

Ränteavdragets effekt på bostadsmarknaden i Malmö

Eric Gillbrant
Felix Karlsson

© 2026 Eric Gillbrant & Felix Karlsson

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Avdelningen för fastighetsvetenskap

Institutionen för teknik och samhälle

Lunds Tekniska Högskola

Box 118

221 00 LUND

Besöksadress: Ole Rømers väg 3D

ISRN/LUTVDG/TVLM 26/5600 SE

Ränteavdragets effekt på bostadsmarknaden i Malmö

Interest deduction's impact on the housing market in Malmö

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Eric Gillbrant och Felix Karlsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Åsa Hansson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Y Nhi Pham, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ränteavdrag, Bostadsmarknad, Bostadspriser, Skuldsättning, Skatteincitament, Belåningsgrad, Bolån, Kapitaliseringseffekter, Disponibel inkomst.

Keywords:

Interest deduction, Housing market, Housing prices, Household debt, Tax incentives, Loan-to-value ratio, Mortgage lending, Capitalization effects, Disposable income.

Abstract

The Swedish mortgage interest deduction is a central tax policy instrument that influences both household debt and housing prices. This study examines how the removal of the interest deduction would affect the housing market in Malmö, a city experiencing population growth and limited land availability.

The analysis is based on a counterfactual simulation using actual transaction data and mortgage information to estimate loan-to-value ratios and housing prices. By modeling households' payment capacity, the study calculates how prices would adjust in a scenario without the interest deduction.

To analyze related markets, the 4Q model is used as the theoretical framework. The model enables an analysis of how adjacent markets are affected by changes in housing prices. Changes in property values are transmitted directly into new construction, which over time leads to adjustments in the housing stock and ultimately affects the rental market.

The results indicate that the interest deduction is significantly capitalized into housing prices across all studied areas. Removing the deduction is estimated to reduce prices by approximately 8.9 to 17 percent, with larger absolute effects in higher-priced areas. While the average loan-to-value ratio has remained relatively stable around 70 percent, its dispersion has decreased over time, suggesting more homogeneous borrowing behavior.

The findings suggest that abolishing the interest deduction would likely lead to lower housing prices, disproportionately affecting new buyers, and reducing incentives for new construction. At the same time, it could contribute to lower household debt levels, improved financial stability, and a more neutral tax system.

Sammanfattning

Det svenska ränteavdraget är en omdiskuterad skattepolitisk åtgärd som ofta anses bidra till både hög skuldsättning och driva upp bostadspriser, samtidigt som det underlättar för hushåll med svag ekonomi genom minskande boendekostnader. Det finns osäkerheter kring vilka ekonomiska konsekvenser som sker vid avskaffande, särskilt på lokal nivå.

Ränteavdraget är ett avdrag som minskar den skatt du betalar. Räntekostnader upp till 100 000 kronor är avdragsgilla med 30 procent. För den del av räntekostnaderna som överstiger 100 000 kronor medges i stället avdrag med 21 procent.

Detta examensarbete syftar till att analysera hur ett slopat ränteavdrag skulle påverka bostadspriser och skuldsättning i Malmö. Malmö är extra intressant att studera då det är en växande stad med begränsad yta, unik position med Köpenhamn som grannstad och även stora socioekonomiska skillnader mellan de olika områdena. Studien undersöker även ett större sammanhang kring hur närstående marknader påverkas och andra ekonomiska konsekvenser kring ett slopat ränteavdrag.

Studien tillämpar en kvantitativ metod i form av en kontrafaktisk simulering för att beräkna prisförändringar vid ett slopat ränteavdrag. Genom att använda faktiska transaktionsdata och inteckningsuppgifter från Malmö stad har specifika belåningsgrader för olika år och delområden beräknats. Simuleringen utgår från antagandet att hushållen agerar rationellt utifrån ett givet betalningsutrymme, där det egna kapitalet hålls konstant medan låneutrymmet justeras efter de förändrade räntekostnaderna efter skatt.

Användandet av inteckningsdata som proxy för faktiska lån innebär att studien fångar en max-effekt av ränteavdragets betydelse, vilket ger ett tydligt riktmärke för reformens potentiella omfattning. Metoden möjliggör en jämförelse mellan olika delmarknader, såsom attraktiva centrala områden och mer perifera stadsdelar, samt mellan småhus och bostadsrätter.

För att analysera de indirekta effekterna på bostadsmarknadens närstående marknader används 4Q-modellen som teoretiskt ramverk. Modellen möjliggör en djupgående analys av hur förändringar i fastighetsvärden påverkar byggmarknaden, lokalmarknaden och bostadsstock. Enligt modellen leder en prissänkning på bostäder till en direkt minskning av incitamenten för nyproduktion, då gapet mellan marknadspris och byggkostnad krymper. Över tid resulterar detta i en förändrad bostadsstock som i sin tur påverkar hyresmarknaden och den långsiktiga jämvikten på marknaden. Genom att applicera 4Q-modellen kan studien visa att ränteavdragets borttagande inte bara är en isolerad prisfråga, utan en faktor som påverkar hela stadens tillväxttakt och framtida bostadsförsörjning.

Resultaten från simuleringen visar att ränteavdraget är kraftigt kapitaliserat i Malmös bostadspriser och har en mätbar effekt i samtliga studerade områden. I de mest attraktiva

områdena, såsom Centrum och Limhamn, var den absoluta prisförändringen för bostadsrätter som störst, med en teoretisk nedgång på cirka 540 000 kronor respektive 430 000 kronor. För småhusmarknaden i områden som Fosie och Kirseberg var effekterna ännu mer påtagliga i kronor räknat, med potentiella prisjusteringar på upp till 640 000 respektive 710 000 kronor. Generellt skattas prisnedgångarna till ett intervall mellan 8,9 och 17 procent, där småhus uppvisar en högre känslighet på grund av generellt högre prisnivåer och lånebelopp.

Den undersökta belåningsgraden har under den studerade perioden legat relativt stabilt kring 70 procent för de flesta områden, med undantag för Fosie. Spridningen i belåningsgrad har visserligen varierat över tid, men har i genomsnitt ändå koncentrerats kring denna nivå. Detta gäller trots införandet av bolånetak och amorteringskrav, där syftet har varit att dämpa hushållens skuldsättning. Samtidigt bör det noteras att denna stabilitet inte gäller för hela perioden då belåningsgrader vid vissa tillfällen överstigit 80 procent, vilket indikerar att andra faktorer och externa effekter kan ha påverkat hushållens belåningsbeteende.

Slutsatsen blir då att ett slopat ränteavdrag skulle medföra en betydande prisjustering nedåt på Malmös bostadsmarknad. Med stöd i 4Q-modellen kan det antas att en sådan prispress leder till en stagnation i nybyggandet, då lönsamheten för byggherrar minskar när försäljningspriserna sjunker snabbare än produktionskostnaderna.

Studien belyser även de komplexa sociala konsekvenserna av en sådan reform. Det finns en tydlig generationseffekt där ränteavdraget idag fungerar som en möjliggörare för hushåll med begränsat eget kapital, främst yngre förstagångs köpare, att träda in på marknaden. Ett avskaffande skulle därmed kunna öka klyftan mellan de som redan äger kapital och de som är beroende av finansiering. Samtidigt finns betydande positiva effekter på systemnivå, ett slopat avdrag skulle dämpa hushållens totala skuldsättning, minska sårbarheten vid räntechocker och bidra till ett mer skatteneutralt system.

Förord

Denna masteruppsats markerar slutet på vår civilingenjörsutbildning i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har utförts under våren 2026 vid avdelningen för Fastighetsvetenskap.

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Ingemar Bengtsson för värdefull vägledning och uppmuntran genom hela.

Slutligen vill vi tacka våra familjer för allt stöd vi fått under vår studietid.

Lund, april 2026

Eric Gillbrant och Felix Karlsson

Förkortningar

BNP = Bruttonationalprodukt

BG = Belåningsgrad

Vi = Västra innerstaden

Si = Södra Innerstaden

VH = Västra hamnen

Centrum = Malmö Centrum + Västra Hamnen

M = Medelvärde med ränteavdrag

U = Medelvärde utan ränteavdrag

Övriga områden = Samlingsnamn för området Hyllie, Södra innerstaden, Västra innerstaden och Malmö centrum/Västra hamnen

Innehållsförteckning

Abstract	5
Sammanfattning	6
Förord	8
1 Inledning	13
1.1 Syfte och frågeställning	13
1.2 Avgränsning	14
2 Bakgrund	15
2.1 Svenska bostadsmarknaden i korthet	15
2.2 Malmö Stad	15
2.3 Inkomst och skuldsättning	16
2.4 Ränteavdragets historia och förändring	18
2.5 Andra lagar och beslut som påverkat belåning	19
3 Metod	21
3.1 Metodansats	21
3.2 Datainsamling	21
3.3 Databeräkning	23
3.4 Metodologiska antaganden	24
3.5 Metoddiskussion	25
4 Litteraturoversikt	27
4.1 Teoretiska mekanismer: ränteavdrag, lånekostnader och bostadsmarknaden	27
4.2 Samband mellan ränteavdrag, bostadspriser och låneutrymme	28
4.3 Kapitalisering av bostäder	29
4.4 Växande städer	29
4.5 Ränteavdraget i ett samhällsekonomiskt perspektiv	30
5 Teori	34
5.1 4Q-modellen	34
5.2 Rationella beslut och budgetering	36
6 Resultat	39
6.1 Bolån, Belåningsgrad, Ränteavdrag och Prisskillnad	39
6.2 Bostadsrätter	43
6.3 Bostadsrätter och småhus	45
7 Analys och Diskussion	48
7.1 Skillnader i priseffekter mellan småhus och bostadsrätter	48

7.2	Förändring på belåningen	50
7.3	Samhällspåverkan utifrån 4Q-modellen	53
7.4	Räntekänslighet och finansiell stabilitet	56
8	Slutsats	58
8.1	Vilken priseffekt har ränteavdraget haft på bostadsmarknaden i Malmö?	58
8.2	Hur har belåningsgraden vid bostadsköp i Malmö utvecklats under perioden 2010–2024?	58
8.3	Vilka samhällsekonomiska konsekvenser kan ett avskaffande av ränteavdraget förväntas få?	59
8.4	Förslag till framtida forskning	60
9	Användning av AI	61
A	Bilagor	67

1 Inledning

Ett mycket uppmärksammat problem i Sverige är bristen på bostäder i kombination med en stark prisutveckling på bostadsmarknaden, särskilt i urbana regioner, vilket utöver bostadsbrist gör det väldigt svårt att komma in på bostadsmarknaden. En faktor som skulle kunna ligga till grund för detta kan vara de statliga incitament som möjliggör och näst intill uppmuntrar till höga skuldsättningar, däribland ränteavdraget. Ränteavdraget kan sänka de faktiska kostnaderna för bostadslån, vilket potentiellt driver upp både bostadsefterfrågan och priser. Malmö har haft en betydande befolkningstillväxt, vilket i kombination med ett begränsat bostadsutbud ytterligare förstärker efterfrågetrycket. Tillsammans med subventionerade lånekostnader kan detta bidra till en situation där bostadspriser avviker från fundamentala faktorer såsom inkomster och hyror, vilket kan tolkas som att bostäderna blir övervärderade. I en sådan miljö kan även risken för prisbubblor öka, särskilt om prisökningar i hög grad drivs av förväntningar om fortsatt uppgång snarare än underliggande faktorer.

Examensarbetet tar sin utgångspunkt i detta potentiella problem och undersöker kopplingen mellan ränteavdraget, skuldsättningen och prisutvecklingen på lokal nivå i Malmö. Det finns omfattande litteratur kring hur ränteavdraget påverkar bostadsmarknaden men det saknas studier som undersöker kapitaliseringseffekter på lokal nivå. Dessutom saknas det en konkret undersökning kring hur prisförändringar kan skilja inom ett lokalt område beroende på avstånd till centrum och typen av bostäder.

Ränteavdraget är ett avdrag som minskar den skatt som betalas. För räntekostnader upp till 100 000 kronor medges avdrag med 30 procent. För den del av räntekostnaderna som överstiger 100 000 kronor medges i stället avdrag med 21 procent.

1.1 Syfte och frågeställning

Syftet med arbetet är att undersöka och analysera om hur det svenska ränteavdraget påverkar bostadspriser i olika delområden i Malmö stad. Studien skiljer sig från tidigare forskning genom att en kontrafaktisk simulering utförs lokalt för olika delområden i Malmö. Det innebär att faktisk prisdata analyseras istället för en modellkalibrering.

- Vilken prisseffekt har ränteavdraget haft på bostadsmarknaden i Malmö?
 - Hur skiljer sig effekten mellan olika delområden?
 - Hur skiljer sig effekten mellan småhus och bostadsrätter?
- Hur har belåningsgraden vid bostadsköp i Malmö utvecklats under perioden 2010–2024?

- Vilket genomslag har förändringar i kreditreglering haft på denna nivå?
- Vilka samhällsekonomiska konsekvenser kan ett avskaffande av ränteavdraget förväntas få?
 - Med avseende på bostadsinvesteringar, finansiell stabilitet och penningpolitikens genomslag?

1.2 Avgränsning

Studien avgränsas geografiskt till Malmö stad, med fokus på ett urval av delområden som representerar olika delar av stadens bostadsmarknad utifrån boendetyp och geografisk placering. Studien gör inte anspråk på att vara representativ för Sverige som helhet. Malmö är en tätbebyggd storstad med ett oelastiskt bostadsutbud och en växande befolkning, vilket kan innebära att kapitaliseringseffekterna av ränteavdraget är mer uttalade här än i andra delar av landet.

Den studerade perioden begränsas till 2010–2024. Bolånetakets införande 2010 utgör en naturlig startpunkt för en analys av belåningsgrader vid bostadsköp. Perioden omfattar dessutom betydande variationer i både ränteläge och regelverk, vilket möjliggör jämförelser under olika marknadsförhållanden.

Det utökade amorteringskravet som infördes 2018 inkluderas inte i beräkningarna, då det kräver detaljerad information om enskilda hushålls inkomster som inte finns tillgänglig i det insamlade materialet. Studien inkluderar inte heller tomträtter, exekutiva köp eller andra överlåtelseformer än vanliga köp med lagfart, då dessa inte bedöms representativa för den ordinarie bostadsmarknaden.

2 Bakgrund

Bakgrunden syftar till att sätta in studien i ett större sammanhang genom att beskriva bostadsmarknadens nuvarande tillstånd. För att ge en heltäckande bild analyseras först marknaden på nationell nivå, för att därefter smalna av mot de specifika förutsättningarna i Malmö stad och hushållens aktuella skuldsättning.

2.1 Svenska bostadsmarknaden i korthet

287 av Sveriges 290 kommuner har besvarat Boverkets bostadsmarknadsenkät, där 127 kommuner anger att det råder underskott på den lokala bostadsmarknaden medan resterande kommuner uppger balans eller överskott. Andelen av befolkningen som bor i kommuner med bostadsunderskott har dock minskat över tid, från 94 procent år 2017 till 63 procent år 2025. Underskotten är fortsatt tydligast i storstadsregionerna, där en majoritet av kommunerna bedömer att efterfrågan överstiger utbudet. Det framkommer även att det i många fall är centralorterna som uppvisar störst obalans mellan efterfrågan och tillgängligt bostadsutbud (Boverket 2025).

Enligt kommunernas bedömningar är det vanligaste hindret för att hushåll ska få sina bostadsbehov tillgodosedda att det saknas bostäder av rätt typ, storlek eller på rätt plats i kommunen. Samtidigt framkommer ekonomiska begränsningar som ett återkommande hinder, där många kommuner anger att hushåll saknar ekonomiska förutsättningar att köpa bostad, att nyproducerade bostäder ofta är för dyra samt att amorteringskrav försvårar möjligheten att ta bolån (Boverket 2025). Detta indikerar att bostadsmarknadens utmaningar inte enbart handlar om tillgången på bostäder, utan även om hushållens ekonomiska förutsättningar i relation till rådande prisnivåer.

När efterfrågan är hög i förhållande till utbudet tenderar prisnivåerna att stiga, vilket i sin tur ökar hushållens behov av extern finansiering för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. I regioner med höga bostadspriser kan detta leda till att hushåll i allt större utsträckning blir beroende av omfattande bostadslån. Mot denna bakgrund blir hushållens skuldsättning och finansieringsvillkor viktiga för att förstå bostadsmarknadens funktionssätt, särskilt i regioner som Malmö med höga prisnivåer.

2.2 Malmö Stad

Malmö är Sveriges tredje största stad och den snabbast växande av landets tre storstäder. Den 31 december 2025 uppgick befolkningen till 367 924 invånare. Mellan 2024 och 2025 ökade befolkningen med cirka 2,3 procent från föregående år, motsvarande total-

tillväxt år 2025 med 2 280 personer. Enligt kommunens befolkningsprognoser förväntas invånarantalet öka med omkring 29 000 personer under den kommande tioårsperioden (Malmö Stad 2026a).

Inflyttningen till Malmö domineras av yngre åldersgrupper, medan hushåll i familjebildande ålder i större utsträckning flyttar till pendlingsnära kommuner i regionen eller till småhus inom Malmö stad. Detta bidrar till en demografisk struktur med relativt hög andel unga vuxna i kommunen (Malmö Stad 2026a).

Den ekonomiska situationen i Malmö skiljer sig samtidigt från riksgenomsnittet. Medianlönen i kommunen uppgår till cirka 330 700 kronor per år jämfört med riksgenomsnittet på 355 900 kronor per år. Arbetslösheten är hög, näst högst i Sverige, och uppgår till omkring 12,3 procent jämfört med riksgenomsnittet på 6,9 procent (Ekonomifakta 2026).

2.3 Inkomst och skuldsättning

Disponibel inkomst

Disponibel inkomst avser de pengar som återstår efter skatt, inklusive transfereringar såsom barnbidrag och sjukpenning (Ekonomifakta 2026). En högre disponibel inkomst innebär större möjligheter till konsumtion, sparande och investeringar. Inom städer varierar den disponibla inkomsten beroende på bostadsområde. I Malmö är den genomsnittliga disponibla inkomsten högst i Limhamn, följt av Västra innerstaden och Centrum, medan den är lägst i Fosie och Södra innerstaden se figur A.9 - A.15.

Hushållens skuldsättning

Skuldsättningen bland svenska hushåll har stigit stadigt sedan mitten av 1990-talet och den totala skulden uppgår idag till en nivå som nästan motsvarar Sveriges BNP. Hushållens skulder under fjärde kvartalet 2025 uppgår till cirka 5500 miljarder kronor medan hushållens skulder första kvartalet 1996 uppgick till cirka 500 miljarder kronor. Detta är en ökning med 1100 procent på 30 år, vilket ger en ökning på cirka 26 procent per år. Den största delen av hushållens skulder består av bostadslån, medan lån till konsumtion och studier utgör en mindre andel. I takt med att skulderna har vuxit snabbare än inkomsterna har hushållens skuldkvot ökat kraftigt och år 2024 uppgick den till 177 procent jämfört med år 1996 då hushållen hade en skuldkvot på 93 procent. En skuldkvot på 177 procent innebär att hushållens samlade skulder motsvarar cirka 1,7 gånger den årliga disponibla inkomsten. Samtidigt har skuldsättningen minskat i relation till hushållens tillgångar. Skuldernas andel av tillgångarna har sjunkit från 60 procent år 1996 till 24 procent år 2024, vilket kan förklaras av kraftigt stigande bostadspriser samt ett ökat pensionssparande och finansiellt sparande i aktier och fonder (Ekonomifakta 2025b).

