	-850 000	Reparation & underhåll	-49 229	Kostnader	-584 175
Kapitalvinstskatt	-110 027	Mäklarskostnader	-49 876	Restvärde	-144 203
<b>Vinst</b>	<b>439 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-584 175</b>		

Om man köpte en lägenhet i Malmö kommun år 2008 och sålde den 2018 så hade man inte fått betalt för att bo, vilket kan tydas i tabell 31 då boendekostnaderna översteg vinsten. Under innehavsperioden hade man fått betala 144 203 kronor, eller i genomsnitt 1202 kronor varje månad i tio år.

#### 4.4.1 Värdeområde 1280004: Malmö yttre mellan Ringvägarna

Malmö yttre mellan Ringvägarna bestod utav fem församlingar Fosie, Husie, S:t Petri, Limhamn och Hyllie. Då S:t Petri inte fanns för transaktionerna 2018, Hyllie enbart hade två köp år 2008 och Limhamn inte var representativ till datamaterialet sett till kvadratmeterpriserna, gallrades dessa församlingar bort. I området värderades därför bostadsrätter i församlingarna Fosie och Husie i flerbostadshus uppförda under 50- till 70-talet. Enstaka objekt från 80-talet och fram gallrades bort. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter uppgick till 650 000 kronor år 2008 och 850 000 kronor år 2018. Värderingarna baserades på 163 transaktioner år 2008 och 228 transaktioner år 2018. Värdeökningen uppgick till 31 procent. Månadsavgiften ökade från 2664 kronor år 2008 till 3308 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig ökning om 2,2 procent.

Tabell 32: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Malmö yttre mellan Ringvägarna.

		Räntekostnader	-87 948		
Marknadsvärde 2018	850 000	Månadsavgift	-356 941		
Marknadsvärde 2008	-650 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	166 973
Kapitalvinstskatt	-33 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-543 993
<b>Vinst</b>	<b>166 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-543 993</b>	<b>Restvärde</b>	<b>-377 020</b>

I Malmö yttre mellan Ringvägarna hade man inte fått betalt för att bo, detta kan kostanteras då boendekostnaderna översteg vinsten enligt tabell 32. I genomsnitt hade bostadsrättsinnehavarna fått betala 3142 kronor i månaden under perioden 2008 till 2018 för att bo i en bostadsrätt. Den sammanlagda kostnaden för boendet bedömdes uppgå till 377 020 kronor. Området är ett kategori D-område vid hyressättning och alternativkostnaden i detta område uppgick till – 905 546 kronor.

#### 4.4.2 Värdeområde 1280024: Möllevången, Östervärn och Inre Hamnen

I Möllevången, Östervärn och Inre Hamnen dominerade bebyggelse från slutet av 1920-talet till 1945-talet. Enstaka övriga byggnadsår gallrades bort. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i området uppgick till en miljon kronor 2008, baserat på 64 köp, och 1 650 000 kronor 2018, baserat på 167 transaktioner. Detta motsvarade en värdeökning om 65 procent. Månadsavgiften uppgick till 2562 kronor år 2008 och 3213 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig procentuell ökning om 2,3 procent.

Tabell 33: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Möllevången, Östervärn och Inre Hamnen.

		Räntekostnader	-135 304		
Marknadsvärde 2018	1 650 000	Månadsavgift	-345 042		
Marknadsvärde 2008	-1 000 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	517 973
Kapitalvinstskatt	-132 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-579 451
<b>Vinst</b>	<b>517 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-579 451</b>	<b>Restvärde</b>	<b>-61 478</b>



## Få betalt för att bo

I området hade vinsten inte överstigit boendekostnaderna, i enlighet med tabell 33. Detta betydde att den som köpte en bostadsrätt i området under 2008 och sålde den 2018, hade i princip fått betala för att bo, 61 478 kronor eller 512 kronor varje månad i tio år. Möllevången, Östervärn och Inre Hamnen tillhör ett kategori C-område vid hyressättning och alternativkostnaden i området uppgick till -947 341 kronor.

### 4.4.3 Värdeområde 1280010: Östra Sorgenfri-Kirseberg

I Östra Sorgenfri-Kirseberg kunde man inte tyda ett dominerande byggnadsår. I ortprismaterialet framkom att området hade en väldigt blandad bebyggelse med allt från sekelskiftes- till miljonprogramsområden. Bostadsrätterna som värderades i det var följaktligen från 1900 till 70-talet. Baserat på 180 objekt värderades en tvåa på 57 kvadratmeter på Östra Sorgenfri-Kirseberg år 2008 till 700 000 kronor. Motsvarande siffra för 2018 låg på 1 150 000 kronor, baserat på 290 köp. Detta innebar en värdeökning om 64 procent. Månadsavgiften låg på 2996 kronor år 2008 och 3524 kronor 2018, vilket innebar en årlig ökning om 1,6 procent.

Tabell 34: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter Östra Sorgenfri-Kirseberg

		Räntekostnader	-94 713		
Marknadsvärde 2018	1 150 000	Månadsavgift	-390 352		
Marknadsvärde 2008	-700 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	361 973
Kapitalvinstskatt	-88 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-584 169
<b>Vinst</b>	<b>361 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-584 169</b>	<b>Restvärde</b>	<b>-222 197</b>

I området hade bostadsrättsinnehavarna under perioden 2008 till 2018 inte fått betalt för att bo, eftersom boendekostnaderna översteg vinsten under tioårsperioden, enligt tabell 34. Detta innebar att innehavarna som ägt en bostadsrätt betalade 1852 kronor per månad under innehavsperioden, vilket motsvarar totalt 222 197 kronor. Östra Sorgenfri-Kirseberg tillhör ett kategori C-område för hyressättningen och alternativkostnaden i området uppgick till -975 641 kronor.

### 4.4.4 Värdeområde 1280008: Östra Hamnområde

I Östra Hamnområdet var de registrerade transaktionerna bostadsrätter i flerbostadshus som är uppförda mellan 1938–1944. Marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i området uppgick till 750 000 kronor år 2008, tio år senare uppgick marknadsvärdet till 1 150 000 kronor. Detta motsvarande en procentuell värdeökning om 53 procent. Då det fanns väldigt få transaktioner, fem stycken 2008 och sex stycken 2018, kunde tumregeln om 3 procent inte appliceras här utan subjektiv bedömning applicerades. Månadsavgiften höjdes från 2240 kronor till 2970 kronor, en årlig ökning om 2,9 procent.

## Få betalt för att bo

Tabell 35: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Östra Hamnområde

		Räntekostnader	-101 478		
Marknadsvärde 2018	1 150 000	Månadsavgift	-310 564		
Marknadsvärde 2008	-750 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	322 973
Kapitalvinstskatt	-77 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-511 147
<b>Vinst</b>	<b>322 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-511 147</b>	<b>Restvärde</b>	<b>-188 174</b>

I Östra Hamnområdet hade vinsten vid försäljning av bostadsrätten 2018 inte överstigit de sammanlagda boendekostnaderna under tioårsperioden, vilket innebär att man inte hade fått betalt för att bo. Bostadsrättsinnehavaren hade betalat 188 174 kronor eller i genomsnitt 1568 kronor per månad i tio år enligt tabell 35. Östra Hamnområdet tillhör ett kategori D-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -896 112 kronor.

### 4.4.5 Värdeområde 1280014: Davidshall-Gamla Väster

I Davidshall-Gamla Väster värderades bostadsrätter belägna i flerbostadshus uppförda under sekelskiftet fram till 1930-talet. Enstaka försäljningar i hus från 30–40-talet samt 80–00-talet gallrades bort för att få ett mer representativt ortprismaterial. Marknadsvärde för en tvåa på 57 kvadratmeter 2008 låg på 1,7 miljoner kronor och 2018 var marknadsvärdet 2,6 miljoner kronor. Detta motsvarade en värdeökning om 53 procent. Marknadsvärdet 2008 baserades på tre köp och 2018 baserades värderingen på sju transaktioner. De få transaktionerna ledde till att tumregeln om 3 procent fick bortses från och subjektiv bedömning fick tillämpas. Månadsavgiften uppgick till 2595 kronor år 2008 och 3070 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig procentuell ökning om 1,7 procent.

Tabell 36: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Davidshall-Gamla Väster.

		Räntekostnader	-230 017		
Marknadsvärde 2018	2 600 000	Månadsavgift	-339 110		
Marknadsvärde 2008	-1 700 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	712 973
Kapitalvinstskatt	-187 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-668 231
<b>Vinst</b>	<b>712 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-668 231</b>	<b>Restvärde</b>	<b>44 741</b>

I området hade man i praktiken fått betalt för att bo eftersom vinsten vid försäljning av lägenheten 2018 översteg samtliga boendekostnaderna under 2008 till 2018, i enlighet med tabell 36. Bostadsrättsinnehavarna hade i praktiken erhållit 44 741 kronor eller 373 kronor i månaden i tio år. Davidshall-Gamla Väster tillhör ett kategori A-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -1 010 982 kronor.

### 4.4.6 Värdeområde 1280030: Västra hamnen

Västra Hamnen är ett ganska nytt område, vilket syns på ortprismaterialet då samtliga bostadsrätter var belägna i flerbostadshus uppförda under 2000-talet. År 2008 fanns åtta registrerade transaktioner i flerbostadshus uppförda mellan 2005–2008.

## Få betalt för att bo

Marknadsvärdet 2008 bedömdes uppgå till 1 850 000 kronor. År 2018 gallrades transaktioner i flerbostadshus uppförda efter 2008 bort. Baserat på 13 köp bedömdes marknadsvärdet år 2018 uppgå till 2,7 miljoner. Det här motsvarade en värdeökning om 46 procent. Månadsavgiften låg på 3013 kronor år 2008 och 3337 kronor år 2018, vilket motsvarade en årlig ökning om 1,0 procent.

Tabell 37: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Västra Hamnen.

		Räntekostnader	-250 312		
Marknadsvärde 2018	2 700 000	Månadsavgift	-380 672		
Marknadsvärde 2008	-1 850 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	673 973
Kapitalvinstskatt	-176 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-730 089
<b>Vinst</b>	<b>673 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-730 089</b>	<b>Restvärde</b>	<b>-56 117</b>

I Västra hamnen hade bostadsrättsinnehavarna inte fått betalt för att bo, vilket framkommer i tabell 37 då vinsten inte översteg boendekostnaderna. Innehavarna betalade ungefär 56 117 kronor, eller 468 kronor i månaden under tio år. Området tillhör ett kategori A-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -996 832 kronor.

### 4.4.7 Värdeområde 1280026: Rådmansvången-Centralen

I Rådmansvången-Centralen kunde man inte tyda ett dominerande byggnadsår. I ortprismaterialet framkom att området hade en väldigt blandad bebyggelse med flerbostadshus från 1930-talet fram till 1970-talet. Bostadsrätterna som värderades i var från 30- till 70-talet. Några enstaka objekt från 80-talet och 2000-talet gallrades bort. År 2008 uppgick marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter i området till 1,1 miljoner kronor, baserat på 22 objekt. Baserat på 34 objekt landade motsvarande siffra år 2018 på 1 950 000 kronor, vilket motsvarade en värdeökning om 77 procent. Månadsavgiften år 2008 uppgick till 3127 kronor och 3272 kronor för år 2018, en årlig ökning om 0,5 procent.

Tabell 38: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Rådmansvången-Centralen.

		Räntekostnader	-148 834		
Marknadsvärde 2018	1 950 000	Månadsavgift	-383 875		
Marknadsvärde 2008	-1 100 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	673 973
Kapitalvinstskatt	-176 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-631 814
<b>Vinst</b>	<b>673 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-631 814</b>	<b>Restvärde</b>	<b>42 159</b>

I Rådmansvången-Centralen hade man fått betalt för att bo, eftersom vinsten vid försäljning 2018 översteg boendekostnaderna under 2008 till 2018, enligt tabell 38. Bostadsrättsinnehavaren hade i praktiken erhållit ungefär 42 159 kronor, vilket motsvarade 351 kronor per månad. Området är ett kategori B-område vid hyressättning och alternativkostnaden uppgick till -981 370 kronor.

#### 4.4.8 Värdeområde 1280012: Limhamn, Ribersborg och Hyllie

I Limhamn, Ribersborg och Hyllie värderades bostadsrätter i flerbostadshus som uppfördes mellan år 1929 och 1950-talet. Enstaka köp i flerbostadshus uppförda senare gallrades bort. Marknadsvärde för en tvåa på 57 kvadratmeter 2008 låg på 1,1 miljoner kronor, baserat på 186 objekt, och 2018 var marknadsvärdet 1,8 miljoner kronor, baserat på 319 köp. Detta motsvarade en värdeökning på 64 procent. Månadsavgiften ökade från 2787 kronor till 3346 kronor, vilket innebar en genomsnittlig årlig ökning om 1,8 procent.

Tabell 39: Marknadsvärden och kostnader för en tvåa på 57 kvadratmeter i Limhamn, Ribersborg och Hyllie.

