

Nacka 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 Nacka

16 procent av Nackas befolkning är 65 år eller äldre

I Nacka är 16 220 av kommunens 101 231 invånare 65 år eller äldre¹. Det motsvarar 16,0 procent av befolkningen och ligger under riksnittets 19,8 procent.

Ätta av tio seniorer bor i ägt boende

84 procent av kommunens äldre (13 549) bor i ägt boende, varav 45 procent bor i villa och 55 procent i bostadsrätt². Jämfört med riket har Nacka 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

6 036 av seniorerna bor i villa, 37 procent av kommunens samtliga äldre.

7 513 bor i bostadsrätt, 46 procent av kommunens samtliga äldre.

Vidare bor 11 procent i hyresrätt och 6 procent i specialbostad, övrigt boende samt *uppgift saknas*.

Kommunens totala bostadsbestånd enligt SCB³:

14 671 småhus (äganderätt)

19 929 bostadsrätter

6 161 hyresrätter

1 537 specialbostäder och uppgift saknas = **42 298 bostäder i Nacka**

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 äldre småhusägare än för Stockholms län (se metodavsnittet).

Uppskattningsvis ägs cirka **3 450 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 2 180 bostadsrätter ägs av sammanboende, och 3 160 bostadsrätter av ensamstående seniorer. Totalt beräknas kommunens seniorhushåll äga cirka **5 350 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 1 100 procent i Nacka och småhuspriserna med 455 procent.

Flyttkostnaden i Nacka för ett äldre villahushåll som bott i 30 år (1987). Genomsnittligt försäljningspris 2017 (SCB permanentboende) = 8 350 000 kr:

Skattekostnad: 1 597 000 kr

Total flyttkostnad: 1 764 000 kr (inkl. mäklararvode). Motsvarar 21 % av försäljningspriset

Flyttkostnaden i Nacka för ett äldre bostadsrättshushåll som bott i 30 år. Genomsnittligt kvadratmeterpris 2017 (Mäklarstatistik) och 100 kvm = 5 354 800 kr:

Skattekostnad: 1 081 000 kr

Total flyttkostnad: 1 188 000 kr (inkl. mäklararvode). Motsvarar 22 % av försäljningspriset

Flyttskatterna – ett hinder för flytt för 4 900 seniorhushåll i Nacka

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

I kommunen ägs uppskattningsvis 8 800 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 Nacka motsvarar det cirka 2 600 seniorhushåll, 2 100 i villa och 500 i bostadsrätt.
- Drygt 6 av 10 av de äldre i villa och knappt 3 av 10 i bostadsrätt bor större än de behöver. I Nacka motsvarar det cirka 3 600 seniorhushåll, 2 200 i villa och 1 400 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 5 800 seniorhushåll, varav 1 800 i villa och 4 000 i bostadsrätt.
- 62 procent av de äldre villahushållen och 52 procent i bostadsrätt ser flyttskatterna som ett hinder för flytt. I Nacka motsvarar det 4 900 seniorhushåll, 2 100 i villa och 2 800 i bostadsrätt.
- 59 procent av seniorerna ser tillgången på önskad bostadstyp som ett problem för flytt. I Nacka motsvarar det 5 200 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 1 800 uteblivna flyttar i Nacka, eller cirka 360 per år. (Uteblivna villaflyttar = 800 stycken, eller 160 per år och 1 000 uteblivna bostadsrättsflyttar, eller 200 per år).
- ...varav knappt 12 procent av de äldre villahushållen och drygt 10 procent i bostadsrätt har avstått helt. Det motsvarar cirka 950 helt uteblivna flyttar de senaste fem åren, eller cirka 190 per år. (Helt uteblivna villaflyttar = 400, eller 80 per år och 550 helt uteblivna bostadsrättsflyttar, 110 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 Nacka 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 Nacka.

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. För Nacka använder vi en andel som är lägre än länssnittet, 23,5 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. 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.