Den höga skuldsättningen innebär att svenska hushåll tillhör de mest skuldsatta i världen, Sverige hade år 2024 femte högsta skuldkvoten i världen (OECD 2026), vilket kan anses öka sårbarheten i ekonomin. Samtidigt är lån i grunden en central del av ett välfungerande samhälle, då de möjliggör investeringar såsom bostadsköp tidigare i livet (Finansinspektionen, 2024). Sårbarheten uppstår främst genom att ränteuppgångar får ett

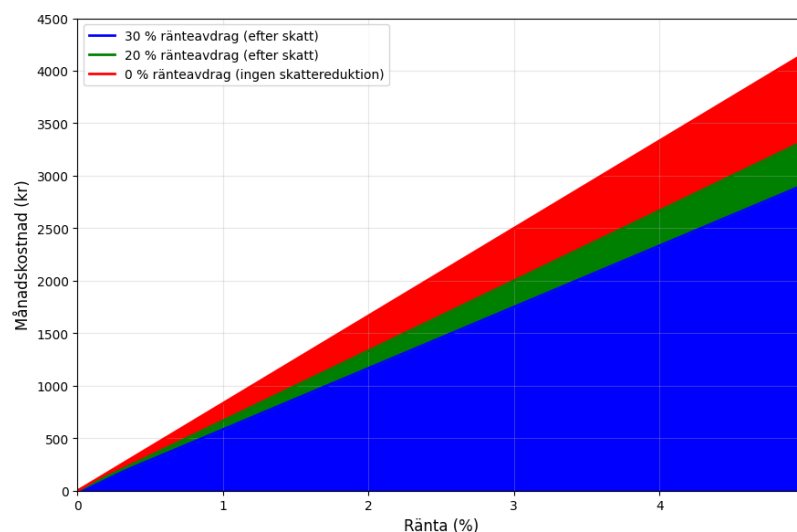
relativt stort genomslag på svenska hushålls ekonomi, dels på grund av den höga skuldsättningen, dels eftersom en stor andel av bolånen har rörlig ränta. Sambandet mellan bostadspriser, räntenivåer och hushållens skuldsättning är tydligt. När bostadspriserna stiger ökar även låneskulderna per invånare, medan ränteuppgångar tenderar att dämpa bostadspriserna och därmed även skuldsättningen (Statistiska centralbyrån 2023).

Trots att skuldsättningen relativt tillgångarna har minskat är en stor del av hushållens tillgångar bundna i bostäder och pensionssparande, vilket begränsar möjligheterna att snabbt anpassa sig vid ekonomiska störningar såsom snabba räntehöjningar. I kombination med rörlig ränta kan detta innebära ett snabbt och påtagligt genomslag på hushållens boendekostnader och disponibla inkomster, med konsekvenser även för bostadsmarknaden och ekonomin i stort. Med detta i åtanke framstår finansieringsvillkor såsom räntenivåer, amorteringskrav och skatteregler kopplade till bostadslån, exempelvis ränteavdraget, som viktiga faktorer för att förstå hushållens beteende på bostadsmarknaden.

Hushållens räntekänslighet

Ett bolån på 1 000 000 kronor år 2019, då den genomsnittliga bolåneräntan uppgick till cirka 1,6 procent, motsvarade en månatlig räntekostnad om cirka 933 kronor efter ränteavdrag. Utan ränteavdrag hade motsvarande månadskostnad uppgått till cirka 1 333 kronor. Detta inträffade under en period med historiskt låga räntenivåer.

I ett historiskt perspektiv har bolåneräntan ofta legat närmare 4 procent. Vid en sådan räntenivå skulle ett lån på 1 000 000 kronor innebära en månatlig räntekostnad om cirka 2 333 kronor efter ränteavdrag, jämfört med cirka 3 333 kronor utan avdrag. Skillnaden mellan scenarierna ökar således i takt med stigande ränta. I figur 2.1 ser man hur kostnaden skiljer sig vid olika räntor och ränteavdragets storlek (Finansinspektionen 2020).



Figur 2.1: Månadskostnader vid belåning av en miljon kronor vid olika räntor och ränteavdrag

2.4 Ränteavdragets historia och förändring

Ränteavdragets införande

I samband med riksdagsvalet 1978 och den efterföljande skattepolitiska debatten uppmärksammades ränteavdragets utformning i Sverige. Under denna period var ränteavdraget konstruerat som ett avdrag i inkomstbeskattningen, vilket innebar att avdragets skattemässiga värde följde den enskildes marginals katt. Detta medförde att hushåll med högre inkomster erhö ll en större skattemässig lättnad för räntekostnader än hushåll med lägre inkomster (Hörberg 1979).

Efter valet presenterade regeringen en proposition som behandlade en fortsatt reformering av inkomstskattesystemet. Inom ramen för denna proposition diskuterades ränteavdragets effekter, särskilt i relation till den höga inflationen och dess samspel med det progressiva skattesystemet. I den efterföljande riksdagsbehandlingen framfördes förslag om att begränsa ränteavdragets skattemässiga värde genom att ersätta det marginalskattebaserade avdraget med en enhetlig procentuell skattereduktion, exempelvis med ett tak på 50 procent. Syftet med dessa förslag var att dämpa inflationens effekter samt att uppnå en mer jämlik fördelning mellan hög- och låginkomsttagare vad gäller skattemässig kompensation för räntekostnader (Regeringen 1979).

Största anledningarna till att ränteavdraget infördes och även finns kvar idag är dels historiskt för att reducera skattebelastningen på bostadsägande i ett system med fastighetsskatt (Norrmann 2020), dels av att utjämna förutsättningarna mellan hushåll med och utan eget kapital. Eftersom avdragets värde är kopplat till lånebeloppet gynnar det i synnerhet förstagångsköpare och yngre hushåll som saknar ackumulerat kapital och därmed är mer beroende av lånefinansiering (Roine 2016), dessa motiv diskuteras vidare i avsnitt 3.4.

Ränteavdragets förändring

I början av 1990 presenterade dåvarande Regeringen (1990) en proposition, som ingick i förarbetena till den omfattande skattereformen som trädde i kraft 1991. I propositionen föreslogs ändringar i ränteavdraget för att begränsa skattelättnaden som tidigare avdrag medfört. En central förändring var införandet av ett gränsbelopp om 100 000 kronor för fullt ränteavdrag. För underskott av kapital upp till detta belopp medgavs en skattereduktion om 30 procent, medan underskott som översteg 100 000 kronor endast medgavs som skattereduktion med 70 procent av detta belopp, vilket motsvarade en effektiv avdragsrätt på 21 procent för den överskjutande delen. Denna konstruktion innebar att räntekostnader inte längre kunde avdras fullt ut utan istället gav ett tydligt tak och differentierade procentsatser för den avdragsgilla delen. Syftet med begränsningen angavs vara att minska incitamenten för hög skuldsättning och därigenom dämpa låntagarnas räntekänslighet i samband med förändringar i räntenivåer och ekonomiska förhållanden (Regeringen 1990).

Från och med inkomståret 2026 infördes nya regler för ränteavdraget i Sverige. Enligt dessa regler medges ingen skattereduktion för räntor på lån utan säkerhet, exempelvis privatlån, blancolån, kontokrediter och överbrygningslån. Detta innebär att hushåll som har tagit blancolån för att finansiera bostadsköp, exempelvis vid belåning över bolåne-

taket, inte kan utnyttja ränteavdraget för dessa räntekostnader.(Skatteverket 2026).

2.5 Andra lagar och beslut som påverkat belåning

Fastighetsskatt till fastighetsavgift

Fram till 2008 tillämpades i Sverige en statlig fastighetsskatt som uppgick till 1 procent av fastighetens taxeringsvärde. Genom skattereformen 2008 avskaffades denna skatt och ersattes av en kommunal fastighetsavgift, vilken fastställdes till 0,75 procent av taxeringsvärdet upp till ett nominellt takbelopp som därefter justeras årligen i takt med inflationen. I samband med reformen genomfördes även förändringar i kapitalvinstbeskattningen vid försäljning av bostäder, där skattesatsen höjdes från 20 till 22 procent (Regeringen 2007). Reformen motiverades bland annat av behovet att minska boende-beskattningens genomslag för hushåll med höga taxeringsvärden samt att skapa större förutsebarhet i beskattningen av bostäder (Skatteverket 2026).

Bolånetaket 2010 och 2026

År 2010 införde Finansinspektionen ett bolånetak, vilket innebar att lån med bostad som säkerhet inte fick överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Syftet med åtgärden var att begränsa hushållens skuldsättning samt att minska förekomsten av högt belånade bostadsköp och kompletterande lån utan säkerhet (Finansinspektionen 2018).

Under senare år har förändringar av bolånetakets nivå diskuterats inom ramen för den ekonomisk-politiska beslutsprocessen. Riksdagen har beslutat att gå vidare med en justering av regelverket, vilket innebär att bolånetaket från och med våren 2026 förväntas höjas från 85 till 90 procent av bostadens värde (Regeringskansliet 2026).

Amorteringskrav 2016

Före 2016 fanns inga lagstadgade amorteringskrav kopplade till bolån i Sverige. I stället hade kreditinstituten möjlighet att, inom ramen för sin kreditprövning, träffa individuella överenskommelser med låntagare om amorteringens omfattning och struktur. Detta innebar att amorteringsnivåer kunde variera mellan hushåll och långivare, utan ett enhetligt regelverk på nationell nivå.

År 2016 infördes ett första bindande amorteringskrav genom beslut av Riksdagen. Regelverket innebar att bolån med en belåningsgrad mellan 70 och 85 procent av bostadens marknadsvärde skulle amorteras med minst 2 procent av det ursprungliga lånebeloppet per år. För lån med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent fastställdes ett amorteringskrav om minst 1 procent per år, medan lån med en belåningsgrad om 50 procent eller lägre inte omfattades av något obligatoriskt amorteringskrav. För dessa lån kunde amortering istället avtalas frivilligt mellan långivare och låntagare (Regeringen 2016).

År 2018 infördes ytterligare amorteringskrav av Finansinspektionen i syfte att komplettera det befintliga regelverket. Det utökade kravet innebar att hushåll med bolån som översteg 450 procent av hushållets bruttoårsinkomst ålades ett tilläggskrav om ytterligare 1 procentenhet i årlig amortering. Detta krav tillämpas utöver de amorteringsnivåer som bestäms av belåningsgraden och syftar till att ta hänsyn till hushållens skuldsättning

i relation till inkomst (Finansinspektionen 2019).

Pausat amorteringskrav under pandemin

I samband med utbrottet av pandemin beslutade Finansinspektionen att tillfälligt möjliggöra undantag från det gällande amorteringskravet. Åtgärden innebar att banker kunde bevilja amorteringsfrihet för både nya och befintliga bolånetagare. Undantaget trädde i kraft i april 2020 och gällde fram till och med augusti 2021 (Finansinspektionen 2020).

Omfördelning av ränteutgifter

I hushåll där flera personer gemensamt svarar för räntekostnader finns möjlighet att omfördela dessa mellan parterna i inkomstdeklarationen. Syftet med en sådan omfördelning är att säkerställa att ränteavdraget kan utnyttjas i största möjliga utsträckning. Skattereduktionen för underskott av kapital kan endast tillgodoräknas mot svensk skatt, vilket innebär att en person som saknar eller har låg beskattningsbar inkomst i Sverige inte fullt ut kan dra nytta av avdraget (Skatteverket 2026).

En sådan situation kan exempelvis uppstå om en av parterna är arbetslös, har låg beskattningsbar inkomst eller arbetar utomlands och därmed inte betalar tillräcklig svensk inkomstskatt för att kunna utnyttja hela skattereduktionen. Genom att fördela räntekostnaderna till den part som har tillräcklig svensk skattepliktig inkomst kan hushållet som helhet optimera den skattemässiga effekten (Skatteverket 2026).

I en gränsregional kontext, såsom mellan Malmö och Köpenhamn, är denna fråga särskilt relevant. Den integrerade arbetsmarknaden över Öresund innebär att det är vanligt förekommande att personer är bosatta i Sverige men arbetar i Danmark. Eftersom beskattningen då i huvudsak sker i arbetslandet kan det svenska ränteavdraget för räntekostnader begränsas. Möjligheten till omfördelning inom hushållet får därmed en praktisk betydelse för att undvika att delar av ränteavdraget inte kan utnyttjas.

3 Metod

Studien tillämpar en kombinerad metodik bestående av kvantitativ datamodellering och en systematisk litteraturöversikt. Litteraturöversikten fungerar i detta arbete inte enbart som bakgrund, utan som en integrerad del av metoden vid metod antaganden och senare analys. Genom att identifiera etablerade samband i tidigare forskning har relevant information använts för att förstärka analyser och slutsatser. Detta tillvägagångssätt säkerställer att studien vilar på en vetenskaplig grund och att resultaten kan tolkas i relation till rådande ekonomisk teori. Den kvantitativa metoden även kallad kontrafaktiskt simulering, genomfördes med fokus på insamling och analys av historiska pris- och lånedata. Den kvantitativa metoden är uppbyggd i flera steg och beskrivs i detta kapitel efter följande: först definieras hur datainsamlingen genomförts, följt av en beskrivning av den beräkningsmodell som skapats för att simulera ränteavdragets effekter. Kapitlet avslutas med en diskussion kring metodens tillförlitlighet och de avgränsningar som gjorts.

3.1 Metodansats

Studien använder en kvantitativ metodansats baserad på en kontrafaktisk simulering. Med kontrafaktisk simulering avses att faktiska observerade priser och låneförhållanden används som utgångspunkt för att beräkna alternativa prisnivåer under ett hypotetiskt scenario där ränteavdraget inte existerar.

Metoden syftar inte till att identifiera kausala effekter i statistisk mening, utan till att analysera hur ränteavdragets borttagande påverkar hushållens betalningsutrymme och därigenom den prisnivå som kan kapitaliseras på bostadsmarknaden. Detta planeras sedan att ligga till grund för analyser kring hur olika marknadsförhållanden skulle förändras och vad ett borttagande av ränteavdraget faktiskt skulle kunna innebära för de olika marknaderna i Malmö.

3.2 Datainsamling

Slutpriser för fastighetsförsäljningar har inhämtats via webbtjänsten Värderingsdata (2026) (funktionen Ortspris). För att säkerställa datakvalitet och relevans har ett antal filter applicerats:

- Överlåtelseform: Endast köp med lagfart har inkluderats. Tomträtter, övriga fång och exekutiva försäljningar har exkluderats.

- Fastighetstyp: För småhus har endast typkod 220 (småhusenhet, bebyggd) inkluderats.
- Geografisk avgränsning: För bostadsrätter har urvalet begränsats till Malmö stad inom Inre ringvägen för att fånga en representativ bild av den urbana marknaden.
- Hantering av extremvärden: För att erhålla robusta medelvärden har en trimning av datan genomförts där de 2,5 procent dyraste respektive billigaste köpen för varje år har exkluderats.

För småhusmarknaden har en mer specifik metodik använts för områdena Fosie, Kirseberg och Limhamn. I dessa områden har 10 slumpmässiga köp per år valts ut för att generera platsspecifik data, medan bostadsrättsmarknaden baseras på ett större stickprov om 20 småhus köp per år för att skapa ett tillförlitligt genomsnitt för staden.

Till skillnad från aggregerade mått på hushållens skuldsättning, som ofta baseras på befintlig lånestock, bygger denna studie på belåningsgrader vid tidpunkten för genomförda bostadsköp. Det innebär att belåningen speglar de lånevillkor och det betalningsutrymme som gäller för hushåll som köper bostad det aktuella året, snarare än historiskt ackumulerad skuldsättning. Detta möjliggör en analys som i högre grad fångar hur belåningsgrader och prisnivåer bestäms vid aktuella marknadstransaktioner samt underlättar jämförelser över tid i samband med förändringar i regelverk.

De framtagna slutpriserna användes därefter som underlag för beräkning av skuldsättning. För att möjliggöra detta krävdes uppgifter om de lån som tagits i samband med respektive fastighetsköp. Dessa uppgifter inhämtades via webbaserade tjänsten Metria (2026), där samma fastigheter som identifierats i Värderingsdata återanvändes. Ett antagande gjordes att samtliga in-teckningar som belastade fastigheten vid köptillfället var fullt utnyttjade för belåning. Därmed samlades information om det totala in-teckningsbeloppet för varje fastighet in och användes som mått på en genomsnittlig skuldsättning.

Nästa steg i datainsamlingen avsåg räntevärden. Uppgifter om bolåneräntor hämtades från Ekonomifakta (2025a). Månatliga bolåneräntor för perioden januari 2010 till december 2024 samlades in och sammanställdes till en årlig genomsnittlig bolåneränta för respektive år.

För att möjliggöra en djupare analys av ränteavdragets lokala effekter har Malmö delats upp i delområden: Fosie, Kirseberg, Limhamn, Västra Innerstaden, Centrum (C+VH), Södra Innerstaden samt Hyllie. Genom denna uppdelning kan studien belysa hur skillnader i prisnivåer och belåningsgrader mellan olika stadsdelar påverkar känsligheten för förändrade skatteincitament. För områden där specifika småhusdata inte inhämtats (Västra Innerstaden, Centrum, Södra Innerstaden och Hyllie) tillämpas den genomsnittliga belåningsgraden för Malmö, medan övriga områden använder sina specifika värden.

Vid analys av småhus användes samma filter som tidigare beskrivits, med den enda skillnaden att avgränsningen gjordes till respektive områdes officiella geografiska gränser. Årliga medelvärden för slutpriser inhämtades för varje år och antecknades.

Resterande områden användes för att ta fram motsvarande medelpriser för bostadsrätter.

För bostadsrätter tillämpades dessa filter innan stickproven togs: de 2,5 procent lägsta respektive högsta priserna per kvadratmeter exkluderades. Endast bostadstypen lägenhet inkluderades i urvalet. Därefter inhämtades priserna för varje år och antecknades.

3.3 Databeräkning

Efter att all data hade inhämtats påbörjades beräkningen av nya priser utan ränteavdrag. Inledningsvis beräknades skuldsättningen, även benämnd belåningsgrad, genom att de inteckningar som antogs motsvara lånebeloppet dividerades med de slutpriser som tidigare hade inhämtats. De framräknade belåningsgraderna per år användes därefter för att beräkna genomsnittliga lånebelopp för respektive område.

De genomsnittliga lånebeloppen subtraherades sedan från genomsnittliga slutpriser för att beräkna hushållens egna kapital. Enligt de tidigare avgränsningarna antogs detta egna kapital vara konstant genom resterande beräkningar. Belåningsgrader som översteg 70 procent noterades särskilt, då dessa påverkar antaganden kring amorteringstakt i de efterföljande beräkningarna. Amorteringskravet vid 50 procent togs inte med enligt senare förklaring om rationellt beteende att amortera.

Den tidigare framtagna årliga genomsnittliga bolåneräntan användes därefter för att beräkna den årliga räntebetalningen på respektive lån. Räntebetalningen justerades sedan till faktisk kostnad efter ränteavdrag. För räntebetalningar upp till 100 000 kronor tillämpades ett ränteavdrag om 30 procent, medan räntebetalningar som översteg denna nivå reducerades med 21 procent i enlighet med gällande lagstiftning.

Därefter beräknades amorteringen. I dessa beräkningar antogs att amortering skett även under perioden innan amorteringskrav formellt infördes. I enlighet med tidigare antaganden medförde en belåningsgrad över 70 procent en årlig amortering om 2 procent av lånebeloppet, medan belåningsgrader under denna nivå antogs innebära en amortering om 1 procent. Amorteringen adderades sedan till den faktiska räntebetalningen för att beräkna en bostadskalkyl. Denna bostadskalkyl antogs representera den maximala årliga betalning som hushåll är villiga att erlagga för sitt boende.

När samtliga ovanstående värden hade beräknats användes en ekvation för att beräkna det nya priset utan ränteavdrag. Ekvationen beräknar först det maximala lånebeloppet utifrån bostadskalkylen och definieras enligt 3.1:

$$L = \frac{B}{r * (1 - RA) + a} \quad (3.1)$$

där

- L = Teoretiskt lånebelopp utan ränteavdrag
- B = Hushållets fastställda bostadskalkyl (betalningsutrymme)
- r = Genomsnittlig bolåneränta för det aktuella året

- RA = Ränteavdrag (här satt till 0 i det kontrafaktiska scenariot)
- a Amorteringstakt (baserat på den ursprungliga belåningsgraden).

Det beräknade lånebeloppet kombinerades därefter med det antagna konstanta egna kapitalet, vilket tillsammans utgjorde det nya beräknade priset utan ränteavdrag. De beräknade prisnivåerna utan ränteavdrag jämförs med observerade slutpriser för respektive år och delområde. Skillnaderna mellan dessa prisnivåer används som ett mått på den potentiella kapitaliseringseffekten av ränteavdraget. Resultaten redovisas genom tabeller och figurer i resultatavsnittet.

