

Den ekonomiska politiken begränsar flyttviljan

En studie om äldres rörlighet på den svenska bostadsmarknaden

The economic policy limits the willingness to move

A study of elderly's mobility on the Swedish house market

Författare: Daniel Bokhari Friberg, Eric Lagerlöf & Jakob Gustafsson

Handledare: Martin Grander

Kandidatuppsats FF321F, 15 hp

Författarnas förord

Vi vill tacka de respondenter som genom att delta i denna studie gjort vårt examensarbete möjligt. Vi vill även tacka våra kollegor och chefer på respektive arbetsplats för visad förståelse för skrivprocessens tidsåtgång. Avslutningsvis vill vi tacka vår handledare Martin Grander för den feedback du givit oss.

Sammanfattning

Examensarbetets titel: Den ekonomiska politiken begränsar flyttviljan

Seminariedatum: 2019-05-27

Ämne/kurs: FF321F

Författare: Daniel Bokhari Friberg, Eric Lagerlöf och Jakob Gustafsson

Handledare: Martin Grander

Nyckelord: Transaktionskostnad, ekonomisk politik, ränta, amorteringskrav, uppskov, reavinstbeskattning, flyttkedjor, lock-in-effekt.

Syfte: Syftet med uppsatsen är att undersöka vilka faktorer som påverkar äldre människors benägenhet att flytta samt vilken effekt den nuvarande ekonomiska politiken har på den svenska bostadsmarknaden. Vidare utreds varför rörligheten och flyttkedjan bland äldre ser ut som den gör med anledning av dessa faktorer.

Metod: För att uppnå syftet med uppsatsen har en kvalitativ studie genomförts i form av 15 semistrukturerade intervjuer.

Teoretiska perspektiv: Den teoretiska referensramen är uppdelad i två avsnitt, tidigare forskning samt teori. I det första avsnittet berörs främst äldres rörlighet på bostadsmarknaden. I den andra delen återfinns följande rubriker: Marknadsteori, Pristeori bostadsrätter, Transaktionskostnader samt Flyttkedjor.

Empiri: Studiens empiri består utav två avsnitt, en dokumentstudie samt ett intervjuresultat. Första delen består utav följande rubriker: Reavinstskatt, Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Uppskov, Ränta samt Amortering och amorteringskrav. Intervjuresultatet är uppdelat i två huvudrubriker: Ekonomiska faktorer samt Personliga faktorer.

Analys: Studiens intervjuresultat analyseras här med hjälp av den teoretiska referensramen samt tidigare forskning.

Slutsats: Sammanfattningsvis vittnar studien om att dagens ekonomiska politik har stor inverkan på äldres flyttbenägenhet. Sveriges höga vinstbeskattning för permanentboende pekar mot en inlåsnings effekt som följaktligen leder till att bostadsbeståndet inte nyttjas optimalt. De ekonomiska faktorerna i kombination med de personliga faktorerna är avgörande för huruvida Sverige ska lyckas bearbeta den tröga rörligheten som råder på dagens bostadsmarknad.

Abstract

Title: The economic policy limits the willingness to move

Seminar date: 2019-05-27

Course: FF321F

Author: Daniel Bokhari Friberg, Eric Lagerlöf and Jakob Gustafsson

Advisor: Martin Grander

Key words: Transaction cost, economic policy, interest, amortization requirements, suspension, capital gains tax, relocation chains, lock-in effect,

Purpose: The purpose of the thesis is to investigate which factors affect older people's inclination to move and what effect the current economic policy has on the Swedish housingmarket. As well as, why mobility and the migration chain among the elderly occurs presently as a result of these factors.

Methodology: To achieve the purpose of the thesis, a qualitative study has been conducted in the form of 15 semi-structured interviews.

Theoretical perspectives: The theoretical frame of reference is divided into two sections, previous research and theory. The first section deals primarily with elderly people's mobility in the housing market. The second section contains the following headings: Market theory, Price theory housing, Transaction costs and Moving chains.

Empirical foundation: The study's empirical foundation data consists of two sections, a document study and a part where the results of the interviews are presented. The first part consists of the following headings: Capital gains tax, Property tax and Property fees, Deferral, Interest and Amortization and repayment requirements. The interview result is divided into two main headings: Economic factors and personal factors.

Analysis: The study's interview results are analyzed using the theoretical frame of reference and previous research.

Conclusions: In conclusion, the study testifies that today's economic policy has a great impact on the Elderly migratory propensity. Sweden's highest profit taxation for permanent residents points to a lock-in effect which consequently leads to the housing stock not being used optimally. The economic factors in combination with the personal factors is crucial for whether Sweden will succeed in processing it stagnant mobility that prevails in today's housing market.

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte och frågeställningar	2
1.3 Tidigare forskning	2
1.4 Avgränsningar	3
1.5 Disposition	4
2. Metod och material	5
2.1 Urval	5
2.2 Genomförande av intervjuer	6
2.3 Resultat- och analysarbete	8
2.4 Metoddiskussion	8
2.5 Validitet och reliabilitet	9
3. Teori	10
3.1 Marknadsteori	10
3.1.1 Pristeori bostadsrätter	10
3.2 Transaktionskostnader	11
3.3 Flyttkedjor	12
4. Empiri	14
4.1 Reavinstskatt	14
4.2 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	16
4.3 Uppskov	17
4.4 Ränta	18
Reporäntans effekt på marknadsräntorna	18
Ränteläget ur ett historiskt perspektiv	19
Räntans påverkan för privatpersoner	20
4.5 Amortering och amorteringskrav	21
Amorteringskrav	21
Det skärpta amorteringskravet	22
Undantag för amorteringskrav	22
5. Intervjuresultat	23
5.1 Ekonomiska faktorer	23
Transaktionskostnader	23
Ränta och amortering	25
Uppskov	26

5.2 Personliga faktorer	27
Närstående	27
Trygghet	28
Hälsa	29
6. Analys	31
6.1 Ekonomiska faktorer	31
6.1.1 Transaktionskostnader	31
6.1.2 Amortering	33
6.1.3 Uppskov	34
6.2 Personliga faktorer	34
7. Slutsats	36
Vidare forskning	37
Bilagor	38
Källor	40

1. Inledning

I följande avsnitt beskrivs bakgrunden till uppsatsen samt information som är relevant för läsaren kopplat till ämnet.

1.1 Bakgrund

Sedan 1996 har bostadspriserna i snitt ökat med 900 % i Sverige (Svensk mäklarstatistik, 2019). Den stora prisuppgången har fört med sig konsekvenser i samhället där vissa gynnats med stora kapitalvinster, medan de förstagångsköpare som inte byggt upp något kapital missgynnats genom att bli utestängda från bostadsmarknaden (Lindvall, 2018). Trots att bostadsbyggandet har ökat väsentligt de senaste åren uppgav 242 av de möjliga 290 kommunerna i Sverige år 2018 att de hade ett underskott av tillgängliga bostäder i sin kommun (Statens Bostadskreditnämnd, 2008). Flyttkedjorna har förblivit trögrörliga och trots ett ökat bostadsbyggande råder nu enligt Ewa Thalén Finné (2017) en akut bostadskris, vilket även tenderar att skapa trångboddhet. Samtidigt finns det en ansenlig mängd hushåll i den äldre generationen som har stora outnyttjade utrymmen och en stundande möjlighet att tjäna hem stora summor i kapitalvinst men där vederbörande ändå väljer att bo kvar. Detta är självklart beroende av flertalet omständigheter och går inte att härleda till en unik faktor.

Den ekonomiska politiken har en inverkan på hur marknaden ser ut och varför flyttkedjorna fungerar som de gör. Människor påverkas i olika grad av politiska beslut, som i sin tur lägger grunden för hur systemet ser ut. Besluten rör bland annat aktuella skatter, vilka regler som gäller vid uppskov av kapitalvinst, hur amorteringskrav ser ut och vilken räntenivå som föreligger. Det är alltså på sätt och vis systemet i helhet som styr hur människor agerar vid ett bostadsbyte.

Vår inblick i bostadsmarknaden har blivit allt mer utvidgad under de senaste tre åren som vi studerat Fastighetsförmedling vid Malmö Universitet. Vid sidan av studierna har vi arbetat på olika mäklarbyråer i Malmö och Lund vilket har gett en djupare förståelse för hur rörligheten på bostadsmarknaden ser ut. Under senare tid har vi även kommit till underfund med att den äldre generationen tenderar att flytta mer sällan än den yngre. Vi har frågat oss själva ifall detta kan vara en eventuell anledning till att det råder bostadsbrist i samhället samt undrat vad av detta som kan knytas an till politiken som rör boendet i Sverige. Ämnet har lyfts i tidigare

forskning men är komplext och ger därför utrymme för djupgående och omfattande diskussioner. Dessutom finns det alltså ett stort kunskapsluckor inom området. Uppsatsen kommer ta del av den litteratur och forskning som finns idag, men även bistå med nytt vetenskapligt material för att besvara dessa problem.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med uppsatsen är att undersöka vilka faktorer som påverkar äldre människors benägenhet att flytta samt vilken effekt den nuvarande ekonomiska politiken har på den svenska bostadsmarknaden. Vidare utreds varför rörligheten och flyttkedjan bland äldre ser ut som den gör med anledning av dessa faktorer.

1. Vilka faktorer påverkar äldre människors benägenhet att flytta?
2. Hur påverkar den ekonomiska politiken rörligheten för äldre på bostadsmarknaden?

1.3 Tidigare forskning

Människors benägenhet att flytta är enligt Allen (1988) kopplad till bland annat transaktionskostnader, bostadspriser och personliga preferenser. Höga transaktionskostnader leder i de flesta fall till ett lägre antal transaktioner vilket i sin tur genererar en trögare rörlighet på marknaden (Allen, 1988). Detta har även visat sig ske på den svenska bostadsmarknaden (Dietz & Haurin, 2003). Bostadsmarknadens rörlighet är även beroende av markttillgång, bostadspriser och inkomster. I kombination med samhällets demografiska förändringar leder dessa faktorer till en trög rörlighet på bostadsmarknaden (Statens Bostadskreditnämnd, 2008). Övriga faktorer kan vara separation, familj, barn, hälsa eller dödsfall (Lantz & Rossi, 1955).

Enligt Knipscheer (2000) flyttar den äldre generationen mer sällan då de föredrar att bo kvar i den bostad de haft under större delen av sitt liv. Då de har investerat både tid och pengar i hemmet resulterar det i att benägenheten att flytta begränsas. Många har även etablerat ett socialt nätverk med personer i närheten som är i samma stadiet i livet som de själva, vilket Knipscheer (2000) menar är ytterligare en anledning till att viljan att flytta hämmas. Trots få boende i hushållet har äldre alltså ofta en större boyta än nödvändigt. Motsatsvis tenderar yngre att flytta oftare då de skaffar familj och behöver mer utrymme i sin bostad. Detta mönster har varit återkommande under en längre tid (Gottschalk, Hansen & Gleerup 2005).

Tidigare forskning visar även på att äldre människors benägenhet att flytta är beroende av hur lång tid individen har varit bosatt på en plats samt om personen i fråga har anhöriga som bor i närheten (Fransson, 2004). De band som skapats mellan den boende och dess närområden blir med tiden svårare att bräcka (Clark 1983; Plane & Cadwallader, 1992). Personer som har ett socialt nätverk, känner till omgivningen och kan relatera till hur det en gång var i området anser sällan att det finns någon anledning att flytta. Att bryta upp från en miljö som personen i fråga har som sin trygga punkt är mentalt påfrestande då de vid en flytt måste etablera en ny sådan (Fransson, 2004).

I många fall beskrivs äldre som en grupp med svårighet för förändringar men idag har de bättre hälsa, en högre medellivslängd och de är mer aktiva än förut. Detta i kombination med att äldre numera har bättre ekonomi borde tala för högre rörlighet (Herbert & Thomas 1990; Novak 1997; Thorson 2013; Wiseman & Roseman, 1979). Den grupp som nu går i pension har det annorlunda ställt än tidigare generationer. De är välutbildade, har högre inkomster och är ensamstående i större skala än förut vilket är tydliga faktorer som kännetecknar någon som flyttar. Därmed borde bostadsmarknaden vara mer rörlig än tidigare generationer (Andersson & Abramsson, 2012). Sammantaget talar detta för en ökad benägenhet att flytta för dagens pensionärer (Bonvalet & Ogg, 2008).

