

Dubbel kostnadsökning i hyresrätt

Sedan början av 1990-talet har kostnaden för att bo i hyreshus stigit mer än dubbelt så mycket som andra priser. Samtidigt har det relativt sett blivit billigare att bo i egnahem, enligt SCB:s index.

NU: DYRARE HYRA ÄN ÄGA

Resultatet har blivit att skillnaden mellan boendeformerna ökat, och att det numera är klart dyrare att bo i hyresrätt än i ägda boendeformer. Så har det inte alltid varit.

1991 var det ingen större skillnad i boendekostnad mellan hyresrätt och eget hus, som vi kan se i det nedre diagrammet. Hade båda sedan följt den allmänna prisutvecklingen (KPI) skulle förhållandet vara ungefär likadant nu.

Men i stället skiljer det nu ett par tusen kronor i månaden till villaboendets fördel.

HUR BLEV DET SÅ HÄR?

Som man ser på kurvan i diagrammet överst hände det dramatiska saker med hyrorna i början av 1990-talet. Bakgrunden är den stora skatteomläggningen 1990, som gick ut på att sänka inkomstskatterna och i stället höja skatterna på varor och tjänster, till exempel mycket av det som ingår i hyran.

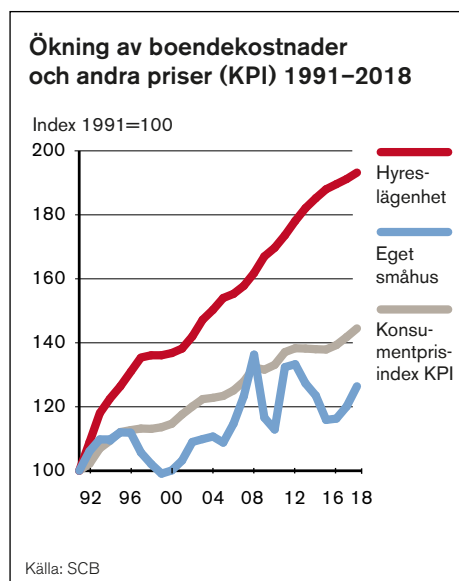
Under samma period började statens subventioner till hyresboendet fasas ut, vilket ytterligare bidrog till att höja hyrorna. Även under 2000-talet, undantaget 2016–2018, har boendekostnaderna i hyreshus stigit mer än KPI.

TAXOR OCH AVGIFTER HAR HÖJTS KRAFTIGT

En anledning till att hyrorna ökat mer än andra priser är att taxorna för el, värme, vatten och avfall, som tillsammans står för cirka en tredjedel av hyrorna, har stigit ännu mer. De kostnadsökningarna har förstås även drabbat boende i egnahem, men där kompenseras det med råge av att själva ägandet blivit billigare.

LÄTTNADER FÖR VILLAÄGARE

Ser man på kostnadsutvecklingen för villaboende, i det övre diagrammet, så märks en del effekterna av skatteomläggningen 1990 även där. Men sedan har villaägandet gynnats av låga räntenivåer och förändringar i beskattningen.



Hyrorna har stigit mer än dubbelt så mycket som inflationen (KPI).



Om bokostnaderna följt KPI skulle hyrorna varit lägre och villaägandet dyrare.

forts nästa sida

forts.

Många villaägare, särskilt i storstäder, fick kraftigt sänkta boendekostnader när fastighetsskatten 2008 ersattes med en lägre kommunal fastighetsavgift. Alla som äger sin bostad får dessutom rot-avdrag när de anlitar hantverkare för att bygga om hemma.

De senaste åren har även låga räntor sänkt kostnaderna i villaboendet. 2018 steg dock elpriset kraftigt vilket drev upp boendekostnaden.

LÄS MER: Så har vi räknat

Nedre diagrammet: Genomsnittlig boendeutgift i en bostad med fyra rum och kök 2017 var 7 967 kr i hyresrätt och 5 208 kr i äganderätt, enligt SCB. Kostnadsökningen mellan 1991 och 2017 (övre diagrammet) var 91 procent för hyresrätt och 20 procent för äganderätt, enligt SCB:s index. Samtidigt steg KPI med 42 procent.

Räknar man bakåt (delar nuvarande kostnad med ökningen) får man utgångsvärdena 4 082 kr (hyresrätt) respektive 4 198 kronor (äganderätt). När det gäller hyresrätt stämmer det ganska bra med uppgifterna i Statistisk årsbok 1993, där genomsnittshyran 1991 för 4 rum och kök anges till 4 109 kr/mån. Motsvarande uppgift för äganderätt saknas.

Multipliserar man sedan dessa utgångsvärden med ökningen av konsumentprisindex (KPI) för samma period, får man fram hur boendekostnaderna skulle varit om båda upplåtelseformerna följt KPI: 5 800 kr/mån för hyresrätten, 5 950 kr/mån för egenhem 4 rum och kök.

1991 har valts som utgångsår för att jämförelsen inte ska störas av förändringen i villaägarnas ränteavdrag som skedde i samband med skatteomläggningen 1990. 2017 är senast tillgängliga år i SCB:s undersökning av boendeutgifter.