3.4 Metodologiska antaganden

Studiens metod vilar på ett antal metodologiska antaganden som syftar till att isolera påverkan på betalningsutrymme och prisbildning som ränteavdraget utgör

Ett centralt antagande är att hushållen utgår från en årlig bostadskalkyl som anger den maximala boendekostnad de är villiga att bära. Denna boendekostnad antas utgöra ett bindande tak, där summan av räntebetalningar och amorteringar motsvarar hushållens maximala betalningsvilja för boendet. Antagandet möjliggör att en prismodell kan ställas upp där boendekostnader jämförs mellan scenarier, med respektive utan ränteavdrag, vilket ligger till grund för de beräknade prisskillnaderna. Vid borttagande av ränteavdraget antas belåningsgraden justeras, medan hushållens egna kapital hålls konstant mellan scenarierna. Konsekvensen av detta antagande är att metoden inte kommer fånga de som inte väljer att använda sitt fulla betalningsutrymme, priseffekterna blir då mer ett övre riktmärke än en exakt uppskattning. Anledningen till att eget kapital hålls konstant är att hushållen förutsätts ha sparat ihop samma mängd eget kapital före bostadsköpet oavsett prisnivå och skatteincitament. Detta möjliggör att fokusera på hur förändrade finansieringskostnader påverkar låneutrymme och prisbildningen. Vid borttagande av ränteavdraget antas belåningsgraden justeras medan eget kapital förblir oförändrat.

Amortering antas ha skett under hela undersökningsperioden i enlighet med dagens lagstiftning, i syfte att förenkla jämförelser över tid och minska påverkan från andra faktorer och regeländringar, dessutom antas alla ha amorterat minst 1 procent enligt senare förklarad teori kring rationellt beteende. Det utökade amorteringskravet som infördes 2018 inkluderas inte i beräkningarna, då detta skulle kräva detaljerad information om hushållens inkomster och individuella boendeförhållanden, vilket inte finns tillgängligt i det insamlade materialet.

Vid beräkning av belåningsgrader antas samtliga inteckningar som belastade fastigheten vid köptillfället vara fullt utnyttjade för belåning. Detta innebär en förenkling, men möjliggör en konsekvent uppskattning av skuldsättning vid bostadsköp. Detta antagande kan medföra en 'max-effekt', där den beräknade belåningsgraden blir något högre än den faktiska. Stickprovets värden har dock jämförts med externa källor och uppvisar ingen betydande avvikelse. Att de skattade belåningsgraderna i studien är högre än genomsnittet för det totala lånebeståndet är förväntat, då studien isolerar belåningsgraden

vid transaktionstillfället snarare än för den ackumulerade lånestocken.

Det har också antagits att den genomsnittliga belåningsgraden är homogen över de studerade delområdena i Malmö med endast bostadsrätter. Beräkningen av belåningsgraden baseras på ett systematiskt stickprov om 20 fastigheter per år, oberoende av geografiskt område men innanför inre ringvägen. Denna framtagna genomsnittsnivå har därefter applicerats på de områdesspecifika medelpriserna för att möjliggöra simuleringen av ränteavdragets effekter.

Valet att använda en generell belåningsgrad istället för områdesspecifika stickprov motiveras främst av behovet av kunna göra en jämförelse mellan småhus och bostadsrätter. Då detaljerad in-teckningsdata för enskilda bostadsrätter inte är publikt tillgänglig på samma sätt som för småhus, skapar ett genomsnittligt medelvärde för bostadsrätter en mer konsekvent analysmodell för att kunna jämföra boendeformerna.

En fördel med detta tillvägagångssätt är att det isolerar effekten av ränteavdraget baserat på prisvariationer snarare än lokala variationer i skuldsättning, vilket ger en tydligare bild av den generella kapitaliseringseffekten. En nackdel är dock att modellen riskerar att missa lokala skillnader, exempelvis kan bostadsrätter i ekonomiskt starkare områden ha en lägre faktiskt utnyttjad belåningsgrad än genomsnittet, vilket skulle innebära att ränteavdragets faktiska betydelse i dessa specifika områden kan vara något lägre än vad modellen indikerar.

3.5 Metoddiskussion

Den kontrafaktiska simuleringsmetoden valdes mot bakgrunden att ränteavdraget i sin nuvarande form inte har förändrats under den studerade perioden 2010 - 2024. Den ideala metoden för att studera ränteavdragets påverkan hade såklart varit att faktiskt studera hur hushållen hade faktiskt anpassat sitt beteende när ränteavdraget förändras. En sån metod hade varit enklast att genomföra om en grupp påverkats av ränteavdraget och en inte, vilket hade kunnat leda till slutsatser som faktiskt visar ränteavdragets effekter. Eftersom ränteavdraget inte har ändrats på ett sätt som hade möjliggjort denna typ av analys så finns inte heller observationer som hade kunnat användas för ett sånt upplägg.

När Finansinspektionen analyserade effekterna av ett förändrat eller avskaffat ränteavdrag använde de bland annat en bayesiansk VAR-modell. En bayesiansk VAR-modell använder både historiska data och förkunskap (priorer) för att skatta sambanden mellan variabler vilket kan ge mer stabila och tillförlitliga resultat. En sådan modell är utformad för att analysera dynamiska samband mellan variabler över tid och studera hur en förändring, exempelvis i förändrat ränteavdrag, påverkar bostadspriser gradvis genom impulssvar och år-för-år-anpassning.

I denna studie är syftet istället att beräkna hur hushållens betalningsutrymme och därmed den kapitaliserade prisnivån påverkas under varje enskilt år vid ett borttaget ränteavdrag. Analysen är inte inriktad på att modellera dynamiska anpassningsförlopp över tid, utan på att jämföra observerade priser med ett kontrafaktiskt scenario givet respektive års rän-

tenivå och belåningsgrad. Därmed bedöms en bayesiansk VAR-modell inte vara direkt tillämpbar för studiens syfte och datamaterial.

Den kontrafaktiska simuleringen utgör därför ett alternativ som ställer upp en strukturerad kvantitativ uppskattning av priseffekterna utan att behöva exakta observationer från ett faktiskt ändrat ränteavdrag. Metoden bygger alltså på faktiska observerade priser och belåningsgrader vid dessa köp används som utgångspunkt för att beräkna prisnivåerna för ett hypotetiskt scenario utan ränteavdrag. Fördelen med detta är att det ger konkreta och jämförbara prisskillnader för olika delområden och bostadstyper i Malmö. En central begränsning i denna metod är att kausala effekter i statistiken inte kan identifieras, utan istället illustrerar storleken på kapitaliseringseffekten som uppstår under de antagande i föregående avsnitt.

Som stöd för vald metodansats kan paralleller dras till Finansinspektionens analys som nämns i avsnitt 3.4 om ränteavdragets påverkan på bostadsmarknaden, där en så kallad brukarkostnadsmodell tillämpas. Denna modell delar grundläggande strukturella drag med den kontrafaktiska simulering som används i denna studie, då båda metoderna utgår från att förändrade finansieringskostnader efter skatt påverkar hushållens betalningsutrymme. Ett centralt antagande i båda fallen är att dessa skillnader i betalningsförmåga kapitaliseras i bostadspriserna. Att en myndighet med tillgång till rikstäckande data tillämpar en likartad logik för att uppskatta kapitaliseringseffekter stärker studiens metodval och dess relevans för att belysa sambandet mellan skatteincitament och prisbildning.

Finansinspektionens modell är dock mer omfattande i sin utformning, då den även inkluderar variabler som fastighetsbeskattning, riskpremie, drift- och underhållskostnader samt förväntad värdeökning. Den metod som tillämpas i denna studie fokuserar istället på räntebetalningar och amortering som primära boendekostnader, vilket innebär att resultaten snarare bör betraktas som en övre uppskattning av kapitaliseringseffekten än en fullständig allmänjämviktsanalys. Fördelen med denna avgränsning är en ökad transparens och en tydligare koppling till faktiska transaktionsdata på lokal nivå. Detta ger möjligheten till en geografiskt avgränsad analys av kapitaliseringseffekter mellan delområden och bostadstyper inom Malmö.

En ytterligare begränsning i den valda studiemetoden är att belåningen baseras på 20 stickprov per år för bostadsrätter utan småhus och 20 stickprov per år och delområde för prisändringarna. Småhusens belåningsgrader baseras endast på 10 stickprov per år då köpen per område limiterade insamling till detta. Urvalet bedöms dock tillräckligt för att beräkna representativa medelvärden för slutpriser och belåningsgrader, vilket är det primära syftet med datainsamlingen. Det kan däremot innebära att resultaten kan påverkas av slumpmässig variation. Resultatet bör därför tolkas som indiktiva uppskattningar och inte precisa mätningar av ränteavdragets kapitaliseringseffekt. De 20 stickproven stärks av att de 2,5 procent dyraste respektive billigaste köpen exkluderas, vilket minskar påverkan från extremvärden. Att stickprovsstorleken är konsekvent över samtliga år och delområden innebär vidare att jämförelser över tid och mellan områden är metodologiskt likvärdiga.

4 Litteraturöversikt

I detta kapitel genomförs en litteraturanalys för att kartlägga det befintliga forskningsläget kring ränteavdrag och bostadsmarknadens dynamik. Genom att studera tidigare akademiska studier, statliga utredningar och expertdebatter skapas en förståelse för ränteavdragets historiska roll och dess förväntade effekter. Detta avsnitt fungerar som en grund för att senare kunna jämföra studiens resultat med tidigare kända teorier och slutsatser.

4.1 Teoretiska mekanismer: ränteavdrag, lånekostnader och bostadsmarknaden

En central utgångspunkt i den ekonomiska litteraturen är att ränteavdrag påverkar bostadsmarknaden genom att sänka den effektiva kostnaden för att finansiera ett bostadsköp. Genom att räntekostnaden är avdragsgill minskar den betalda räntan efter skatt, vilket resulterar i en lägre boendekostnad för bostadsägande (Sommer och Sullivan 2018). Detta kan i sin tur bidra till ökad skuldsättning, då de finansiella marginalerna i boendekalkylen upplevs som större, vilket kan leda till högre betalningsvilja och även högre bostadspriser. Detta kan beskrivas genom exempelvis att ränteavdraget ger ett avdrag på 40 000 kronor om året så kan teoretiskt ett hushåll köpa en bostad vilket i en förenklad kalkyl motsvarar 40 000 kronor högre årlig kapitalkostnad och därmed en högre möjlig lånestorlek givet konstant ränta.

Sommer och Sullivan (2018) har studerat ränteavdragets effekter på bostadsmarknaden. De använder sig av en så kallad dynamisk jämviktsmodell som gör att de kan analysera hur hela marknaden anpassas när skatteregler förändras. Ett tidigt nämnt resultat i studien är att skattefördelar kopplade till bostadsägande tenderar att kapitaliseras i bostadspriser när bostadsutbudet är oelastiskt. Detta kan likställas med centrala delar av Malmö som ofta är fullt exploaterade och därmed extremt oelastiskt. I sådana marknader leder en sänkning av den effektiva lånekostnaden främst till högre bostadspriser, snarare än till varaktigt lägre boendekostnader för hushållen. Det vill säga att graden av kapitalisering beror på hur snabbt och i vilken omfattning bostadsutbudet kan anpassas till en ökad efterfrågan. Detta medför att nya köpare möter högre inträdeskostnader, trots den skattemässiga subventionen (Sommer och Sullivan 2018).

En poäng som lyfts i deras studie är att analysera ränteavdragets effekter ur ett allmänjämviktsperspektiv är viktigt. Författarna påpekar att analyser som håller bostadspriser konstanta riskerar att ge missvisande resultat, eftersom förändringar i skattepolitiken påverkar flera delar av bostadsmarknaden samtidigt. När den effektiva lånekostnaden förändras justeras bostadspriser, hyror, bostadsägande och hushållens skuldsättning parallellt för att nå en ny jämvikt. Detta innebär att ränteavdragets genomslag i stor ut-

sträckning sker bland annat via prisförändringar, vilket gör bostadspriser till ett centralt utfall i analyser av bostadsrelaterade regelförändringar som borttagandet av ränteavdrag blir (Sommer och Sullivan 2018).

En kompletterande studie är Karlman et al. (2022), som analyserar övergången från ränteavdrag till ett system utan avdrag. Författarna visar att ett avskaffande av ränteavdraget kan medföra negativa kortsiktiga effekter för vissa hushåll, bland annat genom prisfall på bostäder och risk för inlåsnings effekter vid hög belåning. Samtidigt pekar studien på att ett borttagande av ränteavdraget på längre sikt kan minska snedvridningar i ekonomin, då kapital i mindre utsträckning styrs mot skuldfinansierat bostadsägande. Studiens resonemang tolkas därmed som att ränteavdragets effekter bör analyseras med hänsyn till både långsiktiga jämviktsutfall och övergångsproblem (Karlman et al. 2022).

Studierna tar även upp ränteavdragets fördelningsmässiga konsekvenser. Eftersom avdragets värde är proportionellt mot hushållens faktiska ränteutgifter tenderar hushåll med större lån, vilka ofta återfinns bland höginkomsttagare, att gynnas i större utsträckning. Ett avskaffande av ränteavdraget diskuteras därför i litteraturen som en reform som kan påverka den skattemässiga fördelningen och potentiellt skapa utrymme för alternativa skatteutformningar, exempelvis lägre beskattning av arbete, även om sådana effekter beror på hur reformen genomförs (Karlman et al. 2022).

4.2 Samband mellan ränteavdrag, bostadspriser och låneutrymme

Utöver de internationella studierna finns det även svenskt empiriskt underlag som belyser ränteavdragets påverkan på hushållens låneutrymme och bostadspriser. Finansinspektionens analys visar att avdraget leder till att hushåll både kan och vill låna mer, vilket i sin tur ökar betalningsviljan för bostäder. Detta leder till att hushållens skuldsättning ökar samtidigt som bostadspriserna stiger. De menar att svenska system har länge strävat efter neutralitet mellan skatt och avdrag och menar även att idag så beskattas kapitalinkomster lägre än vad ränteavdraget är. Det beskrivs som ett starkt skäl till varför hushållen ökar på sitt sparande istället för att betala av sina lån, vilket då resulterar i en ökning av tillgångar och skuldsättningen (Finansinspektionen 2020).

FI:s analys visar även att effekterna av ett förändrat ränteavdrag skiljer sig mellan hushållsgrupper och över tid. På kort sikt innebär ett avskaffande av ränteavdraget ökade räntekostnader för befintliga låntagare och ett visst fall i bostadspriser. På längre sikt, när nya lån dominerar lånestocken, bedöms den genomsnittliga skuldsättningen minska, vilket bidrar till ökad finansiell stabilitet (Finansinspektionen 2020).

Utöver effekterna på priser och skuldsättning påverkar bostadsprisernas utveckling även byggnadsinvesteringar och därmed bostadsutbudet över tid. Caldera och Johansson (2013) analyserar sambandet mellan bostadspriser och bostadsinvesteringar i ett antal OECD-länder och finner att bostadsutbudet generellt reagerar långsamt på prisförändringar, särskilt i länder med omfattande planreglering och långa byggprocesser. För Sverige skattar författarna en långsiktig priselasticitet för bostadsinvesteringar på cirka 1,38, vilket innebär att en varaktig prisförändring på 1 procent samvarierar med en förändring i bo-

stadsinvesteringarna på omkring 1,38 procent på lång sikt. I ett internationellt perspektiv är detta en relativt hög elasticitet, vilket placerar Sverige bland de länder där bostadsinvesteringar reagerar starkast på prisförändringar i studien (Caldera och Johansson 2013).

Det som också är tydligt är att anpassningen sker med betydande tidsfördröjning, vilket innebär att prisförändringar på kort sikt i första hand slår igenom i prisnivåer snarare än i byggvolym, de förtydligar även att bostadsutbudets priselasticitet varierar inom länder och påverkas av faktorer såsom populationsdensitet och markanvändningsreglering. Tätbefolkade urbana områden tenderar att uppvisa en lägre utbudsrespons än mindre städer och orter, vilket innebär att prisförändringar i storstadsregioner i högre grad slår igenom i prisnivåer än i ökad byggvolym (Caldera och Johansson 2013). Detta skulle mycket väl kunna innebära att en stad som Malmö reagerar med större prisförändringar än annan stad och innebär då att en studie på prisförändringar i Malmö inte kan antas direkt generaliserbar för resten av Sverige. I och med detta kan prisimpulser, exempelvis till följd av förändrade finansieringsvillkor eller regelförändringar, förväntas påverka byggnadsinvesteringarna först på längre sikt. I den fortsatta analysen används därför den skattade elasticiteten för Sverige som ett illustrativt mått för hur varaktiga prisförändringar kan påverka byggnadsinvesteringar över tid. Detta bygger på ett förenklat antagande om symmetri mellan prisuppgångar och prisnedgångar, vilket innebär att resultaten bör tolkas med försiktighet.

4.3 Kapitalisering av bostäder

Kapitalisering innebär att värdet av framtida kostnader eller fördelar räknas in i bostadspriset i dag. Fastighetsmarknaden kännetecknas av låg elasticitet. På kort sikt är utbudet i stort sett givet, medan det på längre sikt påverkas av faktorer som byggkostnader. Högre produktionskostnader, utan motsvarande ökning i efterfrågan, minskar incitamenten att bygga nya bostäder. Efterfrågan påverkas i sin tur av boendekostnaden. Högre boendekostnader leder till lägre betalningsvilja, vilket dämpar efterfrågan och därmed även nyproduktionen. Kapitaliseringen påverkas också av tidsperspektivet: på kort sikt sker anpassningen främst genom prisförändringar, medan den på längre sikt sker genom förändringar i utbudet, exempelvis minskad nyproduktion. Om efterfrågan förblir konstant eller ökar kan priserna delvis återhämta sig över tid. Skatter och subventioner utgör ytterligare faktorer som påverkar boendekostnaderna och därmed kapitaliseringen. Skatter tenderar att öka kostnaderna, medan subventioner minskar dem (Andersson et al. 2004).

4.4 Växande städer

Urbanisering och befolkningstillväxt har under de senaste decennierna haft en betydande påverkan på utvecklingen av fastighetspriser i Sverige. Mellan 1996 och 2016 ökade småhuspriserna med cirka 400 procent, medan priserna på bostadsrätter steg med omkring 750 procent (Waldenström et al. 2018).

Fastighetsmarknaden kännetecknas av ett relativt trögt utbud på kort och medellång sikt.

Bostäder är en kapitalintensiv och tidskrävande investering, vilket innebär att nyproduktion inte snabbt kan anpassas till förändringar i efterfrågan. I en sådan kontext får efterfrågan ett relativt stort genomslag på priserna. Empirisk forskning från USA visar att fastighetspriser reagerar asymmetriskt på efterfrågan och prisnedgångar tenderar att vara snabbare vid minskad efterfrågan än prisuppgångar vid ökad efterfrågan (Feng et al. 2018).

Urban ekonomisk teori ger ytterligare förklaringar till sambandet mellan befolkningstillväxt och prisutveckling. Enligt den monocentriska stadsmodellen, leder ökad befolkning till stigande markhyror i centrala delar av staden. När städer växer kan expansion ske antingen genom förtätning (byggande på höjden) eller genom geografisk utbredning (byggande på bredden). Vid geografisk expansion ökar stadens yta och tidigare perifera områden kan integreras i mer centrala lägen. Detta förändrar relativa lägesvärden och kan bidra till stigande fastighetspriser i områden som inkluderas i den funktionella stads-kärnan (O'Sullivan 2019).

4.5 Ränteavdraget i ett samhällsekonomiskt perspektiv

Efter avskaffandet av den statliga fastighetsskatten har frågan om ränteavdragets utformning och roll i skattesystemet uppmärksammats i den ekonomisk-politiska diskussionen. Ett av de ursprungliga motiven för ränteavdraget var att minska den ekonomiska belastningen för fastighetsägare i ett system där fastighetstaxeringen var kopplad till en löpande beskattning. När fastighetsskatten ersattes av den kommunala fastighetsavgiften kvarstod ränteavdraget i oförändrad form (Norrman 2020).

Att ränteavdraget bibehölls trots förändringar i fastighetsbeskattningen har medfört ökade skatteutgifter för staten. Detta har lett till att avdragets omfattning och funktion har kommit att behandlas i flera statliga utredningar och akademiska studier, där dess konsekvenser för hushållens ekonomi och de offentliga finanserna har beskrivits (Norrman 2020).

Ränteavdraget gynnar idag byggbolag genom att bidra till högre bostadspriser. Samtidigt är staten den största ekonomiska förloraren eftersom den bär kostnaden för avdraget. För hushållen innebär detta en dubbel effekt. De möter högre bostadspriser, men kompenseras delvis genom ränteavdraget vilket i viss mån jämnar ut deras ekonomiska situation. På samhällsnivå kvarstår dock kostnaden och för att finansiera denna behöver staten antingen höja andra skatter eller öka sina intäkter på annat sätt (Finansinspektionen 2020). År 2022 uppgick denna kostnad till 36 miljarder kronor. Till följd av högre räntor ökade den till 61 miljarder kronor år 2024 (Atiye 2025).