1.4 Avgränsningar

Uppsatsen avgränsas till att undersöka individer över 55 år. En annan avgränsning som gjorts är att studien utesluter att analysera förflyttningar som gjorts från en hyresrätt till en annan samt förflyttningar från hyresrätt till småhus eller bostadsrätt. Hyresrätter avgränsas då de boende inte påverkas av de politiska beslut uppsatsen avser att behandla i samma grad. Detta gäller beslut om skatter, räntor, amortering och andra ekonomiska konsekvenser som berör en bostadsflytt.

Vi har valt att inte begränsa oss till bostadspolitik i den mening att hela befolkningen ska ha tillgång till rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder till skäliga kostnader (Regeringsproposition 1967:100, 1967), utan även politik som rör ekonomin i större utsträckning och som påverkar boendet omfattas av uppsatsen. Detta kan således ta form som

till exempel penning-, finans- och skattepolitik. Samlingsordet som används i uppsatsen är ekonomisk politik

Vidare kommer juridiska personer inte att vara en del av undersökningen. Intervjuer kommer heller inte att ske med de vars flytt har varit påtvingad på grund av exempelvis skilsmässa eller dödsfall.

1.5 Disposition

I kommande avsnitt beskrivs den forskningsmetod som använts samt tillvägagångssättet för uppsatsen. Efter det presenteras de teorier som anses vara betydelsefulla för uppsatsen, vilka är "Marknadsteori", "Pristeori bostadsrätter", "Transaktionskostnader" och "Flyttkedjor". I det fjärde avsnittet presenteras det empiriska materialet, som följs av en presentation av intervjuernas resultat i avsnitt fem. Det sjätte avsnittet avser att analysera studiens resultat i förhållande till de teorier som redogörs i avsnitt tre. Slutsatsen i avsnitt sju besvarar i sin tur uppsatsens syfte och frågeställningar med hjälp av analysavsnittet och leder sedan till en sammanfattning av studien. Vidare ger detta avsnitt möjlighet för reflektioner och framtida diskussioner gällande ämnet samt en inbjudan till framtida forskning.

2. Metod och material

Metoden som använts i studien är kvalitativ där 15 personer i åldrarna mellan 55–85 år har intervjuats. För att besvara syftet krävs en djupare förståelse för människor, vilket lättast möjliggörs genom kvalitativ forskning. Vi har även undersökt hur olika typer av skatter och avgifter sett ut historiskt, och hur de ser ut i dagsläget för att få en bredare förståelse för dess inverkan på bostadsmarknaden i ett långsiktigt perspektiv. Med hjälp av denna dokumentanalys har vi fått fram ett empiriskt resultat.

En semistrukturerad intervjuform har använts för att skapa förståelse för respondenternas boendesituation. Vid semistrukturerade intervjuer är alla grundfrågor förutbestämda, med varierande följdfrågor. Samtliga deltagare har fått grundfrågorna ställda i samma ordning, vilket gett möjlighet att hålla en röd tråd. Målet har varit att låta respondenterna tala fritt kring de frågor som berört studiens syfte och på så sätt få djupgående svar. Fokuset under intervjuerna har legat på vad respondenterna upplever som väsentliga faktorer vid en flytt (Bryman & Nilsson, 2011). Intresset har även legat i att framhäva svar som inte varit möjliga om vi enbart ställt frågor med alternativ. Det som skiljer intervjuerna åt är de följdfrågor som ställs i samband med de förutbestämda frågorna. Vad som har varit av vikt är att de följdfrågor som ställts varit av relevans till ämnet för att säkerställa att studiens syfte uppnås med hjälp av intervjuerna. Det har även varit centralt att respondenterna känt sig trygga och därmed uppfattat samtalet som avslappnat.

2.1 Urval

Personer över 55 år med blandad bakgrund och geografisk spridning i landet valdes ut för studien. Vi har valt att använda oss av ett bekvämlighetsurval då respondenter som deltagit i studien är personer i vår närhet samt deras bekantskap. Enligt Denscombe (2014) är detta urval anpassat för mindre forskningsprojekt där författarna har en begränsad tid och budget vilket är applicerbart på denna uppsats. Urvalet av deltagare var målstyrt vilket innebär att de personer som deltagit i undersökningen har en direkt koppling till de aktuella forskningsfrågorna (Bryman & Nilsson, 2011). I uppsatsen intervjuades 15 personer vilka kommer att benämnas som R1, R2... - R15. I tabellen nedan presenteras de personer som deltagit i intervjuerna samt deras ålder, civilstånd, anställningsform, område och nuvarande upplåtelseform av boende.

Tabell 1: Bakgrundsinformation respondenter

Deltagare	Civilstånd	Yrke	Ålder	Boendeform	SCB
Respondent 1	Gift	Pensionär	83 år	Småhus	Storstad
Respondent 2	Sambo	Egenföretagare	55 år	Småhus	Pendlingsort
Respondent 3	Änka	Pensionär	85 år	Bostadsrätt	Storstad
Respondent 4	Gift	Läkare	57 år	Bostadsrätt	Storstad
Respondent 5	Gift	Byggtreprenör	63 år	Lantbruksfastighet	Landsbygd
Respondent 6	Gift	Psykoterapeut	60 år	Småhus	Pendlingsort
Respondent 7	Gift	Ingenjör	56 år	Småhus	Landsbygd
Respondent 8	Sambo	Kanslichef	56 år	Småhus	Storstad
Respondent 9	Gift	Musiker	59 år	Jordbruksfastighet	Landsbygd
Respondent 10	Änkeman	Pensionär	72 år	Småhus	Landsbygd
Respondent 11	Ensam- stående	Pensionär	82 år	Bostadsrätt	Storstad
Respondent 12	Gift	Arkitekt	60 år	Småhus	Landsbygd
Respondent 13	Sambo	Snickare	56 år	Bostadsrätt	Storstad
Respondent 14	Gift	Egenföretagare	60 år	Småhus	Pendlingsort
Respondent 15	Gift	Pensionär	80 år	Bostadsrätt	Storstad

2.2 Genomförande av intervjuer

I följande avsnitt redovisas genomförandet av studien. 15 personer, bestående av närstående och bekanta kontaktades och tillfrågades om de var intresserade av att medverka i undersökningen. Under tiden som de tillfrågades svar inväntades, sammanställdes en

intervjuguide som inkluderade underfrågor som var till för att besvara uppsatsens syfte (bilaga 1). De personer som visade intresse för att delta bokades in på intervjuer. Innan intervjuerna ägde rum informerades vi respondenterna om uppsatsens syfte samt deras rättigheter genom att ett missivbrev (bilaga 2) skickades ut. För att förstå hur intervjufrågorna skulle tas emot användes en pilotintervju med en utomstående respondent. Efter denna intervju omformulerades en del av frågorna innan tilltänkta respondenter intervjuades. Då respondenterna är bosatta på olika geografiska platser i Sverige har samtliga intervjuer genomförts per telefon. Fördelen med telefonintervjuer är att respondenternas svar inte påverkas av olika faktorer som kan uppstå vid fysiska intervjuer. Enligt Bryman & Nilsson (2011) kan respondenter vid fysiska intervjuer svara på ett sätt som de tror att den som genomför intervjun uppskattar. En nackdel kan dock vara att den som håller i intervjun inte kan se respondenternas reaktioner vad gäller osäkra eller förvirrade ansiktsuttryck (Bryman & Nilsson, 2011). Vetskapen om att svaren möjligen varit än mer djupgående vid ett personligt möte finns med i beaktning även om Sturges och Hanrahans (2004) argumenterar för att de skillnader som uppstår via intervjuer öga mot öga jämfört med telefon inte är påtagliga.

Intervjuerna tog 20–30 minuter där en kortare presentation av uppsatsen och delar av dess syfte lade grund för samtalet. Applikationen “Telefonsamtal Inspelning” användes för att spela in samtalen vilket gjorde att vi i efterhand kunde lyssna på och transkribera intervjuerna. Innan varje intervju tillfrågades respondenterna om de gav sitt godkännande för att spela in samtalet vilket de gjorde. Under intervjuerna strävade vi efter att nå ett aktivt förhållningssätt vilket gjorde att respondenterna och den som höll intervjun samarbetade för att skapa meningsfulla svar. För att forskaren ska förstå och intressera sig för individens subjektiva tolkningar är ett aktivt förhållningssätt lämpligt enligt Holstein & Gubrium (1995). Fördelen med att använda sig av aktivt förhållningssätt är att de svar som framkommer i de olika intervjuerna kan användas i övriga intervjuer som relaterade erfarenheter. Efter att uppsatsens syfte presenterats i början av intervjuerna bad vi respondenterna att tala öppet kring sin boendesituation för att sedan leda in mer på frågor kopplade till uppsatsens syfte.

När respondenterna kontaktades presenterades även att Vetenskapsrådets (2002) forskningsetiska principer tas i hänsyn och att vissa frågor kan uppfattas som känsliga. Vetenskapsrådets principer är samtyckes-, informations-, konfidentialitets- och nyttjandekravet. Detta betyder att de intervjuer som genomfördes endast används för att besvara uppsatsens syfte och att all data som samlas in ska behandlas konfidentiellt. Därför

har respondenterna tilldelats fiktiva namn och de intervjuer som ägt rum genomfördes där respondenterna satt för sig själva och kunde tala ostört.

2.3 Resultat- och analysarbete

De svar som framkom från intervjuerna ställdes i relation till varandra för att skapa en förståelse som sedan tolkades som en del av helheten (Svensson & Doulas, 2013). Efter att intervjuerna var klara avlyssnades och transkriberades en intervju åt gången. Därefter kodades materialet för att få ut meningar, påståenden och nyckelord som var av betydelse för uppsatsens syfte. Dessa koder var fraser eller ord som beviljade ett symboliskt värde för materialet (Saldaña, 2013). De koder som identifierades skapade fyra huvudteman: transaktionskostnader, amortering, uppskov och personliga faktorer. Vid transkribering och kodning av intervjuerna uppkom även mönster där ord som hälsa, område, skatter och ränta var återkommande. Genom bearbetning av de ord som var återkommande skapades underteman till de huvudteman som tidigare nämnts.

2.4 Metoddiskussion

Enligt Bryman & Nilsson (2011) har respondenterna en viss tendens att ge de svar som de tror att den som håller intervjun vill höra vid en fysisk intervju. På så sätt kan det vara en fördel att utföra intervjuerna via telefon då respondenternas svar på frågorna inte påverkas av den som intervjuar. Problemet blir dock att den som intervjuar inte kan tyda respondenternas reaktioner eller övriga uttryck som skulle vara möjligt vid ett riktigt möte (Bryman & Nilsson, 2011). Vi upplevde att detta till viss del var ett problem under våra intervjuer. När en respondent intervjuades uppstod tystnad vid vissa tillfällen, vilket uppfattades som obekvämt hos en del av respondenterna. Vid ett riktigt möte är det enklare för den som intervjuar att förstå situationen då det är enkelt att läsa av varandras ansiktsuttryck vilket kan få respondenten att känna sig mer bekväm (Bryman & Nilsson, 2011). Tystnaden behöver inte alltid betyda att någon är osäker utan att respondenten enbart tänker ut sitt svar. Då ingen av oss tidigare arbetat med någon form av intervjustrategi kan detta haft en inverkan på uppsatsen. Vi är medvetna om att vår kunskap inom ämnet kan ha genererat att vi sökt efter specifika svar hos respondenterna. Vi kan dock inte åsidosätta vår egen förståelse för ämnet, vilket gör att vi aldrig kan få full inblick i hur respondenterna tänker (Hartman, 2004). Vidare förstår vi att respondenternas svar kan ha påverkats då vi informerat om uppsatsens syfte. Avslutningsvis vill vi förtydliga att alla tre författare har genomfört fem intervjuer vardera vilket kan ge ett

utfall av varierande svar beroende på vem som hållit i intervjun. Anledningen till detta är att respektive författare har en personlig stil när de håller i en intervju. Respondenternas svar kan även ha påverkats olika beroende på vilken grad av trygghet de känt vid intervjutillfället.

