

Danderyd Flyttskatterna – Låser in seniorer och stänger ute yngre

Detta är en bilaga till Skattebetalarnas Förening och SPF Seniorernas rapport *Flyttskatterna – Låser in seniorer och stänger ute yngre* där vi redovisar en del av rapportens statistik och resultat på kommunnivå.

Befolknings- och boendestatistik för Danderyd

Nära 20 procent av Danderyds befolkning är 65 år eller äldre

I Danderyd är 6 520 av kommunens 32 888 invånare 65 år eller äldre¹. Det motsvarar 19,8 procent av befolkningen och ligger på samma nivå som rikssnittet.

Ätta av tio seniorer bor i ägt boende

84 procent av kommunens äldre (5 475) bor i ägt boende, varav 57 procent bor i villa och 43 procent i bostadsrätt². Jämfört med riket har Danderyd en högre andel äldre som bor i ägt boende, men en lägre andel som bor i villa. I riket bor 71 procent av de äldre i ägt boende, och bland dem 69 procent i villa och 31 procent i bostadsrätt.

Så bor kommunens äldre

3 140 av seniorerna bor i villa, 48 procent av kommunens samtliga äldre.

2 335 bor i bostadsrätt, 36 procent av kommunens samtliga äldre.

Vidare bor 7 procent i hyresrätt och 9 procent i specialbostad, övrigt boende samt *uppgift saknas*.

Kommunens totala bostadsbestånd enligt SCB³:

6 481 småhus (äganderätt)

4 771 bostadsrätter

1 420 hyresrätter

617 specialbostäder och uppgift saknas = **13 289 bostäder i Danderyd**

Antal småhus och bostadsrätter som ägs av ett seniorhushåll

Vi uppskattar antalet småhus som ägs av den äldre åldersgruppen i kommunen genom att använda samma andel äldre småhusägare som genomsnittet för Stockholms län (se metodavsnittet). Uppskattningsvis ägs cirka **1 730 småhus** i kommunen av ett seniorhushåll.

För att uppskatta antalet bostadsrätter som ägs av äldre utgår vi från samma estimat som i rapporten, där 58 procent av bostadsrättsägarna uppger att de är sambos. Det innebär att 680 bostadsrätter ägs av sammanboende, och 980 bostadsrätter av ensamstående seniorer. Totalt beräknas kommunens seniorhushåll äga cirka **1 660 bostadsrätter**.

¹ SCB, Befolkningsstatistik efter ålder 2017.

² SCB, Hushållens boende, Antal personer efter boendeform och ålder 2017.

³ SCB, Bostadsbestånd 2017.

De kraftiga prisökningarna på ägda bostäder i kombination med flyttskatterna – särskilt reavinstbeskattningen – gör att kostnaden för att flytta är hög. Det är dyrt att sälja och att köpa en ny bostad. Bara sedan 1996 har bostadsrätternas genomsnittliga kvadratmeterpris ökat med 586 procent i Danderyd och småhuspriserna med 486 procent.

Flyttkostnaden i Danderyd för ett äldre villahushåll som bott i 30 år (1987). Genomsnittligt försäljningspris 2017 (SCB permanentboende) = 11 902 000 kr:

Skattekostnad: 2 272 000 kr

Total flyttkostnad: 2 510 000 kr (inkl. mäklararvode). Motsvarar 21 % av försäljningspriset

Flyttkostnaden i Danderyd för ett äldre bostadsrättshushåll som bott i 30 år.

Genomsnittligt kvadratmeterpris 2017 (Mäklarstatistik) och 100 kvm = 6 022 800 kr:

Skattekostnad: 1 152 000 kr

Total flyttkostnad: 1 272 000 kr (inkl. mäklararvode). Motsvarar 21 % av försäljningspriset

Flyttskatterna – ett hinder för flytt för 2 000 seniorhushåll i Danderyd

Här visar vi svaren för några av medlemsundersökningens frågor och applicerar dem på Danderyds äldre bostadsägare (sid 20-25 i rapporten).

I kommunen ägs uppskattningsvis 3 400 småhus och bostadsrätter av seniorer.