Ur ett bostadsmarknadsperspektiv påverkar ränteavdraget hushållens boendekostnad för ägt boende. Genom att reducera den effektiva räntekostnaden ökar hushållens betalningsförmåga, vilket i sin tur kan kapitaliseras i högre bostadspriser. Konjunkturrådet har i sin analys bedömt att ett avskaffande av ränteavdraget skulle kunna minska fastighetspriserna med upp till cirka 15 procent (Waldenström et al. 2018).

Finansinspektionen (2020) har analyserat effekterna av ett förändrat eller avskaffat ränteavdrag genom flera olika modellansatser. Enligt en brukarkostnadsmodell (user cost-ansats) skulle ett helt slopat ränteavdrag kunna medföra ett prisfall på bostäder om cirka 15 procent. I en alternativ modellering med en bayesiansk VAR-modell skattas priset effekten till en mer begränsad nedgång, omkring 3,2 procent. Skillnaden mellan resultaten illustrerar hur utfallet är beroende av vald metod och underliggande modellantaganden (Finansinspektionen 2020).

Finansinspektionens beräkningar indikerar även att ett avskaffat ränteavdrag skulle minska hushållens belåningsgrad med omkring 17 procent. I ett scenario där bolåneräntan överstiger 4 procent uppskattas minskningen till upp emot 24 procent. Effekten är således större i en miljö med högre räntenivåer (Finansinspektionen 2020).

När det gäller realekonomiska konsekvenser hänvisar Finansinspektionen (2020) till skattningar av bostadsutbudets priselasticitet, där en långsiktig elasticitet om cirka 1,4 innebär att en varaktig prisförändring på 1 procent är förenad med en förändring i bostadsinvesteringarna på omkring 1,4 procent. Översatt till antal bostäder innebär detta att ett prisfall på 1 procent motsvarar en minskning av bostadsbyggandet med cirka 420 bostäder per år. Ett större prisfall skulle därmed kunna få proportionellt större effekter på nyproduktionen och därigenom på bostadsutbudets utveckling över tid (Finansinspektionen 2020).

Under perioder med mer ansträngda ekonomiska förutsättningar blir det ofta svårare för byggbolag att sälja nyproducerade bostadsrätter. På andrahandsmarknaden kan priserna på befintliga bostäder sjunka, medan prisnivån på nyproducerade bostäder i många fall ligger kvar på en högre nivå. Detta beror delvis på att byggbolagen har höga produktionskostnader och därför har begränsat utrymme att sänka priserna utan att riskera förluster. Konsekvensen kan bli att nyproducerade bostadsrätter står osålda under en längre period efter färdigställande. I stället för att sänka det officiella försäljningspriset, vilket kan signalera att projektet är övervärderat, använder byggbolag ibland andra incitament för att attrahera köpare. Det kan exempelvis handla om erbjudanden om avgiftsfria månader i bostadsrättsföreningen eller att delar av kontantinsatsen subventioneras. Dessa åtgärder innebär i praktiken en prisreduktion, men utan att den nominella prisnivån på bostaden justeras nedåt (Ryttersson 2024).

Ett argument för ränteavdraget i debatten rör dess roll som verktyg för att skapa ekonomisk symmetri och en mer jämlik bostadsmarknad. Ränteavdraget bidrar till att utjämna boendekostnaderna mellan hushåll som finansierar sitt boende med lån och hushåll som har tillgång till eget kapital.

För att illustrera detta kan man jämföra två hushåll som förvärvar varsin bostad för en miljon kronor vid en räntenivå på 5 procent. Det ena hushållet saknar kapital för insats och finansierar hela köpet med lån får då en årlig räntekostnad på 50 000 kronor, vilken efter ränteavdraget reduceras till en nettokostnad om 35 000 kronor. Det kapitalstarka hushållet, som istället betalar bostaden kontant, går miste om den ränteavkastning som miljonen annars hade genererat (exempelvis på ett sparkonto). Då ränteinkomster beskattas med 30 procent, skulle den årliga nettoinkomsten från kapitalet ha uppgått till 35 000 kronor. Genom att köpa bostaden uppstår därmed en alternativkostnad på 35 000 kro-

nor. Med ränteavdraget blir boendekostnaden således densamma för båda personerna: 35 000 kronor per år (Persson 2014).

Ett avskaffande av ränteavdraget skulle bryta denna symmetri. För den som tvingas låna skulle den årliga kostnaden stiga till 50 000 kronor, medan alternativkostnaden för den kapitalstarka personen förblir oförändrad. Detta skapar en fundamental ekonomisk ojämlikhet där tillgång till eget kapital blir en avgörande fördel vid bostadsköp (Persson 2014). Denna problematik drabbar i synnerhet yngre hushåll och förstagångsköpare som, oavsett utbildningsnivå eller arbetsinkomst, haft begränsad tid att ackumulera eget kapital. Den progressiva inkomstbeskattningen i Sverige försvårar ytterligare möjligheten att genom eget arbete spara ihop till en bostad, vilket gör att ränteavdraget fungerar som en nödvändig utjämnare mellan de som är 'kapitalrika' genom arv eller tidigare vinster och de som är 'inkomststarka' genom eget arbete (Roine 2016).

Generationseffekten förstärks av att olika åldersgrupper befinner sig i olika skeden av sin bostadskarriär. Enligt Englund (2016) har äldre hushåll ofta en betydligt lägre belåningsgrad, dels på grund av amorteringar över tid och dels på grund av att de förvärvat sina bostäder vid lägre prisnivåer. För dessa hushåll innebär ett slopat ränteavdrag en begränsad kostnadsökning.

Däremot drabbas yngre förstagångsköpare, som nyligen köpt sina bostäder till höga marknadspriser och därmed har en hög belåningsgrad, betydligt hårdare. För denna grupp innebär ränteavdraget en nödvändig lättnad för att kunna hantera de höga ränteutgifterna i början av sitt ägande. Ett avskaffande skulle därmed inte bara öka de löpande kostnaderna för unga, utan också riskera att radera ut deras nyligen investerade kapital om priserna sjunker som följd (Englund 2016).

Ett annat problem med avskaffandet av ränteavdraget är den så kallade dubbelbestraffningen av befintliga bolånetagare. En utfasning av avdraget förväntas leda till ett omedelbart prisfall på bostadsmarknaden, vilket innebär en direkt förmögenhetsförlust för nuvarande ägare genom en värdeminskning på deras tillgångar. Samtidigt stiger hushållens löpande räntekostnader då skattereduktionen upphör. Detta skapar en situation där bolånetagaren drabbas i två led: dels genom ett försämrat kassaflöde till följd av högre nettoräntor och dels genom en försvagad balansräkning när bostadens marknadsvärde sjunker (Roine 2016).

Detta påverkar även hushållens ekonomiska handlingsutrymme. I debatten framhålls att ett slopat ränteavdrag fungerar som en extra skatt på arbete för de grupper som måste finansiera sitt boende med sin lön snarare än med sparat kapital. Ett problem som uppstår är likviditeten, även om en person har en teoretisk vinst i sin bostad, är dessa pengar låsta i fastigheten. Det innebär att man har svårt att täcka de ökade räntekostnaderna med boendets värde så länge man bor kvar (Roine 2016).

Resultatet blir sannolikt en minskning av hushållens övriga konsumtion. Det är svårt att förutse de exakta makroekonomiska effekterna, men det står klart att ränteavdragets borttagande försämrar den ekonomiska situationen för inkomsttagare utan eget kapital, vilket med stor sannolikhet minskar konsumtionen som då kan bidra till flera andra konsekvenser. Detta riskerar även att minska rörligheten på bostadsmarknaden, då hushåll

med minskat eget kapital i bostaden får svårare att flytta till ett nytt boende. (Roine 2016).

5 Teori

För att kunna analysera och kvantifiera ränteavdragets påverkan krävs en teoretisk bas i fastighetsekonomi. Detta kapitel presenterar de modeller som ligger till grund för studiens senare analyser, med särskilt fokus på 4Q-modellen och teorier kring kapitalisering av räntekostnader. Vidare definieras de ekonomiska sambanden mellan lånekostnad, betalningsvilja och marknadsvärde som utgör fundamentet i den efterföljande analysen.

5.1 4Q-modellen

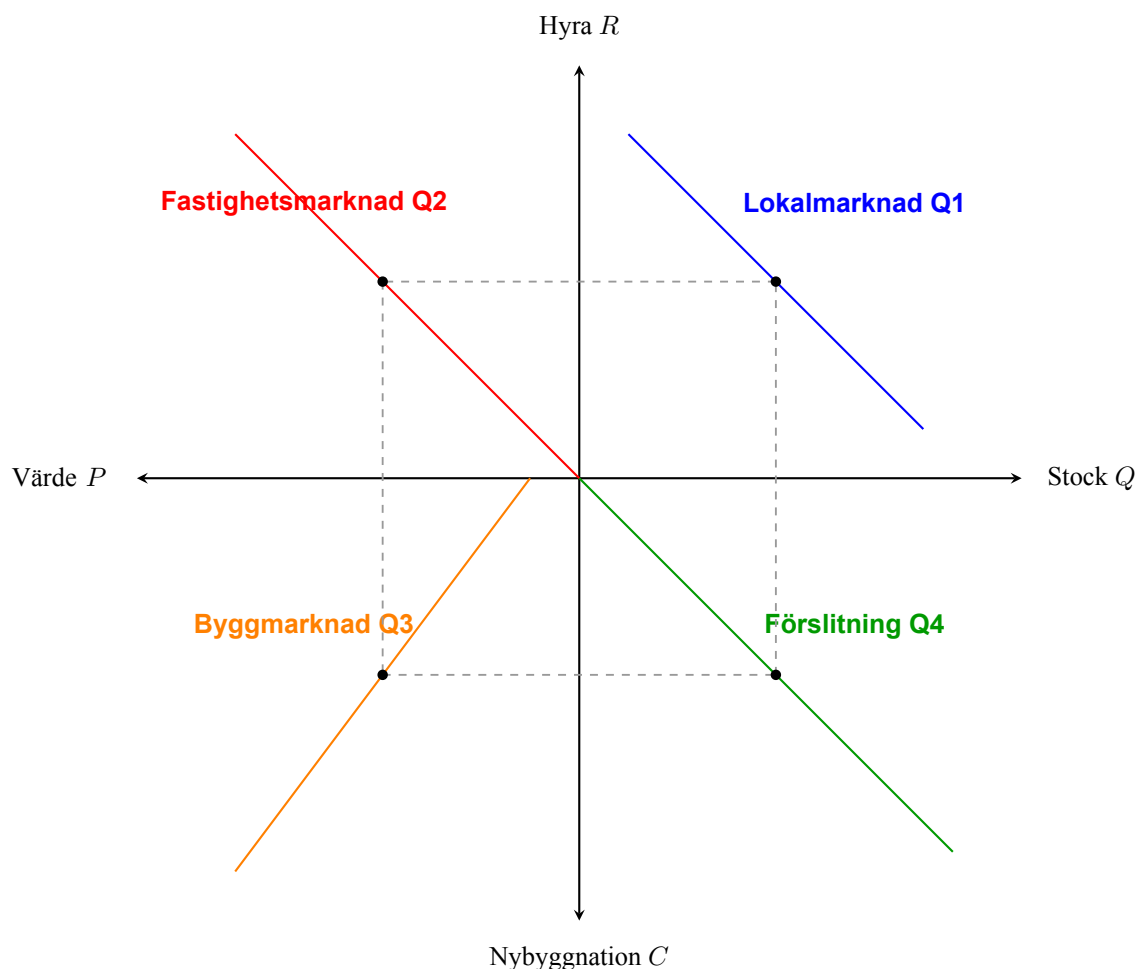
4Q-modellen används för att studera jämvikten på fastighetsmarknaden. Modellen utvecklades av DiPasquale och Wheaton och kan även användas för att analysera hur marknaden anpassar sig mot jämvikt och hur aktörerna bildar sina förväntningar. Anpassningen till en ny jämvikt sker långsamt eftersom fastigheter har långa livslängder och lång produktionstid. Fastighetsmarknaden påverkas inte bara av interna faktorer utan även av andra marknader, såsom lokalk marknaden och byggmarknaden. Genom att studera dessa integrerade marknader samtidigt får man en bättre förståelse för prissättning, vilket är precis vad 4Q-modellen möjliggör (Bengtsson 2023).

Modellens uppbyggnad

4Q-modellen består av fyra samband som förklarar hur de olika marknaderna samverkar. Det som handlas på de olika marknaderna är lokalyta (lokalk marknaden), fastigheter (fastighetsmarknaden) och byggtjänster för nybyggnation (byggmarknaden). Den fjärde kvadranten beskriver byggnaders förslitning över tid. Kvadranterna fungerar som fyra olika grafer med vardera två variabler. Varje kvadrant delar sina variabler med en annan kvadrant, vilket gör att de fyra graferna kan sättas ihop till en gemensam figur – därav namnet ”kvadrant”(Bengtsson 2023). Variablerna för varje kvadrant är följande:

- Lokalk marknaden är kvadrant 1 och visar sambandet mellan hyran för lokalyta (kr/år och kvm) och stocken av lokalyta (kvm total yta)
- Fastighetsmarknaden är kvadrant 2 och visar sambandet mellan priset på fastigheter (kr/kvm) och hyran för lokalyta
- Byggmarknaden är kvadrant 3 och visar sambandet mellan nybyggnation (kvm/år) och priset på fastigheter
- Slitningskvadranten är kvadrant 4 och visar sambandet mellan stocken och nybyggnationen, vilket slutligen kopplar samman hela figuren

För att rita upp modellen börjar man med lokalmarknaden, där stocken är den horisontella axeln och lokalhyran den vertikala. Man rör sig sedan moturs: nästa kvadrant blir fastighetsmarknaden med lokalhyra som vertikal axel och fastighetsvärde som horisontell axel. Därefter följer byggmarknaden med samma horisontella axel som fastighetsmarknaden och en nedåtpåkande vertikal axel för nybyggnation. Den sista kvadranten har nybyggnation som vertikal axel och stock som horisontell axel (Bengtsson 2023). Figuren 5.1 visar hur 4Q-modellen ser ut och rektangeln som bildas mellan de olika kvadranterna representerar jämvikten.



Figur 5.1: 4Q-modellen med streckad jämvikt. Källa: Skapad av författare

Modellens funktion Modellen fungerar genom att en förändring sker i någon av kvadranterna. För att hitta den nya jämvikten följer man modellen moturs och studerar hur de andra kvadranterna reagerar på förändringen. När alla dessa anpassningar har genomförts hittar man en ny jämvikt – vilket är hela syftet med 4Q-modellen. Eftersom byggande och stock är långsamma att påverka, sker oftast en större initial förändring i modellen. Om exempelvis efterfrågan på lokaler stiger, kommer hyran att stiga tillsammans med fastighetsvärden. På längre sikt kommer hyrorna att sjunka i takt med att

nybyggnationen har ökat och stocken matchar efterfrågan. Det bildas då en ny långsiktig jämvikt som skiljer sig både från den initiala jämvikten och från situationen vid den nya högre efterfrågan (Bengtsson 2023).

Ränteavdragets påverkan genom 4Q-modellen

Ränteavdraget påverkar fastighetsmarknaden genom att reducera hushållens faktiska kostnad för bostadslån efter skatt, vilket ökar deras betalningsvilja för bostadsköp. I 4Q-modellens terminologi innebär detta att relationen mellan hyra och fastighetsvärde förändras (kvadrant 2), vid en given hyresnivå blir hushållen villiga att betala ett högre pris för fastigheten, då den faktiska kapitalkostnaden efter ränteavdrag är lägre.

Denna förändring kan sedan sprida sig genom modellen. Högre fastighetspriser ökar incitamenten för nybyggnation (kvadrant 3), vilket på lång sikt kan påverka bostadsstocken (kvadrant 4). Denna utökade stock återförs sedan till kvadrant 1, där det ökade utbudet skapar ett nytt jämviktsläge mellan stock och hyra, det vill säga en ny efterfrågansjämvikt. Eftersom byggprocesser är långsamma och markanvändning begränsad i urbana områden som Malmö, sker den primära anpassningen genom prisstegringar snarare än genom snabb utbudsökning.

Som Sommer och Sullivan (2018) påpekar tenderar skattefördelar kopplade till bostadsägarande att kapitaliseras i bostadspriser när bostadsutbudet är oelastiskt. Detta innebär att effekten av ränteavdraget främst slår igenom i form av högre fastighetspriser snarare än lägre boendekostnader för hushållen på lång sikt.

Ränteavdraget bör därmed enligt 4Q-modellen påverka förhållandet mellan att äga och hyra bostad. Genom att göra ägande mer fördelaktigt ekonomiskt kan ränteavdraget göra att fler efterfrågar bostäder på fastighetsmarknaden istället för på hyresmarknaden. För hyresfastigheter uppstår en särskild dynamik i det svenska systemet med bruksvärdeshyror. Även om hyresintäkterna är begränsade av regleringar, innebär ränteavdraget att kostnaden för att finansiera ett fastighetsförvärv sjunker. Detta höjer investerarnas betalningsvilja och driver upp fastighetspriserna i kvadrant 2. Eftersom priserna stiger medan hyrorna förblir desamma, pressas direktavkastningskravet nedåt. Prisstegringen på hyresfastigheter beror alltså inte på stigande hyror, utan på att ränteavdraget sänker den faktiska kostnaden för fastigheten och gör det billigare att bära de lån som finansierar fastighetsinnehavet.

Ränteavdraget påverkar enligt 4Q-modellen det relativa prisförhållandet mellan att äga och hyra. Genom att sänka nettokostnaden för lån görs ägarmarknaden mer attraktiv, vilket förskjuter efterfrågan från hyresmarknaden.

5.2 Rationella beslut och budgetering

Inom mikroekonomisk teori används rational choice theory som ett analytiskt ramverk för att studera individers beslutsfattande. Teorin bygger på en förenklad modell av mänskligt beteende där individer antas fatta rationella och konsekventa beslut utifrån givna förutsättningar. Syftet med modellen är inte att beskriva hur individer faktiskt agerar i

alla situationer, utan att möjliggöra analys av hur val och beteenden skulle kunna se ut under antagandet om rationellt beslutsfattande och stabila preferenser (Green 2002).

Inom denna teoretiska ram antas hushåll möta en budgetrestriktion som begränsar de konsumtionsalternativ som står till buds. Givet denna restriktion modelleras hushållens beteende som nyttomaximerande, där kombinationer väljs så att den upplevda nyttan maximeras. Under förutsättning att de totala utgifterna inte överstiger hushållets inkomst. Budgetrestriktionen utgör därmed en central komponent i analysen av hushållens konsumtionsbeslut. En annan del som antas vara ett rationellt beslut är att amortera eftersom skuldminskning reducerar framtida räntekostnader och kreditrisk, vilket är förenligt med ett kostnadsminimerande beteende. Detta är alltså ett argument för varför även amortering antas innan infört amorteringskrav.

Förändringar i externa ekonomiska förhållanden kan påverka hushållens budgetrestriktion och därigenom deras valmöjligheter. Prisökningar, inflation och förändringar i skatter reducerar den reala köpkraften och leder till att budgetrestriktionen förskjuts inåt. Under antagandet om rationellt beslutsfattande innebär detta att hushållens möjliga konsumtionsutrymme minskar, vilket kan resultera i en lägre uppnåelig nyttonivå även om den nominella inkomsten förblir oförändrad (Mas-Colell et al. 1995).

Budgetrestriktioner och bostadsmarknad

I samband med bostadsköp utgör hushållens budgetrestriktion en avgörande faktor för vilken prisnivå som kan uppnås på marknaden. Budgetrestriktionen begränsas dels av hushållets egna kapital, dels av den årliga betalningsförmågan för löpande boendekostnader. Ränteavdraget påverkar denna budgetrestriktion genom att reducera de faktiska räntekostnaderna efter skatt, vilket utökar det utrymme som hushållet har för att finansiera ett bostadsköp.

När ränteavdraget sänker den effektiva boendekostnaden kan hushållet antingen välja en dyrare bostad vid samma kostnadsnivå eller behålla samma bostadsstandard till en lägre faktisk kostnad. Under antagandet om konkurrens på bostadsmarknaden och teorin om rationellt beslutsfattande antas hushåll tendera att utnyttja det utökade betalningsutrymmet för att konkurrera om attraktiva bostäder, vilket driver upp prisnivåerna.