		Räntekostnader	-148 834		
Marknadsvärde 2018	1 800 000	Månadsavgift	-366 969		
Marknadsvärde 2008	-1 100 000	Reparation & underhåll	-49 229	Vinst	556 973
Kapitalvinstskatt	-143 027	Mäklarskostnader	-49 876	Kostnader	-614 908
<b>Vinst</b>	<b>556 973</b>	<b>Kostnader</b>	<b>-614 908</b>	<b>Restvärde</b>	<b>-57 935</b>

Vid beräkning av vinsten med avdrag för alla boendekostnader som man haft under tioårsperioden erhöles ett restvärde om -57 935 kronor, enligt tabell 39. Detta innebär att de som ägt en bostadsrätt i området mellan 2008 och 2018 hade fått betala för att bo. Innehavarna hade betalat i genomsnitt 483 kronor i månaden under tio år. Limhamn, Ribersborg och Hyllie tillhör ett kategori B-område vid hyressättning och alternativkostnaden i det här området uppgick till -981 370 kronor.

## 5 Analys och diskussion

Det här kapitlet syftar till att analysera och diskutera undersökningens resultat och faktorer som haft en inverkan. Vidare analyseras metoden som användes. Slutligen framställs förslag till vidare studier.

### 5.1 Analys av resultatet

I undersökningen värderades bostadsrätter med två rum och kök i storleken 57 kvadratmeter, under 2008 och 2018. Värdestegringen på dessa bostadsrätter hade genererat en vinst som överstiger boendekostnaderna i 21 av 28 undersökta områden Stockholm, Göteborg och Malmö, vilket innebär att man i praktiken hade fått betalt för att bo. I Stockholm hade man fått betalat för att bo i 90 procent av områdena, i Göteborg gäller samtliga områden och i Malmö hade man erhållit betalning i vart fjärde område.

Swedbank och Sparbankerna kom i sin undersökning fram till att vinsten efter skatt vid försäljning av en bostadsrätt om 60 kvadratmeter översteg boendekostnaderna i Stockholm, Göteborg och Malmö under perioden 2008 till 2018. Bankerna ansåg att överskottet i Stockholm låg på 6600 kronor i månaden och Göteborg hade ett i mångtalligt överskott på 5500 kronor. Malmö uppgick överskottet till 950 kronor i månaden. Då bostadsrätten enligt bankernas beräkningar var tre kvadratmeter större än bostadsrätten som värderas i det här arbetet är resultaten inte direkt jämförbara. Resultatet för Malmö enligt bankerna inte överensstämmer dock inte med resultatet i det här arbetet.

Det senaste decenniets värdeutveckling som möjliggjort det här resultatet beror på en rad olika faktorer som tillsammans skapat förutsättningar till ett perfekt marknadsläge för den expansiva prisökningen. Om andra förutsättningar hade gjort sig gällande, skulle resultat varit ett annat. Det är viktigt att anmärka att det inte går att förvänta sig samma utveckling framöver då den historiska avkastningen inte utgör en garanti för framtida avkastningar. Detta beror bland annat på att bostäder är en heterogen vara och således speglar priset inte all historisk och publik information. Bostadspriser uppvisar över tid cykliskt förlopp och liknande värdestegringar har skett under 1970-talet.

Historiskt har en kraftig uppgång av fastighetspriser efterföljts av djupa kriser. År 1985 avskaffades utlåningstaket i Sverige och detta i kombination med det höga ränteavdraget om 50 procent bidrog till en expansiv utlåning och fastighetspriser som ökade snabbt. Hushåll konsumerade mer vilket bidrog till mer skatteintäkter, högre löner samt en inflation som ökade snabbt. Den svenska kronan som vid tidpunkten var fast utsattes för massiva spekulationsattacker vilket gjorde att man införde skattereformer som justerade ner ränteavdraget och försämrade villkor för sparande. För att försvara kronan drevs utlåningsräntan upp till nivåer om 500 procent. Den höga räntan bidrog till att fastighetspriserna föll med cirka 30 procent. Räntekostnaden är en boendekostnad som styr efterfrågan på bostäder. En hög ränta

innebar att hushåll hade mindre kapital att lägga på boende och då efterfrågades mindre boende, vilket ledde till att bostadspriserna blev lägre.

År 2008 drabbades världen av en av de värsta finansiella kriserna i historien efter att räntan höjdes efter en stigande inflation och huspriserna i USA började falla. Låntagare kunde inte återbetala lånen och finansiella instrument i form av bostadslån som paketerades till värdepapper föll i värde. Till skillnad från 1990-talskrisen hade Sverige en mycket liten exponering eftersom de svenska bankerna inte hade många dåliga lån i sina balansräkningar. Trots detta fick Sverige problem med att finna finansiering vilket ledde till att reporäntan sänktes till rekordlåga nivåer och Riksbanken köpte stora mängder av statsobligationer för att signalera att reporäntan kommer att förbli låg en längre tid i syfte att pressa upp inflationen. Reporäntan låg på en rekordlåg nivå om -0,5 procent mellan år 2016 fram till början på 2019.

Det här arbetet utgick ifrån att man köpte en bostadsrätt i juni 2008 och sålde den i juni 2018. Den genomsnittliga 3 månadersräntan låg på 5,43 procent vid köptidpunkten och 1,46 procent vid säljtidpunkten. Detta innebar att räntan hade sjunkit med 73 procent under innehavsperioden. Ränteavdraget som ligger på 30 procent gav dessutom hushållen incitament att ta större bolån än vad de skulle gjort utan avdrag. En låg ränta i kombination med ränteavdrag innebar att hushåll hade mer kapital att lägga på boende och detta ledde till att efterfrågan på bostäder ökade och följaktligen steg bostadspriserna, sannolikt i samtliga områden i undersökningen.

Svenska hushåll har under en längre tid haft en god inkomstutveckling. Enligt en rapport från Riksgälden stod de ökade inkomster för två tredjedelar av uppgången i huspriser år 1996 till 2017. Genom att ställa upp prisutvecklingen på småhus deflaterat med utvecklingen av hushållens disponibla inkomster har småhuspriserna enbart ökat med två procent mellan slutet av 2007 och början på 2018. Bostadsrättspriserna bör följa en liknande utveckling. I Stockholm har nettoinkomsten ökat med 30 procent mellan år 2008 och 2017, motsvarande siffror för Göteborg och Malmö uppgick till 27 respektive 25 procent. De ökade inkomsterna har lett till att hushållens köpkraft har ökat, vilket innebar att hushållen kunde lägga mer kapital på boende och detta ledde till ökad efterfråga och pris. Trots att inkomsterna ökat mycket i samtliga kommuner är inkomstgapet mellan kommunerna anmärkningsvärd. Medelårsinkomsten i Malmö 2008 var 35 procent lägre än i Stockholm. År 2017 var medelårsinkomsten i Malmö 107 700 kronor lägre än i Stockholm, det vill säga 45 procent lägre. Detta innebär att inkomstgapet mellan Malmö och Stockholm har växt med 10 procentenheter. Inkomstgapet kan ha bidragit till att prisutvecklingen inte varit lika expansiv i Malmö, eftersom köpkraften inte varit lika stark som i de övriga kommunerna. Trots att inkomstutvecklingen i landet var växande ökade hushållens skulder i en mer expansiv takt.

Hushållens skuldsättning har under en längre period ökat i förhållande till den disponibla inkomsten och den expansiva bostadsprisutvecklingen är utpekad som huvudorsaken. Konsekvenserna av detta är ökad finansiell sårbarhet och ökad risk för en finansiell kris. För att dämpa riskerna införde Finansinspektionen år 2010 ett

bolånetak som innebar att nya lån med en bostad som säkerhet inte får överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Bolånetakets effekt var att efterfrågan på billigare lägenheter ökade och därmed ökade även priserna på dessa lägenheter i en snabbare takt under flera år. Kvadratmeterpriset för mindre lägenheter ökade medan kvadratmeterpriset för större lägenheter minskade. Den här effekten skulle kunna tydas i området Bergsjön i Göteborg. Av samtliga områden som undersöktes i låg den billigaste bostadsrätten år 2008 i Bergsjön med ett marknadsvärde på 260 000 kronor. Marknadsvärdet år 2018 låg på 1 150 000 kronor. Värdeökningen uppgick således till 342 procent mellan år 2008 och 2018, vilket är den mest expansiva värdeökning av samtliga områden i undersökningen. I Stockholm var Rinkeby, Tensta och Akalla området som var billigast år 2008 med ett marknadsvärde på 650 000 kronor. År 2018 låg marknadsvärdet på 1 450 000 kronor och ökningen uppgick därmed till 123 procent, vilket är den största procentuella värdeökningen av samtliga undersökta områden i Stockholm. Bolånetakets effekt, som visade att de billigaste lägenheterna ökade mest, skulle kunna tydas i Bergsjön och Rinkeby.

Finansinspektion införde även amorteringskrav i två led, år 2016 infördes det första kravet där hushåll med bolån som översteg 50 procent av bostadens värde skulle amortera 1 procent per år och bolån som översteg 70 procent skulle amorteras med 2 procent. År 2018 infördes det andra kravet där hushåll som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst innan skatt amortera ytterligare 1 procent. I en analys framtagen av Finansinspektionen fastställdes att regleringarna medförde att hushållen som påverkades av amorteringskraven köpte 7,1 procent billigare bostäder än vad de annars hade gjort. I praktiken skulle detta innebära att hushåll sökte sig till förmånligare områden efter amorteringskravets införande.

I det här arbetet har områdena delats in med Skatteverkets värdeområden som avgränsas efter värde. Vidare delades områdena in i olika kategorier efter hyreskostnaden. Hyressättningen baseras på bruksvärdesfaktorer som standard, gemensamma utrymme och läge. Standarden och utrymmena antogs vara densamma för hyresrätter i samtliga områdena. Den marginella skillnaden i hyrorna mellan de olika kategorierna skulle följaktligen kunna förklaras av skillnaden i lägen, även om lägesfaktorn har fått mindre effekt än vad marknaden efterfrågar. Detta skulle i praktiken innebära att områden med högst hyra som klassas som ett kategori A-område har det mest attraktiva läget och kategori C/D områden med lägst hyra har det minst attraktiva läget. Finansinspektionens regleringar vars effekt var att fler sökte sig till billigare lägenheter skulle kunna innebära att hushåll som innan regleringarna hade tankar om att köpa en bostadsrätt i ett A-område sökte sig till B-område vilket gjorde att priserna i B-området höjdes. Vidare skulle hushåll som egentligen ville köpa ett boende i ett B-område numera sökte sig till C-område och föranledde en ökning i det området på grund av den ökade efterfrågan. Den här är en effekt som går att tyda i Stockholm och Göteborg. I Stockholm ökade lägenheter i kategori A-områden med 78 procent, 85 procent för B-områden och 100 procent för C-områden, mellan år 2008 och 2018. Samma effekt går att tyda i Göteborg där bostadsrätter i A-områden ökade med 101 procent, B-områden med 112 procent, C-områden med 157

procent och D-områden med hela 244 procent. Detta innebär att bostadsrättspriserna i de minst attraktiva områdena i Stockholm och Göteborg ökade mest, procentuellt.

Då hyres- och bostadsrättsmarknaden kan verka som substitut undersöktes även alternativkostnaden i det här arbete. Alternativet till att köpa en bostadsrätt är att hyra en hyresrätt och investera kontantinsatsen, det vill säga investera eget kapital i andra tillgångar. För att renodla en jämförelse antogs hyresrättsinnehavaren investera kontantinsatsen i ett bostadsaktiebolag med 5 procents avkastning efter skatt. För varje värdeområde hade Skatteverket uppskattat den genomsnittliga bostadshyran i kvadratmeter och med detta som grund beräknades hyreskostnaderna. Alternativkostnaden uppgick till differensen mellan avkastningen och hyreskostnaderna. Alternativet att bo i en hyresrätt visade sig inte vara lönsamt för något område. I Stockholm uppgick den genomsnittliga alternativkostnaden till -950 000 kronor och i Göteborg och Malmö låg alternativkostnaden på cirka 960 000 kronor. Resultatet beror på att det finns skattefördelar förenade med att köpa sitt boende i form av ränteavdrag och ingen effektiv beskattning på värdeökningen. Sandelin och Södersten som under 1970-talet genomförde en liknande undersökning kom fram till samma resultat. I det här arbetet framgick att det har varit mer ekonomiskt lönsamt att bo i en bostadsrätt, även om man inte har fått betalt för att bo. I områden där man inte har fått betalt för att bo har månadskostnaden för boendet i regel varit väldigt låg och alternativkostnaden har varit mycket högre.