2.5 Validitet och reliabilitet

För att studien skall vara användbar krävs att den är valid och reliabel. Skulle dessa två krav inte uppfyllas kommer studien att sakna vetenskapligt värde.

Reliabilitet anger tillförlitligheten hos användbarheten av ett mätinstrument och av måttenheten. Målet är att en likadan undersökning skall kunna genomföras av andra forskare och då generera ett liknande resultat. Reliabiliteten är grunden till att uppnå validitet. Med validiteten avses att man som forskare mäter det som studien avser att mäta. Det innebär bland annat, att föra en god metodologi där den vetenskapliga undersökningen testas det den är avsedd att testa och datainsamlingen bearbetas på ett korrekt sätt. Studien bygger på ett flertal teorier från forskare med olika infallsvinklar och mätresultat. På så sätt ges en samlad skildring av karakteristiska åsikter kring ämnet. Vidare har de intervjuer som genomförts för att underbygga studien haft en bred geografisk spridning, vilket innebär att resultatet talar för hela den nationella bostadsmarknaden. De representerar även olika åldrar, bakgrunder, boendeformer, civilstånd och inkomster vilket ger mindre rum för tillfälligheter i resultatet.

Samtliga delar av analys och slutsats kommer att stötta upp av befintlig teori vilket förhöjer reliabiliteten. Empirin finns till för att underlätta analysen av resultat och teori.

I enighet med frågeställningen kommer analysens slutledningar främst att beröra de äldre på den svenska bostadsmarknaden. Vissa generaliserbara slutsatser kommer även att göras på den övriga bostadsmarknaden i Sverige.

3. Teori

I teoriavsnittet presenteras de teorier som är av betydelse för att besvara uppsatsens frågeställning.

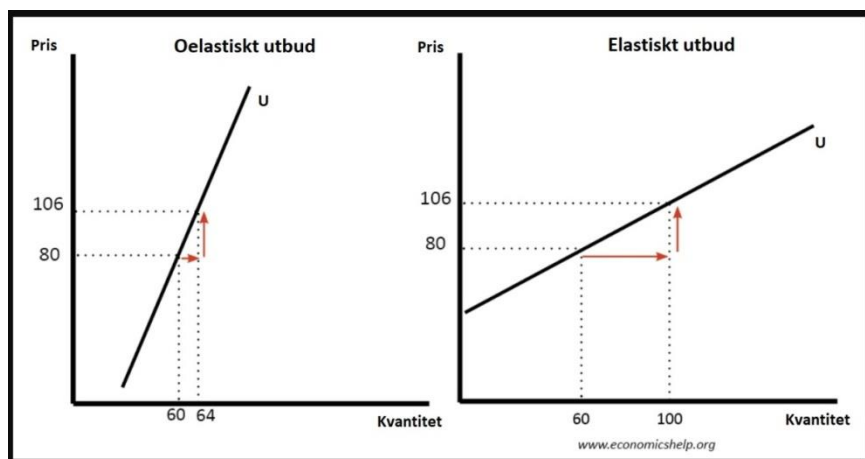
3.1 Marknadsteori

Marknadsteori är en ekonomisk modell som grundar sig i en marknad där efterfrågan och utbud möts. Relationen mellan pris och den kvantitet som efterfrågas kan illustreras i en utbud- och efterfrågemodell. Modellen har en efterfrågekurva vars lutning är negativ som visar relationen mellan den efterfrågade kvantiteten och priset. Stiger priset på en specifik vara leder det till att efterfrågan minskar. Utbudskurvan har en lutning som är positiv och som därmed visar att relationen mellan kvantitet och pris är positiv. Vid det tillfälle där den kvantitet som efterfrågas möter utbudets kvantitet har marknaden nått ett jämviktspris, det vill säga priset när efterfrågan och utbudet är lika (Case, Fair & Oster, 2014).

3.1.1 Pristeori bostadsrätter

Att äga en bostad är en investering och en tillgång som ska användas under en längre tid vilket betyder att bostaden anses vara en varaktighetsvara (Perloff, 2014). Rörligheten för utbudet av bostäder på marknaden är trögt och produktionen av nya bostäder går inte parallellt med efterfrågan. Svårigheten ligger i att efterfrågan varierar på kort sikt till skillnad från utbudet. Utbudet av bostäder på bostadsmarknaden är mindre elastiskt än andra alternativa varor på marknaden samtidigt som bostadspriserna rör sig trögt jämfört med alternativa marknader (Pindyck & Rubinfeld, 2018). Detta förklaras genom modellen nedan.

Figur 1: Utbudselasticitet



3.2 Transaktionskostnader

Transaktionskostnader är de kostnader som uppkommer vid ett ekonomiskt utbyte. Både säljaren och köparen har olika former av transaktionskostnader i samband med affären. Kostnaderna kan bestå av allt från risk, nedlagd tid, insamling av information, förhandlingar, kontraktsskrivande och arbete, alltså den energi och ansträngning som krävs för att affären ska genomföras. De kan även ta form i faktiska ekonomiska utlägg som behöver göras i samband med transaktionen. Oavsett vilken marknad affären utförs på uppkommer oftast olika former av transaktionskostnader. De varierar däremot i storlek beroende på landets institutioner, rättssystem, sociala system, kultur och beroende om affären görs exempelvis via internet eller i det verkliga livet (Williamson, 1998).

Kostnaden för att utföra en transaktion är inte en del av det faktiska priset på varan eller tjänsten, utan kostnaden som uppkommer utöver detta (Nationalencyklopedin, 2019). Coase (1937) grundade idén kring transaktionskostnader och argumenterade i sin artikel "Nature of the Firm" för att det förmodligen inte skulle finnas någon anledning att ha internt organiserad produktion inom företag om marknader inte hade medfört någon ytterligare kostnad utöver själva priset på produkten eller tjänsten som köpts. Han menade också på att strävan efter effektivitet inom ekonomin leder till att det finns en tendens för transaktioner att genomföras där transaktionskostnaderna är som lägst. Därför kan enklare affärsmodeller och vertikal integrering hos vissa företag gynna marknaden genom att kostnadseffektivisera och underlätta användning av tjänster (Coase, 1937).

Det finns enligt Sylwia Lindqvist (2006) tre olika kategorier av transaktionskostnader: sök- och informationskostnader, förhandlings- och avtalskostnader samt övervakningskostnader. Den första kategorin omfattar kostnaderna vid sökandet av en önskad vara. Man undersöker tillgängligheten på marknaden samt priset och kvaliteten på tjänsten för att avgöra vilken leverantör som kan bistå med den bäst möjliga. Den andra kategorin omfattar kostnader i samband med ansträngningen som krävs för en uppnådd acceptabel överenskommelse med motparten samt upprättandet av kontrakt. Den sista kategorin behandlar kostnaden för att upprätthålla ett ingånget avtal och för att se till att motparten gör detsamma. Dessa transaktionskostnader benämns som indirekta. Det finns även direkta transaktionskostnader, vilka varierar beroende på marknad (Lindqvist, 2006).

Ofta kan mellanhänder som banker, mäklare eller konsulter vid en affärsförbindelse ta ut en avgift som kan anses som direkta transaktionskostnader (Williamson, 1998).

Fastighetsmäklare tar exempelvis ut ett arvode vid försäljning av en bostad. Utöver detta arvode finns det en rad andra transaktionskostnader förknippade med en bostadsaffär, bland annat obligatoriska skatter och avgifter till staten. I Sverige betalar en köpare vid förvärv av fast egendom en stämpelskatt för lagfarten till staten som uppgår till 1,5 % av köpeskillingen eller taxeringsvärdet (8 § StämpL). Köparen betalar även en avgift för inskrivning av äganderätten, som uppgår till ca 825 SEK (Lantmäteriet, 2019). Mäklararvode, som betalas av uppdragsgivaren – oftast säljaren, ligger i regel mellan 2–4 % av utgångspriset (inklusive moms) på fastigheten eller bostadsrätten. I vissa fall tillkommer även arvode för besiktning av fastigheten om sådan önskas. Vid försäljning av en bostad tillkommer också eventuell reavinstbeskattning, beroende på om säljaren gjort en kapitalvinst eller inte. Denna beskattning uppkommer till 22 % av kapitalvinsten (Hansson & Söderberg, 2017).

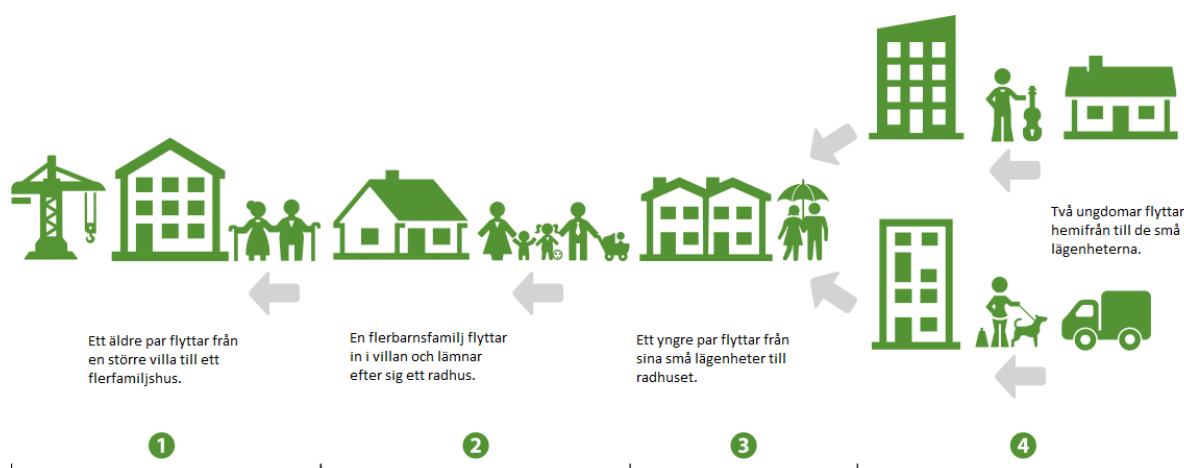
En effekt av höga transaktionskostnader är att bostadspriserna sjunker då en del av kapitalet som hade kunnat användas till att finansiera ett nytt boende istället blir bundet till omkostnaderna som är förknippade med en flytt. Det uppstår en så kallad “lock-in”-effekt (Hardman & Ioannides, 1995). Däremot visar en annan studie på att denna effekt leder till att priserna stiger till följd av ett lägre utbud på marknaden (Dai, Maydew, Shackelford & Zhang, 2008).

3.3 Flyttkedjor

När en person lämnar en bostad menar man på att en bostadsvakans uppstår vilken lägger grunden för en fungerande flyttkedja. Flyttkedjan sätts alltså i rörelse när någon flyttar till ett nytt boende och på så sätt frigör sitt ursprungliga boende, dit ett annat hushåll kan flytta. Detta i sin tur skapar möjlighet för en tredje part att flytta och så vidare (Rasmusson & Grander, 2017). Enligt Lind (2016) kan en bostadsvakans ske på två olika sätt:

- Ett nytt boende skapas till exempel genom nybyggnation, uppdelning av ett befintligt boende eller omvandling av ett utrymme till en bostad
- Ett nytt boende kan skapas till följd av att ett hushåll försvinner, till exempel genom att en person avlider eller flyttar till en annan bostadsmarknad.

Figur 2: Flyttkedjan



Tidigare studier som initierades för att studera flyttkedjans påverkan av nybyggnationer har haft fokus på att undersöka den förväntade filtreringsprocessen. Under senare år har dock flyttkedjestudier fokuserat på att utvärdera hur många bostadsvakanser som uppstår till följd av nyproduktion samt vilka som tar över dessa boenden. Flyttkedjor har visat sig vara ett praktiskt sätt att förstå hur en bostadsvakans fördelas inom ett geografiskt område samt hur den omsätts (Rasmusson & Grander, 2017).