Den här mekanismen kan förstås genom ett förenklat exempel: Om två hushåll har identisk betalningsförmåga innan ränteavdrag men olika stora lån, kommer hushållet med större lån att få en större skattemässig förmån genom ränteavdraget. Detta hushåll kan därmed erlagga ett högre pris för bostaden samtidigt som den faktiska årliga kostnaden efter skatt förblir densamma. I ett sådant scenario tenderar ränteavdraget att gynna högre skuldsättning och högre bostadspriser.

Rumslig placering och lägesteori

Fastighetsmarknadens funktion påverkas inte enbart av övergripande marknadsmekanismer utan även av geografiska faktorer och läge. Som tidigare konstaterats varierar fastighetspriser enligt den monocentriska stadsmodellen systematiskt med avstånd från stadens centrum, där centrala lägen värderas högre på grund av tillgång till arbetsmarknad, service och infrastruktur. När städer växer kan denna värdering förstärkas ytterligare, då tidigare perifera områden integreras i den funktionella stadskärnan (O'Sullivan

2019).

Ränteavdragets effekt på bostadspriser kan analyseras både i absoluta och relativa termer. I absoluta kronor kommer effekten att vara större i områden med högre prisnivåer, givet att belåningsgrader och finansieringsvillkor är likartade mellan områden som metoden är baserad på. Detta beror på att ränteavdraget är proportionellt mot lånebeloppet, vilket i sin tur är kopplat till bostadspriset. En bostad till 3 miljoner kronor med 70 procents belåningsgrad innebär ett lån på 2,1 miljoner kronor, medan en bostad till 1 miljoner kronor med samma belåningsgrad innebär ett lån på 0,7 miljoner kronor. Ränteavdragets värde blir därmed tre gånger så stort i kronor för den dyrare bostaden, även om den relativa effekten är densamma.

I relativa termer, mätt som procentuell prisförändring, förväntas effekten vara liknande mellan områden i modellen i denna rapport på grund av antagandet om likartade belåningsgrader och finansieringsvillkor. Detta innebär att ett borttagande av ränteavdraget skulle kunna leda till en liknande procentuell prisnedgång i både centrala och perifera områden, även om den absoluta kronormässiga förändringen förväntas vara större centralt.

6 Resultat

Under detta kapitel presenteras studiens resultat i form av sammanställd data och beräkningar. De resultat som presenteras i detta kapitel baseras på en kontrafaktisk simulering av bostadsaffärer genomförda under respektive år. Det är viktigt att notera att procent-satserna avser den isolerade effekten på nyförvärv och inte en värdetförändring på det totala befintliga bostadsbeståndet i Malmö. Resultaten är uppdelade i tre huvuddelar: först redovisas den framtagna belåningsgraden och prisutvecklingen för de valda områdena i Malmö. Därefter presenteras den kontrafaktiska modellen som visar hur priserna teoretiskt sett skulle ha påverkats om ränteavdraget inte existerat, både för småhus och bostadsrätter.

6.1 Bolån, Belåningsgrad, Ränteavdrag och Prisskillnad

Tabell 6.1 - 6.2 visar hur det genomsnittliga ränteavdraget varierar mellan olika bostadsområden samt mellan boendeformerna småhus och bostadsrätt. För lägenheter är ränteavdraget högst i Centrum och Limhamn, medan det för småhus är högst i Kirseberg. Utan ränteavdraget motsvarar dessa belopp den genomsnittliga ökade kostnad som hushållen skulle behöva bära i respektive område. Det som är tydligt är att ränteläget är en stor faktor vid hur stort ränteavdraget blir, exempelvis så var räntan högst 2023 och 2024 och som man ser i tabellerna är ränteavdraget även störst dessa år.

År	Fosie	Kirseberg	Limhamn	Hyllie	VI	SI	Centrum
2010	3438	3425	6429	4707	6290	3976	7371
2011	5708	5880	11313	8127	10291	6773	13436
2012	5340	5474	10494	8076	11295	6943	13547
2013	4094	4799	8567	5685	7906	4988	10163
2014	3617	4079	7239	5173	6630	4407	9044
2015	3046	2806	6413	4101	5317	3418	7048
2016	2878	3700	7490	5039	6195	4158	8074
2017	3382	3685	6998	5546	6635	4673	8791
2018	3053	2971	6581	5046	5831	4313	7880
2019	3266	3570	7240	5368	6093	4515	8021
2020	3276	4093	7394	6067	6946	5111	9342
2021	3944	3656	7905	6045	7100	5212	9510
2022	5858	6661	13207	9666	10640	7989	14666
2023	10650	12142	25281	18225	19408	14953	28388
2024	9729	11286	24498	17978	19454	15803	29228

Tabell 6.1: Genomsnittligt ränteavdrag per område och år för bostadsrätter. Källa: Egna beräkningar.

År	Fosie	Kirseberg	Limhamn
2010	10622	12847	8942
2011	19558	20630	14261
2012	17893	18299	11719
2013	14552	16056	11461
2014	13381	14535	13175
2015	10393	11051	5438
2016	10003	13322	5902
2017	11167	11558	7110
2018	10548	10485	5614
2019	12044	12350	7840
2020	11695	15845	5890
2021	14959	14569	5836
2022	20645	23264	11700
2023	37811	38904	28526
2024	34421	38515	23188

Tabell 6.2: Genomsnittligt ränteavdrag per område och år för småhus. Källa: Egna beräkningar.

Tabell 6.3 redovisar utvecklingen av den genomsnittliga årliga bolåneräntan samt den genomsnittliga belåningsgraden för Fosie, Kirseberg och Limhamn i Malmö under den studerade perioden. Mellan 2010 och 2021 uppvisade bolåneräntorna en övergripande nedåtgående trend. År 2022 skedde en tydlig trendförändring då den genomsnittliga bolåneräntan steg markant. Denna period sammanfaller med förändringar i styrränta och inflation (se bilaga A.1).

Den genomsnittliga belåningsgraden varierar mellan olika bostadsområden och över tid. Beroende på år ligger belåningsgraden i Limhamn mellan cirka 67 och 79 procent, i Fosie mellan 69 och 81 procent och i Kirseberg mellan 66 och 82 procent, medan övriga områden uppvisar nivåer mellan 68 och 75 procent. Sammantaget är belåningsgraden generellt högre i Fosie och Kirseberg jämfört med Limhamn och övriga områden, där Limhamn konsekvent uppvisar den lägsta genomsnittliga belåningsgraden.

År	Medelvärde av bolåneräntor	BG Limhamn	BG Fosie	BG Kirseberg	BG övrigt
2010	2.10%	67.87%	73.64 %	72.28%	69.23%
2011	3.80%	69.62%	71.77 %	70.89%	69.10%
2012	3.64%	70.38%	73.32 %	70.23%	74.65%
2013	2.70%	63.68%	78.92 %	76.25%	70.83%
2014	2.23%	74.42%	80.60 %	79.58%	72.01%
2015	1.64%	73.31%	79.48 %	69.93%	68.44%
2016	1.58%	78.56%	71.00 %	81.67%	74.05%
2017	1.56%	68.06%	75.07 %	70.70%	71.92%
2018	1.47%	68.82%	74.54 %	65.52%	72.60%
2019	1.54%	67.79%	74.49 %	67.91%	68.15%
2020	1.56%	67.21%	69.05 %	73.94%	72.48%
2021	1.43%	68.42%	82.13 %	66.23%	71.39%
2022	2.22%	69.24%	74.42 %	72.84%	69.59%
2023	4.41%	71.59%	75.56 %	70.98%	70.92%
2024	4.39%	68.28%	69.56 %	67.90%	69.38%

Tabell 6.3: Medelvärde för bolåneräntor och belåningsgraden (BG) för Limhamn, Fosie, Kirseberg och övriga områden mellan 2010-2024. Källa: Egna beräkningar.

Tabell 6.4 - 6.5 visar att prisskillnaden mellan scenarierna med och utan ränteavdrag är som störst år 2024 för småhus i Fosie, medan den minsta påverkan återfinns år 2023 för bostadsrätter i övriga områden där skillnaden uppgår till cirka 8,9 procent. Ränteavdragets effekt varierar mellan småhus och bostadsrätter under perioden 2023–2024 i Fosie och Kirseberg. Detta kan förklaras av att räntekostnaderna i dessa områden överstiger gränsen för fullt ränteavdrag, vilket innebär att den effektiva avdragsnivån blir lägre. Som följd får ränteförändringar en relativt större påverkan på bostadsrätter, där varje kostnadsförändring får ett större genomslag jämfört med småhus.

Resultaten indikerar att prisskillnaden under vissa förhållanden kan vara större än vad tidigare studier har uppskattat, där antaganden uppgått till 15 procent lägre priser vid ett avskaffat ränteavdrag.

År	Fosie	Kirseberg	Limhamn
2010	11.30%	11.10%	13.78%
2011	14.11%	13.94%	16.54%
2012	14.20%	13.60%	13.63%
2013	13.61%	13.15%	13.94%
2014	12.74%	12.58%	11.76%
2015	10.75%	13.04%	9.91%
2016	9.41%	10.82%	10.41%
2017	9.88%	9.30%	12.45%
2018	9.47%	11.69%	12.28%
2019	9.72%	12.35%	12.33%
2020	12.61%	9.71%	12.28%
2021	10.26%	11.68%	12.07%
2022	11.75%	11.51%	14.33%
2023	14.33%	13.34%	14.78%
2024	16.11%	15.15%	16.68%

Tabell 6.4: Procentuell skillnad mellan priser med och utan ränteavdraget för småhus i Fosie, Kirseberg och Limhamn. Källa: Egna beräkningar.

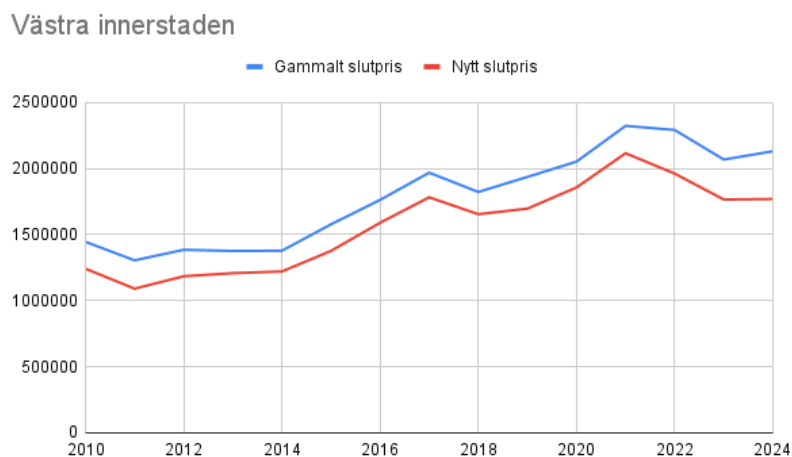
År	Fosie	Kirseberg	Limhamn	Övriga områden
2010	11.30%	11.10%	13.78%	14.06%
2011	14.11%	13.94%	16.54%	16.42%
2012	14.20%	13.60%	13.63%	14.46%
2013	13.61%	13.15%	13.94%	12.21%
2014	12.74%	12.58%	11.76%	11.38%
2015	10.75%	13.04%	9.91%	12.76%
2016	9.41%	10.82%	10.41%	9.81%
2017	9.88%	9.30%	12.45%	9.46%
2018	9.47%	11.69%	12.28%	9.22%
2019	9.72%	12.35%	12.33%	12.39%
2020	12.61%	9.71%	12.28%	9.52%
2021	10.26%	11.68%	12.07%	8.92%
2022	11.75%	11.51%	14.33%	14.40%
2023	15.60%	14.65%	14.78%	14.64%
2024	17.00%	16.59%	16.68%	16.95%

Tabell 6.5: Procentuell skillnad mellan priser med och utan ränteavdraget för bostadsrätter i Fosie, Kirseberg och limhamn och övriga områden. Källa: Egna beräkningar.

6.2 Bostadsrätter

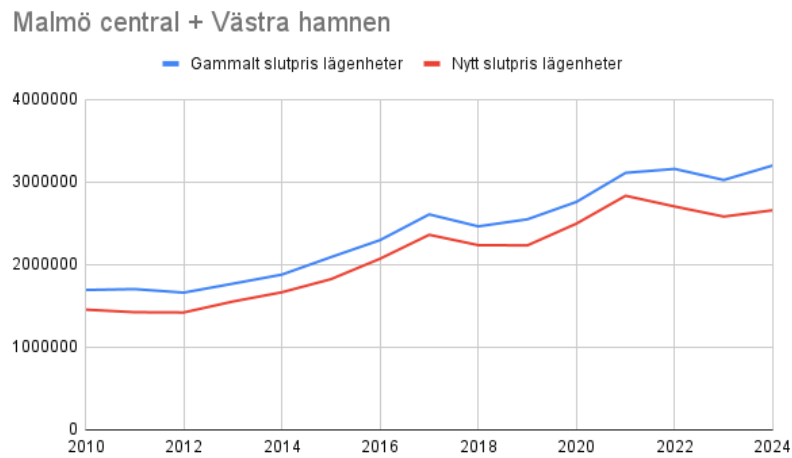
Figur 6.1 - 6.4 visar prisutvecklingen för bostadsrätter i Västra innerstaden, Hyllie, Södra innerstaden och centrala Malmö. Den procentuella differensen mellan de två scenarierna är som minst under perioden 2015–2021, med undantag för 2019, och som störst under 2011 och 2024 (se tabell 6.5). Den absoluta skillnaden mellan priserna med och utan ränteavdrag är störst under perioden 2022-2024, vilket förklaras av att de genomsnittliga priserna då är som högst samtidigt som räntorna får ett större genomslag på prisskillnaden mellan scenarierna med och utan avdrag. Det kan även noteras att den procentuella skillnaden mellan scenarierna ökar under de år då den genomsnittliga bolåneräntan är högre.

Figur 6.1 har priserna ökat från cirka 1 450 000 kronor till 2 131 000 kronor i Västra innerstaden, vilket motsvarar en total prisökning på 47 procent under perioden 2010–2024, eller en genomsnittlig årlig ökning på cirka 2,7 procent.



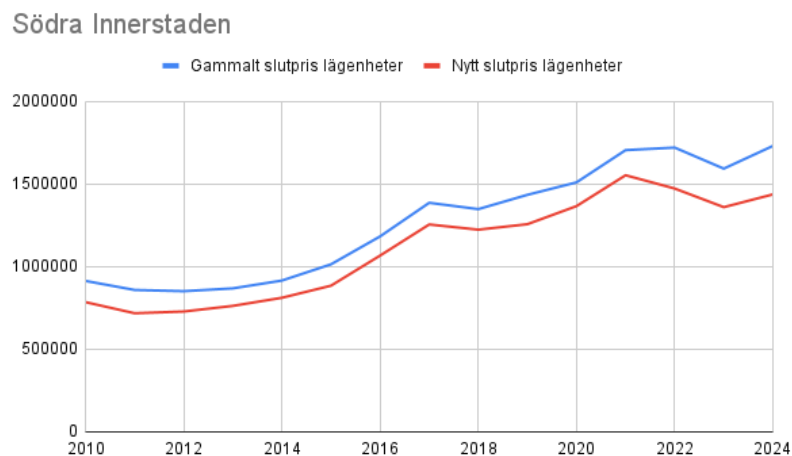
Figur 6.1: Skillnad mellan slutpriser före och efter borttagande av ränteavdrag för bostadsrätter i området Västra innerstaden. Källa: egen sammanställning.

Figur 6.2 har priserna ökat från cirka 1 693 000 kronor till 3 200 000 kronor i centrala Malmö, vilket motsvarar en total prisökning på 89 procent under perioden 2010–2024, eller en genomsnittlig årlig ökning på cirka 4,3 procent.



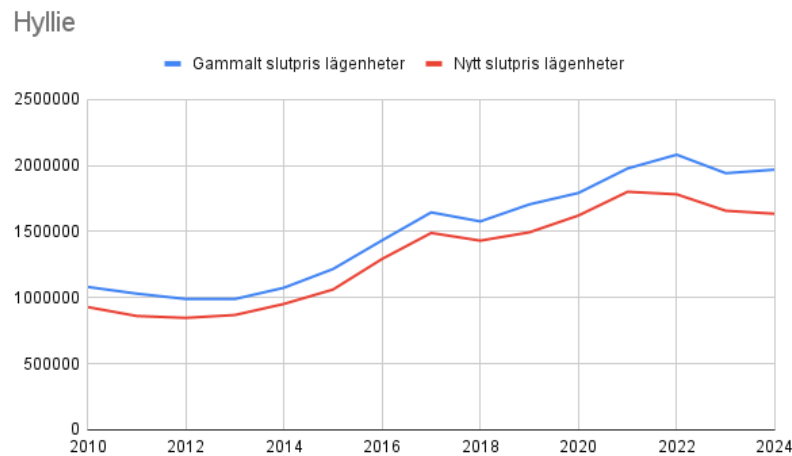
Figur 6.2: Skillnad mellan slutpriser före och efter borttagande av ränteavdrag för bostadsrätter i området Malmö central + Västra hamnen. Källa: egen sammanställning.

Figur 6.3 har priserna ökat från cirka 914 000 kronor till 1 731 000 kronor i Södra innerstaden, vilket motsvarar en total prisökning på 89 procent under perioden 2010–2024, eller en genomsnittlig årlig ökning på cirka 4,3 procent.



Figur 6.3: Skillnad mellan slutpriser före och efter borttagande av ränteavdrag för bostadsrätter i området Södra innerstaden. Källa: egen sammanställning.

Figur 6.4 har priserna ökat från cirka 1 081 000 kronor till 1 969 000 kronor i Hyllie, vilket motsvarar en total prisökning på 82 procent under perioden 2010–2024, eller en genomsnittlig årlig ökning på cirka 4,1 procent.



Figur 6.4: Skillnad mellan slutpriser före och efter borttagande av ränteavdrag för bostadsrätter i området Hyllie. Källa: egen sammanställning.

6.3 Bostadsrätter och småhus

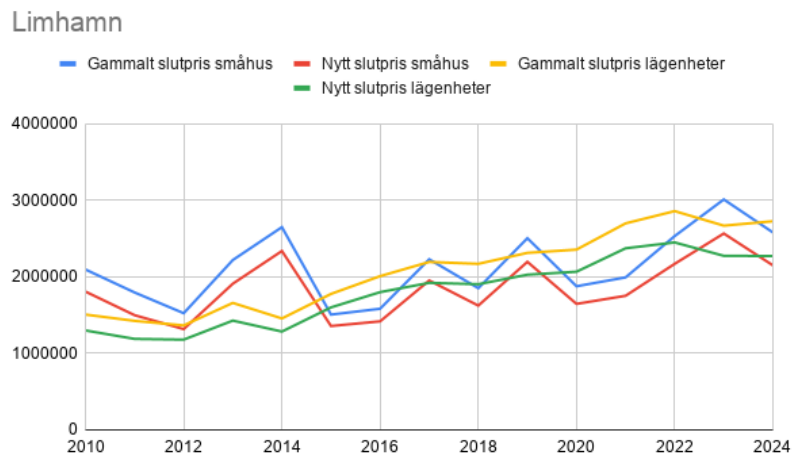
Figurerna 6.5 - 6.7 uppvisar liknande mönster med vissa procentuella skillnader mellan scenarierna med och utan ränteavdrag. I figurerna 6.6 - 6.7 framgår det tydligare att den absoluta skillnaden i kronor är betydligt större för småhus än för bostadsrätter. Det förekommer även procentuella skillnader under åren 2023 och 2024, vilket kan förklaras av att den generella belåningen i kombination med högre räntor medför att räntekostnaderna överstiger gränsen för fullt ränteavdrag under dessa år.

Figur 6.5 avviker något från övriga områden, då småhuspriserna uppvisar större variation och under vissa år även understiger priserna för bostadsrätter. Detta medför att skillnaderna mellan scenarierna med och utan ränteavdrag blir mer likartade i absoluta tal.

Den blåa och den gula linjen representerar observerade bostadspriser för småhus respektive bostadsrätter över tid, medan den röda och gröna linjen visar de beräknade priserna efter ett borttagande av ränteavdraget.