Hyresmarknaden och bostadsrättsmarknaden är beroende av varandra eftersom de erbjuder boendetjänster. Den reglerade hyresmarknaden har dock orsakat trög rörlighet, utveckling av en svart marknad och långa kösystem. De långa kötiderna har bidragit till att allt fler boendesökande har varit tvungna att söka sig till bostadsrätts- och ägandemarknaden vilket gjort att efterfrågan på dessa marknader ökat och följaktligen även priserna. I Göteborg har kötiden till ett hyreskontrakt ökat från 1,7 år till 4,7 år, mellan 2010 och 2018, en ökning på 176 procent. Vidare är Göteborg kommunen där man i samtliga undersökta områden har fått betalt för att bo och där bostadsrättspriserna ökat allra mest. Detta kan tyda på att den bristfälliga hyresmarknaden i Göteborg bidragit till att efterfrågan på bostadsrätter varit starkt att den föranlett en prisutveckling av sådan expansiv art. Kötiden i Stockholm har ökat med 84 procent från 5,7 år (2010) till 10,5 år (2018). Även i Stockholm har bostadsrättspriserna ökat expansivt och man har fått betalt för att bo i 90 procent av de undersökta områdena. Malmö avviker från trenden jämfört med de övriga kommunerna sett till både hyresmarknaden och sett till att man har fått betalt för att bo. I kommunen fick man enbart betalt för att bo i två av åtta områden, dock tycks Malmö ha haft en mer fungerande hyresmarknad. Kötiden i Malmö minskade från 3,0 år 2010 till 2,8 år 2018, en minskning om sju procent. År 2018 var kötiden i Malmö 40 procent lägre än kötiden i Göteborg samt 73 procent lägre än kötiden i Stockholm. Detta kan tyda på att hyresmarknaden i Malmö är mer välfungerad än hyresmarknaden i de övriga kommunerna. Eftersom hyresrätter och bostadsrätter kan verka som substitut borde en mer välfungerad hyresmarknad leda till att efterfrågan på bostadsrätter är lägre jämfört med kommuner med en bristfällig hyresmarknad. Detta skulle följaktligen kunna förklara varför prisutvecklingen inte blir lika expansiv



och varför man inte fått betalt för att bo i Malmö i lika stor utsträckning som i Göteborg och Stockholm. Kötiderna på hyresmarknaden har föranletts av det begränsade utbudet av hyresrätter. Eftersom inflyttningshyrorna är låga är det mindre ekonomiskt lönsamt att bygga hyresrätter.

Under 2000-talet har befolkningen i landet ökat snabbt. Den ökade befolkningstakten har lett till en ökad efterfråga på bostäder. På kort sikt är utbudet av bostäder relativt konstant och prisförändringar sammanhänger i regel med förändringar i efterfrågan. Detta beror på att bostadsmarknaden är en marknad för varor med lång livslängd, det tar lång tid att bygga samt att kvantiteten främst består utav befintliga varor. Baserat på de höga kraven som ställs på nyproduktion i Sverige anses det vara dyrt att bygga bostäder i landet. Byggekostnaderna drivs upp av kraven som plan- och bygglagen samt miljölagstiftningen men även av det kalla klimatet. De strikta reglerna medför att färre bostäder kan byggas och därmed drivs priserna upp. Under den senaste finanskrisen föll inte priset på bostäderna i Sverige utan steg snabbt och ett sannolikt skäl till detta är det låga bostadsbyggandet i landet sedan början på 1990-talet. Det låga bostadsbyggandet begränsade utbudet och därmed var det den ökade efterfrågan som styrde prisutvecklingen och gjorde att priserna steg.

Boverket bedömde att man behövde bygga hundratusentals nya lägenheter efter den rapida befolkningsökningen under 2000-talet. Sedan 2013 har bostadsbyggandet ökat snabbt i Sverige och antal byggstarter av nya lägenheter nådde historiskt höga nivåer under 2016 och 2017. Det snabbt ökade utbudet anses vara den huvudsakliga anledningen till att bostadspriserna föll med 9 procent under de sista fyra månaderna år 2017. Det är därmed troligt att resultat för det här arbetet hade sett annorlunda ut och att överskottet hade varit högre om värderingen av bostadsrätterna skedde innan nedgången 2017.

I en undersökning av Booli kom man fram till att byggåret har en stor påverkan på bostadspriset. I den här undersökningen fastställdes att Stockholms dyraste lägenhet var belägen på Östermalm, ett område där bebyggelse från sekelskifte fram till 1930 dominerar. Det billigaste området var Rinkeby, Tensta och Akalla där bebyggelsen till större del består utav miljonprogramsbyggnader uppförda under 60- och 70-talet. Även i Göteborg framkom liknande resultat. Den billigaste bostadsrätten fanns i Angered och Bergsjön, ett miljonprogramsområde med bebyggelse uppförda under 60- och 70-talet. Göteborgs dyraste område var Haga, Kommendantsängen och Annedal med bebyggelse från sekelskiftet fram till 1930-talet. I Malmö var området yttre mellan Ringvägarna det billigaste området med bebyggelse från 1950 till 1970-talet. Det dyraste området var Västra Hamnen som var ett nyproduktionsområde följt av Davidshall-Gamla Väster med byggnader från sekelskiftet fram till 1930-talet. Resultatet överensstämmer till stor del med Boolis undersökning som hävdade att lägenheter uppförda under sekelskiftet är dyrast och sedan sjunker priset, som för miljonprogramsområdena, fram till 1990-talet då de börjar stiga något igen, som för nyproduktionen i Västra Hamnen.

Orsaken till att vissa byggår är mer attraktiva än andra kan bero på flera attribut. Arkitektur på både lägenheten och huset kan påverka bostadspriserna. En annan viktig anledning är att många lägenheter uppförda under sekelskiftet är belägna i väldigt centrala delar. Av sekelskiftesområdena som benämns här är samtliga belägna i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö, vilket går att avläsa i kartorna under Bilaga 1. Miljonprogramsområdena är däremot belägna utanför centrum. Läge är den enskilt viktigaste värdepåverkande faktorn för bostadsrätter och priserna är generellt högre i staden än utanför. Detta beror på att varje hushåll har en fast summa att spendera på boende och transport, vilket bidrar till att priset för boende minskar då avståndet till centrum och arbetsplatsen ökar. I stadskärnan är priset för boende maximerat och transportkostnaderna minimerade. Detta innebär att anledningen till att bostadsrätter i sekelskiftet är dyrast inte enbart beror på den fina arkitekturen utan kan även bero på det centrala läget som huset är beläget i. I Malmö fick man enbart betalt för att bo i Davidshall-Gamla Väster samt Rådmansvången-Centralen, två mycket centrala områden med bebyggelse från sekelskiftet till 1930-talet respektive 1930- till 1970-talet. Samtliga centrala områden som undersöktes i Stockholm och Göteborg har också fått betalt för att bo. Detta innebär att man i praktiken fått betalt för att bo i alla centrala områden som undersöktes i Stockholm, Göteborg och Malmö.

I nominella termer, har bostadsrättpriserna stigit mest och man har fått högst betalt för att bo i kategori A-områden som är belägna i centrum, i flerbostadshus uppförda kring sekelskiftet. I både Stockholm och Göteborg har värdeökningen i procentuella termer varit högre ju mindre attraktivt läge bostadsrätten är belägen i. Den höga procentuella ökningen på bostadsrätter i C/D-områden genererar dock inte lika stora överskott som bostadsrätterna i kategori A-områdena. Detta beror på att bostadspriserna i de mest attraktiva lägena var höga från början. Om Stockholms genomsnittliga värdestegring på kvadratmeterpriserna på 76 procent (mellan 2008 och 2018) slår lika på en bostadsrätt på Östermalm med ett marknadsvärde om 3,2 miljoner kronor (2008) och på Rinkeby med ett marknadsvärde om 650 000 kronor (2008) skiljer sig värdeökningen sett till kronor väldigt mycket. Detta innebär att trots en hög procentuell ökning i ett område där priserna var förhållandevis låga skapas inte ett överskott som överstiger boendekostnaderna i lika stor utsträckning som områden med höga priser från början. Det här resonemanget gäller för samtliga områden i Stockholm och Göteborg. Resonemanget skulle kunna appliceras i Malmö som kommun, då enbart två av åtta undersökta områden erhöll betalning för att bo.

I Stockholm låg den genomsnittliga värdestegringen på kvadratmeterpriserna 76 procent mellan år 2008 och 2018, enligt Svensk Mäklarstatistik. Motsvarande siffra för Göteborg uppgick till 110 procent. Vid ortprisvärdering av kommunerna som helhet låg marknadsvärdet för en tvåa på 57 kvadratmeter på 1,95 miljoner kronor i Stockholm och 1,30 miljoner kronor i Göteborg. I Malmö var marknadsvärdet mer blygsamt, 850 000 kronor kostade en bostadsrätt av samma storlek och den procentuella värdeökningen uppgick till 65 procent, mellan 2008 och 2018. Detta innebär att Malmö hade ett förhållandevis lågt utgångspris och trots den höga procentuella värdeökningen om 65 procent kunde inte ett överskott skapas. Ett lågt utgångspris, i förhållande till marknadpriserna i Stockholm och Göteborg, anses vara

den främsta anledningen till att man inte erhöll betalt för att bo i många områden Malmö.

Det senaste decenniets värdestegring på bostadsmarknaden har lett till att hushållens skuldkvot under lång tid har ökat, vilket ökar den finansiella sårbarheten i landet och vidare risken för en finansiell kris. Finansiella kriser brukar förledas av bubblor som brister. En bostadsbubbla föreligger när orsaken till prisökningen inte kan förklaras av fundamentala faktorer. I mitt tycke befinner vi oss inte i en bostadsbubbla. Bostadspriserna kan förklaras av fundamentala faktorer. Efter finanskrisen har vi upplevt ett rekordlåg ränteläge, inkomstutvecklingen har varit god och utbudet av bostäder var begränsat. Nyproduktionen som på senare tid ökat utbudet av bostäder har även bidragit till en avmattning av prisutveckling, som numera har stabiliserats.

## 5.2 Analys av metoden

Det är viktigt att anmärka att resultatet bygger på ett teoretiskt resonemang och är ett sätt att illustrera det senaste decenniets värdeökning. Siffrorna över boendekostnaderna är fiktiva i den mening att de bygger på en rad antaganden, men som till synes inte är orimliga. Vidare är marknadsvärdena preliminära värdebedömningar som liksom alla annan värdering är behäftad med osäkerheter. Att härleda en frågeställning som har en teoretisk grund med kvantitativa metoder bygger ofta på antaganden som inte ger ett helt korrekt kvantitativt resultat, men som trots detta kan stödja det teoretiska resonemanget.

Undersökningen mäter det som avses att mäta för att besvara frågeställningen, i form av marknadsvärden och boendekostnaderna, och därmed anses arbetet ha god validitet. Dock gäller inte punkttestimatet, ner på kronan, för varje bostadsrätt men riktningen är rimlig och storleken i ett område är inte helt osannolik. Överskottet per månad är enbart ungefärliga och beräknades genom att dividera överskottet, det vill säga differensen mellan vinsten vid försäljning och boendekostnaderna, med 120 månader som motsvarar innehavsperioden. Detta innebär att ingen hänsyn till inflation har vidtagits. Effekten av detta blir att överskottet per månad inte gäller ner på kronan, utan verkar som en indikation.

Samtliga antaganden var emellertid noggrant avvägda och det finns en beskrivning över hur samtliga bostadsrätter i olika områden ortsprisvärderades. Metoden anses sålunda ha en relativt god reliabilitet, vilket innebär att liknande resultat skulle kunna uppnås med upprepande mätningar om man följer tillvägagångssättet som utförligt presenterades i kapitel 3. Det som skulle kunna leda till att ett annat resultat uppnås vid upprepande mätningar är ortsprisvärderingen subjektiva bedömning då tumregeln om tre procent inte kunde appliceras.

Ortsprismetoden som är den vanligaste metoden vid värdering av privatbostäder, användes vid värdering av bostadsrätterna. Undersökningen skulle kunna genomföras med en hedonisk metod. Den hedoniska metoden går ut på att härleda marknadsvärdet

genom att värdera en vara baserat på dess samlade egenskaper och varje egenskap erhåller ett pris. Om syftet med arbetet hade varit att undersöka hur stor effekt olika värdepåverkande faktorer, exempelvis byggnadsår, hade på bostadspriserna, hade en hedonisk metod varit att föredra. I det här arbetet var fokuset snarare att diskutera vilka olika faktorer som påverkade bostadspriserna med en kvalitativ grund samt att illustrera prisutvecklingen genom att ställa prisuppgången i förhållande till boendekostnaderna, vilket gjorde ortsprismetoden mer lämplig.

Boendekostnaderna byggde på statistiska antaganden men trots detta kan det finnas en risk att de var under- eller överskattade. Mäklarkostnaden vid försäljning av en bostadsrätt i exempelvis Kista är förmodligen inte lika hög som kostnaden vid försäljning av en lägenhet som kostar flera miljoner på Östermalm. Mäklarkostnaden kan därmed antas vara båda under- och överskattad i vissa områden. Inre reparation- och underhållskostnaderna uppgick till cirka 50 000 kronor under en tioårsperiod. Vid en större renovering uppgår dessa kostnader, i regel, till ett mycket högre belopp. I arbetet antogs dock skicket vara konstant och bostadsrätterna antogs inte ha renoverats för att höja värdena. Vid beräkningen av alternativkostnaden antogs att kontantinsatsen placerades i ett bostadsaktiebolag med 5 procents avkastning efter skatt. Målet var att placera kapitalet i tillgångar med motsvarande avkastning och risk. Men, denna avkastningen kan vara underskattad och en placering i andra aktier hade kunnat generera en högre avkastning, men även en lägre. Dock förändrar inte den procentuella avkastningen resonemanget som förs i arbetet. Även om avkastningen hade varit någon procentenhet högre hade den inte kunnat täcka de totala hyreskostnaderna och resultatet hade varit detsamma, det hade inte varit ekonomiskt lönsamt att bo i en hyresrätt under 2008 till 2018.

