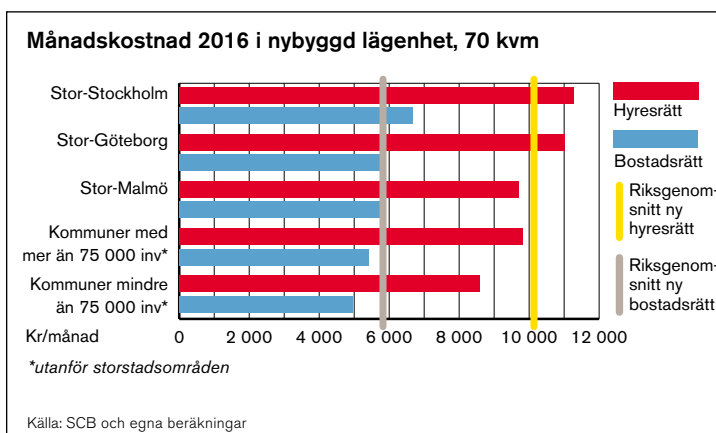


Dyr bostadsrätt ändå billigare att bo i

Priserna på bostadsrätter har stigit kraftigt de senaste åren, särskilt i storstadsområdena men även i högskoleorter och andra större städer.

Ändå kommer boendekostnaden i bostadsrätt inte i närheten av vad det kostar att bo i en lika stor nybyggd hyresrätt. Inte ens med amortering inräknad blir bostadsrätten dyrast.



I genomsnitt skiljer det drygt 4 000 kronor i månaden mellan en nybyggd bostadsrätt och motsvarande hyreslägenhet.

NYBYGGDA LÄGENHETER

Statistiska centralbyrån samlar in uppgifter om hyror, avgifter och insatser i nybyggda lägenheter. Diagrammet här intill utgår från den statistiken. Dessutom har vi gjort en schablonberäkning av räntekostnaden. Hur vi räknat kan du se i tabellen och under fliken längst ned på sidan.

I genomsnitt skiljer det drygt 4 000 kronor i månaden till hyresrättens nackdel i de lägenheter som blev inflyttningsklara 2016.

DET SKILJER 5 000 KRONOR I GÖTEBORG

Störst skillnad är det i Storgöteborg. Där är snitthyran i en nybyggd 70 kvm lägenhet 11 000 kronor, medan månadskostnaden i en lika stor nybyggd bostadsrätt stannar under 6 000 kronor.

I Storstockholm, där hyrorna är högst, är även bostadsrätterna dyrare. Där skiljer det cirka 4 500 kronor mellan månadskostnaden i bostadsrätt och hyresrätt. I Stormalmö är skillnaden "bara" 3 900 kronor, vilket är ungefär på samma nivå som skillnaden i övriga landet.

INTE BARA SKATTEEFFEKT

Att det är billigare att bo i bostadsrätt än i hyresrätt förklaras delvis av skillnader i beskattning. Bostadsrättsinnehavarna får ju dra av räntan på sina lån. Men i den här jämförelsen står ränteavdraget i snitt bara för ungefär en fjärdedel av skillnaden.

Det extremt låga ränteläget som rått de senaste åren gör det extra lönsamt att äga sin bostad just nu. Om räntan steg till 4 procent i stället för de 2 procent som kalkylen här är räknad på, skulle skillnaden mellan boendeformerna minska till ett par tusen kronor i månaden. Samtidigt skulle statens kostnader för ränteavdragen stiga kraftigt.

RÄNTEAVDRAGET BETYDER MYCKET

Nybyggda bostadsrätter är, till skillnad från nybyggda hyresrätter, inte de dyraste i sitt slag. Snittpriset på en 70 kvm bostadsrätt i Storstockholm var, enligt Mäklarstatistik, nära fyra miljoner kronor 2016, det vill säga en hel miljon över snittpriset på de nybyggda lägenheterna.

forts nästa sida

Men med dagens ränteläge, och dagens ränteavdrag, måste man komma upp i en belåning på fem, sex miljoner för att få samma boendekostnad som i en nybyggd hyreslägenhet. Då bidrar staten, genom ränteavdraget, med ett par, tre tusen kronor i månaden.