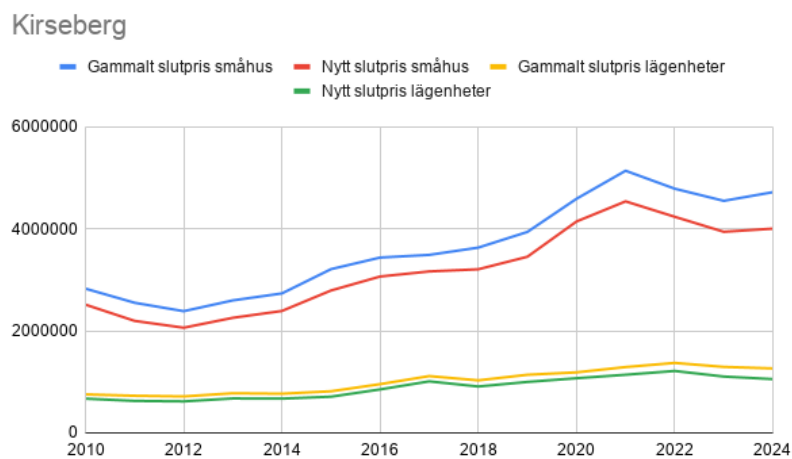
Volatiliteten är generellt något högre för bostadsrätter än för småhus, baserat på den sammansatta datan. Detta indikerar att priserna på bostadsrätter varierar mer över tid och därmed är mer känsliga för förändringar i marknadsförhållanden. Även om prisförändringen är större för småhus under perioden 2022–2024, uppvisar bostadsrätter en större variation över en längre tidsperiod.

Figur 6.5 har priserna ökat från cirka 1 510 000 kronor till 2 726 000 kronor för bostadsrätter i genomsnitt och från 1 807 000 kronor till 2 570 000 kronor för småhus i Limhamn. Detta motsvarar en total prisökning på cirka 81 procent för bostadsrätter och 23 procent för småhus under perioden 2010–2024, eller en genomsnittlig årlig ökning på cirka 4 procent respektive 1,4 procent.



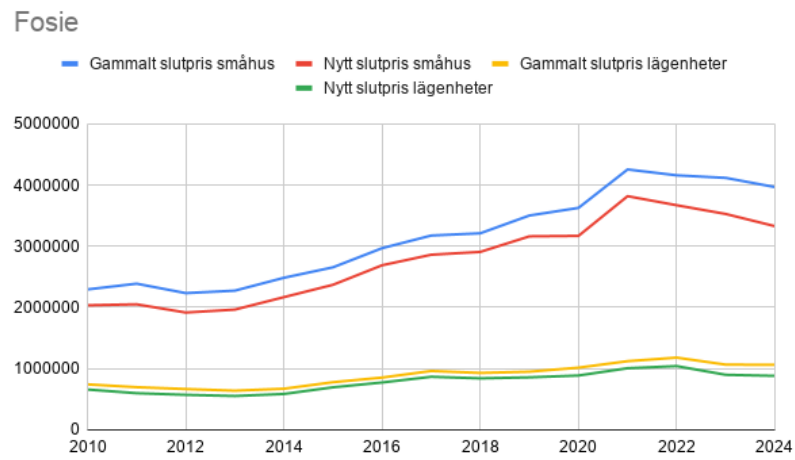
Figur 6.5: Skillnad mellan slutpriser före och efter borttagande av ränteavdrag för småhus och bostadsrätter i området Limhamn. Källa: egen sammanställning.

Figur 6.6 har priserna ökat från cirka 750 000 kronor till 1 260 000 kronor för bostadsrätter och från 2 830 000 kronor till 4 718 000 kronor för småhus i Kirseberg. Detta motsvarar en total prisökning på cirka 68 procent för bostadsrätter och 67 procent för småhus under perioden 2010–2024, eller en genomsnittlig årlig ökning på cirka 3,5 procent respektive 3,5 procent.



Figur 6.6: Skillnad mellan slutpriser före och efter borttagande av ränteavdrag för småhus och bostadsrätter i området Kirseberg. Källa: egen sammanställning.

Figur 6.7 har priserna ökat från cirka 740 000 kronor till 1 062 000 kronor för bostadsrätter och från 2 290 000 kronor till 3 966 000 kronor för småhus i Kirseberg. Detta motsvarar en total prisökning på cirka 43 procent för bostadsrätter och 73 procent för småhus under perioden 2010–2024, eller en genomsnittlig årlig ökning på cirka 2,4 procent respektive 3,7 procent.



Figur 6.7: Skillnad mellan slutpriser före och efter borttagande av ränteavdrag för småhus och bostadsrätter i området Fosie. Källa: egen sammanställning.

7 Analys och Diskussion

I detta kapitel analyseras de presenterade resultaten genom att kopplas samman med den teoretiska referensramen. Fokus kommer läggas på att tolka ränteavdragets faktiska betydelse för prisbildningen i Malmö och huruvida effekterna skiljer sig mellan olika områden och bostadstyper. Vidare diskuteras studiens resultat ur ett bredare samhällsperspektiv, där konsekvenser för olika generationer och hushållstyper lyfts fram. Dessa diskussioner och analyser ligger som grund för att besvara frågeställningen kort därefter i nästa kapitel.

7.1 Skillnader i priseffekter mellan småhus och bostadsrätter

Resultaten indikerar att ett borttaget ränteavdrag skulle medföra en beräknad prisförändring på mellan cirka 8,9 och 17 procent i Malmö på kort sikt, beroende på belåningsgrad, område och objekttyp. Denna uppskattning ligger i linje med tidigare beräkningar, där (Waldenström et al. 2018) och (Finansinspektionen 2020) anger att bostadspriser kan sjunka med upp till omkring 15 procent vid ett avskaffat ränteavdrag. Det intervall som framkommer i denna studie ligger således inom ramen för tidigare forskning.

Resultaten visar att den procentuella prisskillnaden mellan scenarierna med och utan ränteavdrag är relativt likartad mellan områden som Västra innerstaden, Södra innerstaden, Hyllie och Centrum. Däremot uppvisar Fosie, Kirseberg och Limhamn vissa avvikelser, där skillnader mellan bostadstyper kan uppstå beroende på om räntekostnaderna överstiger 100 000 kronor. Samtidigt påverkas den slutgiltiga procentuella skillnaden av både områdesspecifika förhållanden och den generella belåningsgraden.

Detta innebär att den relativa priseffekten av ränteavdraget i stort sett är jämförbar mellan bostadsrätter och småhus. Samtidigt har bostadspriserna generellt ökat under den studerade perioden, även om utvecklingen mot slutet uppvisar en svagt nedåtgående trend.

Den absoluta prisskillnaden varierar däremot mellan olika områden och bostadstyper, vilket speglar skillnader i den generella prisnivån. I områden med högre bostadspriser blir även den absoluta priseffekten större.

I Fosie uppgår den största genomsnittliga absoluta prisskillnaden till cirka 180 000 kronor för bostadsrätter och omkring 640 000 kronor för småhus. I Kirseberg uppgår motsvarande skillnad till cirka 210 000 kronor för bostadsrätter och omkring 710 000 kronor för småhus.

I Limhamn uppgår den största genomsnittliga prisskillnaden till cirka 460 000 kronor

för bostadsrätter och omkring 440 000 kronor för småhus. I Hyllie uppgår skillnaden till cirka 450 000 kronor för bostadsrätter.

I mer centrala delar av staden är skillnaderna generellt större. I Södra Innerstaden uppgår den största genomsnittliga prisskillnaden till cirka 290 000 kronor för bostadsrätter, medan motsvarande skillnad i Västra Innerstaden uppgår till cirka 360 000 kronor. I Malmö Centrum uppgår den största genomsnittliga prisskillnaden till omkring 540 000 kronor för bostadsrätter.

Effekten är störst för högre värderade bostäder, vilket är förenligt med att ränteavdragets betydelse i absoluta tal ökar med lånebeloppets storlek. Ju större lån som finansierar köpet, desto större blir den skattemässiga reduktionen av räntekostnaden och därmed desto större blir den beräknade prisjusteringen när avdraget tas bort. Småhus, som generellt har högre marknadsvärden än bostadsrätter, uppvisar därför en större beräknad prisförändring än bostadsrätter.

Ett undantag återfinns i Limhamn, där prisnivåerna mellan småhus och bostadsrätter är mer jämnt fördelade. I detta område blir den relativa effekten mer likartad mellan objekttyperna, vilket indikerar att prisnivå och lånebelopp i större utsträckning än upplåtelseform i sig förklarar den beräknade påverkan av ett borttaget ränteavdrag.

En ytterligare aspekt är hushållens sammansättning. Småhus förvärvas i högre utsträckning av sammanboende par eller gifta hushåll jämfört med bostadsrätter. Hushåll med två inkomster har generellt en högre samlad betalningsförmåga, vilket möjliggör ett större låneutrymme och därmed en högre potentiell köpeskillning.

När det gäller ränteavdraget kan hushåll med flera inkomsttagare ha större flexibilitet i hur ränteutgifter fördelas mellan individerna i deklarationen. Eftersom ränteavdraget är knutet till individens beskattningsbara inkomst kan räntekostnader omfördelas mellan låntagare i syfte att utnyttja avdragsmöjligheten fullt ut. I hushåll där flera personer betalar ränta kan detta innebära att den effektiva skattemässiga reduktionen optimeras, vilket i sin tur kan påverka den totala finansieringskostnaden och därmed betalningsviljan vid bostadsköp.

Ett exempel på hushåll med två inkomsttagare innebär detta i praktiken att ränteavdraget kan utnyttjas upp till 100 000 kronor per individ med en skattereduktion om 30 procent, vilket sammantaget motsvarar upp till 200 000 kronor i räntekostnader till den högre avdragsnivån. Samtidigt kan en enskild låntagare i vissa fall överta hela ränteavdraget, exempelvis om den andra parten saknar beskattningsbar inkomst, såsom vid arbetslöshet eller arbete utomlands.

Skillnaderna mellan delområden kan även förstås i ett urbanekonomiskt perspektiv. I den monocentriska stadsmodellen, såsom beskriven av O'Sullivan (2019), reflekterar högre priser i centrala lägen att hushåll är villiga att betala en premie för minskade transportkostnader och ökad tillgänglighet. Denna betalningsvilja kapitaliseras i mark- och bostadspriser. Om finansieringskostnaden förändras genom ett borttaget ränteavdrag påverkas därför områden med högre prisnivåer i större absoluta tal, eftersom en större del av köpeskillningen typiskt finansieras genom lån. Detta innebär att centrala och attraktiva

områden, såsom centrala Malmö och Västra hamnen, uppvisar större beräknade prisjusteringar än områden med lägre prisnivåer, exempelvis Fosie och Kirseberg.

Om vi analyserar priseffekten av ränteavdraget i relation till den disponibla inkomsten framgår att utfallet skiljer sig beroende på om hushållen bor i småhus eller lägenhet. Det finns variationer både mellan boendeformer och i utnyttjandet av ränteavdraget. På lägenhetssidan följer priseffekten ett mer intuitivt mönster. Områden med lägre disponibel inkomst, såsom Fosie, Kirseberg och Södra innerstaden, uppvisar även lägre bostadspri- ser. Detta innebär lägre belåning och därmed lägre räntekostnader och ränteavdrag. I kontrast har områden som Limhamn, Centrum och Västra innerstaden högre priser, högre disponibel inkomst och större ränteavdrag. Ett undantag är att även om priserna är som högst i Centrum, är den disponibla inkomsten högre i Limhamn. På småhussidan framträder ett mindre entydigt mönster. Limhamn, som har högst disponibel inkomst, uppvisar relativt lägre ränteavdrag, medan områden som Kirseberg och Fosie uppvisar högre ränteavdrag trots lägre inkomster. En möjlig förklaring är att hushåll i dessa områden har en högre skuldsättning i relation till sin inkomst. Detta indikerar att hushåll i exempelvis Fosie och Kirseberg behöver ta större lån relativt sin inkomst för att finansiera bostadsköp.

Ytterligare en faktor som påverkar fastighetspriserna är inkomstnivåer. Hushåll med högre inkomster har generellt större betalningsförmåga och därmed möjlighet att efterfråga bostäder i mer attraktiva och centrala lägen. I många urbana miljöer är lönenivåerna högre inom sektorer och yrken som är koncentrerade till stadskärnan, vilket kan bidra till en geografisk koncentration av höginkomsttagare i dessa områden.

Högre inkomster innebär i regel större låneutrymme eftersom kreditprövningen baseras på hushållets återbetalningsförmåga. I marknader där flera höginkomsttagare konkurrerar om samma objekt kan budgivningen därmed driva upp priserna. För att säkra ett köp kan det krävas ett större lånebelopp i absoluta tal, även om belåningsgraden i procent förblir inom de etablerade kreditramarna. Detta innebär att det totala lånebeloppet kan öka utan att den genomsnittliga belåningsgraden nödvändigtvis förändras.

Skillnader i inkomstnivåer och betalningsförmåga bidrar således till att förstärka prisvariationer mellan centrala och mer perifera delar av staden. Hushåll med högre inkomster kan vara villiga att betala en premie för närhet till arbetsplatser och urban infrastruktur, vilket kapitaliseras i högre fastighetspriser i dessa områden.

7.2 Förändring på belåningen

Trots flera beslut och lagändringar med syfte att påverka hushållens skuldsättning, såsom införandet av bolånetak och amorteringskrav, visar resultaten att den genomsnittliga belåningsgraden vid bostadsköp i Malmö under perioden 2010–2024 varierar mellan olika områden. I stora delar av Malmö har belåningsgraden varit relativt stabil och legat inom intervallet 68–75 procent, utan någon tydlig långsiktig trend, utan snarare fluktuerat kring en nivå om cirka 70 procent.

I Limhamn har belåningsgraden generellt varit lägre och ofta understigit 70 procent, men vid de tillfällen då den varit högre har den istället legat på något högre nivåer, omkring 73–78 procent. Fosie och Kirseberg uppvisar genomgående högre belåningsgrader där snittet ligger på 72 respektive 75 procent belåning.

Samtidigt indikerar resultaten en svagt nedåtgående utveckling i belåningsgraden över tid, med undantag för Fosie. Förändringar i regelverk kring bolån samt ökad ekonomisk osäkerhet kan ha bidragit till att hushåll blivit mer försiktiga i sin skuldsättning. Detta innebär att färre hushåll tar på sig höga lån där månadskostnaderna kan öka snabbt vid försämrade ekonomiska förhållanden.

Denna utveckling kan dock komma att förändras framöver. Förändringar i regelverket, såsom möjligheten till högre belåning från april 2026, kan bidra till att den nedåtgående trenden bryts.

Införandet av amorteringskravet 2016 och det skärpta kravet 2018 syftade till att dämpa skuldsättningsstillväxten. I det observerade materialet framträder dock ingen varaktig nedgång i genomsnittlig belåningsgrad i anslutning till dessa reformer. På motsvarande sätt kan ingen tydlig och bestående förändring kopplas till bolånetakets införande. Resultaten indikerar således att regleringarna inte haft ett genomslag som förändrat den genomsnittliga belåningsnivån vid bostadsköp i Malmö under den studerade perioden.

Samtidigt bör resultaten tolkas mot bakgrund av att svenska hushåll i ett europeiskt perspektiv har en hög skuldsättning i relation till disponibel inkomst. Denna strukturella nivå av skuldsättning har under lång tid varit föremål för politisk uppmärksamhet. Att belåningsgraden vid bostadsköp i Malmö trots detta uppvisar stabilitet kan tolkas som att hushållens finansieringsbeteende i hög grad anpassas inom givna institutionella ramar, snarare än att ramarna i sig avgör den genomsnittliga belåningsnivån.

En möjlig tolkning av stabiliteten kring 70 procents belåningsgrad för Limhamn och övriga Malmö, sett utifrån rational choice-teorin i avsnitt 4.2, är att denna nivå återspeglar en nyttomaximerande jämvikt för hushållen givet befintliga skatteincitament och kreditvillkor. Om ränteavdraget redan är inprisat i hushållens bostadskalkyl och 70 procent utgör den nivå där nytta och kostnad balanseras, ger mindre justeringar i regelverket inget incitament för hushållen att förändra sitt beteende. En alternativ förklaring är att stabiliteten i högre grad speglar kreditgivarnas praxis vid kreditprövning snarare än hushållens preferenser, vilket också skulle kunna förklara varför nivån förblivit relativt konstant trots förändrat regelverk. Studiens metod möjliggör inte att särskilja dessa två förklaringar, varför båda bör beaktas vid tolkningen av resultaten.

För Fosie och Kirseberg är belåningsgraden generellt högre, vilket kan förklaras av en kombination av lägre disponibla inkomster och relativt höga bostadspriser. Detta ökar behovet av belåning vid bostadsköp. En högre belåning innebär att en större andel av hushållens disponibla inkomst behöver användas till boendekostnader, vilket i sin tur begränsar utrymmet för konsumtion och sparande. Detta försvårar möjligheten att bygga upp eget kapital, exempelvis till en större kontantinsats som skulle kunna minska framtida boendekostnader.

Vidare innebär detta en ökad sårbarhet för hushåll med svagare ekonomiska förutsättningar. Under perioder med stigande räntor ökar kostnaderna ytterligare, vilket gör det svårare för dessa hushåll att minska sin skuldsättning och anpassa sin ekonomi.

Tidigare reformer, såsom avskaffandet av den statliga fastighetsskatten och införandet av den kommunala fastighetsavgiften samt förändringar i ränteavdragets utformning, ligger utanför den tidsperiod som analyserats i denna studie. Det är därför inte möjligt att utifrån det framtagna empiriska materialet bedöma hur dessa reformer har påverkat belåningsgraderna vid bostadsköp i Malmö.

Under 2020-talet har dessutom exceptionella makroekonomiska händelser inträffat. Amorteringskravet pausades tillfälligt under pandemin 2020–2021 och perioden därefter präglades av kraftigt stigande inflation och markant högre bolåneräntor. Trots dessa förändringar i såväl regelverk som ränteläge framträder ingen tydlig strukturell förändring i den genomsnittliga belåningsgraden i materialet. Detta stärker intrycket av att belåningsgraden vid bostadsköp i Malmö uppvisat en betydande stabilitet över tid.

Mot denna bakgrund blir den beslutade höjningen av bolånetaket från 85 till 90 procent från och med 2026 särskilt relevant. En sådan förändring innebär en formell utvidgning av det maximalt tillåtna låneutrymmet och kan därmed skapa förutsättningar för högre belåningsgrader vid framtida bostadsköp. Huruvida detta leder till en faktisk ökning av den genomsnittliga belåningsgraden beror dock på samspelet mellan kreditvillkor, räntenivåer och hushållens betalningsförmåga.

Sammanfattningsvis visar resultaten att den genomsnittliga belåningsgraden vid bostadsköp i Malmö framstår som relativt oelastisk över tid. Varken förändringar i kreditregler, såsom amorteringskrav och bolånetak, eller större omvärldshändelser däribland pandemin och den efterföljande ränteuppgången, sammanfaller i materialet med någon tydlig och varaktig förändring i den genomsnittliga belåningsnivån.

Däremot kan den observerade oelastiskiteten sannolikt vara en överskattning till följd av studiens metodval. Genom antagandet att belåningen alltid motsvarar 100 procent av de befintliga inteckningarna riskerar faktiska variationer i hushållens skuldsättning att döljas. I verkligheten kan skillnaden mellan inteckningar och faktiskt utnyttjade lån variera över tid, exempelvis som en reaktion på förändrade amorteringskrav eller räntelägen. Att resultaten visar på en stabil nivå kan alltså delvis förklaras av att metoden fångar fastighetens maximala låneutrymme snarare än den exakta skuldsättningen vid varje given tidpunkt. Detta innebär att mindre fluktuationer i belåningsgraden kan ha uppstått utan att de kunnat isoleras i det insamlade materialet.