I det här arbetet följdes värdeförändringen över tid. Därför var det viktigt att förklara så mycket av heterogenitet som möjligt, det vill säga det som skiljer värdet över tid. Genom att använda sig av områden som är homogena blir resultatet mer tillförlitligt. Områdena indelades med hjälp av Skatteverkets värdeområden. Värdeområden avgränsas så att samma värdenivåer gäller för samtliga fastigheter inom området, vilket gör områdena homogena. En annan fördel med värdeområden var att data över den genomsnittliga hyran inom området fanns att tillgå och denna användes för att beräkna alternativkostnaden. En nackdel med värdeområdena var att dessa uppdaterades vart tredje år. Dock anses detta inte ha påverkat resultatet i någon större utsträckning eftersom områdena som valdes hade i regel ändrats marginellt. En alternativ områdesindelning skulle vara att dela in områden i församlingar, dock upplevdes värdeskillnaden inom församlingarna var spretigare än värdeskillnaden inom ett värdeområde och dessutom fanns det inte tillgängliga data över den genomsnittliga hyran inom församlingarna.

I Malmö kommun hade områdesindelningen kunnat granskas av flera skäl. Kommunen hade enbart åtta värdeområden, med fler än fyra transaktioner, och områdena var både undersökningens största och minsta. Vid observation av ett stort datamaterial finns det en risk att man hamnar långt ifrån medelvärdet. Vidare finns en självklar prisvariation mellan olika delområden som är belägna i ett värdeområde med

över 300 transaktioner, som i Malmö yttre mellan Ringvägarna. Ett annat resultat skulle kunna uppnås om områdena storlek var mer jämnt fördelade. Dock fick man inte betalt för att bo i Malmö vid värdering kommunen som helhet vilket innebär att det erhållna resultatet, att man enbart fått betalt för att bo i vart fjärde område, inte är helt vilseledande.

I nominella termer har man fått betalt för att bo i 21 av 28 områden, eftersom man efter en viss tid av boende blev mer förmögen än före investeringen. En bostadsrätt kommer, förr eller senare, att försälas på en öppen marknad och då kommer kapitalvinsten att erhållas. Dock är det viktigt att vara uppmärksam på att bostadspriserna har stigit i kommunerna som helhet. Vid försäljning av en bostadsrätt är det vanligt att man köper ett annat boende på bostadsrätts- eller ägandemarknaden, speciellt med tanke på fördelningsproblematiken för hyresrätter. Den expansiva värdeökningen i kombination med striktare lånevillkor, i form av bolånetak och amorteringskrav, leder till att en stor del av kapitalvinsten som erhålls kommer med stor sannolikhet att placeras i en kontantinsats till en bostad som är mycket dyrare än vad man tidigare köpte för, om man flyttar inom samma kommun. Det är dock onekligen väsentligt att anmärka att förutsättningarna som rådde under 2008 till 2018 och bidrog till att man fick betalt för att bo, inte utgör någon garanti för framtida avkastningar.

### 5.3 Förslag till vidare studier

Förslag till vidare studier är att undersöka i vilket mån byggnadsåret påverkar bostadspriserna. Detta skulle kunna undersökas med en hedonisk metod. I det här arbetet kunde inte nyproduktionens effekter på värdet i olika områden tydas. Även detta skulle kunna vara intressant att undersöka vidare. I mindre attraktiva områden talas det ofta om nyproduktion som ska lyfta området, men vad är de faktiska effekterna av detta och hur påverkas bostadspriserna i ett befintligt område då nyproduktion kommer till stånd. En annan intressant aspekt är att undersöka var kapitalet, som frigörs vid försäljning av en bostad, kanaliseras. Man skulle kunna undersöka vad som sker vid generationsskiftet av småhus.

Eftersom det här arbetet är begränsat både geografiskt och i tid, hade man kunnat göra en liknade undersökning för att se om man har fått betalt för att bo på andra ställen i landet eller under andra tidsperioden då andra förutsättningar gjorde sig gällande på den svenska bostadsmarknaden.

## 6 Slutsats

Syftet med det här arbetet var att undersöka huruvida det senaste decenniets bostadsprisökning genererat en vinst som överstiger boendekostnaderna man haft under innehavsperioden. I arbetet värderades bostadsrätter med två rum och kök i storleken 57 kvadratmeter, vid värdetidpunkterna år 2008 och år 2018, i 28 olika områden i Stockholm, Malmö och Göteborg.

Slutsatsen är att värdestegringen på bostadsrätter genererat en vinst som överstiger boendekostnaderna i 21 av 28 områden, så att man i praktiken fått betalt för att bo. I Stockholm har man fått betalat för att bo i 90 procent av de undersökta områdena, i Göteborg har man fått betalt i samtliga områden och i Malmö har man erhållit betalning i vart fjärde område. I Malmö hade bostadsrätter ett förhållandevis lågt marknadsvärde 2008 vilket förmodligen var anledningen till att ett överskott inte kunde skapas i många områden, trots höga procentuella värdestegringar. De högsta procentuella värdeökningarna i Stockholm och Göteborg var i områden som hade lägst hyror. I områden som var centralt belägna och hade de högsta hyrorna erhöll man mest betalt för att bo i nominella termer, detta gällde för samtliga kommuner.

Det genomsnittliga överskottet i undersökta områden, det vill säga differensen mellan vinsten och boendekostnaderna, uppgick till cirka 3500 kronor i månaden i för de undersökta områdena i Stockholm och cirka 3300 kronor i månaden Göteborg kommun. I Malmö hade bostadsrättsinnehavare inte erhållit betalning för att bo och bostadsrättsinnehavarna har fått betala i genomsnitt 900 kronor för boende per månad. I områden där man inte har fått betalt för att bo har månadskostnaden för boendet i regel varit väldigt låg. Alternativet att bo i en hyresrätt och investera kontantinsats har inte visat sig vara lönsamt för något område. Detta innebär att det har varit ekonomiskt lönsamt att bo i en bostadsrätt, oavsett om vinsten vid försäljning översteg boendekostnaderna eller inte.

Det är dock viktigt att anmärka att resultatet bygger på ett teoretiskt resonemang och är ett sätt att illustrera det senaste decenniets värdeökning. Siffrorna över boendekostnaderna är fiktiva i den mening att de bygger på en rad antaganden och ortsprisvärdering är en marknadsvärdebedömning som är behäftad med osäkerhet. Att härleda en frågeställning som har en teoretisk grund med kvantitativa metoder gör att kalkylerna ofta bygger på antaganden som inte ger ett helt korrekt kvantitativt resultat, men som trots detta kan stödja det teoretiska resonemanget med en rimlig riktning.

Det senaste decenniets värdeutveckling som möjliggjort det här resultatet beror på en rad olika faktorer som tillsammans skapat förutsättningar till ett perfekt marknadsläge för den expansiva ökningen. Faktorer som påverkat bostadspriserna, bortsett från de objektrelaterade faktorerna som byggnadsår och läge, är bland annat: det rekordlåga ränteläget som har sin grund i finanskrisen 2008, den goda inkomstutvecklingen, nyproduktionstakten, de finansiella regleringarna och hyresregleringen.

Få betalt för att bo

---

## Referenslista

- Ahlersten, K. (2010). *Mikroekonomi kompendium*. Johanneshov: TPB
- Bengtsson, I. (2018) *Fastighetsvärdering : om värdeteori och värderingsmetoder*. Studentlitteratur.
- Bengtsson, I. & Kopsch, F. (2019). *Missgynnans hyresrätten av skattesystemet?*  
<https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/NEFfiler/47-4-ibfk.pdf> (2019-10-25).
- Bjellerup, M. & Majtorp, B. (2019). *Bostadsprisernas utveckling*. Stockholm: Riksgälden.  
<https://www.riksdagen.se/contentassets/b450c141e8c840c8899d301ec55ba2d6/2019-05-28-fokusrapport-bostadsprisernas-utveckling.pdf> (2019-07-25)
- Booli (2016). *Lägenheter från 1800-talet är dyrast i klassen*.  
<https://www.mynewsdesk.com/se/booli.se/pressreleases/laegenheter-fraan-1800-talet-aer-dyrast-i-klassen-1332517> (2019-11-15).
- Boverket (2018). *En- och tvåbostadshus*.  
[https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad\\_tomt/en\\_tvabostad/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/en_tvabostad/) (2019-07-26)
- Boverket (2019). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*.  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/upplåtelseformer/> (2019-07-26).
- Emanuelsson, R. (2015). *Utbudet av bostäder i Sverige*. Riksbanken: Stockholm  
[http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/POV/2015/2015\\_2/rap\\_pov\\_artikel\\_3\\_150917\\_sve.pdf](http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/POV/2015/2015_2/rap_pov_artikel_3_150917_sve.pdf) (2019-10-22).
- Fastighetsägarna (u.å) *Hyressättning*  
<https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fakta-for-fastighetsagare/hyressattning/>  
(2019-11-15).
- FI (2010). *Allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad*. Finansinspektionen: Stockholm.  
[https://www.fi.se/contentassets/3239c506b3ca4196ac89ceb811d10605/beslutspromemoria\\_bolan-fs1002.pdf](https://www.fi.se/contentassets/3239c506b3ca4196ac89ceb811d10605/beslutspromemoria_bolan-fs1002.pdf) (2019-10-25)
- FI (2016). *Amorteringskrav på nya bolån*. Finansinspektionen: Stockholm.  
<https://www.fi.se/sv/publicerat/pressmeddelanden/2016/amorteringskrav-pa-nya-bolan/> (2019-10-25)



FI (2018a). *Den svenska bolånemarknaden*. Stockholm: Finansinspektionen.  
[https://www.fi.se/contentassets/e50ed7ac94454af191625a898190073b/bolan\\_2018.pdf](https://www.fi.se/contentassets/e50ed7ac94454af191625a898190073b/bolan_2018.pdf) (2019-08-16)

FI (2018b). *Stabiliteten i det finansiella systemet*. Stockholm: Finansinspektionen.  
<https://www.fi.se/contentassets/86382ed610304769b77c5a35aa54891f/stabiliteten-finansiella-systemet-2018-2t2.pdf> (2019-09-12)

FI (2019a). *Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav*. Stockholm: Finansinspektionen.  
<https://www.fi.se/contentassets/92b694916d5d4b29938d482ba00b18ca/fi-analys-17-farre-sarbara-hushall.pdf> (2019-09-10)

FI (2019b). *Stabiliteten i det finansiella systemet*. Stockholm: Finansinspektionen.  
<https://www.fi.se/contentassets/836d6a0059bf4b1d81cdd3a01f63f33c/stabilitetsrapport-2019-1ny.pdf> (2019-09-12)

Finocchiaro, D., Jonsson, M., Nilsson, C. & Strid, I. (2016). *Samhällsekonomiska effekter av att minska hushållens skuldsättning*. Stockholm: Riksbanken.  
[http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/POV/2016/2016\\_2/rap\\_pov\\_artikel\\_2\\_160922\\_sve.pdf](http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/POV/2016/2016_2/rap_pov_artikel_2_160922_sve.pdf) (2019-09-06)

Flam, H. (2016). *Har vi en bostadsbubbla?*  
<https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/NEFfiler/44-4-hf.pdf> (2019-10-10)

Frank, R. & Cartwright, E. (2016). *Microeconomics and Behaviour*. 2. uppl. London: McGraw Hill Education

Fregert, K. and Jonung, L. (2003) *Makroekonomi: teori, politik och institutioner*. Studentlitteratur.

Fridell, H. & Brogren, C. (2007). *Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm?*  
<https://www.nationalekonomi.se/filer/pdf/35-6-hfcb.pdf>(2019-11-15).

Geltner, D. (2007). *Commercial real estate: analysis & investments*. 2. uppl., international student ed. Mason, Ohio: South-Western, Cengage Learning

Handelsbanken (u.å). *Fördelar med att amortera*.  
<https://www.handelsbanken.se/sv/privat/lan/bolan/amortering> (2019-10-25)

Hellekant, J. (2018). *Bostadsköerna blir allt längre- en miljon står i kö*. Svenska Dagbladet, 25 augusti.  
<https://www.nationalekonomi.se/filer/pdf/35-6-hfcb.pdf>(2019-11-15) (2019-11-24).

- Hyreskommissionen (2018) *Hyresrätten i framtiden*  
<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/hyreskommissionens-rapport.pdf> (2019-07-31)
- Jevons, W. (2013). *The Theory of Political Economy* [Elektronisk resurs]. Palgrave Macmillan UK
- Jochumzen, P. (2010). *Makroekonomi kompendium*. Johanneshov: TPB
- KI (2014). *Historiskt låga realräntor det kommande decenniet*. Stockholm: Konjunkturinsitutet.  
<https://www.konj.se/download/18.2de5c57614f808a95afcd1e8/1441282091997/Historiskt-laga-realrantor-det-kommande-decenniet.pdf> (2019-08-19)
- KI (2015). *Bostadspriser och ränteutveckling*. Stockholm: Konjunkturinsitutet.  
<https://www.konj.se/download/18.29e1209151be3ddf0957e4a/1450693281486/Bostadspriser-och-ranteutveckling.pdf> (2019-08-19)
- KI (2019). *Befolkningen och arbetskraften växer långsammare framöver*. Stockholm: Konjunkturinspektionen.  
<https://www.konj.se/download/18.2cf3cdae16b4c36163c7944e/1560925255252/FprocentC3procentB6rdjupningprocent20Befolkningenprocent20ochprocent20arbetskrafteprocent20vprocentC3procentA4xerprocent20lprocentC3procentA5ngsammare.pdf> (2019-09-10)
- Larsson, M. & Lönnborg, M. (2014) *Finanskriser i Sverige*. Studentlitteratur.
- Lind, H. (2015). *Fastighetsmarknad och marknadsanalys*. Kapitel 17 i *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur*. 13. uppl. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB.
- Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. (2019) *Ny kartläggning visar: Stopp för boprisuppgången efter amorteringskraven*.  
<https://www.lansfast.se/press/#/pressreleases/ny-kartlaeggning-visar-stopp-foer-boprisuppgaangen-efter-amorteringskraven-2879147> (2019-09-10)
- McQuinn, K. & O'Reilly, G. (2008) *Assessing the role of income and interest rates in determining house prices*. Dublin: Economic Analysis Research and Publication Department, Central Bank.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264999307000909> (2019-09-19).
- Mäklaroffferter (2019). *Statistik för mäklararvoden i Sverige*.  
<https://www.maklaroffferter.se/maklararvode> (2019-10-25)
- Olshov, A. (2017). *Bostadsmarknaden: Stort behov, lägre efterfråga*. Malmö: Intelligence Watch.

