

Bostadsrättsinnehavarna i Stockholm och Göteborg har fått betalt för att bo

Att köpa en bostad är för många den största investeringen man gör i sitt liv. Under de senaste tio åren har priset på bostadsrätter i Sverige nästintill fördubblats, vilket har gynnat bostadsrättsinnehavarna till den grad att de på många ställen till och med har fått betalt för att bo.

Den som köpte en bostadsrätt år 2008 i Stockholm och Göteborg, kunde tio år senare sälja den med en vinst som översteg de totala boendekostnaderna man haft under innehavsperioden. Detta innebär att man i praktiken hade fått betalt för att bo. I Malmö har man däremot fått betala för sitt boende. I samtliga storstäder har bostadsrättsinnehavarna i centrum tjänat allra mest. Dock har den procentuella prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm och Göteborg varit mest expansiv i områden utanför storstäderna, främst i de mindre attraktiva miljonprogramsområdena. Detta visar ett examensarbete utfört vid LTH.

Studien granskade 57 kvadratmeter stora tvåor i 10 områden vardera i Stockholm och Göteborg samt 8 områden i Malmö. Resultatet var att man fick betalt för att bo i 21 områden. I Stockholm fick man betalt för att bo i alla områden förutom Husby-Kista där man hade en boendekostnad om 190 kronor i månaden. Mest betalt fick man på Östermalm med ett överskott på 11 500 kronor i månaden. I Rinkeby, Tensta och Akalla steg priserna mest, 123 procent, vilket genererade ett mångtaligt överskott om 687 kronor i månaden. Det genomsnittliga överskottet i Stockholm, baserat på de undersökta områdena, uppgick till 3500 kronor i månaden.

I Göteborg fick man betalt för att bo i alla undersökta områden och det genomsnittliga överskottet uppgick till 3300 kronor. Överskottet var högst i Haga, Kommendantsängen och Annedal, 6500 kronor. Priserna steg procentuellt mest i Bergsjön, 342 procent, vilket genererade ett mångtaligt överskott om 800 kronor.

I Malmö har man fått betala i genomsnitt 900 kronor i månaden för att bo i en tvåa, vilket till

synes är en väldigt låg kostnad och ingen dålig affär. I Malmö hade man enbart erhållit betalning för att bo i stadens centrala delar. I Davidshall-Gamla Väster erhöll man ett överskott om 370 kronor och i Rådmanstvången-Centralen, där den procentuella värdeökningen var som högst (77 procent) mottog man 350 kronor i månaden. Bostadsrättspriserna år 2008 i Malmö var förhållandevis låga vilket förmodligen var anledningen till att ett överskott inte kunde skapas i många områden, trots en hög procentuell värdestegring.

Studien utfördes med ortsprismetoden. Genom att värdera bostadsrätter i områdena, år 2008 och 2018, kunde vinsten beräknas med avdrag för reavinstskatten. Köparna av bostadsrätten 2008 antogs ha finansierat sig med ett rörligt bolån som uppgick till 85 procent av bostadsrättens värde med en rak amortering på 40 år. Månadsavgiften motsvarade den genomsnittliga avgiften för varje område. Inre reparations- och underhållskostnader baserades på siffror från SCB och mäklarkostnaderna baserades på siffror från Mäklarofferter. Om vinsten vid försäljning översteg boendekostnaderna hade man i praktiken erhållit betalning för att bo.

Det senaste decenniets värdeutveckling beror på olika faktorer som tillsammans skapat förutsättningar till ett perfekt marknadsläge för den expansiva ökningen. Faktorer som påverkat bostadspriserna är det rekordlåga ränteläget, den goda inkomstutvecklingen, nyproduktions-takten, de finansiella regleringarna och hyresregleringen. 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.

Teodora Jevdic

*Examensarbete: Få betalt för att bo
Institutionen för fastighetsvetenskap,
Lunds tekniska högskola
2019-12-11*