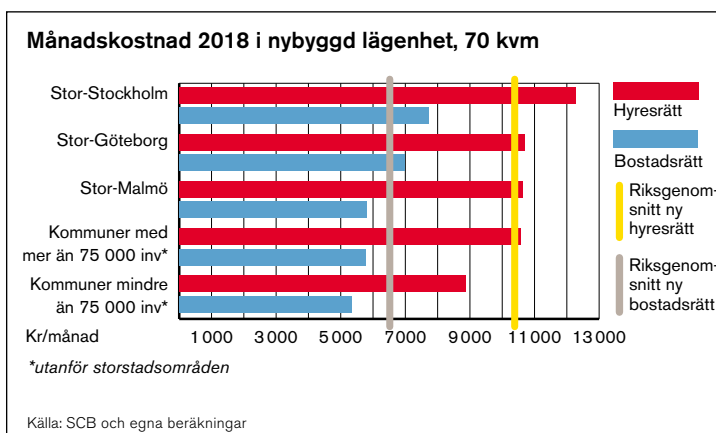


Dyr bostadsrätt ändå billigare att bo i

Priserna på bostadsrätter är höga, 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.

Först när man räknar in amorteringen, som dock är ett sparande, hamnar boutgiften på liknande nivå.



I genomsnitt skiljer det närmare 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 nära 4 000 kronor i månaden till hyresrättens nackdel i de lägenheter som blev inflyttningsklara 2018.

STÖRRE SKILLNAD I MALMÖ

Störst skillnad är det i Stormalmö, och i gruppen större kommuner. Där är snitthyran i en nybyggd 70 kvm lägenhet cirka 10 600 kronor, medan månadskostnaden i en lika stor nybyggd bostadsrätt stannar på 5 800 kronor.

I Stockholms- och Göteborgsregionerna är bostadsrättspriserna klart högre. Men med en genomsnittlig inflyttningshyra i en 70 kvm lägenhet i Storstockholm på 12 300 kronor blir ändå skillnaden gentemot bostadsrätten drygt 4 500 kronor.

I Göteborg är den genomsnittliga hyresnivån i det nybyggda lägre än i Stockholm, liksom priset på nya bostadsrätter.

Minst skillnad mellan boendeformerna är det i de minsta kommunerna, ”bara” drygt 3 500 kr per månad. Där är både bostadsrättspriser och nybyggnadshyror lägre.

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 tredjedel 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 en tusenlapp i månaden. Samtidigt skulle statens kostnader för ränteavdrag stiga kraftigt.

forts nästa sida

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 300 000–600 000 kronor i kontantinsats. Sedan tillkommer amorteringar på flera tusen kronor i månaden.

Amorteringar är ju egentligen ett eget sparande, ingen kostnad. Men det är en utgift som ska betalas, och sammanlagt hamnar det då i nivå med 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 2018, 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	12 273	7 716	3 850	3,90 milj	3,31 milj	5 523	- 1 657	5 523	13 239
Storgöteborg	10 710	6 993	3 967	3,05 milj	2,59 milj	4 324	- 1 297	4 324	11 317
Stormalmö	10 623	5 799	3 827	1,99 milj	1,69 milj	2 818	- 845	2 818	8 618
Kommun >75 000 inv	10 558	5 765	3 710	2,07 milj	1,76 milj	2 936	- 881	2 936	8 701
Kommun <75 000 inv	8 855	5 332	3 553	1,79 milj	1,53 milj	2 543	- 763	2 543	7 875
Riket	10 383	6 536	3 768	2,79 milj	2,37 milj	3 954	- 1 186	3 954	10 491

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.

På en annan sida redovisas en jämförelse över genomsnittlig boendekostnad i olika upplåtelseformer, baserad på SCB:s statistik. Den gäller samtliga bostäder, inte bara nybyggda.

LÄS MER: Om källor, definitioner och uträkningar

Grunduppgifterna i diagrammet är hämtade från SCBs statistikdatabas, *Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter 2018*.

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 2018 och upplåts med hyresrätt respektive bostadsrätt. 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 1,72 procent i januari 2018 och 1,66 procent i december 2018, dvs lägre än de 2 procent vi räknar med här.

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.

2018 skärptes amorteringskravet: Om bruttoinkomsten x 4,5 blir mindre än bostadslånet måste låntagaren amortera ytterligare 1 procent av bostadslånets storlek, utöver de tidigare reglerna.

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. I en hyreslägenhet är det fastighetsägaren som står för risken, och tar betalt för kapitalkostnaden via hyran. Hyresrätten får därmed en högre kapitalkostnad än bostadsrätten.

Alla dessa olikheter till trots kan uträkningen ändå ge en uppfattning om ungefär hur stor skillnaden är i boendekostnad mellan de olika upplåtelseformerna, i en lägenhet som stod inflyttningsklar 2018.