- [http://intelligencewatch.org/wp-content/uploads/2017/10/IW\\_Bostadsmarknad\\_okt17\\_low.pdf](http://intelligencewatch.org/wp-content/uploads/2017/10/IW_Bostadsmarknad_okt17_low.pdf) (2019-09-06 )
- O'Sullivan, A. (2012). *Urban economics*. 8. uppl.; International ed. New York, NY: McGraw-Hill
- Persson, E. (2015). *Fastighetsvärdering*. Kapitel 19 i Fastighetsekonomi och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur. 13. uppl. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB.
- Ridder, A. (2018). *Bolån: kunskap för Swedsecs licensiering*. Andra upplagan, uppdaterad Lund: Studentlitteratur
- Riksbanken (2014). *Från ax till limpa: den svenska bolånemarknaden och dess roll i det finansiella systemet*. Stockholm: Sveriges Riksbank  
[http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/Riksbanksstudie/2014/rap\\_riksbanksstudie\\_140411\\_sve.pdf](http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/Riksbanksstudie/2014/rap_riksbanksstudie_140411_sve.pdf) (2019-10-20)
- Riksbanken (2016). *Den svenska finansmarknaden*. Stockholm: Sveriges Riksbank  
[https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/den-svenska-finansmarknaden/svenska/2016/rap\\_finansm\\_160831\\_sve.pdf](https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/den-svenska-finansmarknaden/svenska/2016/rap_finansm_160831_sve.pdf) (2019-08-19)
- Riksbyggen (u.å). *Varför betalar du avgift på din bostadsrätt?*  
<https://www.riksbyggen.se/bostad/bostadsratter/varfor-avgift-pa-bostadsratt/> (2019-10-25)
- Rosen, S. (1974). *Hedonic Pricing in Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition*.  
The Journal of Political Economy, Vol. 82, No. 1. (Jan. - Feb., 1974), pp. 34-55.  
[http://neconomides.stern.nyu.edu/networks/phdcourse/Rosen\\_Hedonic\\_prices.pdf](http://neconomides.stern.nyu.edu/networks/phdcourse/Rosen_Hedonic_prices.pdf) (2019-09-20)
- Sandelin, B. & Södersten, B. (1978) *Betalt för att bo: värdestegring och kapitalvinster på bostadsmarknaden*. Rabén & Sjögren.
- SBAB (2019a). *Vart är vi på väg?* Boräntenytt, 17 maj.  
<https://www.sbab.se/download/18.1f0f9d0f16abb97bfa7cd/1558007047393/BorprocentC3procentA4ntenyttprocent203procent202019.pdf> (2019-08-19)
- SBAB (2019b) *Skuldbelägg inte skuldkvoten*.  
<https://mb.cision.com/Public/462/2842857/8841a82ffacda83c.pdf> (2019-09-06)
- SCB (2016) *Vanligast med 2 rum och kök på 57 kvadratmeter*. Statistiska Centralbyrån.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2016/Vanligast-med-2-rum-och-kok-pa-57-kvadratmeter/> (2019-07-26).

SCB (2017a). *Nettoinkomster för boende i Sverige hela året*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_HE\\_\\_HE0110\\_\\_HE0110A/NetInk02/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0110__HE0110A/NetInk02/) (2019-10-26).

SCB (2017b). *Hushållens boendeavgifter*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_HE\\_\\_HE0202/HE0202T15/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0202/HE0202T15/) (2019-10-26).

SCB (2018a) *Försäljning av bostadsrätter efter region*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0501\\_\\_BO0501C/FastprisBRFRegionAr/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0501__BO0501C/FastprisBRFRegionAr/) (2019-07-26)

SCB (2018b) *Antal hushåll efter region, boendeform och år*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/> (2019-07-26)

SCB (2018c) *Byggnadsprisindex med avdrag för bidrag samt KPI*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggnadsprisindex-bpi/pong/tabell-och-diagram/byggnadsprisindex-med-avdrag-for-bidrag-samt-kpi/>

SCB (2019a) *Lugnare tempo på bolånemarknaden*. Stockholm: Statistiska Centralbyrån.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2019/lugnare-tempo-pa-bolanemarknaden/> (2019-08-19)

SCB (2019b) *Lägenheter i nybyggda hus efter region och hustyp*. Stockholm Statistiska Centralbyrån.

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0101\\_\\_BO0101C/LagenhetNyKv16/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0101__BO0101C/LagenhetNyKv16/) (2019-08-19)

SCB (2019c). *Bolåneräntor till hushåll fördelat på räntebindningstid*.

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_FM\\_\\_FM5001\\_\\_FM5001C/RantaT04/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__FM__FM5001__FM5001C/RantaT04/) (2019-10-23)

SCB (2019d). *Sammanräknad förvärvsinkomst per kommun 2000 och 2016-2018. Medianinkomst i 2018 års priser. År 2000-2017*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/pong/tabell-och-diagram/inkomster-->

individer-lankommun/sammanräknad-förvarvsinkomst-per-kommun-2000-och-2016-2018-2018-preliminar.-medianinkomst-i-2018-ars-priser/ (2019-09-25)

SFS 1970:994. Jordabalken. Stockholm: Justitiedepartementet.

Skatteverket (2019). *Värdeområden för hyreshus*.

[https://www1.skatteverket.se/fa/fa\\_vo/secure/start.do?taxeringsar=2019&votyp=hyreshus&&](https://www1.skatteverket.se/fa/fa_vo/secure/start.do?taxeringsar=2019&votyp=hyreshus&&) (2019-10-19).

SOU 2015:48. *Bostadsmarknaden och ekonomiska utvecklingen*. Stockholm: Finansdepartementet.

<https://www.regeringen.se/contentassets/bdf96e86d579425581134dae37c1b3d2/lu-bilaga-3-hela-till-webben.pdf> (2019-09-07)

Svenska Bankföreningen (2018). *Bolånemarknaden i Sverige*.

[https://www.swedishbankers.se/media/3905/1809\\_bolaanemarknad-2018.pdf](https://www.swedishbankers.se/media/3905/1809_bolaanemarknad-2018.pdf) (2019-08-19)

Svensk Mäklarstatistik (2019a). *Riket*.

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/#/bostadsratter/arshistorik> (2019-09-25).

Svensk Mäklarstatistik (2019b). *Stockholm*.

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-land/stockholm/> (2019-10-26)

Svensk Mäklarstatistik (2019c). *Göteborg*.

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-land/goteborg/#/bostadsratter/arshistorik> (2019-10-26)

Svensk Mäklarstatistik (2019d). *Malmö*.

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/skane-land/malmo/> (2019-10-26)

Swedbank och Sparbankerna (2019). *Vinster från bostadsförsäljning överstiger ofta den totala boendekostnaden*.

<https://mb.cision.com/Main/67/2829032/1054524.pdf> (2019-07-25).

Waldenström, D., Bastani, S. & Hansson, Å. (2018) *Kapitalbeskattningens förutsättningar*. Stockholm: Konjunktursrådet.

<http://lnu.diva-portal.org/smash/get/diva2:1177448/FULLTEXT01.pdf> (2019-09-07)

Ägarlägenhetsutredningen (2002) *Att äga sin bostad* (SOU 2002:21). Stockholm: Justitiedepartementet.

<https://www.regeringen.se/49bb97/contentassets/543eeec6bda4ada8df060dc3024f62f/att-aga-sin-lagenhet> (2019-07-26)

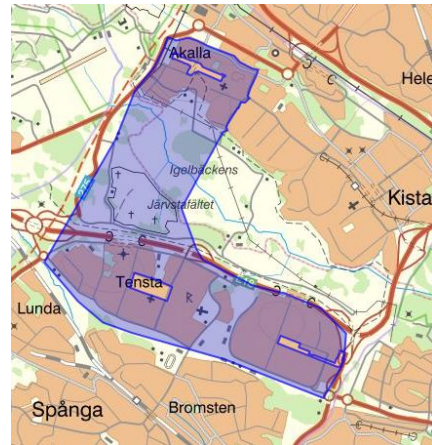
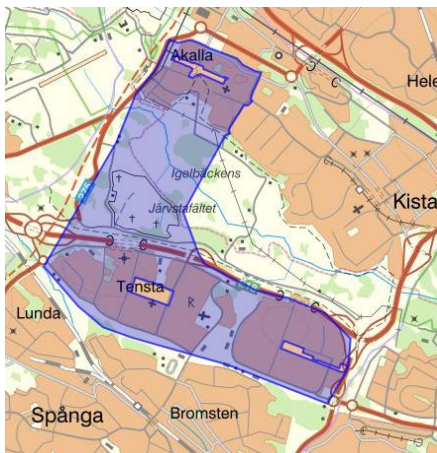
## Bilaga 1 – Karta över värdeområdena

I bilaga 1 presenteras karta över samtliga värdeområden som används vid värdering av bostadsrätterna. Kartan till vänster representerar värdeområdet för taxeringsåret 2008 och kartan till höger visar värdeområdet för taxeringsåret 2018. Under varje karta följer en kort beskrivning över hur värdeområdet har ändrats under den givna tidsperioden.

Områden i Stockholms kommun

### Rinkeby-Tensta-Akalla

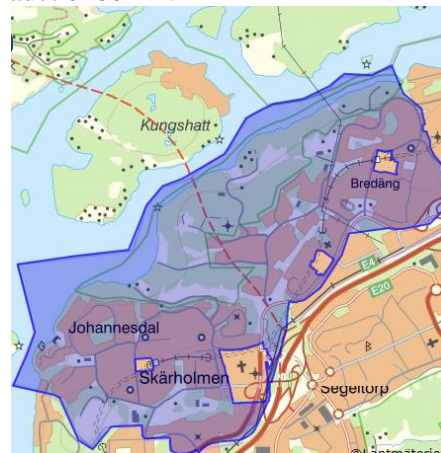
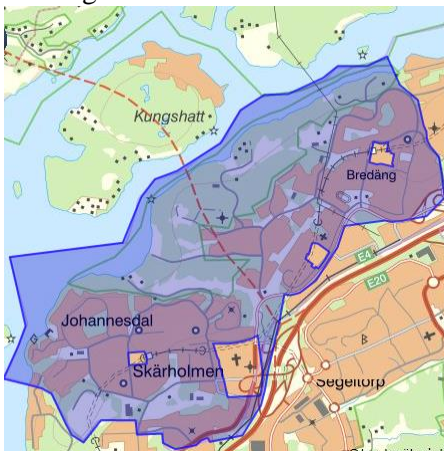
Rinkeby-Tensta-Akalla tillhör värdeområdet 0180105.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats under perioden 2008 – 2018.

### Bredäng-Sätra-Skärholmen

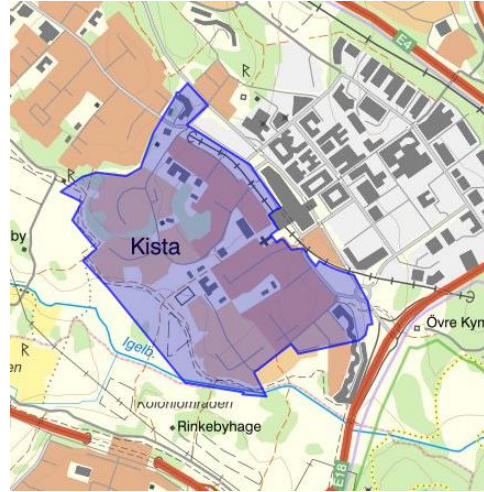
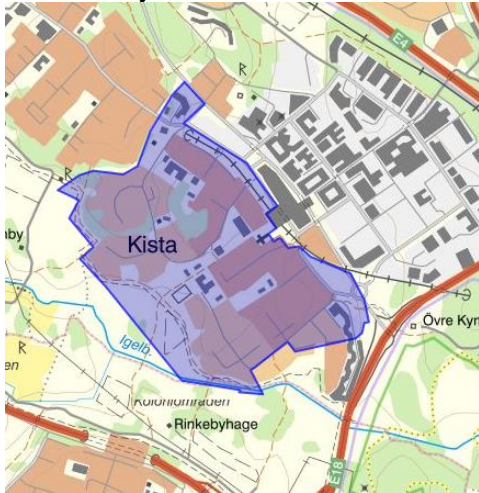
Bredäng-Sätra-Skärholmen tillhör värdeområdet 0180241.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats mycket under perioden 2008 – 2018. I nordväst kan man se en liten skillnad där värdeområdet är lite mindre för taxeringsåret 2018.

