

Betalar köpare mindre för småhus som innebär en större kostnad och högre risk?

- Att högre framtida kostnader skulle leda till lägre betalningsvilja när det kommer till fastigheter verkar logiskt, men undersökning av småhusförsäljningar visar att det inte alltid är fallet.

Hur väl tar småhusköpare hänsyn till framtida betalningar och osäkerhet kring ökade utgifter? För att besvara frågan undersöktes skillnaden i försäljningspris mellan småhus med olika upplåtelseformer. Äganderätt, där hela fastigheten ingår i köpet och tomträtt, där enbart småhuset ingår i köpet och marken i stället hyrs mot en årlig betalning. Resultatet visade att köpare är medvetna om tomträttens påverkan och osäkerheten kring upplåtelseformen men tar inte hänsyn till storleken på framtida betalningar.

Vid köp av småhus förekommer det huvudsakligen två olika upplåtelseformer, äganderätt och tomträtt. De flesta småhus som säljs har upplåtelseformen äganderätt men tomträtter är inte ovanliga. Under åren 2018 och 2019 var 12,89% av sålda småhus i Stockholm upplåtna med tomträtt. I Göteborg var 28,03% av småhusförsäljningarna fastigheter upplåtna med tomträtt under samma period. Tomträtter har funnits i Sverige i över 100 år och hade som syfte att påskynda bebyggelse av nya bostäder genom att kommuner erbjöd mark mot årliga betalningar som hade långa löptider. På så sätt minskade pengatröskeln för att bygga en bostad. Dessa kontrakt går att överlåta till en ny person och därför går denna upplåtelseform att stöta på vid fastighetsköp.

Det är viktigt att köpare är medvetna om skillnaderna mellan upplåtelseformerna när det kommer till rättigheter och skyldigheter som tomträtter medför. Faktumet att fastigheten är upplåten med tomträtt medför årliga kostnader och en viss osäkerhet, vilket förväntas reflekteras i försäljningspriset. Vid jämförelse av likvärdiga småhus där enbart upplåtelseformen skiljer sig borde skillnaden i försäljningspriset bli summan av alla framtida betalningar. Utöver det faktiska kostnaderna borde även betalningsviljan minska som kompensation för osäkerheten kring att den årliga avgiften för marken kan höjas. Avtalen för avgiften löper normalt 10 år och sedan bestäms en ny avgift som beror på markens marknadsvärde vid förnyelsetidpunkten.

För att göra undersökningen samlades alla småhusförsäljningar som skedde under åren 2018 och 2019 i Stockholm och Göteborg in. Sedan användes en regressionsanalys med en hedonisk prismodell för att undersöka påverkan på försäljningspriset av upplåtelseformen, tid kvar på avtalet samt storleken på den årliga avgiften. Utöver dessa variabler användes även andra prispåverkande variabler som rum, yta, tomt, ålder, standardpoäng, småhustyp, kommun och avståndsvariabler för att se kunna se effekten av tomträttsstatusen. Resultatet blev att äganderätter säljs till ett pris mellan 8% till 14% högre än tomträtter, varje år kvar på löptiden ökar försäljningspriset för tomträtter med 0,42% och varje tusen kronor mer som betalas årligen för tomträtten ökar försäljningspriset med 2,84%. Tomträtter säljs alltså för ett lägre pris än äganderätt, varje extra år kvar till avtalet förnyas hade också en positiv effekt på försäljningspriset. Det underliga är att köpare betalar mer för tomträtter med högre avgäld, alltså högre framtida kostnader leder till en högre betalningsvilja för tomträtten. Det kan bero på att köpare betalar mer för de värdepåverkande faktorer som ökar markvärde men glömmer att det samtidigt ökar avgälden. Studien visar att köpare betalar mindre för småhus som innebär en större framtida kostnad och högre risk, men kanske inte tillräckligt.