- Cirka 6 av 10 äldre villahushåll och cirka 1 av 10 bostadsrättshushåll har bott 30 år eller längre i sin bostad. I Danderyd motsvarar det cirka 1 200 seniorhushåll, 1 050 i villa och 150 i bostadsrätt.
- Drygt 6 av 10 av de äldre i villa och knappt 3 av 10 i bostadsrätt bor större än de behöver. I Danderyd motsvarar det cirka 1 550 seniorhushåll, 1 100 i villa och 450 i bostadsrätt.
- Drygt vartannat äldre villahushåll och tre av fyra i bostadsrätt klarar inte en höjd boendekostnad som överstiger 2000 kr/mån (+ en betydande andel = vet ej 16% i villa och 9 % i BR). Det motsvarar 2 130 seniorhushåll, varav 880 i villa och 1 250 i bostadsrätt.
- 62 procent av de äldre villahushållen och 52 procent i bostadsrätt ser flyttskatterna som ett hinder för flytt. I Danderyd motsvarar det 2 000 seniorhushåll, 1 100 i villa och 900 i bostadsrätt.
- 59 procent av seniorerna ser tillgången på önskad bostadstyp som ett problem för flytt. I Danderyd motsvarar det 2 000 seniorhushåll.
- 22 procent av de äldre i villa och 19 procent i bostadsrätt har helt eller delvis avstått från att flytta de senaste fem åren på grund av flyttskatterna. Det motsvarar cirka 700 uteblivna flyttar i Danderyd, eller cirka 140 per år. (Uteblivna villaflyttar =400 stycken, eller 80 per år och 300 uteblivna bostadsrättsflyttar, eller 60 per år).
- ...varav knappt 12 procent av de äldre villahushållen och drygt 10 procent i bostadsrätt har avstått helt. Det motsvarar cirka 370 helt uteblivna flyttar de senaste fem åren, eller cirka 74 per år. (Helt uteblivna villaflyttar =200, eller 40 per år och 170 helt uteblivna bostadsrättsflyttar, 34 per år).

Småhusägarna blir allt äldre

Att allt fler äldre väljer att bo kvar allt längre i sina lite för stora bostäder bekräftas av hur åldersfördelningen bland landets småhusägare utvecklats de senaste tjugo åren. Sedan 1998 har andelen äldre småhusägare i landet ökat kraftigt, från 23,1 procent till 31,5 procent 2017, där endast en mindre del av ökningen beror på demografiska förändringar. Ökningen är lika stor för Stockholms län, 18,4 procent till 26,7 procent, och bör således även gälla för kommunens småhusägare. Det påvisar att skatterna i samband med flytt kan ha en betydande inverkan för att allt fler seniorer bor kvar längre i sina villor.

Metod

Bilagan är ett komplement till rapporten och syftar till att ge en bild av hur seniorerna i Danderyd påverkas av de så kallade flyttskatterna. Dels redovisar vi statistik från SCB över antal invånare i kommunen som är 65 år eller äldre, hur de bor och kommunens totala bostadsbestånd.

I rapporten presenteras en undersökning till våra medlemmar som är 65 år eller äldre som belyser deras boendesituation och syn på flyttskatterna. Den har besvarats av 4 340 seniorer, varav 3 720 äger sin bostad. Utifrån småhus- och bostadsrättsägarnas svar uppskattar vi för några frågor hur många seniorhushåll det motsvarar i Danderyd.

Då resultatet inte kan redovisas på läns- eller kommunnivå har vi utifrån ett par relevanta och försiktiga antaganden uppskattat hur många äldre hushåll i kommunen som bor i villa och bostadsrätt. Likaså har vi inte statistik över hur många småhus som ägs av den äldre åldersgruppen på kommunnivå. I riket uppgår andelen äldre småhusägare 2017 till 31,5 procent och till 26,7 procent i Stockholms län, enligt statistik som vi låtit SCB ta fram. Vi använder länets andel för Danderyd då antalet äldre i kommunen som bor i villa i relation till antalet småhus, som då uppskattas vara ägt av ett äldre hushåll, överensstämmer väl med rikets cirka 1,8 senior per villa. Statistik saknas även över antalet bostadsrätter som ägs av äldre. Vi utgår från samma estimat som i rapporten, där 58 procent av bostadsrättsägarna uppger att de är sambos. Denna andel ställs i relation till antalet äldre i kommunen som bor i bostadsrätt enligt SCB:s statistik, för att beräkna antalet bostadsrätter som ägs av äldre.

Svaren i vår undersökning kan grovt delas in efter kommunstorlek. Bland dem som bor i eller nära en storstad upplever en högre andel tillgången på önskad bostadstyp som ett problem, fler ser flyttskatterna som ett hinder, och fler har helt eller delvis avstått från att flytta de senaste fem åren på grund av flyttskatterna. Men då det finns vissa skillnader beroende på om man bor i villa eller bostadsrätt som är viktiga att fånga upp applicerar vi dessa grupperns genomsnittliga svar för hela riket på kommunen. Det medför att beräkningarna kan betraktas som konservativa.