### Kista-Husby

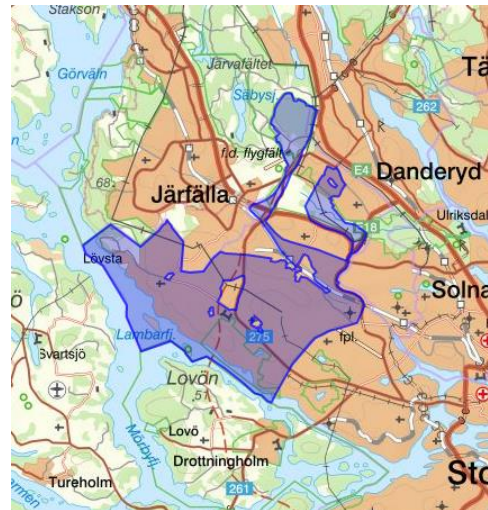
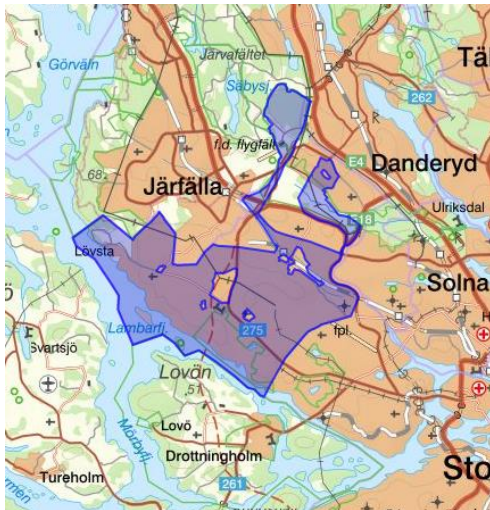
Kista-Husby tillhör värdeområdet 0180104.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats under perioden 2008 – 2018

### Spånga-Hässelby-Vällingby

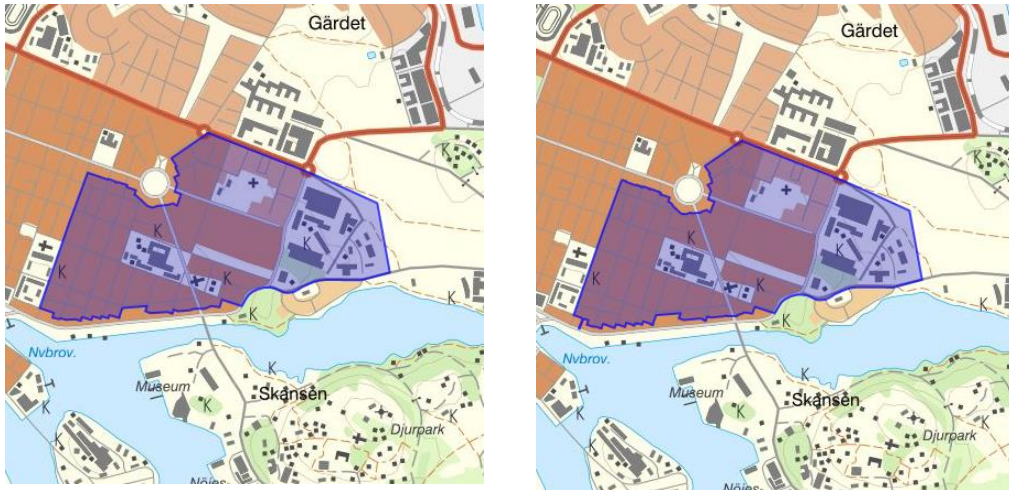
Spånga-Hässelby-Vällingby tillhör värdeområdet 0180106.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet har ändrats lite under perioden 2008 – 2018. Den minimala förändringen som går att tyda är i den västliga punkten där områdets norra och södra sida sammanbinds.

### Östra Östermalm

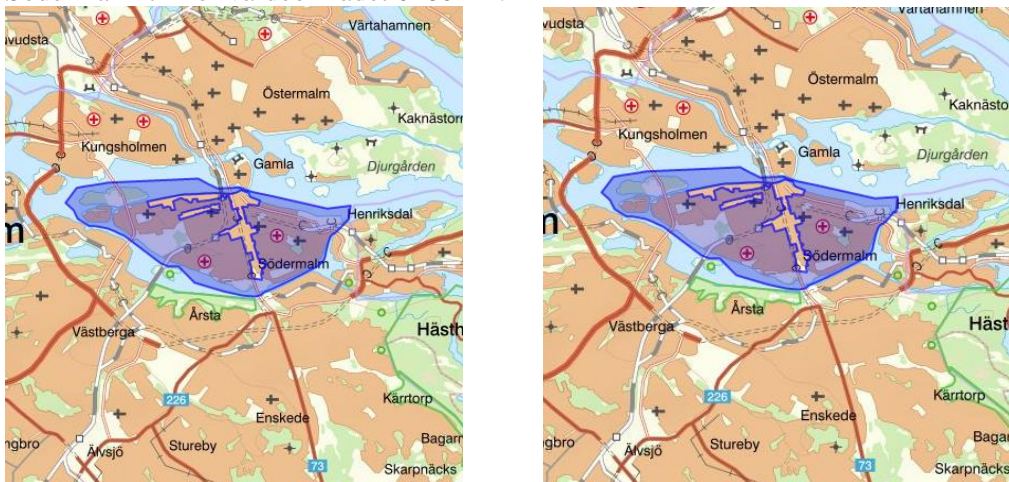
Östra Östermalm tillhör värdeområdet 180188.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats lite under perioden 2008 – 2018.

### Södermalm

Södermalm tillhör värdeområdet 0180212.

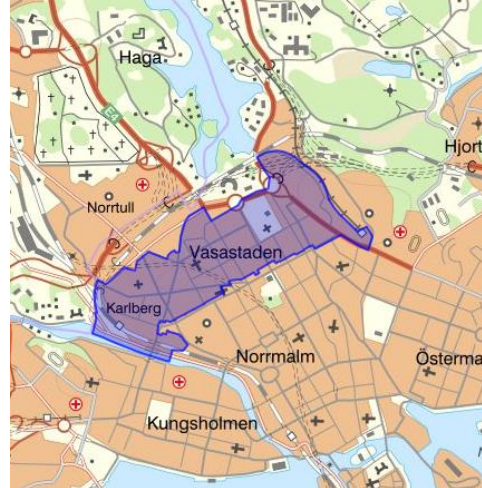
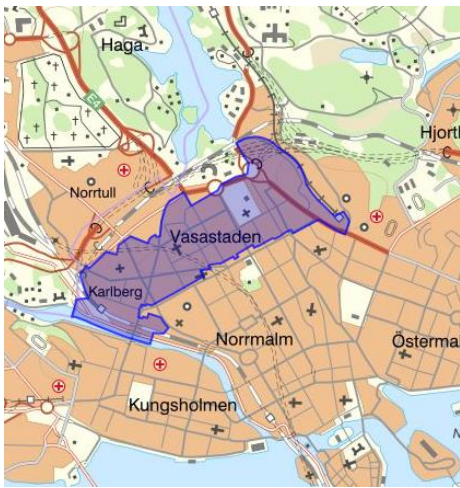


Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats lite under perioden 2008 – 2018.



### Norra Vasastan

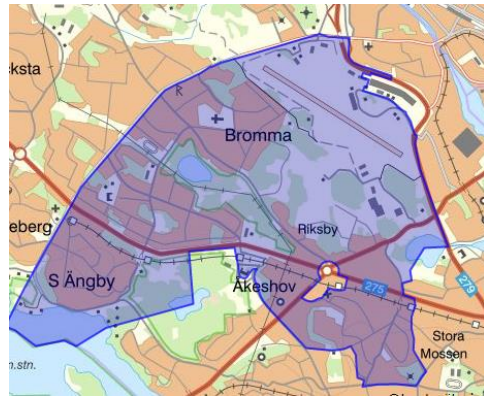
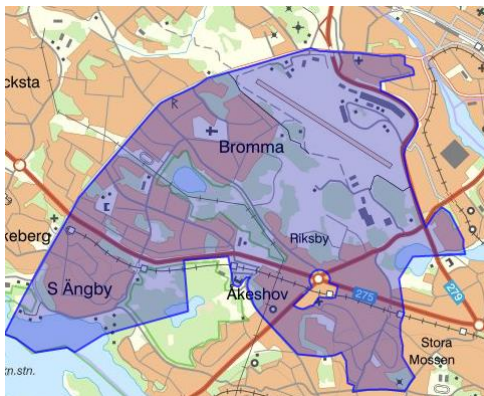
Norra Vasastan tillhör värdeområdet 0180150.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats under perioden 2008 – 2018.

### Bromma

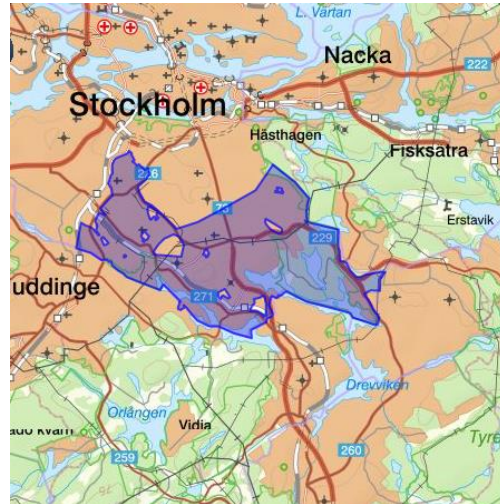
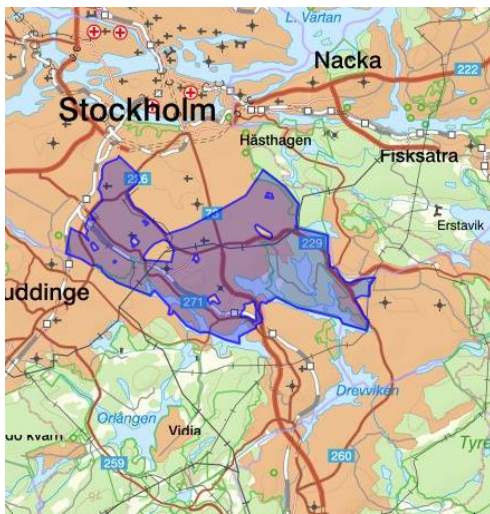
Bromma tillhör värdeområdet 0180128.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet har ändrats lite under perioden 2008 – 2018. Den största skillnaden är att området i öst har förskjutits för fastighetstaxeringsåret 2018.

### Vantör-Skrapsnäck-Farsta

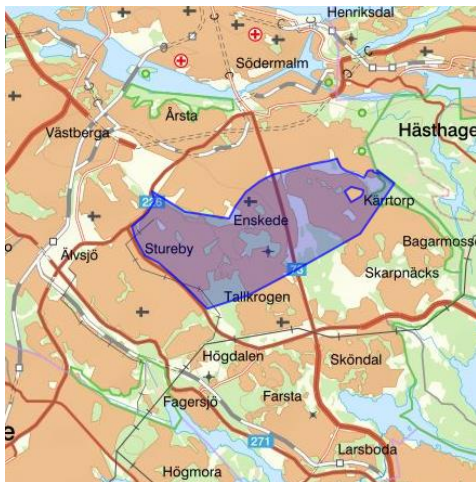
Vantör-Skrapsnäck- Farsta tillhör värdeområdet 0180257.



Värdeområdet har ändrats marginellt under åren vilket kan anmärkas i öst där området minskat för fastighetstaxeringsåret 2018. Detta kan främst synas i den norra spetsen vid väg 226.

### Enskede-Stureby-Björkhage

Enskede-Stureby-Björkhage tillhör värdeområdet 0180256.



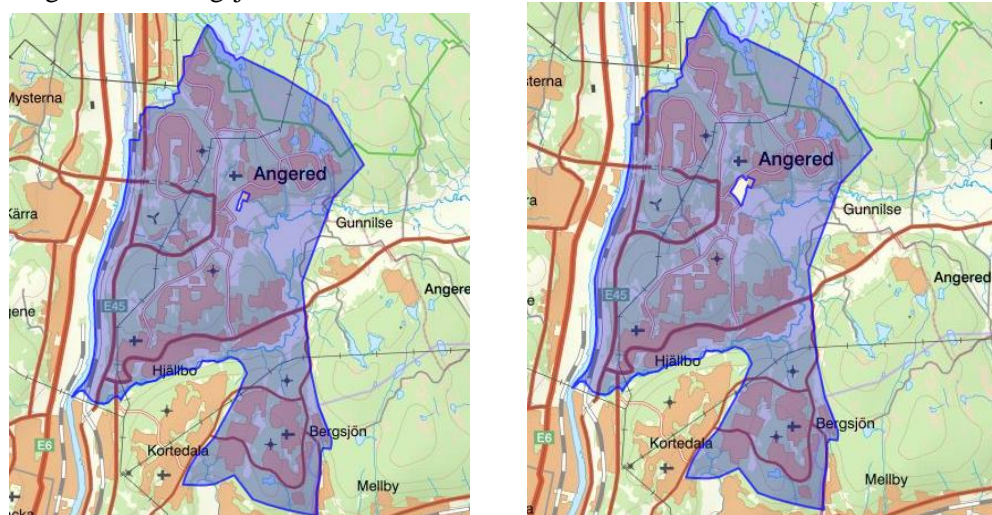
## Få betalt för att bo

Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats under perioden 2008 – 2018.