Flyttkedjor har kommit att användas som en bostadspolitisk strategi för att studera hur man skall lyckas tillgängliggöra bostäder som en del av den svenska bostadspolitiken (Lind, 2016). Bostadspolitiken som har drivits senare år har haft det underliggande resonemanget genom att bygga nya attraktiva bostäder som främst riktar sig till höginkomsttagare kommer man stimulera flyttkedjan genom att då tillgängliggöra bostäder för låginkomsttagare. Denna teoretiska politik har sin grund i idén om filtrering (Turner, 2012). Ett exempel på argument gällande denna tanke är att ju dyrare bostäder som byggs desto längre blir den flyttkedja som skapas. Detta innebär att bostäder för låginkomsttagare blir tillgängliga likväl deras tidigare bostad, vilket i sin tur minskar behovet att bygga bostäder direkt för denna grupp (Pleiborn, 2015).

4. Empiri

Följande skatter och avgifter är direkta följder från den ekonomiska politik som förs idag. Vid försäljning av bostad kommer säljaren påverkas av dessa kostnader vilket innebär att det kan ha en inverkan på huruvida personen väljer att sälja sin bostad eller inte. Förståelse för dessa skatter och avgifter är avgörande för vår analys.

4.1 Reavinstskatt

Vid försäljning av egendom som exempelvis fastigheter, bostadsrätter, värdepapper och dylikt uppkommer det ofta en kapitalvinst som måste beskattas. Denna beskattning ser olika ut beroende på vad det är för typ av egendom. Vid försäljning av en bostad är skattesatsen på den så kallade realisationsvinsten normalt 22 %. Beräkningen som ligger bakom procentsatsen kan delas upp i två steg, där 30 % beskattas på 22/30 av vinsten. Beräkningen av vinsten sker genom att subtrahera försäljningspriset med inköpspriset, förbättringsutgifter, utgifter för om-, ny- och tillbyggnad, återföring av uppskov samt försäljningskostnader som kan vara mäklararvode, styling, lagfart och pant (Fastighetsavgift och fastighetsskatt, 2019).

Generellt betecknas reavinstskatten som en transaktionskostnad tillsammans med mäklararvoden, lagfartskostnader och övriga kringliggande kostnader, som påverkar rörligheten på den svenska bostadsmarknaden. Resonemanget lyder att det i dagsläget är billigare att bo än att flytta, vilket enligt Hansson missgynnar de som står utanför bostadsmarknaden (Hansson & Söderberg, 2017). Andra viktiga faktorer som kan förklara vad som påverkar rörligheten på bostadsmarknaden är bland annat tillgången på bolån, befolkningstillväxten och stigande bostadspriser. Prisökningen som skett under senare år medför att kapitalvinstbeskattningen blir hög vilket med andra ord innebär att kostnaden för att flytta är hög. Resultatet som uppstår är att antalet bostadstransaktioner minskar till följd av en högre reavinstbeskattning. Detta är något som är tämligen unikt för den svenska marknaden. Enbart Portugal har ett liknande system, där vinster vid försäljning av bostäder för permanent boende beskattas hårt. Till skillnad från det svenska och det portugisiska systemet anses den permanenta bostaden i andra länder vara en konsumtionsvara när man ägt den under en längre tid. Definitionen av vad som anses som ”en längre tid” är dock oklar.

När skattereformen år 1991 formades infördes även reavinstbeskattningen vid bostadsförsäljningar. Från början var denna på 15 %, men den höjdes gradvis upp till 22 % där den ligger idag. Den centrala tanken bakom reformen var den horisontella rättvisan, där lika inkomster skulle beskattas lika. Det som var viktigt med denna likformighetsprincip var att den skulle tillämpas konsekvent, där principen om skatt efter bärkraft skulle medföra större rättvisa (Regeringen, 1991). Det skattemässiga värdet av ränteavdraget försämrades dock vilket medförde att sparandet i finansiella tillgångar ökade och sparandet i bostäder minskade.

I dagsläget verkar det vara andra faktorer som har en avgörande roll i beteendet hos människor när det kommer till flyttbenägenhet. På en tämligen oförändrad marknad spelar reavinstskatten mindre roll, men då bostadspriserna har ökat med flera hundra procent under senare år har den kommit till att bli ett problem. För att illustrera vilken slagkraft beskattningen av vinsten på en genomsnittlig bostad i Sverige har, kan man utgå ifrån ett genomsnittligt pris på 450 000 kr på 80-talet jämfört med ett pris på 2 800 000 kr idag för samma hus. Efter uppskattade kostnader för ombyggnad och förbättringsarbeten, mäklararvode, lagfart, stämpelskatt och pantbrev på 400 000 kr är försäljningsvinsten 1 950 000 kr, vilket innebär en kapitalvinstbeskattning på ca 430 000 kr. Denna skatt kan ses som en transaktionskostnad som betalas vid flytt, precis som övriga nämnda kostnader för mäklararvoden och dylikt. Med reavinstskatten inkluderad bland transaktionskostnaderna uppkommer dessa kostnader i Sverige till ca 20 % av den totala kostnaden vid en flytt, medan de i övriga OECD-länder ligger på ca 6 %. Det vill säga, trots att de så kallade traditionella transaktionskostnaderna är lägre i Sverige än i andra länder, blir den samlade bilden av kostnader förknippade med en bostadsförsäljning förändrad. Det innebär i sin tur att reavinstskatten har samma effekt på flyttbenägenheten som de traditionella transaktionskostnaderna vilket har visat sig i flertalet studier av Hansson & Söderberg (2017). Resonemanget kring att det är billigt att bo men dyrt att flytta kan således hänföras till bland annat till reavinstbeskattningen.

Det finns alltså resonemang kring att en avskaffad reavinstbeskattning hade främjat en rörligare flyttkedja. Denna skatt genererar även positiva effekter då det går att öka yteffektiviteten genom att få de som bor i stora boenden att flytta till mindre boenden. I dagsläget har de som flyttar mindre pengar över efter skatt vid en bostadsförsäljning vilket gör att de måste söka sig till billigare, och i de flesta fall mindre bostäder. Detta ökar yteffektiviteten då säljarna lämnar efter sig en större bostad till de som behöver en. Vid en

avskaffad reavinstskatt hade samma säljare kunnat flytta från ett stort boende till ett ännu större (Waldenström, 2017).

Det finns även en diskussion som har uppkommit på senare år kring reavinstskatten och huruvida denna bör vara indexreglerad. Detta har bland annat lyfts i en motion till riksdagen av Felten (Skatteutskottet, 2016). Motionen tar bland annat upp hur reavinstskatten som den ser ut idag strider mot ett legitimt och rättvist skattesystem på grund av att äldre människor som ägt sin bostad en längre tid blir straffade vid flytt till en mindre bostad. Felten (Skatteutskottet, 2016) menar att det i dagsläget inte finns några incitament för äldre att flytta och framför därför följande argument som han menar på är objektivt rättvisa och bidrar till att minska tröskeln för äldre att ta steget och byta bostad. Istället för en av de, uttryckt av Felten (Skatteutskottet, 2016), "vanliga lösningarna" som syftar till att höja fastighetsskatten, vill han att man tar hänsyn till nuvärdet av inköpspriset och tidigare gjorda reoveringar som kan skilja sig markant från den dåvarande faktiska kostnaden. Slutresultatet blir därmed att beskattningen blir inflationskompenserad till skillnad från det befintliga skattesystemet som genom inflationen minskar det reella värdet på både inköpspriset och reparationskostnaderna. Felten (Skatteutskottet, 2016) menar således att det som generellt drabbar äldre vid flytt bör tillrättaläggas genom dessa åtaganden och bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

4.2 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Den person som äger en fastighet i Sverige ska betala fastighetsskatt eller fastighetsavgift. Avgiften ska betalas årligen och är redan ifylld på förhand i inkomstdeklarationen. Detta innebär att den som äger en bostad i Sverige inte behöver betala in avgiften separat utan att den är inräknad i det slutgiltiga skattebeskedet. Avgiften är individuell vilket innebär att om en fastighet ägs av två parter delas den årliga avgiften på två personer.

Avgiften som ska betalas är beroende av vilken bostadsform som ägs. De ägandeformer som huvudsakligen tas upp i uppsatsen är småhus och bostadsrätter. Vid ägande av småhus betalas varje år en kommunal fastighetsavgift. Hur mycket som ska betalas i avgift är beroende på fastighetens taxeringsvärde. Beloppet kan dock aldrig bli högre än takbeloppet som är 7 812 kronor för 2018. Bostadsrätter skiljer sig från småhus då den som äger en bostadsrätt inte äger själva fastigheten utan endast en andel i en bostadsrättsförening. Den person som bor i en

bostadsrätt betalar inte någon fastighetsskatt eller fastighetsavgift. Det är därmed bostadsrättsföreningens ansvar att deklarerar fastigheten då det är föreningen som äger fastigheten. Med andra ord är det bostadsrättsföreningen som ska betala fastighetsavgift alternativt fastighetsskatt (Fastighetsavgift & fastighetsskatt, 2019).

4.3 Uppskov

Om du säljer din bostad för att köpa en ny, och du i detta fall gör en vinst vid försäljningen så kan du i vissa fall begära uppskov med att betala skatt på hela eller delar av vinsten. Du kan med andra ord vänta med att betala din vinstskatt och istället föra med den in i den nya bostaden. Man skulle kunna uttrycka det som att man lånar pengarna (som ännu inte skattats) av skatteverket, som de tar ut en årlig ränta på. För att få begära uppskov skall uppskovsbeloppet vara minst 50 000 kr och att bostaden som sålts måste vara en privatbostad eller privatbostadsrätt. Det finns även vidare restriktioner gällande inflyttning, dödsbon, ny bostad och boendeform (Uppskov med skatten när du sålt din bostad, 2019). På uppskovet som görs räknas 1,67 % av beloppet som en schablonintäkt, vilken beskattas med 30 %. Detta blir den årliga "räntan" som skatteverket tar ut. Det innebär att skatten enligt följande uträkning blir $1,67 \% \times 30 \%$, alltså ca 0,5 % av hela kapitalvinsten.

Innan år 2007 var möjligheten till att göra uppskov obegränsad. Reavinstskatten som för dåvarande låg på 20 % av kapitalvinsten kunde då föras fram för att betalas vid ett senare tillfälle, oftast då bostadsägaren flyttade till en hyresrätt. År 2008 infördes ett uppskovstak på 1,6 miljoner, vilket medförde att många som tidigare sluppit att betala reavinstskatten nu skulle behöva göra det. Detta tak kom till att sänkas med ytterligare 150' kronor år 2010. Vad som dock utgjorde den kanske största förändringen på bostadsmarknaden var när det 2009 infördes ett krav på den tidigare nämnda årliga skatten på ca 0,5 % av uppskovsbeloppet. Nettokostnaden för att ta ett lån på banken blev därmed ett billigare alternativ än att göra uppskov, så länge bolåneräntan var under ca 3,25 %. Detta beror på en kombination av olika faktorer. Dels beräknas uppskovsräntan på hela kapitalvinsten, medan den faktiska skatteskulden av realisationsvinsten endast är 22 % av uppskovsbeloppet. Dessutom är uppskovsräntan inte avdragsgill till skillnad från räntan på ett vanligt bolån. Därför är det i dagsläget, så länge bolåneräntan ligger under 3,25 %, ett bättre alternativ att betala sin skatteskuld och om möjligt utöka sitt bolån med motsvarande summa som reavinstskatten

(Hansson & Söderberg 2017). Givetvis är ett lånelöfte inte alltid möjligt att utöka, vilket gör att uppskovet fortfarande fyller sin funktion.

En ändring av uppskavsreglerna bestämdes den 21 juni 2016 (Skatteutskottet, 2016) och innebar att det tidigare maximala uppskovsbeloppet som då låg på 1 450 000 kr slopades. Den dåvarande regeringen ändrade även metoden för att beräkna uppskovets storlek. Den nya metoden tillkom för att uppmuntra de personer som har en större bostad än nödvändigt att byta till en mindre och därmed ofta billigare sådan, genom att möjliggöra ett större uppskov. Det tidigare motiverade syftet med ett uppskovstak var bland annat att begränsa förekomsten av skattekrediter (Riksdagen, 2007). Det hade dock visat sig att ett tak på uppskovsbeloppet i vissa lägen kunde leda till inlåsnings- och oönskade boendesituationer. Detta eftersom kapitalvinstskatten för många är en betydelsefull post i en kalkyl över om en flytt till en ny bostad är ekonomiskt meningsfull (Skatteutskottet, 2016). Ändringen som gjordes av dåvarande regering var dock tidsmässigt begränsad, då ett slutdatum sattes till den 30 juni 2020. Regeringen anförde att ett tillfälligt slopat uppskovstak skulle medföra ett ökat incitament för personer att genomföra ett byte av bostad. Vidare bedömde man att förslaget kunde skapa flyttströmmar som skulle underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. I nuläget utvärderas ett nytt förslag från regeringen om att slopa uppskovsräntan. Detta hade inneburit att skatteskulden på kapitalvinsten skjuts upp utan kostnad i framtiden (Socialdemokraterna, 2019).

