

Kungsbacka 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 Kungsbacka

Nära 20 procent av Kungsbackas befolkning är 65 år eller äldre

I Kungsbacka är 15 987 av kommunens 81 986 invånare 65 år eller äldre¹. Det motsvarar 19,5 procent av befolkningen och ligger nära riksnittets 19,8 procent.

Ätta av tio seniorer bor i ägt boende

82 procent av kommunens äldre (13 123) bor i ägt boende, varav 85 procent bor i villa och 15 procent i bostadsrätt². Jämfört med riket har Kungsbacka en högre andel äldre som bor i ägt boende och bland dessa bor en betydligt större andel 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

11 178 av seniorerna bor i villa, 70 procent av kommunens samtliga äldre.

1 945 bor i bostadsrätt, 12 procent av kommunens samtliga äldre.

Vidare bor 13 procent i hyresrätt och 5 procent i specialbostad, övrigt boende samt *uppgift saknas*.

Kommunens totala bostadsbestånd enligt SCB³:

22 171 småhus (äganderätt)

3 810 bostadsrätter

6 271 hyresrätter

1 173 specialbostäder och uppgift saknas = **33 425 bostäder i Kungsbacka**

Antal småhus och bostadsrätter som ägs av ett seniorhushåll

Vi uppskattar antalet småhus som ägs av den äldre åldersgruppen i kommunen genom att använda en lägre andel än rikets andel äldre småhusägare (se metodavsnittet). Uppskattningsvis ägs cirka **6 200 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 565 bostadsrätter ägs av sammanboende, och 820 bostadsrätter av ensamstående seniorer. Totalt beräknas kommunens seniorhushåll äga cirka **1 400 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 1 325 procent i Kungsbacka och småhuspriserna med 395 procent.

Flyttkostnaden i Kungsbacka för ett äldre villahushåll som bott i 30 år (1987).

Genomsnittligt försäljningspris 2017 (SCB permanentboende) = 4 725 000 kr:

Skattekostnad: 880 900 kr

Total flyttkostnad: 975 400 kr (inkl. mäklararvode). *Motsvarar 21 % av försäljningspriset*

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

Genomsnittligt kvadratmeterpris 2017 (Mäklarstatistik) och 100 kvm = 3 630 900 kr:

Skattekostnad: 747 200 kr

Total flyttkostnad: 819 800 kr (inkl. mäklararvode). *Motsvarar 23 % av försäljningspriset*

Flyttskatterna – ett hinder för flytt för 4 600 seniorhushåll i Kungsbacka

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

I kommunen ägs uppskattningsvis 7 600 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 Kungsbacka motsvarar det 3 900 seniorhushåll, 3 750 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 Kungsbacka motsvarar det cirka 4 350 seniorhushåll, 3 950 i villa och 400 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 4 200 seniorhushåll, varav 3 150 i villa och 1 050 i bostadsrätt.*
- 62 procent av de äldre villahushållen och 52 procent i bostadsrätt ser flyttskatterna som ett hinder för flytt. *I Kungsbacka motsvarar det 4 600 seniorhushåll, 3 850 i villa och 750 i bostadsrätt.*
- 59 procent av seniorerna ser tillgången på önskad bostadstyp som ett problem för flytt. *I Kungsbacka motsvarar det 4 500 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 1 700 uteblivna flyttar i Kungsbacka, eller cirka 340 per år. (Uteblivna villaflyttar = 1 400 stycken, eller 280 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 900 helt uteblivna flyttar de senaste fem åren, eller 180 per år. (Helt uteblivna villaflyttar = 750, eller 150 per år och 150 helt uteblivna bostadsrättsflyttar, 30 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 Kungsbacka 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 Kungsbacka.

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 en andel däremellan för Kungsbacka, 28 procent, 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. Det är dessutom mer sannolikt att en kommun som Kungsbacka ligger närmare Stockholms läns andel än snittet för riket. 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 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 gruppers genomsnittliga svar för hela riket på kommunen. Det medför att beräkningarna kan betraktas som konservativa.