### Områden i Göteborg Stad

#### Angered och Bergsjön

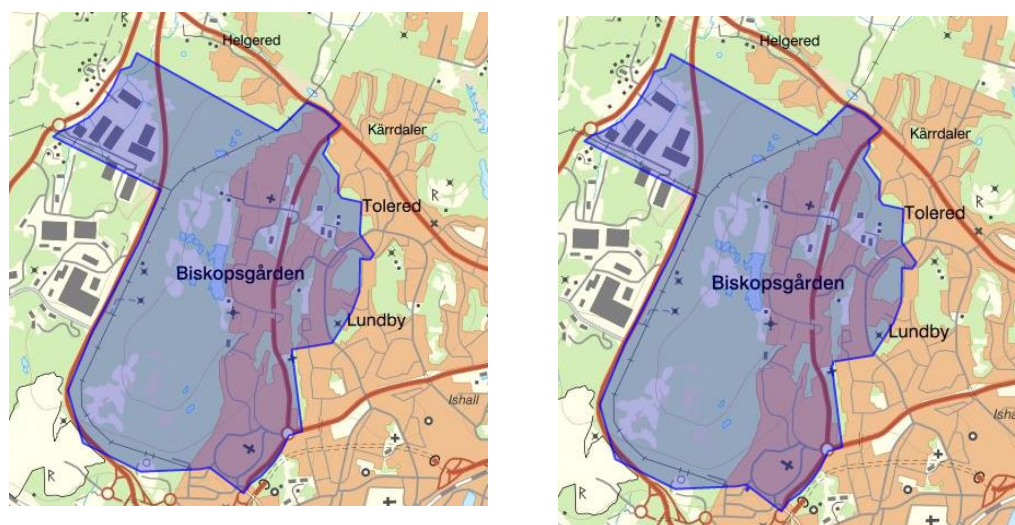
Angered och Bergsjön tillhör värdeområdet 1480051.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats under perioden 2008 – 2018.

#### Biskopsgården och Länsmansgården

Biskopsgården och Länsmansgården tillhör värdeområdet 1480054.

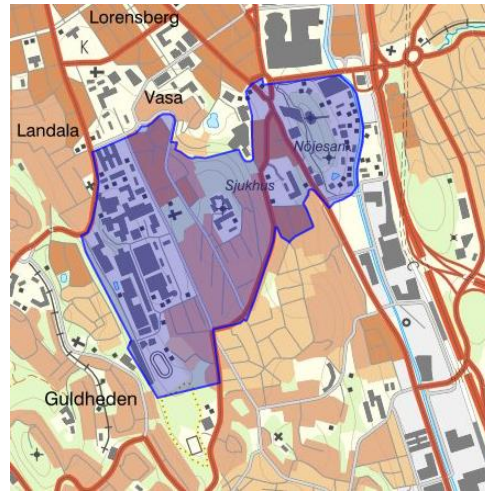
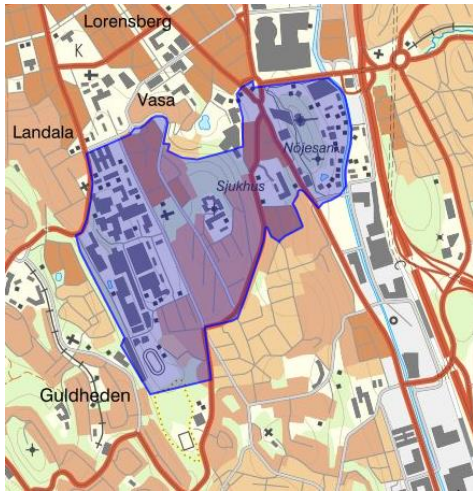


## Få betalt för att bo

Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats under perioden 2008 – 2018.

### Johanneberg

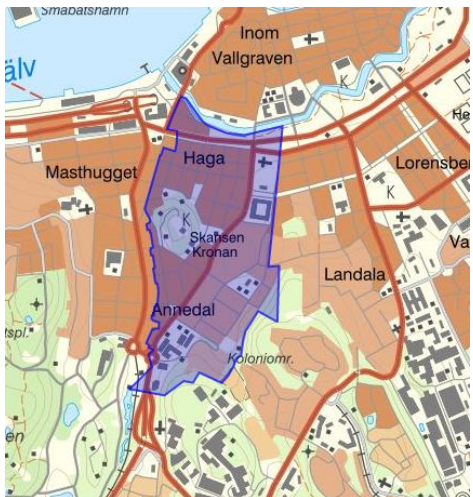
Johanneberg tillhör värdeområdet 1480070.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet har ändrats marginellt under perioden 2008 – 2018, vilket främst kan anmärkas i den centralt norra delen som har blivit mindre för år 2018.

### Haga, Kommendantsängen och Annedal

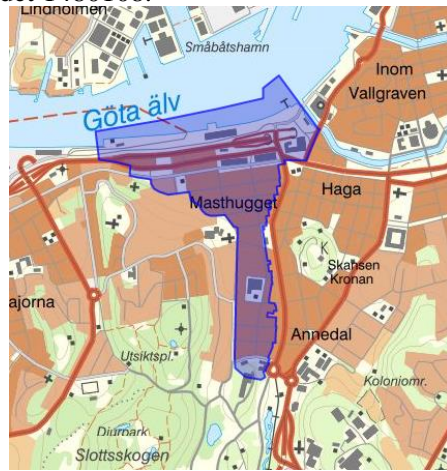
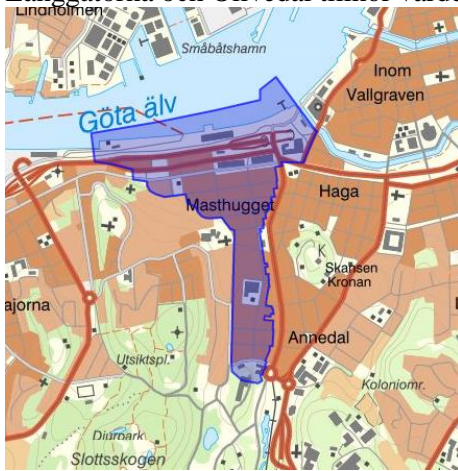
Haga, Kommendantsängen och Annedal tillhör värdeområdet 1480128.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats minimalt under perioden 2008 – 2018. Detta kan anmärkas i sydväst där området utökats lite för fastighetstaxeringsår 2018.

### Långgatorna och Olivedal

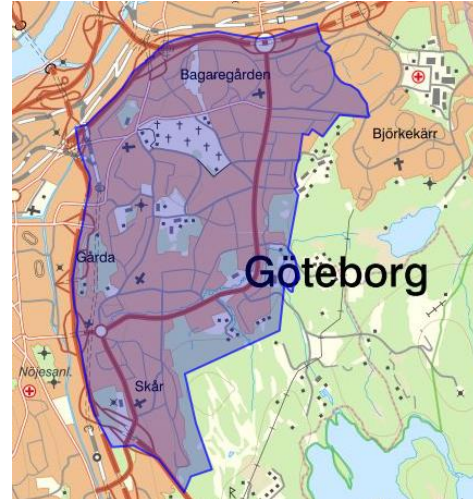
Långgatorna och Olivedal tillhör värdeområdet 1480108.



Enligt kartan framgår att värdeområdet inte har ändrats så mycket, en marginell skillnad kan tydas i nordväst där området blivit lite större för taxeringsåret 2018.

### ÖrgrYTE, Lunden och Kålltorp

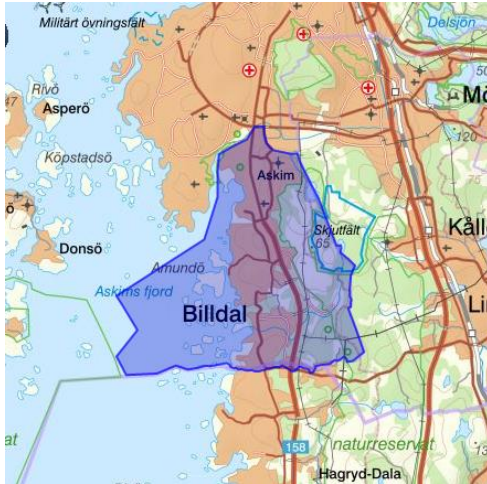
ÖrgrYTE, Lunden och Kålltorp tillhör värdeområdet 1480076.



Enligt kartan kan man tyda att värdeområdet har förändrats för fastighetstaxeringsår 2018 vilket syns längst områdets östra delar.

### Sydvästra

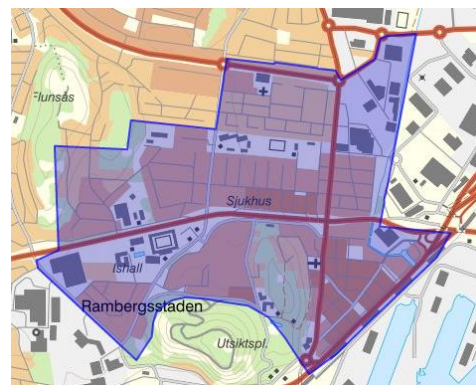
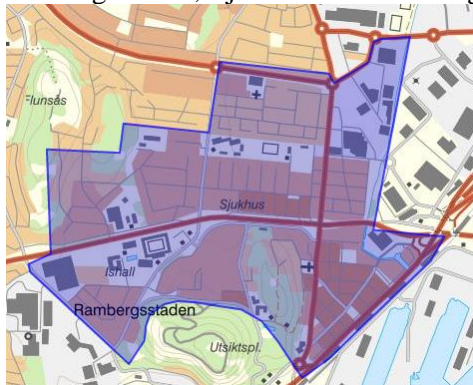
Sydvästra tillhör värdeområdet 1480057.



Enligt kartan kan man tyda att värdeområdet har förändrats lite för fastighetstaxeringsår 2018 vilket främst syns öster om den norra spetsen.

### Rambergsshtaden, Bjurslätt och Brämaregården

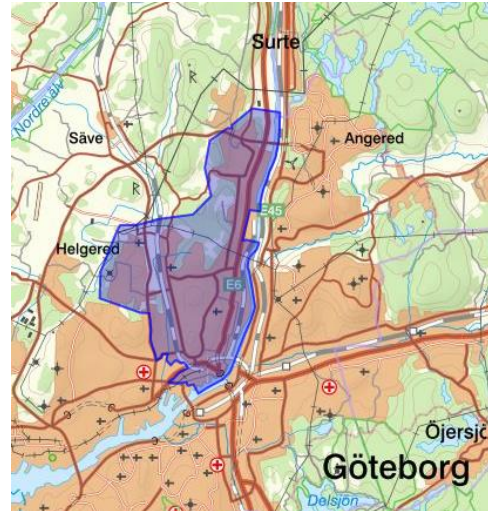
Rambergsshtaden, Bjurslätt och Brämaregården tillhör värdeområdet 1480102.



Enligt kartan kan man tyda att värdeområdet har förändrats minimalt för fastighetstaxeringsår 2018 vilket i norr där värdeområdet följer vägen.

### Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra

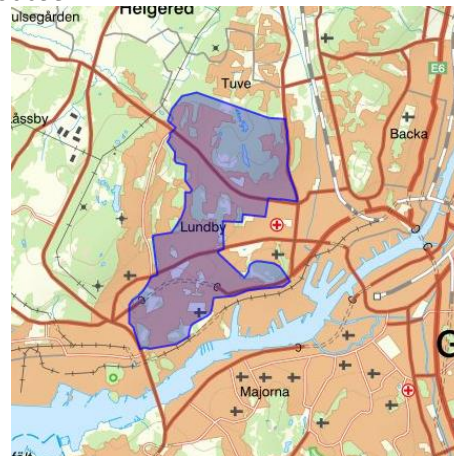
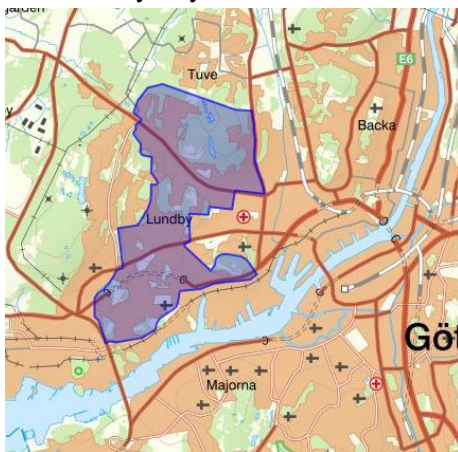
Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra tillhör värdeområdet 1480092.



Enligt kartan kan man tyda att värdeområdet har förändrats för fastighetstaxeringsår 2018. Detta kan anmärkas i söder där området har utökats för fastighetstaxeringsår 2018.

### Tollered-Kyrkby

Tollered-Kyrkby tillhör värdeområdet 1480053.