4.4 Ränta

Penningpolitiken påverkar i huvudsak den svenska ekonomin genom ändring av Riksbankens reporänta vilket har en direkt påverkan på bankernas utlåningsräntor. I de fall reporäntan är låg kan Riksbanken komma att vidta övriga penningpolitiska åtgärder för att förändra den svenska ekonomin (Riksbanken, 2018). Ränta är det belopp som en låntagare ska betala till banken utöver det lånade beloppet. Det är alltså den direkta kostnaden för att låna pengar av banken (Ränta - vad är ränta, 2019).

Reporäntans effekt på marknadsräntorna

När Riksbanken tar beslut om att förändra reporäntan påverkas dagslåneräntan. Dagslåneräntan är den räntesats som de olika bankerna betalar när de lånar pengar av Riksbanken. Förändringen bland de nominella räntorna är beroende av hur mycket

Riksbanken väljer att förändra reporäntan. Det sker även att de nominella räntorna kan förändras av en förväntad ökning av reporäntan. Vid en förväntad ökning av reporäntan kan marknadsräntorna stiga redan innan Riksbanken valt att höja reporäntan. När Riksbanken väl väljer att höja eller sänka reporäntan behöver detta således inte få någon påverkan på marknadsräntorna så länge bankerna har höjt sina räntor i enlighet med vad som var förväntat. Det betyder att marknadsräntorna kan ändras ännu en gång om bankerna missberäknat den förväntade förändringen av reporäntan. Riksbanken vill driva en penningpolitik som är tydlig och förutsägbar. Genom att kontinuerligt publicera prognoser gällande reporäntan och förklara dess påverkan på den svenska ekonomin försöker Riksbanken påverka förväntningarna på den framtida penningpolitiken. På så vis är det mindre risk att en justering av reporäntan kommer som en överraskning för den svenska befolkningen (Riksbanken, 2018).

Ränteläget ur ett historiskt perspektiv

Bolåneräntorna har under de senaste decennierna förändrats radikalt vilket gör att de som ägt sin bostad under en längre tid har upplevt både höga och låga räntor. Det är enbart ett par år sedan de rörliga räntorna låg på synnerligen högre nivåer än vad de gör idag. År 2012 låg den rörliga räntan på cirka 4 % och strax innan finanskrisen år 2008 låg den rörliga räntan i de flesta fall på drygt 6 %. Detta ansågs ändå som lågt för de som köpt sin bostad under 1980-talet och 1990-talet. Under 1980-talet låg bolåneräntan inte under 10 % och under 1990-talet låg den inte under 8 %. Under delar av denna tid hade dessutom ränteavdraget på bolån inte införts (Bolåneräntor, 2016). Ränteavdraget, som infördes 1991, innebär att du som privatperson får göra avdrag på 30 % av de räntekostnader som du har under ett räkenskapsår (Svensk Fastighetsförmedling, 2019). Ett år senare, i september 1992 var bolåneräntorna uppe i rekordnivåer då Riksbankschefen Bengt Dennis försökte försvara den svenska kronan genom att höja reporäntan kraftigt. Detta resulterade i att tremånadersräntan låg på drygt 24 % (Bolåneräntor, 2016).

I december 2018 höjde Riksbanken reporäntan för första gången på sju år. Reporäntan låg vid tillfället på - 0.50 % vilket gör det till den lägsta nivån historiskt sett. Den nya reporäntan ligger för tillfället på - 0.25 %. Ur ett historiskt perspektiv har bankerna valt att höja och sänka sina bolåneräntor i samband med att Riksbanken ändrat reporäntan, vilket även skett denna gång. I takt med en stark konjunktur och goda förutsättningar för att inflationen följer de inflationsmål som Riksbanken satt upp, höjs reporäntan. Prognosen visar framöver att reporäntan kommer att höjas under andra halvåret av 2019 (Riksbanken, 2018). Detta medför

med stor sannolikhet ökade bolåneräntor. Efter senaste höjningen av reporäntan ligger de svenska bankernas bolåneräntor runt 2 % (3 mån - 3 år). De svenska hushållens skuldsättning utgör dock den största faran för svensk ekonomi. Sedan 1990-talet har de svenska hushållens skuldsättning ökat konstant. Hushållen finansierar sina bostäder med större bolån och rörliga räntor vilket gör dem sårbara vid en ökning av bolåneräntan (Riksbanken, 2017).

Räntans påverkan för privatpersoner

Reporäntan är som tidigare nämnt ett verktyg för att påverka penningpolitiken. Genom att analysera det ekonomiska klimatet i Sverige på både lång och kort sikt kan reporäntan hjälpa den svenska ekonomin att stå emot hot och kriser. Men det är inte enbart den svenska ekonomin i sin helhet som påverkas av en ändrad reporänta utan även de privatpersoner som har ett bolån (Riksbanken, 2018).

Reporäntans påverkan på privatekonomin i sin korthet:

- Sänkt reporänta påverkar den dagliga privatkonsumtionen. Detta då en sänkt reporänta innebär mer pengar över då bolånen är billigare än tidigare. Att handla på kredit är även billigare än förut vilket gör att det konsumeras mer. På så vis ökar penningflödet på marknaden vilket genererar sänkta priser i butikerna.
- Höjer Riksbanken reporäntan påverkar det de låntagare som har rörlig ränta på sitt bostadslån. När räntan höjs blir det dyrare att låna pengar vilket gör att det inte konsumeras lika mycket som förut. En höjd ränta har därmed motsatt effekt.
- När reporäntan förändras påverkas även bostadspriserna. Vid en låg reporänta ökar priserna på bostäder då det är billigare att låna pengar. Köpare är då villiga att betala mer än vad de hade gjort i vanliga fall då månadskostnaden inte blir mycket dyrare. Motsatt effekt blir det om reporäntan höjs, det blir då dyrare att låna pengar vilket gör att bostadspriserna sjunker.
- Vid en låg reporänta ökar även den privata omsättningen på aktiemarknaden. När räntan är låg så genererar det ett ökat penningflöde på marknaden då investeringar i fonder och aktier ökar. Detta leder även till att sparandet minskar. Vid en höjning av

reporäntan minskar omsättningen på aktiemarknaden då det istället anses vara bättre att sälja sina fonder och aktier för att säkra kapital.

- Den sista faktorn är reporäntans påverkan på valutakursen. En förhöjd reporänta leder till ett ökat intresse för den svenska valutan vilket gör att den svenska kronan står starkare mot andra valutor. När den svenska kronan är stark är det billigare att åka utomlands och motsatt effekt när den svenska kronan är svag. Valutakursen påverkar även vår export och import av varor då det antingen blir billigare eller dyrare att handla varor av andra länder (Riksbanken, 2018).

4.5 Amortering och amorteringskrav

Amortering kan liknas vid en avbetalning och är den summa som ska erläggas till banken månadsvis. Amortering var fram till 2016 inte lagstadgat utan det var upp till bankerna själva att avgöra huruvida de ville att en låntagare skulle amortera eller inte. En rak amorteringsplan är den vanliga formen av amortering i Sverige där en fast summa av lånet amorteras varje månad. Sedan 2016 är det lagstadgat att alla bolåntagare ska amortera på sina bolån (Consector, 2019).

Amorteringskrav

Den första juni 2016 infördes det första amorteringskravet i ett försök att minska belåningsgraden hos de svenska hushållen. Den årliga amorteringen av lånet är beroende av bolåntagarens belåningsgrad. Belåningsgraden är i sin tur beroende av hur mycket bolåntagaren väljer att låna, det vill säga hur stort lånet är i proportion till marknadsvärdet. Har du som bolåntagare ett bolån på 750 000 kronor och din fastighet har ett marknadsvärde på 1 000 000 kronor är belåningsgraden 75 % (Svensson, 2019). En lägre belåningsgrad leder till lägre amortering, vid första införandet av amorteringskravet såg det ut enligt följande:

- Vid belåningsgrad över 70 % krävs minst 2 % i amortering per år.
- Vid belåningsgrad från 50 – 70 % krävs minst 1 % i amortering per år.
- Vid belåningsgrad under 50 % krävs ingen amortering, dock kan bankerna kräva att bolåntagare är tvungna att amortera oavsett lagstiftning (Svensson, 2019).

Det skärpta amorteringskravet

I mars 2018 skärptes amorteringskravet på bolån i Sverige. Anledningen till det nya skärpta amorteringskravet var att de svenska hushållen måste öka sin motståndskraft mot makroekonomiska störningar. Det nya amorteringskravet påverkar alla nya låntagare som lånar mer än 4.5 gånger sin totala bruttoinkomst. De som lånar mer än 4.5 gånger sin bruttoinkomst kommer att amortera en procentenhet mer än vad de annars behövt göra enligt tidigare amorteringskrav. Amorteringskravet gäller endast de hushåll som tar nya bolån och inte de som har ett befintligt bolån (Skärpt amorteringskrav, 2018).

En av den ekonomiska politikens effekter på antalet transaktioner av fastigheter och bostadsrätter på marknaden kan förmedlas till amorteringskravet som gick i kraft den 1 mars 2018. När reglerna för amortering skärptes resulterade det i ett antal effekter på bostadsmarknaden och bostadspriserna sjönk. I dagsläget kan vi se att bostadspriserna har återhämtat sig (Svensk mäklarstatistik, 2019).

Undantag för amorteringskrav

Det finns ett antal undantag som innebär att en bostadsköpare har möjlighet att undkomma det lagstadgade amorteringskravet:

- Nyproduktion: vid köp av nyproduktion kan banken göra bolånet amorteringsfritt i upp till fem år.
- Byte av bank: om en låntagare flyttar sitt befintliga bolån från en bank till en annan räknas detta inte som ett nytt lån. Det är det regelverk som gällde när lånet togs första gången som är giltigt.
- Specifika omständigheter: har bolånetagaren en specifik anledning till att denne inte kan amortera har bankerna rätt att göra undantag. Exempelvis vid arbetslöshet, föräldraledighet och plötsliga förändringar i sin ekonomi (Svensson, 2019).

Vad som inte anses som undantag är om en låntagare tar med sig sitt befintliga bolån från en fastighet till en annan, ett så kallat säkerhetsbyte. I dessa fall gäller amorteringskravet (Svensson, 2019).

5. Intervjuresultat

I följande avsnitt presenteras de resultat som framkommit från de intervjuer som genomförts med flertalet respondenter. Resultatet består av ekonomiska- och personliga faktorer. Tabellen nedan visar huvudteman respektive underteman av de svar som respondenterna givit som anledning till att de väljer att flytta eller inte flytta.

Tabell 2: Faktorer som påverkar en flytt



5.1 Ekonomiska faktorer

Avsnittet ämnar beskriva och undersöka respondenternas tankar och åsikter kring en bostadsflytt. Beskrivningen kopplas samman med de teorier och det empiriska material som framkommit under intervjuer och av dokumentöversikten.

Resultatet pekar på två övergripande grundteman hos respondenterna, ekonomiska och personliga faktorer. Trots att ekonomiska faktorer kan anses vara personliga har kategorierna skiljts åt för att enklare kunna redovisa resultatet. Dessa teman har i sin tur delats upp i underteman för att lättare förstå vilka faktorer som har påverkan i sammanhanget.

Transaktionskostnader

Resultatet visar att de kostnader som uppstår i samband med en flytt är en återkommande oro hos merparten av respondenterna. Framför allt handlar det om reavinstskatten som betalas i

samband med en kapitalvinst på bostaden. Flera beskriver detta som något som begränsar deras möjlighet att flytta till en ny bostad.

