

Ränteavdrag: Gynnar det bostadsägarna?

Notan som staten behövde betala för ränteavdraget låg på 61 miljarder år 2024. Frågan är om denna subvention faktiskt hjälper att göra bostäder tillgängliga för fler eller om fördelen har ätits upp av stigande bostadspriserna.

Det svenska ränteavdraget är en omdiskuterad skattepolitisk åtgärd som ofta anses bidra till både hög skuldsättning och driva upp bostadspriser, samtidigt som det ska underlätta för hushåll med svag ekonomi genom minskande boendekostnader. Det svenska ränteavdraget reducerar räntekostnaden för bolån med 30 procent upp till 100 000 kronor per år och med 21 procent därefter. Det låter som en fördel för bolånetagarna men den ekonomiska teorin kring detta säger att om alla kan låna mer, bjuder alla mer och priserna stiger tills fördelen med avdraget är uppäten.

Detta examensarbete syftar till att analysera hur ett slopat ränteavdrag skulle påverka bostadspriserna och skuldsättningen i Malmö. Staden 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.

Resultaten från simuleringen visar att ränteavdraget är kraftigt kapitaliserat i Malmös bostadspriser och har en mätbar effekt i samtliga studerade områden. Generellt skattas prisskillnaden mellan dagens priser och scenariot utan ränteavdrag till ett intervall mellan 8,9 och 17 procent lägre, exempelvis hade detta inneburit att en lägenhet i Malmö centrum år 2024 hade varit 550 000 kronor billigare.

Ett avskaffande skulle alltså pressa ned priserna, men bilden är inte enkel. Lägre priser minskar lönsamheten för byggherrar, vilket sannolikt leder till stagnation i nybyggandet. Det finns också en tydlig generationseffekt med ränteavdraget. Idag fungerar det som en inträdesbiljett för förstagångsköpare med begränsat eget kapital och ett avskaffande riskerar att öka klyftan mellan de som redan äger och de som vill in på marknaden.

På systemnivå pekar argumenten dock i andra riktningen. Ett slopat avdrag skulle dämpa hushållens skuldsättning, minska sårbarheten vid räntechocker och bidra till ett mer skatteneutralt system. De 61 miljarder som frigörs när idag i stor utsträckning dem som redan är inne på marknaden, pengarna kunde lika gärna användas till sänkt inkomstskatt eller välfärdssatsningar som når bredare delar av befolkningen.

Författare: Eric Gillbrant och Felix Karlsson

Originaltitel: Ränteavdragets effekt på bostadsmarknaden i Malmö