

Nyproducerade bostadsrätter – att köpa nytt har ett pris

När du köper en bostadsrätt köper du inte bara en lägenhet, du tar också på dig en del av föreningens gemensamma lån. En ny studie vid LTH visar att det finns en optimal nivå för hur mycket en bostadsrättsförening bör vara belånad, vilket bostadsrättsföreningar vid nyproduktion systematiskt överstiger.

Köpare av bostadsrätter jämför främst priset och månadsavgiften, men bakom dessa siffror döljer sig en tredje faktor som är lätt att missa, föreningens lån. Dessa lån bärs kollektivt av alla medlemmar och speglas delvis av månadsavgiften, men förstås sällan fullt ut av köpare.

Men spelar det någon roll hur lånen är fördelade? Om de ligger hos föreningen eller hos den enskilde köparen? Hur lånen fördelas drivs främst av en skattemässig asymmetri, där privatpersoner kan dra av 30 procent av sina räntekostnader i deklarationen, vilket föreningen inte kan. Å andra sidan kan föreningen ofta låna till lägre ränta och slipper de amorteringskrav och lånetak som gäller för privatpersoner. Dessa faktorer drar åt olika håll, vilket innebär att det borde finnas en optimal skuldsättningsnivå som ger högst samlat värde.

Det är precis vad studien bekräftar. Genom att analysera drygt 5 000 bostadsrättsaffärer i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala under åren 2019–2024 har studien statistiskt beräknat vilken skuldsättningsnivå som maximerar värdet på lägenheterna. Den optimala nivån landade på att föreningens lån bör motsvara ungefär 11,6 procent av det totala lägenhetsvärdet.

Resultaten visar att nyproducerade föreningar i genomsnitt ligger tydligt över denna nivå, mellan 15 och 21 procent beroende på hur man definierar nyproduktion. Ombildade föreningar, det vill säga sådana som bildats när hyresgäster köpt loss sina lägenheter, hamnar i stället under den optimala nivån.

Varför ser det ut så här? Intervjuer med fem branschaktörer ger svaret. Det handlar sällan om medvetna val kring vad som är optimalt för köparna. I stället sätter bankernas kreditbedömning ett övre tak, och fördelningen av lån bestäms sedan av skillnaden mellan vad det kostar att bygga och vad marknaden är beredd att betala i insats. Är byggkostnaden högre än marknadsvärdet av bostadsrätten, vilket ofta är fallet, tvingas föreningen ta lån för att täcka mellanskillnaden.

En viktig förklaring till att problemet uppstår och kvarstår är att köpare i allmänhet inte uppmärksammar, eller prissätter, föreningens skuldsättning fullt ut. Köpare jämför insats och månadsavgift, men räknar sällan på vad den bakomliggande lånenivån innebär på lång sikt. Det skapar utrymme för en intressekonflikt, byggherren lämnar projektet vid tillträdet och bär inte konsekvenserna av en hög skuldsättning, medan de boende gör det i många år framöver.

Studien finner alltså tecken på ett problematiskt system där incitamenten att hitta den värdemaximerande kapitalstrukturen är svaga, och där branschstandarden reproduceras även om den inte är optimal. Resultaten är mest tillämpbara på storstadsmarknader med hög efterfrågan, men pekar på ett strukturellt problem som berör hundratusentals bostadsköpare.