“[...]vi har tänkt mycket på att det känns onödig att flytta till något mindre för att flyttskatten hade gett oss en smäll.” R5

“Vi har tänkt en del på att man kan åka på en skattesmäll. Och det är en sådan grej som gör att många äldre inte vill flytta, just för att man måste betala skatt. Då blir det helt plötsligt att man inte tjänar så mycket på att flytta.” R7

“Att man ska betala vinstskatt utöver att vi alltid har betalat fastighetsskatt gör att vi blir dubbelt drabbade. Det är också dyrare att flytta till en liknande bostad då en ny lägenhet aldrig kan bli lika billig att bo i som den vi bor i idag.” R1

Oron blir desto mer påtaglig för de respondenter som bott på samma ställe en längre tid. I dessa fall berör reavinstskatten nästan hela köpeskillingen på bostaden med tanke på de stora värdestegringarna som förekommit på senare tid.

“Sedan vet jag att vår bostadsrätt har genererat en del vinst nu. Vi köpte den på 60-talet för under 10'000 kronor och nu är den i alla fall värd en och en halv miljon skulle jag kunna tänka mig.” R15

“Man ska väl skatta en hel del när man gör en vinst? Vi har inte räknat på det ordentligt, men eftersom vi köpte bostaden så billigt så hade det nog blivit en hel del.” R15

En transaktionskostnad, utöver reavinstskatten, som ansågs vara dyr och som en bromskloss gällande incitament att flytta var enligt respondenterna lagfartskostnaden. Respondenterna ansåg att lagfartskostnaden kändes fel att betala samtidigt som kostnaden för mäklarens arvode upplevdes motiverad då de utförde ett jobb åt dem.

“Jag känner att vinstskatten är skev då de pengarna jag tjänat genom åren enbart genererar något först vid arv till mina barn. Lagfarten är väldigt dyrt vilket är en faktor som känns helt fel då det bara är formalia. Mäklare är annorlunda för de gör faktiskt ett jobb och det betalar jag gärna.” R2

En mindre del av respondenterna såg dock inte transaktionskostnader som något som skulle påverka deras benägenhet att genomföra en bostadsflytt.

“För mig såg jag aldrig en flytt som något som skulle innebära stora ekonomiska konsekvenser. Jag hade under åren haft bra koll på olika renoveringar och förbättringsåtgärder som gjorts i huset så jag kunde därmed ta upp en hel del för avdrag. Det stora hindret med en flytt för mig handlade aldrig om ekonomi utan om ork att ta tag i allt.”

R10

“[...]vi har ekonomin med sådan marginal att vi inte räknade med i detalj vad en bostadsflytt skulle kosta. Vi utgick från att vi skulle få mer för villan än vad lägenheten skulle kosta.” R4

Ränta och amortering

Med undantag från en av respondenterna var samtliga beroende av lån för att finansiera sina bostadsaffärer. Både ränta och amortering har därför haft en stor betydelse för huruvida en bostadsaffär varit möjlig eller ej. Inverkan av ränteläget beskrivs som en stor bidragande faktor till varför det är billigt att bo men dyrt att flytta, speciellt när det kommer till individer som har bott en längre tid i sitt boende. Anledningen är att de har hunnit betala av större delen av sina lån vilket innebär att summan räntan och amorteringen som de betalar varje månad har blivit lägre med tiden.

“Det känns inte lönt att röra på sig när det är så billigt att bo kvar här heller.” R5

“Vi har dock inte särskilt stora lån kvar längre, vilket innebär att räntan just nu i alla fall inte varit något särskilt stort problem.” R5

“Sedan betalar vi i dagsläget varken amortering eller ränta, för vi har inga lån kvar. Nu har man ju hört mycket om hårdare amorteringskrav, så det hade varit dyrt för oss att hitta ett likvärdigt boende i stan.” R15

Som helhet visar intervjuerna på att individerna har ett bekymmer kring tanken av en dyrare boendekostnad vid flytt. En av de ekonomiska aspekter som det reflekteras kring, är att räntekostnaden blir högre till följd av högre lån, vilket följande citat visar på.

“Ekonomin måste också funka. Att flytta till en ny bostad skulle innebära en högre räntekostnad och vi vill inte bo dyrare än vad vi gör nu. Det är svårt att hitta ett lika stort boende för samma eller lägre kostnad.” R6

Vissa menar även på att det skärpta amorteringskravet har hämmat viljan att flytta då skillnaden i vad som måste betalas ut per månad blir påtaglig jämfört med det tidigare amorteringsfria lånet.

“Hade vi fått ta med oss våra lån som är amorteringsfria så hade det varit aktuellt att flytta.” R2

Dessa bromsklossar beror således till stor del på ränta och amortering men även andra moment som exempelvis månadshyran vid flytt från villa till bostadsrätt eller hyresrätt spelar in. Vidare har det framkommit att de enstaka respondenter som finansierat sin nya bostad utan lån (och därmed sluppit att betala både ränta och amortering) i stort sett har erlagt en lika stor köpeskilling för den nya, mindre bostaden som de fick för den gamla.

“Jag kände att det var jobbigt att betala lika mycket som jag fick för min större lägenhet för en mindre lägenhet i samma område. Jag betalade lägenheten kontant så jag tänkte aldrig på ränta eller amortering.” R3

Uppskov

Uppskov är en annan faktor som togs upp i intervjuerna och som i enstaka fall beskrevs som möjliggörande för en flytt. De respondenter vars åsikt är att uppskovet varit till stor hjälp, ansåg dock att reavinstskatten varit en betydelselös faktor för deras flyttbenägenhet.

“Reavinstskatten har haft noll inverkan, vi hade kvar reavinst från tidigare bostäder. Det var aldrig något som hade inverkan. Uppskov har varit en möjliggörande faktor.” R9

Skatten ansågs i ett annat fall som positiv, men fortfarande betydelselös för flyttviljan.

“Jag har idag uppskov sedan tidigare köp vilket inte påverkar mig till ett nytt köp då jag kan ta vara på denna förmån och skjuta fram mitt uppskov ytterligare.” R2

Däremot visade sig uppskov vara ett tämligen okänt begrepp bland många respondenter. När frågan ställdes ifall de visste vad ett uppskov innebar och att man kunde göra detta för att föra fram reavinstbeskattningen såg svaren varierande ut, men genomsyrades av en viss okunskap.

“Jag har hört om det tidigare, men om jag har förstått det rätt så är det inte heller helt gratis.” R5

“Nej det visste jag inte.” R6

“Man kan göra det under endast en flytt eller?” R7

Som en följd av okunskapen förblir det okänt hur uppskovet skulle ha påverkat samt påverkar de ovan nämnda respondenterna. Det går dock att ifrågasätta om deras boendesituation samt benägenhet att flytta hade sett annorlunda ut om de hade haft kunskap kring uppskov. Som nämnt förblir detta dock en obesvarad fråga

5.2 Personliga faktorer

En av de faktorer som visat sig ha stor påverkan på flyttbenägenheten hos många är de personliga förändringar och påfrestningar som en flytt innebär. Tre återkommande underteman har identifierats vilka är: närstående, trygghet och hälsa. Dessa underteman har till viss del överlappat varandra men varierar från respondent till respondent.

Närstående

Ett av de återkommande underteman som framkommit bland respondenterna är vikten av att bo nära familj, vänner och bekanta. Att ha bra grannar är också något som värdesätts högt. I dessa fall är benägenheten att flytta alltså beroende av närstående, vilket gör sig påtagligt under flertalet intervjuer.

“Jag trivs väldigt bra! Grannarna är att tacka för mycket av det.” R1

“Grannarna runt om kan vara både en för och nackdel att de bor så tätt. Det är väldigt säkert och mindre risk för inbrott.” R7

“Sen har vi fantastiska grannar, det har betytt mycket för oss.” R14

“Det är en stor process att flytta i min ålder. Det är en ändring av tillvaron vilket gjorde det väldigt jobbigt trots att jag fick mycket hjälp av mina närstående.” R3

Rädslan över att få börja om den sociala resan är ytterligare en anledning till att folk väljer att stanna och ses därmed som en bromskloss för flytt.

“Sen måste man börja om på nytt med allt det sociala.” R6

“[...]idag har det sociala blivit en viktig del till att jag trivs i området.” R2

Vissa väljer dock att flytta för att återigen kommer närmare sina närstående.

“Det kändes som att det var dags att flytta hem till familj och vänner igen...” R12

“Vi flyttade till hemtrakterna bland annat för att komma närmare familj och vänner.” R9

Trygghet

En annan återkommande faktor som spelat stor roll för flertalet respondenter är känslan av trygghet i bostaden. Gång efter annan beskrivs en flytt som mentalt påfrestande då man kommer behöva etablera en ny trygg punkt. Även tryggheten beskrivs vara kopplad till det sociala kring bostaden och således relationen till grannar.

“[...] jag är helt enkelt van att bo här sedan länge tillbaka. Vi har bra grannar och det är mysigt när det är fint väder då man vara ute i trädgården.” R6

“[...] vi var ute efter att det skulle vara lugnt och tryggt.” R7

Att känna en trygghet i sitt område är en viktig aspekt i en bostadsflytt och stärks av att flera av respondenterna vill flytta inom samma område. Trygghet är inte enbart kopplat till nära och kära utan det framgår tydligt att området är det som spelar roll.

“Vi har inga planer på att sälja och mycket av detta beror på sentimentala skäl. Känslorna är det som avgör i det här fallet. Detta området får mig att känna mig trygg.” R4

“Om vi skulle flytta så är det enbart inom samma område.” R4

“Området var det som avgjorde, vi har aldrig känt oss så här trygga.” R7

“[...] älskar området, här vill jag stanna.” R13

“Vi låter barnen cykla själva till skolan, den tryggheten är värt hur mycket som helst.” R7

Hälsa

Ytterligare en personlig faktor som visat sig vara stark var respondenternas hälsa. Resultatet visar ett samband mellan hälsa och flyttbenägenhet. Det handlar dels om en nedsatt förmåga att ta hand om boendet vilket indirekt tvingar personen till en flytt men också minskad lust att genomföra en bostadsflytt vid hög ålder.

“Försämrad hälsa hade kunnat få mig att flytta om det inte går att lösa på något annat sätt.”

R1

“Det finns många fördelar med att bo i villa men i den här åldern var det faktiskt övervägande fördelar med att flytta till en lägenhet då där finns hiss.” R10

“För mig var det viktigt att hitta en bostad som var passande att växa gammal i.” R14

“Nedanför mig finns ett apotek, bredvid det finns en tandläkare samt en vårdcentral, jag har allt jag behöver för att må bra här.” R3

“Egentligen hade vi nog velat bo kvar här, men det börjar bli jobbigt att åka och handla och göra ärenden i och med att vi numera är utan bil. Jag tror att det hade varit bekvämt att bo närmare stan på så vis, kanske i en hyreslägenhet.” R15

6. Analys

Följande avsnitt analyserar vilka element som får äldre att flytta och beskriver respondenternas syn på den ekonomiska politik som finns idag och dess inverkan på bostadsmarknadens rörlighet. Deras erfarenheter sammanställs med de teorier som redovisats i tidigare avsnitt. Resultatet visar på två relaterade faktorer som valts att benämnas som *ekonomiska- och personliga faktorer*.

6.1 Ekonomiska faktorer

Den ekonomiska faktorn avser endast de kostnader som uppstår i samband med en flytt. Dessa sammanfattas nedan som transaktionskostnader, amortering och uppskov.

6.1.1 Transaktionskostnader

Intervjuerna visar på att bostadsägarna inte tar de indirekta transaktionskostnaderna i stor beaktning, enligt Lindqwist (2006) består dessa utav bland annat sök- och informationskostnader, mer än i enstaka fall där de avstått från att flytta i brist av tid och ork. Förekomsten av de direkta transaktionskostnaderna som i denna studie representeras av reavinstskatt, mäklararvode, avgift för inskrivning av äganderätten samt stämpelskatt, har däremot visat sig vara mer relevant. Det har framkommit av respondenterna att många av dessa faktorer pekar på en lägre benägenhet att flytta. Däremot i varierande grad och beroende på hur omständigheterna kring boendesituationen ser ut. Alla hinder och bromsklossar som finns kring en flytt är i teorin skäl till en trögrörlig bostadsmarknad. Utan förekomsten av bostadsvakanser som uppstår till följd av en flytt (Rasmusson & Grander, 2017), finns det ingen möjlighet för flyttkedjan att fungera tillräckligt bra för att eliminera bostadsbristen. Det innebär indirekt att bostadspolitik inte fungerar som den ska (Lind, 2016).