BILLIGT BOENDE FÖR DEM SOM HAR RÅD

Problemet med denna jämförelsevis billiga boendeform är att den inte är tillgänglig för de grupper som bäst skulle behöva ett boende till rimlig kostnad. Först och främst måste man kunna betala cirka 400 000 kronor i kontantinsats. Sedan tillkommer amorteringar på 2 000–4 000 kronor i månaden.

Amorteringar är ju egentligen ett eget sparande, ingen kostnad. Men det är en utgift som ska betalas, och sammanlagt börjar det då närma sig hyran i en nybyggd hyreslägenhet. Se kolumnen längst till höger i tabellen. Och den månadsutgiften är inte heller något för låginkomsttagare.

Men ju mer man kan lägga in i kontantinsats desto billigare bor man. I bostadsrätt.

Boendekostnad i nybyggd lägenhet 2016, kronor per månad

	Hyres- rätt 70 kvm ¹	Bostads- rätt 70 kvm ²	Uträkning bostadsrättslägenhet 70 kvm ²						
			Avgift ¹	Insats ¹	Lån på 85 proc	Ränta 2 %	Ränteav- drag	Amorte- ring 2%	Utgift inkl amort
Storstockholm	11 288	6 681	3 803	2,91 milj	2,47 milj	4 111	-1 233	4 111	10 791
Storgöteborg	11 031	5 861	3 704	2,17 milj	1,85 milj	3 081	- 924	3 081	8 942
Stormalmö	9 695	5 807	3 914	1,91 milj	1,62 milj	2 704	- 811	2 704	8 511
Kommun >75 000 inv	9 806	5 412	3 663	1,76 milj	1,50 milj	2 499	- 750	2 499	7 911
Kommun <75 000 inv	8 598	4 970	3 500	1,48 milj	1,26 milj	2 101	- 630	2 101	7 071
Riket	10 045	5 970	3 722	2,27 milj	1,93 milj	3 212	- 964	3 212	9 182

Källa: 1) SCB, stora tal avrundade. 2) Egen uträkning baserad på antagandet att 85 procent av köpesumman är lån, till en ränta på 2 procent. Vid högre kontantinsats, vilket inte är ovanligt, blir månadskostnaden lägre.

LÄS MER: Om källor, definitioner och uträkningar

Grunduppgifterna i diagrammet är hämtade från SCBs statistikdatabas, *Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter 2016*.

När det gäller bostadsrätter finns uppgift om *årsavgift per kvadratmeter* och *insats per kvadratmeter* i SCBs statistik. Undersökningen baseras på gruppbyggda småhus och flerfamiljshus som blev färdiga 2016 och upplåts med hyresrätt respektive bostadsrätt. Bortfallet enligt SCB är 9 procent för hyresrätter och 22 procent för bostadsrätter. Specialbostäder ingår inte i undersökningen.

Boendekostnaden i diagrammet är uträknad som summan per månad av årsavgift och en uppskattad kapitalkostnad i en lägenhet som är 70 kvm.

Kapitalkostnaden beräknas på en låneränta om 2 procent, minus 30 procents skatteavdrag. Minst 15 procent av insatsen måste betalas kontant, varför vi räknat på en låneandel om 85 procent. Vid högre kontantinsats blir boendekostnaden lägre.

Enligt *SCBs finansmarknadsstatistik* var hushållens genomsnittliga bolåneränta för nya avtal 1,63 procent i januari 2016 och 1,57 procent i december 2016.

Amortering är inte inräknad i boendekostnaden i diagrammet, men uppgiften finns i tabellen, kolumnerna längst till höger. När lånet är större än 70 procent av marknadsvärdet krävs en amortering om 2 procent per år. Det är en utgift för bostadsrättsinnehavaren, men inte en kostnad eftersom det är ett sparande som sänker låneskulden.

Det finns även andra skillnader mellan hyra och boendekostnad i bostadsrätt, till exempel att inre underhåll ingår i hyran men inte i avgiften till bostadsrättsföreningen. En bostadsrättsinnehavare tar också en ekonomisk risk (med möjlighet till vinst) och måste ha beredskap för att räntor kan stiga.

Men uträkningen kan ändå ge en uppfattning om ungefär hur stor skillnaden är i boendekostnad mellan de olika upplåtelseformerna, i en lägenhet som stod inflyttningsklar 2016.