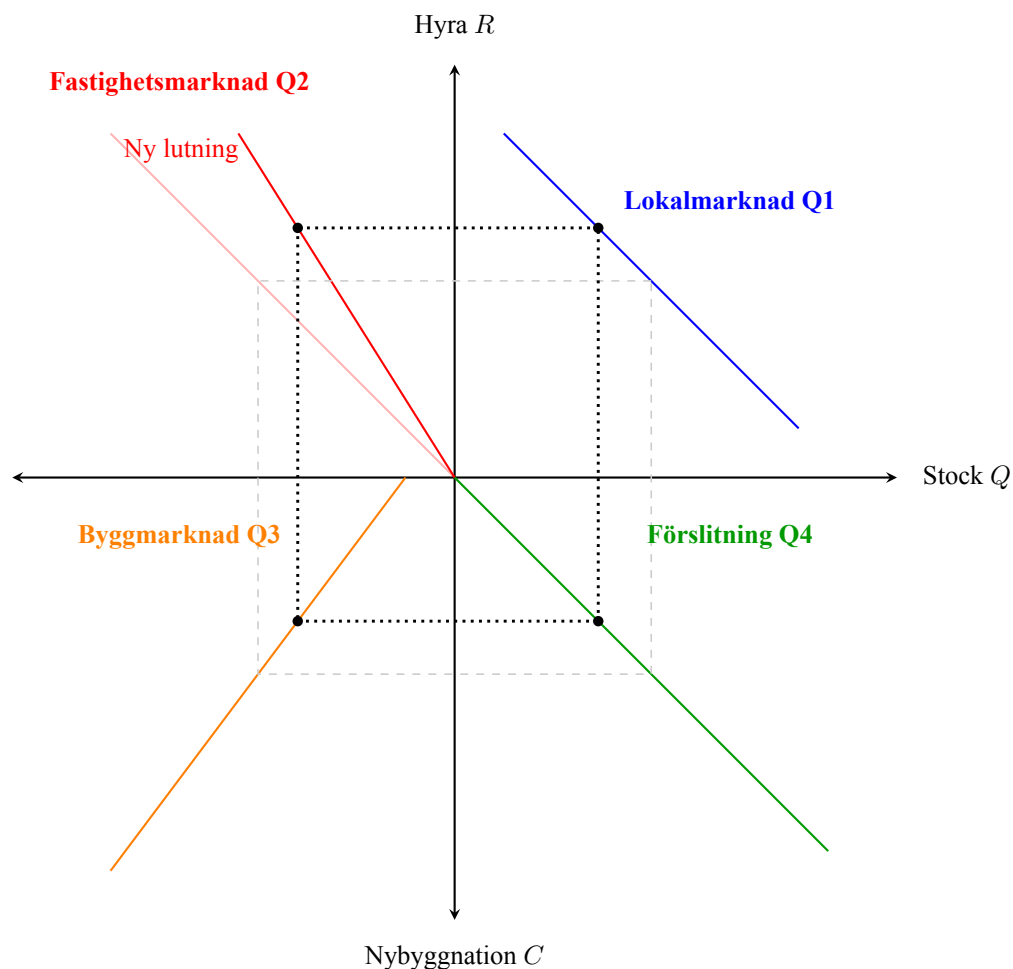
Detta kan tolkas som att belåningsbeteendet i det studerade området uppvisar en betydande stabilitet inom de institutionella ramar som gällt under perioden. Om en mer påtaglig förändring i den genomsnittliga belåningsgraden ska uppstå kan det därför krävas mer genomgripande förändringar i regelverket eller i de grundläggande ekonomiska förutsättningarna som påverkar hushållens finansieringsutrymme.

7.3 Samhällspåverkan utifrån 4Q-modellen

Resultaten visar tydligt att prisnivån konsekvent skulle vara lägre i scenariot utan ränteavdrag. Dessa prisförändringar får inte enbart konsekvenser på fastighetsmarknaden utan påverkar även angränsande marknader, vilket kan analyseras systematiskt genom 4Q-modellen.

Det primära genomslaget sker i fastighetsmarknaden, kvadrant 2. Ränteavdraget reducerar hushållens effektiva kapitalkostnad efter skatt, vilket innebär att hushållen är villiga att betala ett högre pris för en fastighet vid en given hyresnivå se 7.1 där linjen har skiftat uppåt och blivit brantare. När ränteavdraget tas bort stiger kapitalkostnaden, betalningsviljan minskar och fastighetspriserna pressas ned. Detta är förenligt med studiens resultat, som visar konsekvent lägre fastighetspriser i scenariot utan ränteavdrag.

Effekten är därtill tydligt räntekonjunkturberoende. Differensen mellan pris med och utan ränteavdrag är som störst under år med hög bolåneränta, vilket framgår tydligt av graferna för 2023 och 2024.



Figur 7.1: 4Q-modellen: Jämviktsförändring vid slopat ränteavdrag. Källa: Skapad av författare

Kvadrant 3 - Byggmarknaden

En direkt konsekvens av lägre fastighetspriser i kvadrant 2 är att incitamenten för nybyggnation försvagas. Detta ser man i 7.1 där nya jämviktslinjen (svart prickade) visar att nya nivån av nybyggnation kommer vara lägre efter borttagandet av ränteavdraget. Caldera och Johansson (2013) skattar den långsiktiga priselasticiteten för bostadsinvesteringar i Sverige till cirka 1,38, vilket innebär att ett prisfall på 10 procent långsiktigt kan medföra en minskning av bostadsinvesteringarna med omkring 13–14 procent. Detta bygger dock på ett antagande om symmetri mellan prisuppgångar och prisnedgångar och bör tolkas med försiktighet.

Applicerar elasticiteten på studiens egna resultat framträder en tydlig känslighet för ränteläget. År 2021, då bolåneräntan uppgick till 1,43 procent, var den beräknade prisskillnaden mellan scenarierna som minst och uppgick till cirka 8,9 procent. Enligt Caldera och Johansson (2013) elasticitet skulle ett sådant prisfall långsiktigt motsvara en minskning av bostadsinvesteringarna med cirka 12 procent. Vid andra sidan av spektrummet, 2024, då bolåneräntan uppgick till 4,39 procent, var prisskillnaden störst och uppgick till cirka 17 procent, vilket motsvarar en beräknad minskning av bostadsinvesteringarna med cirka 23,5 procent. Skillnaden mellan de två scenarierna illustrerar hur ränteavdragets kapitaliseringseffekt och därmed de potentiella ekonomiska konsekvenserna av ett avskaffande varierar kraftigt med ränteläget. Ur ett policyperspektiv antyder detta att ett avskaffande av ränteavdraget skulle ge ett mer begränsat genomslag på byggmarknaden om det genomförs i ett lågränteläge, då marknaden har bättre förutsättningar att absorbera prisförändringen.

Det bör dock noteras att dessa uppskattningar sannolikt överskattar den faktiska effekten på bostadsinvesteringarna i Malmö. Som Caldera och Johansson (2013) påpekar tenderar tätbefolkade urbana områden att ha ett mer oelastiskt utbud jämfört med glesbebyggda områden. I ett sådant läge absorberas prisfall i högre grad i prisnivåerna snarare än i minskad byggvolym, vilket innebär att elasticiteten för Sverige som helhet inte fullt ut är applicerbar på ett så tätt och exploaterat område som Malmö.

Kvadrant 4 - Bostadsstock och slitning

På längre sikt leder lägre byggaktivitet till ett minskat tillskott till bostadsstocken i förhållande till förslitningen, vilket man kan se när man jämför den gamla jämviktslinjen (grått streckad) med den nya. I en stad som Malmö, med fortsatt befolkningstillväxt och hög efterfrågan, kan detta skapa en ökad obalans mellan utbud och efterfrågan över tid. En sådan obalans skulle på sikt kunna motverka det initiala prisfallet och driva priserna mot en ny jämvikt. Detta stöds av teorin om att ett oelastiskt utbud innebär att efterfrågeförändringar i första hand kapitaliseras i prisnivåer snarare än i förändrade byggvolym, vilket också indikerar att ränteavdragets borttagande långsiktigt skulle kunna få ett mindre genomslag i Malmö jämfört med marknader med ett mer elastiskt utbud.

Kvadrant 1 - Lokalknaden och hyresmarknaden

Lägre fastighetspriser förändrar även relationen mellan att äga och att hyra bostad. När fastighetspriserna faller stiger avkastningskravet för hyresfastighetsägare, givet att hyrorna inom det svenska bruksvärdessystemet i stor utsträckning är oberoende av fastighetsprisernas förändring. Detta innebär att ett borttagande av ränteavdraget relativt sett

skulle kunna stärka incitamenten för investeringar i hyresfastigheter, eftersom fastighetspriserna faller medan hyresnivåerna i stort sett förblir oförändrade och på sikt stiger i en ny jämvikt, som man ser i 7.1. På sikt skulle detta kunna bidra till en förändrad sammansättning av bostadsmarknaden.

På ännu längre sikt innebär de lägre prisnivåerna att den efterfrågade kvantiteten på ägda bostäder ökar, då boendekostnaden vid ett lägre inköpspris blir mer överkomlig för fler hushåll. Detta skapar en stabiliserande effekt där prisfallet dämpas när marknaden når en ny jämviktpunkt. I ett scenario med oelastiskt utbud, som i Malmö, innebär detta att det är prisnivåerna snarare än utbudet som bär den huvudsakliga anpassningsbördan vid en skatteförändring.

Kort och långsiktig jämvikt

Karlman et al. (2022) konstaterar att de kortsiktiga och långsiktiga effekterna av ett avskaffande av ränteavdraget skiljer sig åt. På kort sikt sker det primära genomslaget i kvadrant 2 genom prisfall, medan utbudet är oelastiskt och byggmarknaden reagerar långsamt. Studiens resultat visar att belåningsgraderna under perioden legat stabilt kring 70 procent, med flera observationer på ännu högre nivåer, vilket innebär att ett plötsligt prisfall vid ett borttagande av ränteavdraget skulle kunna leda till att många hushåll hamnar i en situation där lånets storlek överstiger bostadens marknadsvärde. Inlåsnings-effekter blir därmed inte enbart ett teoretiskt resonemang utan en konkret risk för en betydande andel av Malmös bostadsägare.

En ytterligare kortsiktig effekt av ett avskaffat ränteavdrag kan vara att nyproduktion av småhus och bostadsrätter blir ekonomiskt mindre lönsam. Ett lägre pris på ägda bostäder minskar betalningsviljan hos hushållen, vilket i sin tur kan försämra lönsamheten i nya bostadsprojekt, då material- och arbetskraftskostnaderna inte minskar i takt med att bostadspriserna minskar. I ett sådant scenario kan offentliga aktörer, exempelvis kommun eller stat, behöva stimulera byggandet genom olika former av stöd eller subventioner för att upprätthålla byggtakten.

Samtidigt kan en lägre prisnivå på ägda bostäder relativt sett göra hyresrättsprojekt mer ekonomiskt attraktiva för byggbolag. Om prisrelationen mellan upplåtelseformer förändras kan detta leda till att en större andel av nyproduktionen i stället sker i form av hyresrätter.

Med tiden kan dock den demografiska utvecklingen motverka en del av den initiala prisnedgången. Prognoser visar att Malmö förväntas öka med omkring 30 000 invånare under det kommande decenniet. Om byggandet samtidigt minskar under en period kan en växande befolkning leda till ett ökat efterfrågetryck på bostadsmarknaden. Detta innebär att den initiala prisnedgången till följd av ett avskaffat ränteavdrag på sikt kan motverkas av stigande efterfrågan.

På längre sikt, när lånestocken domineras av lån tagna utan ränteavdrag, bedöms skuldsättningen minska, vilket enligt Finansinspektionen (2020) analys skulle bidra till en finansiellt mer stabil marknad. Detta illustrerar en grundläggande utmaning med den här typen av reformer, de kortsiktiga kostnaderna bärs av befintliga bostadsägare, medan de långsiktiga vinsterna i form av lägre skuldsättning och minskade snedvridningar

i ekonomin tillfaller framtida köpare och marknaden som helhet. Det är denna asymmetri mellan vinnare och förlorare som gör ett avskaffande av ränteavdraget politiskt svårt att genomföra, även i fall där de ekonomiska argumenten för en reform kan anses vara starka.

Utöver direkta effekter på bostadspriserna innebär även ett slopat ränteavdrag en direkt betydande påverkan på hushållens budget. Som diskuterats i teoriavsnittet leder en ökad nettoräntekostnad till att hushållens ekonomiska handlingsutrymme krymper. Eftersom boendekostnader är prioriterade och svåra att justera på kort sikt, tvingas hushållen att minska på sin övriga konsumtion. Denna effekt blir större ju högre räntan är som visas rätt tydligt i resultatet.

7.4 Räntekänslighet och finansiell stabilitet

Ett borttagande av ränteavdraget skulle med stor sannolikhet inte enbart påverka fastighetspriser och skuldsättning, utan även få konsekvenser för penningpolitikens genomslag. Detta kan förstås genom att sätta ränteavdraget i relation till de svenska hushållens ekonomiska struktur.

Som tidigare konstaterats tillhör svenska hushåll de mest skuldsatta i världen, med en skuldkvot på 177 procent av disponibel inkomst år 2024 och en stor andel av bolånen löper med rörlig ränta Ekonomifakta (2025b). Detta innebär att ränteförändringar redan i utgångsläget slår relativt hårt mot svenska hushåll jämfört med länder där fast ränta dominerar. I detta sammanhang fungerar ränteavdraget som en inbyggd dämpningsmekanism. När räntan stiger reduceras kostnadsökningen med 30 procent för den del som understiger taket, vilket innebär att hushållens faktiska kostnadskänning vid en räntehöjning är lägre än den nominella förändringen. Riksbankens räntebeslut riskerar därmed att inte slå igenom fullt ut på grund av ränteavdragets dämpande effekt.

Ett ytterligare teoretiskt resonemang som man skulle kunna argumentera för rör hur företag och hushåll reagerar asymmetriskt på räntehöjningar. När Riksbanken höjer räntan ökar företagens kapitalkostnader, vilket kan leda till att priserna på varor och tjänster stiger då företag ofta vältrar över kostnadsökningar på konsumenten. Även om företag också har ränteavdrag, betraktas deras ränteutgifter som en driftskostnad i näringsverksamhet, medan hushållens avdrag fungerar som en direkt subvention av privat konsumtion. Samtidigt som priserna stiger dämpas hushållens kostnadskänning av ränteavdraget, vilket innebär att efterfrågan inte minskar i samma takt som företagens kostnader stiger. På kort sikt bidrar detta till ett inflationstryck snarare än att dämpa det, vilket är motsatsen till den avsedda penningpolitiska effekten.

Utan ränteavdraget skulle räntehöjningar slå igenom med full kraft direkt på hushållens boendekostnader, vilket skulle kunna göra penningpolitiken mer effektiv i att dämpa inflation och konsumtion. Detta resonemang är förenligt med Karlman et al. (2022), som argumenterar för att ett avskaffande av ränteavdraget på längre sikt minskar snedvridningar i ekonomin, varav en sådan snedvridning är att ränteavdraget delvis isolerar hushållen från penningpolitikens avsedda effekter.

Samtidigt är bilden inte entydig. Ett starkare genomslag av penningpolitiken ger visserligen Riksbanken ett vassare verktyg, men innebär också att hushållen bär en större direkt riskexponering vid räntehöjningar. Finansinspektionen (2024) lyfter just hushållens räntekänslighet som en sårbarhet i svensk ekonomi, vilket antyder att en ytterligare förstärkning av denna känslighet inte är oproblematisk. Frågan handlar därmed inte om huruvida ett starkare penningpolitiskt genomslag är önskvärt i sig, utan snarare om hur stor riskexponering hushållen rimligen bör bära och i vilken utsträckning skattesystemet bör fungera som en buffert mot ränteförändringar.

Frågan om hur riskexponeringen bör fördelas mellan hushåll och stat vid räntehöjningar och i vilken utsträckning skattesystemet ska fungera som en buffert mot penningpolitikens genomslag, faller utanför denna studies avgränsning men utgör en naturlig utgångspunkt för fortsatt forskning kring ränteavdragets roll i ett bredare makroekonomiskt sammanhang.

8 Slutsats

Syftet med detta arbete har varit att analysera de potentiella effekterna av ett avskaffat ränteavdrag på bostadsmarknaden i Malmö, med särskilt fokus på prisskillnader mellan olika delområden. Vidare har studien undersökt den historiska utvecklingen av hushållens belåningsgrad samt i vilken utsträckning kreditmarknadsregleringar har påverkat belåningsbeteendet. Slutligen har analysen vidgats till att omfatta de bredare samhälls-ekonomiska konsekvenser som en sådan skattepolitisk förändring kan medföra. Nedan presenteras de slutsatser som kan dras utifrån studiens resultat och de frågeställningar som legat till grund för arbetet.

8.1 Vilken prisseffekt har ränteavdraget haft på bostadsmarknaden i Malmö?

De skattade prisseffekterna vid ett slopat ränteavdrag indikerar en prisnedgång inom intervallet 8,9 till 17 procent. Den absoluta prisskillnaden är större för bostäder med högre marknadsvärde, även om de relativa effekterna är likartade då modellen utgår från en enhetlig genomsnittlig belåningsgrad. Detta innebär att prisseffekten blir mest framträdande i delområden med höga kvadratmeterpriser, såsom Centrum och Limhamn, medan effekten är mer begränsad i områden med lägre prisnivåer, exempelvis Fosie. Analysen visar därmed att småhus, som generellt har ett högre totalt marknadsvärde än bostadsrätter, uppvisar en större nominell priskänslighet vid förändringar i ränteavdraget.

8.2 Hur har belåningsgraden vid bostadsköp i Malmö utvecklats under perioden 2010–2024?

Belåningsgraden vid bostadsköp i Malmö har under perioden 2010–2024 legat stabilt inom intervallet 66–82 procent beronde på område och år, med ett genomsnitt omkring 70 procent. Under perioden har flera kreditregleringar införts, såsom bolånetaket (2010), amorteringskrav (2016) samt skärpt amorteringskrav (2018). Trots införandet av dessa kreditregleringar med syfte att dämpa skuldsättningen, har ingen betydande trendmässig förändring av genomsnittsnivån kunnat observeras.

8.3 Vilka samhällsekonomiska konsekvenser kan ett avskaffande av ränteavdraget förväntas få?

En av de främsta positiva konsekvenserna är potentialen att dämpa hushållens skuldsättning. Som visats i studien fungerar ränteavdraget som en subvention av lån, vilket uppmuntrar till högre belåning. Genom att fasa ut avdraget ökar den effektiva lånekostnaden, vilket enligt ekonomisk teori och tidigare studier leder till att hushållen blir mer försiktiga i sin budgivning och sänker sin belåningsgrad. Detta skulle på sikt kunna göra det finansiella systemet mer robust och mindre känsligt för framtida räntechocker eller boprisfall.

Ränteavdraget utgör en betydande post i statsbudgeten. För år 2024 beräknas kostnaden uppgå till cirka 61 miljarder kronor, pengar som vid ett avskaffande skulle kunna omfördelas för att stärka den ekonomiska effektiviteten. Genom att växla ränteavdraget mot exempelvis sänkt inkomstskatt skulle hushållens disponibla inkomst stärkas direkt, vilket kan stimulera konsumtion och tillväxt snarare än att låsas i fastighetsvärden. En sådan skatteväxling skulle dessutom korrigera de nuvarande incitamenten genom att uppmuntra till eget sparande framför hög skuldsättning, vilket i förlängningen bidrar till en mer robust samhällsekonomi.

Samtidigt identifieras betydande risker med ett plötsligt slopande av avdraget. Analysen visar att den mest omedelbara effekten är en reduktion av hushållens disponibla inkomst. Eftersom boendekostnader utgör en prioriterad utgift, tvingas räntekänsliga hushåll med små marginaler att minska sin övriga konsumtion för att balansera sin budget. I en ekonomisk miljö med höga räntenivåer, likt den som observerats under 2023–2024, blir detta genomslag särskilt kraftigt då ränteutgifterna redan utgör en stor andel av inkomsten. Ett borttagande i ett sådant läge riskerar att dämpa den generella efterfrågan och bromsa den ekonomiska tillväxten. Detta talar för att en successiv utfasning av ränteavdraget bör inledas i ett lågränteläge, för att minimera de negativa välfärdseffekterna och ge hushållen tid till anpassning.

Ur ett utbudsperspektiv indikerar analysen utifrån 4Q-modellen att ett prisfall på bostadsmarknaden direkt fortplantar sig till nyproduktionen. Då byggbolagens marginaler pressas av höga produktionskostnader, leder sjunkande slutpriser till att färre projekt blir lönsamma. Detta resulterar i ett minskat bostadsbyggande, vilket på sikt riskerar att fördjupa bostadsbristen och därmed motverka de stabiliserande effekter som ett slopat ränteavdrag syftar till att uppnå.

Vidare innebär ett avskaffande betydande fördelningseffekter mellan olika generationer och socioekonomiska grupper. Den nuvarande utjämningen mellan kapitalstarka hushåll och de som finansierar sitt boende med lån skulle upphöra, vilket direkt försämrar förstagångsköparens konkurrenskraft. Utöver social ojämlikhet medför detta en risk för minskad rörlighet på marknaden, då inklåsningseffekter kan uppstå för högt belånade hushåll vid ett prisfall.

Sammanfattningsvis kan konsekvenserna beskrivas som dubbelsidiga. Åtgärden bedöms vara ett effektivt verktyg för att angripa riskerna med hög hushållsskuldsättning och ska-

pa ett mer neutralt skattesystem. Priset för denna stabilitet är dock en risk för lägre bostadsbyggande, minskad rörlighet och en dämpning av den privata konsumtionen, med en ojämn fördelning av bördan mellan olika åldersgrupper.