Kostnaden som det innebär att genomföra en flytt fick flera respondenter att avstå från att göra en sådan, åtminstone på kort sikt. Då flera respondenter ofrivilligt bor kvar på grund av en påstådd "för hög" transaktionskostnad orsakar detta i sin tur en "lock-in"-effekt. Det stöds även av Coases (1937) teori om att transaktioner främst genomförs där transaktionskostnader är som lägst och vice versa. Följden av detta blir enligt Hardman & Ioannides (1995) minskade bostadspriser då en del av kapitalet som hade kunnat användas till att finansiera ett nytt boende istället blir bundet till omkostnader som är förknippade med en flytt. Samtidigt

visar en annan studie (Dai, Maydew, Shackelford & Zhang, 2008) att priserna potentiellt skulle stiga till följd av ett lägre utbud på marknaden. Förenklat talar denna studie för att transaktionskostnaderna leder till en minskad vilja att sälja sin bostad och därmed ett lägre bostadsutbud på marknaden. Enligt marknadsteorin talar ett lågt utbud med en statisk efterfrågan för ett högre pris. I praktiken skulle således en sänkning av transaktionskostnader leda till ett ökat utbud och som i sin tur skulle leda till lägre priser. Samtidigt hade köpkraften samt efterfrågan bland konsumenterna ökat eftersom de haft mer pengar över efter en bostadsförsäljning. Utfallet av minskade transaktionskostnader är därför omöjlig att förutspå men hade troligtvis satt flyttkedjan i rörelse till en början.

Ett problem med den trögrörliga flyttkedjan är att en stor andel av befolkningen idag antingen bor för trångt eller för stort då de inte har möjlighet att flytta. De som bor trångt söker en större bostad vilket i flera fall inte är möjligt då prisbilden är för hög. Samtidigt väljer de som bor för stort, oftast äldre, att inte flytta då transaktionskostnaderna är för höga.

Bostadsbeståndet används således ineffektivt vilket bland annat drabbar de småbarnsfamiljer som behöver ett större boende. Waldenström (2017) menar på att reavinstbeskattningen ökar yteffektiviteten då folk har mindre pengar över efter en bostadsflytt och då ett billigare, mindre boende samtidigt som de lämnar efter sig ett större. Det är dock svårt att avgöra ifall detta resonemang enbart bär med sig fördelar då alla påverkas lika. Oavsett ifall det handlar om en familj som nyligen utökat antalet hushållsmedlemmar eller ifall det handlar om ett ensamhushåll med stark köpkraft.

De transaktionskostnader som en flytt för med sig varierar i storlek (Williamson, 1998) vilket gör att personer drabbas olika, i detta fall beroende på hur stor kapitalvinst de gjort. Då bostadspriserna på senare år ökat markant har ett flertal av respondenterna som bott länge i samma bostad varit med om enorma värdestegringar på sina villor eller bostadsrätter. Följden av detta har blivit att deras kapitalvinst blivit enorm och således även den kommande reavinstskatten. En lyckosam affär tycker vissa medan andra pekar på inflationen. Då nuvärdet på kapitalvinsten inte reglerats efter inflationen och är oberoende av inkomstnivå ansågs den som orimligt hög av många respondenter. Detta är även något som Felten (Skatteutskottet, 2016) har belyst i en motion till Riksdagen. För att dessa personer dessutom ska kunna få ett likvärdigt boende sett till både yta och läge krävs antingen ett utökat bolån eller en årlig kostnad för att täcka uppskovets schablonbeskattning. Vidare innebär en flytt inte bara en hög reavinstskatt; nya lån och kostnader för uppskov utan det är också förknippat

med striktare amorteringskrav. Detta visade sig vara en oro bland många äldre som i nuläget har amorteringsfria lån. Det har varit tydligt att dessa personer för närvarande anser att de haft rimliga månadskostnader med låga ränteutbetalningar och små eller inga amorteringsutbetalningar. Sammantaget leder detta till att kostnaderna för att flytta är betydligt större än kostnaden för att bo kvar. Därför väljer äldre människor att undvika flytt och anamma det bekvämare och billigare valet att stanna, vilket även bevisats i tidigare studier av Hansson & Söderberg (2017). En slopad reavinstbeskattning hade därmed kunnat främja en rörligare flyttkedja.

6.1.2 Amortering

Målet med det nya amorteringskravet var tydligt, men följderna var svåra att förutspå. Det löd: "minska de svenska hushållens belåningsgrad" vilket verkar fullständigt rimligt. Studiens resultat visar dock att kravet har en stor påverkan på de äldre som vill flytta och skapar därmed inlåsnings effekter på bostadsmarknaden. Det betyder att vissa som äger en bostad ofrivilligt bor kvar då de inte har råd att flytta på grund av omständigheter som exempelvis en skärpt amortering. Detta innebär att marknaden inte är lika fri som den var förut och som följd sjunker utbudet av bostäder. Enligt marknadsteorin möter efterfrågan då inte längre utbudet i förhållande till priset vilket gör det svårt att nå ett jämviktspris (Case, Fair & Oster, 2014). Detta kan betyda att priserna med stor sannolikhet kommer att öka om utbudet inte möter efterfrågan. Detta trots att effekten av det skärpta amorteringskravet till en början var att priserna på bostäder sjönk, däremot var prissänkningen antagligen ett resultat av att konsumenternas köpkraft sjönk med ett striktare lånekrav. Om priserna på bostäder ökar riskerar flyttkedjan att bli längre vilket kan medföra att rörligheten på bostadsmarknaden sakta avtar (Pleiborn, 2015).

Resultaten visar att majoriteten av de respondenter som gått i pension ser det skärpta amorteringskravet som ett problem medan de som är över 55 år men ännu inte gått i pension inte bekymrat sig kring det i samma utsträckning. Det visar på hur utsatta pensionärer är och kan sannolikt hänföras till en lägre inkomst. Att sälja sin befintliga bostad för att flytta till en ny likvärdig blir med de nya kraven nästintill omöjligt för majoriteten av de äldre. Undantaget är om de flyttar till nyproduktion då de kan få ett amorteringsfritt lån i upp till fem år. Men nyproduktionen har inte möjlighet att ta emot alla äldre som kan tänka sig att flytta vilket

stämmer överens med pristeorin om bostadsrätter då efterfrågan av nya bostäder är större än vad som är möjligt att bygga (Pindyck & Rubinfeld, 2018).

6.1.3 Uppskov

Resultatet pekar på en bristande kunskap kring uppskov samt andra hjälpmedel som kan användas i samband med en flytt. Detta skulle kunna vara en anledning till en minskad flyttbenägenhet hos respondenterna då de verktyg som den ekonomiska politiken bistått med inte tas med i beräkningen av huruvida en bostadsflytt är möjlig för hushållet eller ej.

Den del av respondenterna som har haft insikt i uppskov och dess funktion har däremot menat på att detta hjälpmedel varit användbart och ökat deras benägenhet att genomföra en bostadsflytt. Vad få personer är medvetna om är dock den faktiska kostnaden uppskovet innebär. Då uppskobsbeloppet schablonbeskattas blir den årliga nettokostnaden för ett uppskov ungefär dubbelt så stor jämfört med en utökning av bolånet vid dagens ränteläge. Problematiken ligger i att alla svenska hushåll inte har möjlighet att utöka sitt bolån.

Förslaget som har lagts fram av nuvarande regering gällande att slopa uppskovsräntan är något som kan få stora konsekvenser. En stor anledning till att slopa uppskovsräntan är att få igång flyttströmmarna. Då många äldre personer ägt sin bostad under en mycket lång tid har prisbildningen tillsammans med inflationen gjort att en större del av hela försäljningspriset räknas som vinst. Det nya lagförslaget skulle då möjliggöra en uppskjutning av hela vinsten och göra det möjligt att köpa en bostad i samma prisklass. Då problematiken främst ligger i att äldre personer inte har råd att sälja sin ofta för stora bostad, trots en vilja att flytta till något mindre, skulle regeln med rätta kunna tillämpas på personer över en viss ålder. Detta kan potentiellt förbättra flyttkedjan samt göra bostadsmarknaden mer balanserad.

6.2 Personliga faktorer

Resultatet visar ett starkt samband mellan personliga faktorer och flyttbenägenhet. Lantz & Rossi (1955) menar att viktiga faktorer som påverkar bostadsmarknadens rörlighet bland annat är familj, barn, hälsa eller dödsfall. Respondenterna pekar även på deras sociala nätverk som något som hämmar deras flyttbenägenhet. De talar om en rädsla över att behöva starta om på nytt eller hamna med helt nya människor. Detta stöds i Knipscheers (2000) tidigare forskning kring mentala hinder i samband med en flytt. Ytterligare ett mönster som hittas i

resultatet är hur benägenheten att flytta är beroende av hur lång tid individen varit bosatt på en plats. Av de respondenter som ägt sitt boende i mer än tio år framgår en minskad vilja att genomföra en flytt. Fransson (2004) fick ett liknande resultat i sin studie och menar att detta kan härledas till de band som skapats till närområdet och anhöriga.

7. Slutsats

Studien vittnar om att dagens ekonomiska politik har en inverkan på äldres flyttbenägenhet. Sveriges höga vinstbeskattning för permanentboende pekar på en inlåsnings effekt som följaktligen leder till att bostadsbeståndet inte nyttjas optimalt. De ekonomiska och privata faktorerna är avgörande för huruvida Sverige ska lyckas bearbeta den tröga rörligheten som råder på dagens bostadsmarknad. Studien visar att äldre är öppna för att flytta men att det behöver ske en förändring i den svenska politiken som förs idag. Vi menar att om den ekonomiska politiken förändras öppnas dörrar på den nu instängda bostadsmarknaden. Dock kommer de privata faktorerna ändå att finnas kvar. Närheten till vänner, närstående, grannar och tryggheten i området är således inget som kan raderas genom en förändrad politik. Däremot visar studien att det varit möjligt att förbise de privata faktorerna om de transaktionskostnader som uppstår vid en flytt hade varit lägre än vad de är idag. På så vis kan rörligheten på bostadsmarknaden öka vilket i sin tur skulle kunna vara en lösning på dagens tröga bostadsmarknad.

När äldre inte flyttar från sina bostäder skapas problem eftersom utbudet blir lägre vilket leder till att priserna på bostäder ökar. Prisuppgången följs av högre transaktionskostnader vilket innebär att det är billigare att bo kvar än att flytta. Detta är en anledning till att äldre bor kvar och drabbas av inlåsnings effekten. När skatter och avgifter är betalda återstår en lägre summa än värdet på den föregående bostaden. Problemet blir således att de äldre som flyttar inte har råd att köpa en bostad som anses likvärdig. De väljer istället att bo kvar tills dess att deras hälsa tvingar dem till en flytt. Äldres benägenhet att flytta påverkas med andra ord både av ekonomiska faktorer såsom hög reavinstbeskattning och ett skärpt amorteringskrav men även av personliga faktorer som varierar från person till person.

Att förändra den ekonomiska politiken är en lång och komplex process men vi menar att den bör ses över och anpassas efter de äldre i större grad. Åtgärder som skulle innebära en förenklad eller mer ekonomiskt lönsam anser vi skulle leda till att rörligheten på marknaden ökar och att bostadsbeståndet således används mer effektivt, utan outnyttjade ytor eller trångboddhet. En alternativ lösning som vi ser på problemet är att inflationskompensera reavinstskatten genom att reglera nuvärdet av den ursprungliga investeringen som gjorts. Detta hade kunnat medföra att de äldre som tagit del av stora kapitalvinster hade blivit mer rättvist beskattade och därmed valt att flytta i större utsträckning. Vi anser att detta hade

bistått marknaden med ökad rörlighet vilket inneburit en bättre fungerande bostadsmarknad för alla och inte bara de äldre.