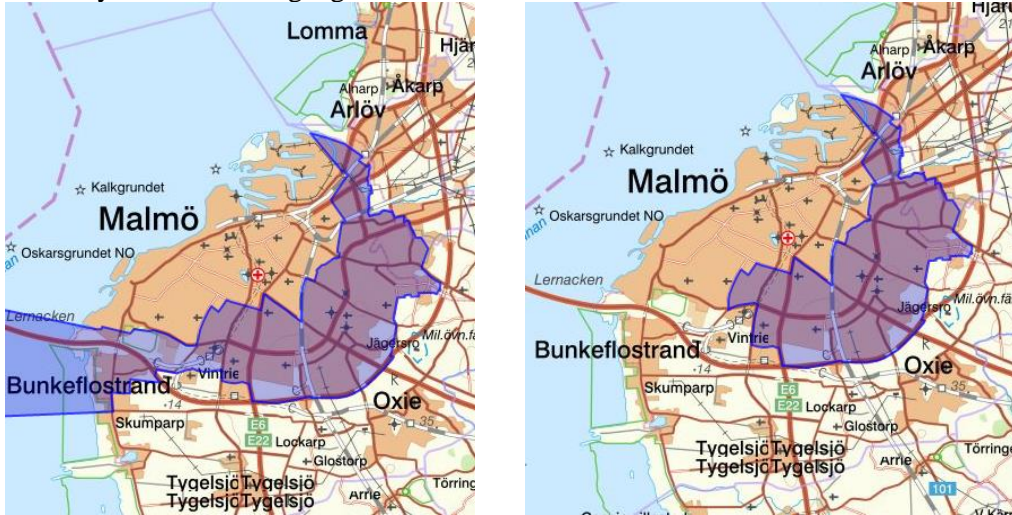


I kartan framgår det att området ändrats marginellt under fastighetstaxeringsåret 2008 och 2018.

## Områden i Malmö Stad

### Malmö yttre mellan Ringvägarna

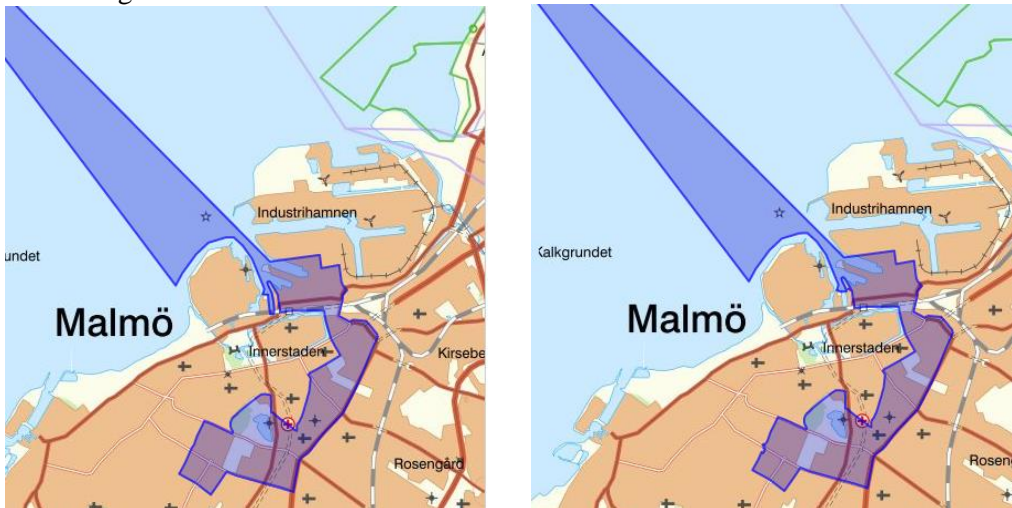
Malmö yttre mellan Ringvägarna tillhör värdeområdet 1280004.



Värdeområdet har ändrats en hel del under perioden 2008 – 2018. I värdeområdet 2008 ingick Bunkeflostrand och Vintrie. För fastighetstaxeringsåret 2018 hade värdeområdet som gällde 2008 delats upp i två nya värdeområden. Trots de stora förändringarna kommer värdeområdet att tas med men för värdeområdet som gällde 2008 så kommer bostadsrätter i Bunkeflostrand och Vintrie sorteras bort med hjälp av församlingar ett jämförbart resultat.

### Möllvången-Östervärn-Inre Hamnen

Möllvången-Östervärn-Inre Hamnen tillhör värdeområdet 1280024.

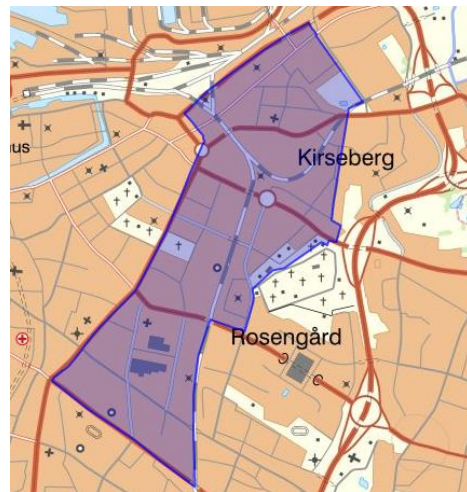
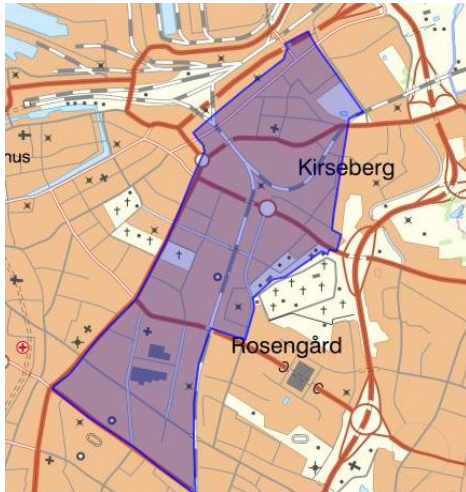


Värdeområdet har genomgått ett par mindre förändringar bland annat i den sydvästligaste delen som har blivit lite mindre för fastighetstaxeringsår 2018.



### Ö Sorgenfri-Kirseberg

Ö Sorgenfri-Kirseberg tillhör värdeområdet 1280010 (Hitta.se, u.å.am).



Enligt kartan kan man tyda att värdeområdet har förändrats för fastighetstaxeringsår 2018. Detta kan anmärkas i norr där området har utökats för fastighetstaxeringsår 2018.

### Östra Hamnområde

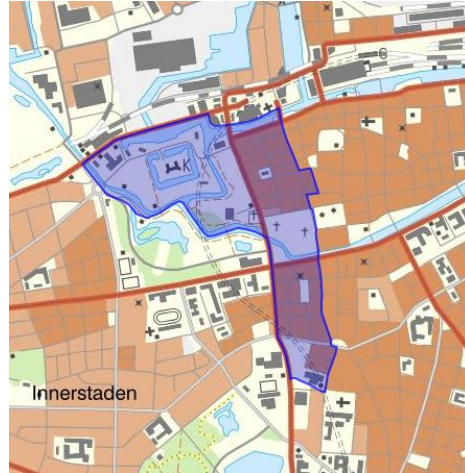
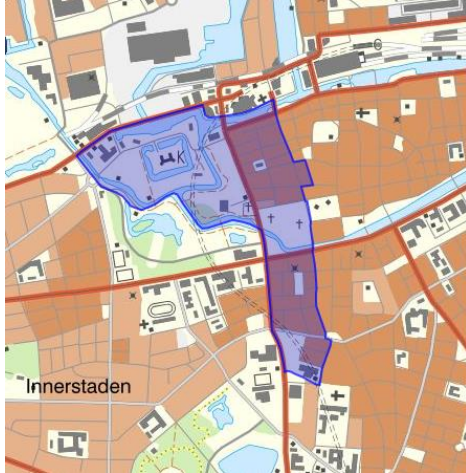
Östra Hamnområde tillhör värdeområdet 128008.



Värdeområdet har genomgått ett par mindre förändringar bland annat i den nordligaste delen som har blivit lite mindre för fastighetstaxeringsår 2018.

### Davidshall-Gamla Väster

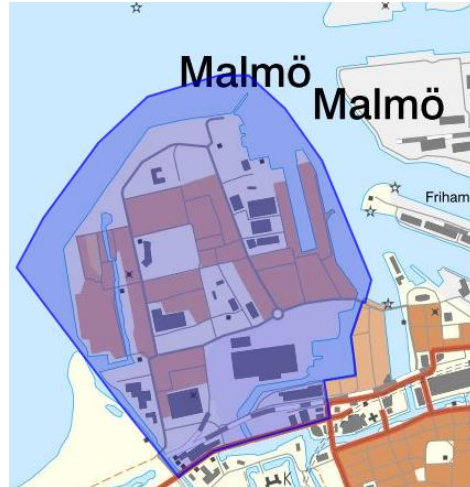
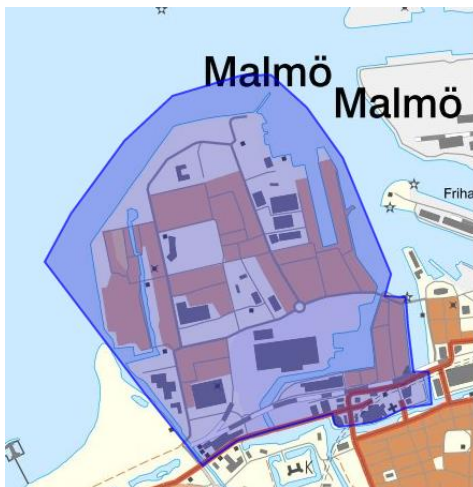
Davidshall-Gamla Väster tillhör värdeområdet 1280014.



Enligt kartan framgår det att värdeområdet inte har ändrats under perioden 2008 – 2018.

### Västra hamnen

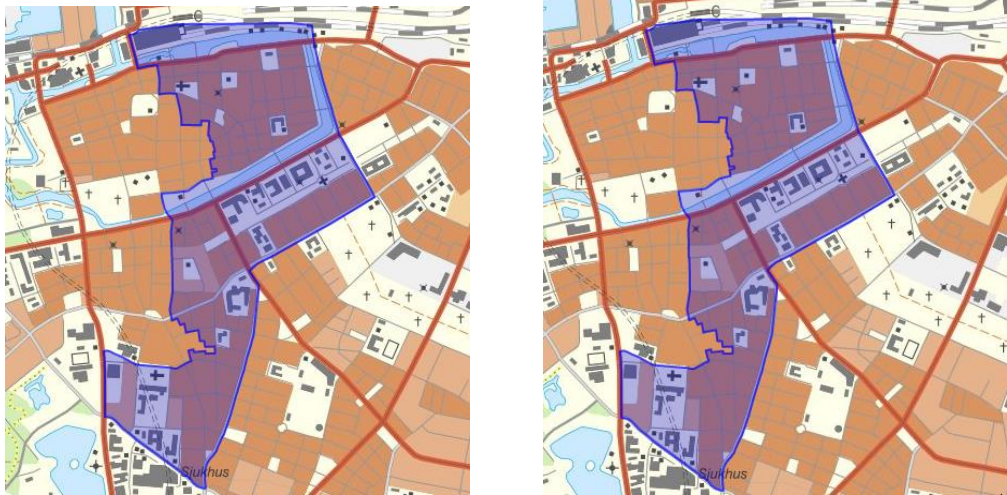
Västra hamnen tillhör värdeområdet 1280030.



Värdeområdet har ändrats en del under perioden 2008 och 2018. För fastighetstaxeringsåret 2018 har området minskat vilket kan anmärkas i nordöst.

### Rådmanstvången-Centralen

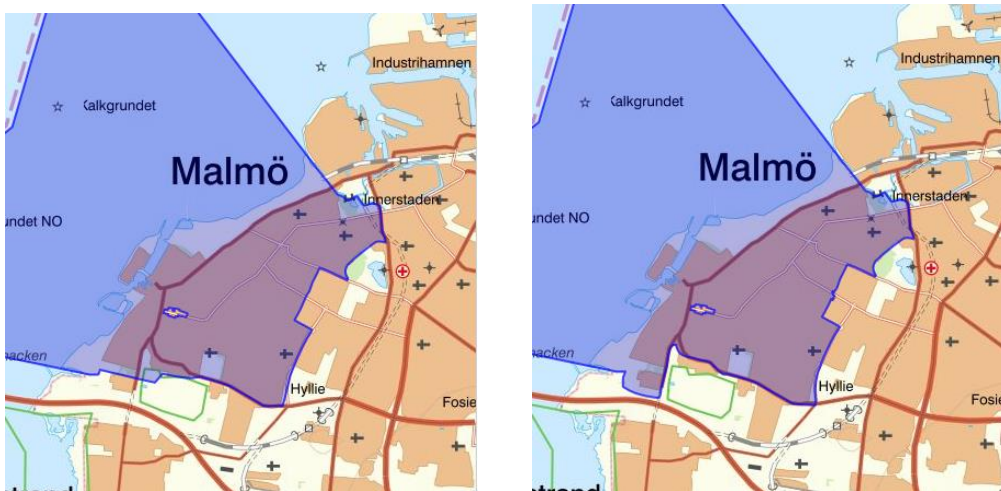
Rådmanstvången-Centralen tillhör värdeområdet 1280026.



Värdeområdet har inte genomgått någon betydande förändring under perioden 2008–2018.

### Limhamn-Ribersborg-Hyllie

Limhamn-Ribersborg-Hyllie tillhör värdeområdet 1280012.



Värdeområdet har genomgått en del mindre förändringar under fastighetstaxeringsåren 2008 – 2018 som främst kan anmärkas i syd där området är lite mindre för fastighetstaxeringsår 2018.