8.4 Förslag till framtida forskning

Med den nya bolåneregleringen som träder i kraft 2026 förväntas hushållens belåningsbeteende samt bostadspriserna påverkas. Förändringar i regelverket kan komma att påverka både låneutrymme och efterfrågan på bostäder. Samtidigt har riksdagen beslutat att exkludera lån utan säkerhet, såsom blancolån, från ränteavdraget, vilket kan öka osäkerheten för hushåll med svagare ekonomi. Mot denna bakgrund vore det relevant att i framtida studier undersöka hur dessa regeländringar påverkar både belåning och prisutveckling på bostadsmarknaden.

Studien har även begränsats av tillgången till data avseende belåningsgrad. För framtida forskning skulle ett samarbete med en bank eller annan kreditinstitution möjliggöra mer detaljerad och tillförlitlig data, särskilt vad gäller belåningsgrad och belåningsbeteende på områdesnivå. Detta skulle kunna bidra till en mer precis analys av sambandet mellan finansiering och bostadspriser då denna studien tittade på belåningen på småhus eftersom belåning på bostadsrätter är mer begränsad gällande tillgänglig data.

Vidare är Malmö en stad med särskilda förutsättningar, inte minst på grund av närheten till Köpenhamn och därmed en internationell arbets- och bostadsmarknad. Detta innebär att resultaten inte nödvändigtvis är direkt generaliserbara till andra svenska städer. Framtida forskning bör därför inkludera både större och mindre städer för att undersöka om liknande mönster återfinns, eller om Malmö avviker från övriga urbana områden i Sverige.

9 Användning av AI

Under arbetet har AI använts för att förbättra formuleringar och meningsuppbyggnad. AI har också använts för att hitta relevanta källor för arbetet samt gett förslag på vad och hur arbetet borde utvecklas. AI har inte använts för att generera egen text eller som källa utan har använts för omformulering av redan skriven text.

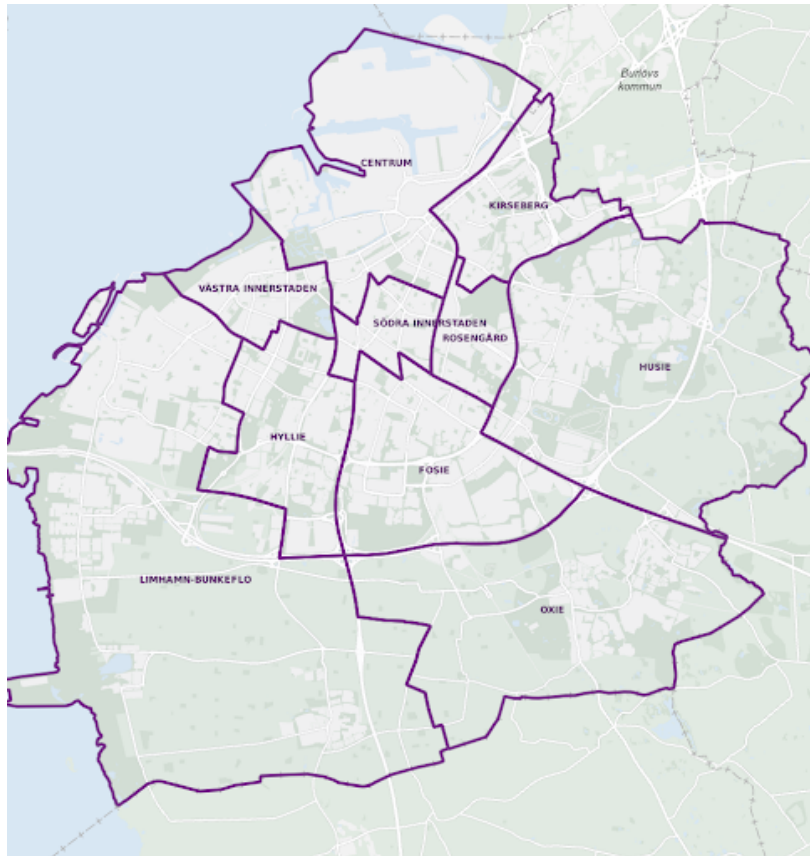
Referenser

- Andersson, Eva, Essen, Emma von och Turner, Bengt (2004). *Bostadspolitiska förändringar i Europa*. Uppsala: Institutet för bostads- och urbanforskning. URL: <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:130475/FULLTEXT01.pdf> (hämtad 2026-04-17).
- Atiyeh, Sima (2025). *Rekordnota för ränteavdrag: 61 miljarder – män med hög lön får mest*. URL: <https://www.svt.se/nyheter/ekonomi/rekordnota-for-ranteavdrag-61-miljarder-man-med-hog-lon-far-mest#:~:text=Statens%20kostnad%20f%C3%B6r%20r%C3%A4nteavdrag%202024%20%C3%A4r%20f%C3%B6rvisso,att%20tro%20att%20f%C3%B6rdelningen%20av%20pengarna%20%C3%A4r> (hämtad 2026-04-16).
- Bengtsson, Ingemar (2023). *Fastighetsvärdering: om värdeteori och värderingsmetoder*. 2. utg. Lund: Studentlitteratur.
- Boverket (2025). *Läget på bostadsmarknaden i riket*. URL: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/> (hämtad 2026-01-21).
- Caldera, Aida och Johansson, Åsa (2013). "The price responsiveness of housing supply in OECD countries". I: *Journal of Housing Economics* 22.3, s. 231–249. DOI: 10.1016/j.jhe.2013.05.002.
- Ekonomifakta (2025a). *Bolånsränta*. URL: https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/makroekonomi/hushallens-ekonomi/bolaneranteprognos_1211600.html (hämtad 2026-01-21).
- (2025b). *Hushållens skulder*. URL: https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/makroekonomi/hushallens-ekonomi/hushallens-skulder_1209167.html (hämtad 2026-01-21).
- (2026). *Malmö*. URL: <https://www.ekonomifakta.se/regional-statistik/din-kommun-i-siffror/malmo/> (hämtad 2026-03-04).
- Englund, Peter (2016). *En mer neutral kapitalbeskattning: Fördelningseffekter av begränsade ränteavdrag*. Studier i finanspolitik 2016/3. Stockholm: Finanspolitiska rådet. URL: <https://www.fpr.se/download/18.61ae2c6184eb33bcd61574/1670427311326/2016-3%20Englund%20-%20En%20mer%20neutral%20kapitalbeskattning.pdf>.
- Feng, Yizhen, Kim, Yunmi och Lee, Seonghoon (2018). "Housing Price and Population Changes: Growing vs Shrinking Cities". I: *Accounting and Finance Research* 7.4, s. 59–65. DOI: 10.5430/afr.v7n4p59.
- Finansinspektionen (2018). *Den svenska bolånemarknaden*. Stockholm: Finansinspektionen.
- (2019). *Färre sårbara hushåll*. Stockholm: Finansinspektionen.
- (2020). *Ränteavdrag och hushållens lån*. Stockholm: Finansinspektionen.
- (2024). *Hushållens skuldsättning utgör en risk för svensk ekonomi och svenska konsumenter*. URL: <https://www.fi.se/sv/publicerat/tal-och-debatt/2024>

- /hushallens-skuldsattning-utgor-en-risk-for-svensk-ekonomi-och-svenska-konsumenter/ (hämtad 2026-01-22).
- Green, Steven L. (maj 2002). *Rational Choice Theory: An Overview*. Faculty Development Seminar Paper. Baylor University.
- Hörberg, Nils (1979). *Motion 1978/79:2366 med anledning av propositionen 1978/79:160 om fortsatt reformering av inkomstskatten m.m.* Stockholm: Sveriges riksdag.
- Karlman, Markus, Kinnerud, Karl och Kragh-Sörensen, Kasper (2022). "Costly reversals of bad policies: The case of the mortgage interest deduction". I: *Review of Economic Dynamics* 40, s. 85–107. DOI: 10.1016/j.red.2020.08.003.
- Malmö Stad (2026a). *Befolkning*. URL: <https://malmo.se/Fakta-och-statistik/Befolkning.html> (hämtad 2026-03-04).
- (2026b). *Statistik för Malmös områden*. URL: <https://malmo.se/Fakta-och-statistik/Statistik-for-Malmos-omraden.html> (hämtad 2026-03-25).
- Mas-Colell, Andreu, Whinston, Michael D. och Green, Jerry R. (1995). *Microeconomic Theory*. New York: Oxford University Press.
- Metria (2026). *Metria Fastighetssök*. URL: <https://www.metria.se> (hämtad 2026-02-10).
- Norrman, Erik (2020). "Dags för en legitim fastighetsskatt". I: *Ekonomisk Debatt* 48.2, s. 39–51. URL: <https://www.nationalekonomi.se/wp-content/uploads/2020/03/48-2-en.pdf> (hämtad 2026-02-01).
- O’Sullivan, Arthur (2019). *Urban Economics*. 9. utg. New York: McGraw-Hill Education.
- OECD (2026). *Household debt*. Organisation for Economic Co-operation and Development. URL: <https://www.oecd.org/en/data/indicators/household-debt.html> (hämtad 2026-03-26).
- Persson, Mats (2014). *Bör ränteavdragen avskaffas?* URL: <https://ekonomistas.se/2014/11/11/bor-ranteavdragen-avskaffas/> (hämtad 2026-03-26).
- Regeringen (1979). *Proposition 1978/79:160. Om fortsatt reformering av inkomstskatten m.m.* Stockholm: Regeringskansliet.
- (1990). *Proposition 1989/90:110. Om reformerad inkomst- och företagsbeskattning*. Stockholm: Regeringskansliet.
- (2007). *Proposition 2007/08:27. Avskaffande av den statliga fastighetsskatten m.m.* Stockholm: Regeringskansliet.
- (2016). *Proposition 2015/16:89. Amorteringskrav*. Stockholm: Regeringskansliet.
- Regeringskansliet (2026). *Regeringen går vidare med förslag om nya bolåneregler*. URL: <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2026/02/regeringen-gar-vidare-med-forslag-om-nya-bolaneregler/> (hämtad 2026-01-24).
- Roine, Jesper (2016). *Några argument för att behålla ränteavdraget*. URL: <https://ekonomistas.se/2016/09/01/nagra-argument-for-att-behalla-ranteavdraget/> (hämtad 2026-03-26).
- Ryttersson, Joakim (2024). *Osålda nyproducerade bostäder – vad kan byggbolaget göra?* URL: <https://www.ekonomifokus.se/bostad/kopa-bostad-guide/nar-byggbolagen-er-far-salt-nyproducerade-bostader-vad-de-kan-gora#:~:text=Vanligtvis%20garanterar%20byggbolaget%20att%20k%C3%B6per,%C3%A5nadsavgifter%20fr%C3%A5n%20de%20os%C3%A5lda%20bostadsr%C3%A4tterna.> (hämtad 2026-03-09).

- Skatteverket (2026). *Avdrag för ränteutgifter*. URL: <https://www.skatteverket.se/privat/deklaration/avdragforprivatpersoner/avdragforraenteutgifter.106.1b39a64a1919eabb488b87.html> (hämtad 2026-01-22).
- Sommer, Kamila och Sullivan, Paul (2018). "Implications of US Tax Policy for House Prices, Rents, and Homeownership". I: *American Economic Review* 108.2, s. 241–274. DOI: 10.1257/aer.20141751.
- Statistiska centralbyrån (2023). *Svenskar har höga skulder jämfört med andra europeer*. URL: <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2023/svenskar-har-hoga-skulder-jamfort-med-andra-europeer/> (hämtad 2026-01-22).
- Waldenström, Daniel, Bastani, Spencer och Hansson, Åsa (2018). *Kapitalbeskattningens förutsättningar*. Stockholm: SNS Förlag. URL: <https://cms-production.sns.se/app/uploads/2020/02/konjunkturadets-rapport-2018-kapitalbeskattningens-forutsattningar.pdf> (hämtad 2026-02-12).
- Värderingsdata (2026). *Transaktionsdatabas för fastighetsmarknaden*. URL: <https://www.varderingsdata.se> (hämtad 2026-02-10).

A Bilagor



Figur A.1: Karta över Malmö stads olika områden. Källa: <https://stadsatlas.malmo.se/stadsatlas/>

År	Medelvärde av inflation	medelvärde av styrränta
2010	1.15%	0.52%
2011	2.96%	1.77%
2012	0.88%	1.42%
2013	-0.05%	0.98%
2014	-0.18%	0.44%
2015	-0.03%	-0.27%
2016	0.98%	-0.49%
2017	1.79%	-0.50%
2018	1.96%	-0.48%
2019	1.80%	-0.23%
2020	0.49%	0.00%
2021	2.17%	0.00%
2022	8.35%	0.94%
2023	8.65%	3.56%
2024	2.86%	3.54%

Tabell A.1: Medelvärde för inflation och styrränta mellan 2010-2024

År	Småhus (M)	Småhus (U)	Lägenheter (M)	Lägenheter (U)
2010	2294206	2034867	742608	658663
2011	2387931	2050940	696881	598535
2012	2233745	1916576	666594	571945
2013	2273810	1964399	639697	552650
2014	2484405	2167890	671598	586036
2015	2655313	2369898	778302	694644
2016	2968000	2688762	853884	773548
2017	3174500	2860992	961452	866501
2018	3211157	2907094	929430	841423
2019	3501614	3161295	949614	857322
2020	3626286	2593436	1015714	887596
2021	4254105	3817622	1121752	1006657
2022	4158247	3669476	1179838	1041157
2023	4116362	3526550	1065129	899000
2024	3966383	3327444	1062597	882003

Tabell A.2: Medelvärdet för småhus och lägenheter med och utan ränteavdraget i Fosie mellan 2010-2024

År	Småhus (M)	Småhus (U)	Lägenheter (M)	Lägenheter (U)
2010	2826844	2513185	753736	670103
2011	2550167	2194716	726863	625550
2012	2385172	2060807	713553	616515
2013	2596548	2255163	776084	674047
2014	2733143	2389327	767029	670540
2015	3209167	2790793	814812	708586
2016	3436594	3064699	954577	851276
2017	3488839	3164353	1112435	1008971
2018	3631400	3206711	1028815	908496
2019	3938833	3452422	1138481	997889
2020	4588714	4143227	1185459	1070371
2021	5138542	4538269	1289608	1138959
2022	4786786	4236024	1370613	1212912
2023	4548400	3941541	1292763	1103361
2024	4718448	4003499	1262934	1053439

Tabell A.3: Medelvärde för småhus och lägenheter med och utan ränteavdraget i Kirseberg mellan 2010-2024

År	Småhus (M)	Småhus (U)	Lägenheter (M)	Lägenheter (U)
2010	2095395	1806553	1506456	1298797
2011	1795231	1498350	1424033	1188538
2012	1524308	1316579	1364937	1178927
2013	2219375	1909899	1658984	1427650
2014	2649222	2337573	1455711	1284464
2015	1506277	1356945	1776455	1600337
2016	1582619	1417868	2008668	1799565
2017	2229324	1951811	2194335	1921178
2018	1851186	1623798	2169858	1903326
2019	2504682	2195898	2313056	2027896
2020	1876522	1646145	2355639	2066441
2021	1992538	1752062	2698605	2372915
2022	2532576	2169670	2858925	2449255
2023	3011154	2566187	2668671	2274314
2024	2580313	2149887	2726153	2271400

Tabell A.4: Medelvärde för småhus och lägenheter med och utan ränteavdraget i Limhamn mellan 2010-2024

År	Lägenhet (M)	Lägenheter (U)
2010	1445081	1241903
2011	1305047	1090820
2012	1385027	1184811
2013	1376368	1208279
2014	1377823	1220985
2015	1577799	1376498
2016	1762687	1589737
2017	1968614	1782357
2018	1822557	1654474
2019	1936318	1696350
2020	2052030	1856738
2021	2322881	2115719
2022	2291679	1961649
2023	2067964	1765229
2024	2130517	1769393

Tabell A.5: Medelvärde för lägenheter med och utan ränteavdraget i Västra Innerstaden mellan 2010-2024

År	Lägenhet (M)	Lägenheter (U)
2010	1693485	1455381
2011	1703925	1424221
2012	1661180	1421044
2013	1769447	1553353
2014	1879456	1665517
2015	2091270	1824458
2016	2297234	2071836
2017	2608338	2361554
2018	2463233	2236065
2019	2548978	2233083
2020	2759818	2497166
2021	3111389	2833905
2022	3158857	2703942
2023	3024884	2582063
2024	3200847	2658302

Tabell A.6: Medelvärde för lägenheter med och utan ränteavdraget i Centrum/Västra hamnen mellan 2010-2024

År	Lägenhet (M)	Lägenheter (U)
2010	913533	785090
2011	858888	717899
2012	851394	728319
2013	868485	762421
2014	915733	811495
2015	1014161	884771
2016	1183087	1067006
2017	1386470	1255291
2018	1348199	1223863
2019	1434703	1256900
2020	1510034	1366324
2021	1705333	1553246
2022	1720654	1472858
2023	1593273	1360030
2024	1730665	1437316

Tabell A.7: Medelvärde för lägenheter med och utan ränteavdraget i Södra innerstaden 2010-2024

År	Lägenhet (M)	Lägenheter (U)
2010	1081320	929287
2011	1030665	861478
2012	990286	847133
2013	989746	868873
2014	1074988	952622
2015	1216784	1061542
2016	1433735	1293061
2017	1645505	1489818
2018	1577146	1431696
2019	1705955	1494536
2020	1792430	1621844
2021	1977712	1801333
2022	2081949	1782122
2023	1941978	1657687
2024	1968886	1635159

Tabell A.8: Medelvärde för lägenheter med och utan ränteavdraget i Hyllie mellan 2010-2024

År	Disponibel inkomst
2010	108 579
2011	112 016
2012	113 091
2013	116 169
2014	119 535
2015	124 796
2016	128 791
2017	130 707
2018	134 365
2019	137 396
2020	147 841
2021	155 908
2022	164 522
2023	174 713
2024	315 065

Tabell A.9: Disponibel medelinkomst för Fosie mellan 2010-2024 (Malmö Stad 2026b).

År	Disponibel inkomst
2010	134 102
2011	141 881
2012	140 378
2013	144 556
2014	150 225
2015	154 157
2016	162 122
2017	166 474
2018	171 179
2019	174 863
2020	184 683
2021	193 075
2022	204 288
2023	202 931
2024	351 504

Tabell A.10: Disponibel medelinkomst för Kirseberg mellan 2010-2024 (Malmö Stad 2026b)

År	Disponibel inkomst
2010	187 692
2011	202 522
2012	199 938
2013	203 106
2014	218 910
2015	221 778
2016	231 747
2017	237 725
2018	237 773
2019	242 829
2020	262 891
2021	306 144
2022	291 403
2023	314 227
2024	520 153

Tabell A.11: Disponibel medelinkomst för Limhamn mellan 2010-2024 (Malmö Stad 2026b)

År	Disponibel inkomst
2010	137 775
2011	141 868
2012	142 767
2013	145 274
2014	150 829
2015	155 524
2016	157 467
2017	163 764
2018	165 526
2019	168 700
2020	182 980
2021	194 801
2022	204 515
2023	218 548
2024	371 791

Tabell A.12: Disponibel medelinkomst för Hyllie mellan 2010-2024 (Malmö Stad 2026b)

År	Disponibel inkomst
2010	192 261
2011	197 902
2012	204 905
2013	206 918
2014	215 050
2015	226 570
2016	233 359
2017	244 780
2018	245 992
2019	248 269
2020	260 700
2021	288 353
2022	302 335
2023	303 889
2024	440 000

Tabell A.13: Disponibel medelinkomst för Västra innerstaden mellan 2010-2024 (Malmö Stad 2026b)

År	Disponibel inkomst
2010	123 317
2011	129 259
2012	133 077
2013	135 233
2014	140 425
2015	146 414
2016	151 208
2017	158 743
2018	163 044
2019	168 453
2020	177 641
2021	189 615
2022	198 341
2023	209 651
2024	323 409

Tabell A.14: Disponibel medelinkomst för Södra innerstaden mellan 2010-2024 (Malmö Stad 2026b)

År	Disponibel inkomst
2010	169 174
2011	176 958
2012	179 316
2013	184 132
2014	193 313
2015	211 800
2016	211 915
2017	222 680
2018	225 441
2019	228 741
2020	249 400
2021	273 838
2022	286 601
2023	295 045
2024	442 060

Tabell A.15: Disponibel medelinkomst för Västra hamnen/Centrum mellan 2010-2024 (Malmö Stad 2026b)