Vidare forskning

Uppsatsen har berört hur äldre människor ser på den nuvarande ekonomiska politiken. Vidare forskning kring kapitalvinstbeskattning och människors flyttbenägenhet krävs för att kunna fastställa detta samband. Skatter påverkar människans beteende och det kan därför rimligtvis antas att kapitalvinstbeskattningen inte är ett undantag. Studier inom detta område har historiskt sett haft svårt att omfamna kombinationen av samtliga faktorer som kan komma att påverka resultatet.

Bilagor

Bilaga 1 (Intervju)

1. Berätta om er boendesituation?

- Hur hamnade ni i just det område ni bor i idag?
- Vilka faktorer var viktiga vid din flytt?
- Har du sålt/köpt bostad förut?

2. Trivs du här?

- Varför?
- Varför inte?

3. Hur ser framtiden ut gällande boendet?

- Är en flytt aktuellt i dagsläget?
- Vill ni flytta?
- Vad gör att ni inte väljer att flytta?

4. Vad hade kunnat motivera dig att flytta?

- Finns där något incitament som hade fått er att omvärdera gällande en flytt?

5. Vad finns det för bromsklossar gällande en flytt för dig?

- Ekonomiska faktorer?
- Övriga faktorer?

6. Vilka ekonomiska konsekvenser kopplar du till en flytt?

- Vet du vilka ekonomiska faktorer som uppstår i samband med en flytt?
- Anser du att följande påverkar en möjlig flytt för dig?
 1. Reavinstskatt
 2. Amortering
 3. Uppskov
 4. Ränta
 5. Hälsa
 6. Övrigt

Bilaga 2 (Missivbrev)

Hej! Vi heter Eric, Jakob och Daniel och studerar Fastighetsförmedling vid Malmö Universitet. Vi har nyligen börjat skriva vår uppsats vilket är anledningen till att vi nu väljer att kontakta dig.

I samband med studierna har vi arbetat deltid som mäklarassistenter vid två olika mäklarbyråer i Lund och Malmö vilket har skapat ett intresse över vilka kostnader som uppstår i samband med en flytt.

Kostnaderna som uppstår vid en flytt är viktiga att analysera och forskningen på området är idag begränsad. Med anledning av detta har vi intresserat oss för just dina erfarenheter kring de kostnader som uppstår vid en flytt.

Vi vill fråga dig om du kan tänka dig att delta i en intervju under vecka X? De svar som kommer från intervjun kommer enbart användas för det syfte som uppsatsen behandlar och dina personuppgifter kommer behandlas konfidentiellt. Vi vill även informera dig om att vissa frågor kan anses vara känsliga och det är helt frivilligt att avstå vissa frågor under intervjun.

Vår handledare heter Martin Grander, Bostad- och urbanforskare vid Malmö Universitet.

Hans mail är martin.grander@mau.se.

Har du fler frågor får du gärna kontakta mig på 0730-XX XX XX.

Tack på förhand! Med vänliga hälsningar,

Eric Lagerlöf, Jakob Gustafsson och Daniel Bokhari Friberg.

Källor

Tryckta källor:

Abramsson, M. (2015). Äldres bostadsval och preferenser - en sammanställning av aktuell forskning. Statens offentliga utredningar.

Abramsson, M., & Andersson, E. K. (2012). Residential Mobility Patterns of Elderly—Leaving the House for an Apartment. *Housing Studies*.

Allen, D. W. (1988). What are transaction costs anyway? Department of Economics, Carleton University.

Alsterlind, J., Holmberg, U., Jönsson, K., Lagerwall, B., & Winstrand, J. (2014). Risker för makroekonomin och den finansiella stabiliteten av utvecklingen av hushållens skulder och bostadspriserna. Sveriges Riksbank.

Blo, K., & Santen, P. V. (2017). Ekonomiska kommentarer - Svenska hushållens skuldsättning. Sveriges Riksbank.

Bonvalet, C., & Ogg, J. (2008). Ageing in Inner Cities The Residential Dilemmas of the Baby Boomer Generation. *International Journal of Ageing and Later Life*.

Bryman, A., & Nilsson, B. (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Liber.

Case, K. E., Fair, R. C., & Oster, S. M. (2014). *Principles of microeconomics*. Pearson.

Clark, W. A. (1983). Recent research on migration and mobility: A review and interpretation. Pergamon Press.

Coase, R. H. (1937). The Nature of the Firm. *Economica*.

Dai, Z., Maydew, E., Shackelford, D., & Zhang, H. (2008). Capital Gains Taxes and Asset Prices: Capitalization or Lock-In? *Journal of Finance, American Finance Association*.

Denscombe, M. (2014). *The Good Research Guide: For Small-Scale Social Research Projects*. Open University Press.

Dietz, R. D., & Haurin, D. R. (2003). The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*.

Fransson, U. (2004). Lokal omflyttning och regional migration bland äldre. Institutet för bostads- och urbanforskning.

- Fransson, U. (2004). Äldrelandskapet: Äldres boende och flyttningar. Institutet för bostads- och urbanforskning.
- Gottschalk, G., Boll Hansen, E. & Gleerup, M. (2005). Äldres flytteovervejelser. Hvad fremmer og hvad hæmmer flytninger? - en analyse blandt 50–80 årige i 1997–2002. AKF.
- Hardman, A. M., & Ioannides, Y. M. (1995). Moving behavior and the housing market. *Regional Science and Urban Economics*.
- Hartman, J. (2004). Vetenskapligt tänkande: Från kunskapsteori till metodteori. Studentlitteratur.
- Herbert, D. T., & Thomas, C. J. (1990). *Cities in space: City as place*. D. Fulton.
- Holstein, J. A., & Gubrium, J. F. (1995). *The active interview*. SAGE.
- Knipscheer, C. P., Groenou, M. I., Leene, G. J., Beekman, A. T., & Deeg, D. J. (2000). The effects of environmental context and personal resources on depressive symptomatology in older age: A test of the Lawton model. *Ageing and Society*
- Lantz, H. R., & Rossi, P. H. (1955). *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*. Marriage and Family Living.
- Larsson, J. E., Hallsten, K., & Kilström, M. (2018). Skuldsättning i olika åldersgrupper i Sverige. Sveriges Riksbank.
- Lind, H. (2016). Åtkomliga bostäder: Så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad. SNS Förlag.
- Lindqvist, S. (2006). Transaktionsprocess och transaktionskostnader för småhusfastigheter: En internationell jämförelse. Tryck & Media.
- Murie, A. (1976). *New building and housing need: A study of chains of moves in housing in Northern Ireland*. Pergamon Pr.
- Novak, M., Campbell, L., & Northcott, H. (1997). Aging and society: A Canadian perspective. *Canadian Journal on Aging*.
- Perloff, J. M. (2014). *Microeconomics with calculus*. Pearson.
- Pindyck, R. S., & Rubinfeld, D. L. (2018). *Microeconomics*. Pearson.

Plane, D. A., & Cadwallader, M. (1992). *Migration and Residential Mobility: Macro and Micro Approaches*. Economic Geography.

Pleiborn, M. (2015). *Bostadsmarknaden - En komplex väg från teori till praktik*. TRF.

Rasmusson, M., & Grander, M. (2017). *Flyttkedjor - En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor*. TRF.

Regeringen. (1990) 1990–91 års skattereform - en värdering. Regeringen.

Regeringens proposition. (2007). Avskaffad statlig fastighetsskatt, m.m. Riksdagen

Regeringsproposition 1967:100. (1967). *Angående riktlinjer för bostadspolitiken mm*. Riksdagen.

Saldaña, J. (2013). *The coding manual for qualitative researchers*. SAGE.

Skatteutskottet. (2016). Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad. Sveriges Riksdag.

Socialdemokraterna. (2019). *Utkast till sakpolitisk överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna*. Socialdemokraterna.

Statens Bostadskreditnämnd. (2008). *Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt*. BKN

Statens bostadskreditnämnd. (2008). *Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt*. BKN.

Sturges, J., & Hanrahan, K. (2004). *Comparing Telephone and Face-to-Face Qualitative Interviewing: A Research Note*. Qualitative Research.

Svensson, L., & Doumas, K. (2013). *Contextual and Analytic Qualities of Research Methods Exemplified in Research on Teaching*. Qualitative Inquiry.

Thorson, J. (2013). *Aging in a Changing Society*. Routledge.

Tillväxt- och regionsplaneförvaltningen. (2015). *Bostadsmarknaden - En komplex väg från teori till praktik*. TRF.

Turner, L. M. (2012). *Filtering*. International Encyclopedia of Housing and Home.

Vetenskapsrådet. (2002). Forskningsetiska principer inom humanistisk-samhällsvetenskaplig forskning. Vetenskapsrådet.

Williamson, O. E. (1998). Transaction Cost Economics. *Handbook of New Institutional Economics*.

Wiseman, R. F., & Roseman, C. C. (1979). A Typology of Elderly Migration Based on the Decision Making Process. *Economic Geography*.

Elektroniska källor:

Bolåneräntor historik. (2019). Hämtad 22 maj, 2019, från <https://www.xn--bolnerntor-v5ai.com/historik>

Felten, O., Hagwall, A., & Lång, D. (2016). Reavinstbeskattning vid försäljning av bostadsfastigheter och bostadsrätter. Hämtad maj 22, 2019, från https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/motion/reavinstbeskattning-vid-forsaljning-av_H4022590

Finné, E. T. (2017). Bostadsbristen i Sverige blir allt värre. Hämtad 22 maj, 2019, från <https://www.helagotland.se/insandare/bostadsbristen-i-sverige-blir-allt-varre-14070514.aspx>

Frågor och svar om skärpt amorteringskrav för hushåll med stora skulder. (2019). Hämtad 22 Maj, 2019, från <https://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/>

Hansson, B., & Söderberg, B. (2017). Flyttskatten – ett av många problem på bostadsmarknaden. Hämtad maj 22, 2019, från <https://www.bostadspolitik.se/2017/12/12/flyttskatten-ett-av-manga-problem-pa-bostadsmarknaden/>

Henricson, B. (2016) Den (o)rörliga bostadsmarknaden? Hämtad maj 22, 2019, från <https://prognoscentret.se/den-ororliga-bostadsmarknaden/>

Lindvall, P. (2018). Bostadsmarknaden allt närmare ett haveri. Hämtad 5 maj, 2019 från <https://www.realtid.se/kronika/per-lindvall-bostadsmarknaden-allt-narmare-ett-haveri>

NE.se. (2019). Hämtad maj 22, 2019, från <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/transaktionskostnad>

Reavinst. (2018). Hämtad maj 22, 2019, från <https://financer.com/sv/privatekonomi/reavinst/>

Ränta – Vad är ränta? (2018). Hämtad 22 maj, 2019, från
<https://vismaspcs.se/ekonomiska-termer/vad-ar-ranta>

Skärpt amorteringskrav. (2018). Hämtad 19 maj, 2019 från
<https://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/skarpt-amorteringskrav/>

Stämpelskatt och avgifter. (2019). Hämtad maj 22, 2019, från
<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-agare/Stampelskatt-och-avgifter/>

Svensk Mäklarstatistik. (2019). Hämtad 24 maj, 2019 från
https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/?fbclid=IwAR2VmPXkecVlcM35Cc_RQymPF7LCmOpOAQB_bRKwM-RaXKSKvYWMBgAWMNM

Svensson, F. (2019). Amorteringskravet. Hämtad 22 maj, 2019, från
<http://www.boupplysningen.se/finansiera/amorteringskravet>

Så påverkar penningpolitiken inflationen. (2019). Hämtad 22 maj, 2019, från
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/vad-ar-penningpolitik/sa-paverkar-penningpolitiken-inflationen/>

Transaktionskostnad. (2019). Hämtad maj 22, 2019, från
<https://sv.wikipedia.org/wiki/Transaktionskostnad>

Vad påverkar bostadspriser - Vad påverkar dessa generellt. (2018). Hämtad 22 maj, 2019, från
<https://www.ekonomifokus.se/bostad/salja-bostad-guide/bostadspriser-vad-paverkar-dessa-generellt>

Vad är Amortering? (2019). Hämtad 22 maj, 2019, från
<https://www.consector.se/ordlista/amortering/>

Waldenström, D. (2017). Myten om den orörliga bostadsmarknaden. Hämtad maj 22, 2019, från
<https://ekonomistas.se/2017/11/15/myten-om-den-ororliga-bostadsmarknaden/>