

Lidingö 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 Lidingö

20 procent av Lidingös befolkning är 65 år eller äldre

9 561 av Lidingös 47 185 invånare är 65 år eller äldre¹. Det motsvarar 20,3 procent av befolkningen och ligger strax över riksnittets 19,8 procent.

Sju av tio seniorer bor i ägt boende

72 procent av kommunens äldre (6 841) bor i ägt boende, varav 48 procent bor i villa och 52 procent i bostadsrätt². Jämfört med riket har Lidingö en högre andel äldre som bor i bostadsrätt. 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

3 273 av seniorerna bor i villa, 34 procent av kommunens samtliga äldre.

3 568 bor i bostadsrätt, 37 procent av kommunens samtliga äldre.

Vidare bor 23 procent i hyresrätt och 6 procent i specialbostad, övrigt boende samt *uppgift saknas*.

Kommunens totala bostadsbestånd enligt SCB³:

6 949 småhus (äganderätt)

7 818 bostadsrätter

5 704 hyresrätter

1 188 specialbostäder och uppgift saknas = **21 659 bostäder på Lidingö**

Antal småhus och bostadsrätter som ägs av ett seniorhushåll

Vi uppskattar antalet småhus som ägs av den äldre åldersgruppen i kommunen genom att använda länets andel äldre småhusägare (se metodavsnittet).

Uppskattningsvis ägs cirka **1 900 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 1 030 bostadsrätter ägs av sammanboende, och 1 500 bostadsrätter av ensamstående seniorer. Totalt beräknas kommunens seniorhushåll äga cirka **2 500 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 597 procent på Lidingö och småhuspriserna med 491 procent.

Flyttkostnaden på Lidingö för ett äldre villahushåll som bott i 30 år (1987). Genomsnittligt försäljningspris 2017 (SCB permanentboende) = 11 454 000 kr:

Skattekostnad: 2 215 600 kr

Total flyttkostnad: 2 444 700 kr (inkl. mäklararvode). Motsvarar 21 % av försäljningspriset

Flyttkostnaden på Lidingö för ett äldre bostadsrätthushåll som bott i 30 år. Genomsnittligt kvadratmeterpris 2017 (Mäklarstatistik) och 100 kvm = 5 689 900 kr:

Skattekostnad: 1 108 200 kr

Total flyttkostnad: 1 222 000 kr (inkl. mäklararvode). Motsvarar 21 % av försäljningspriset

Flyttskatterna – ett hinder för flytt för 2 500 seniorhushåll på Lidingö

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

I kommunen ägs uppskattningsvis 4 400 småhus och bostadsrätter av seniorer.

- Cirka 6 av 10 äldre villahushåll och cirka 1 av 10 bostadsrätthushåll har bott 30 år eller längre i sin bostad. För Lidingö motsvarar det cirka 1 400 seniorhushåll, 1 150 i villa och 250 i bostadsrätt.
- Drygt 6 av 10 av de äldre i villa och knappt 3 av 10 i bostadsrätt bor större än de behöver. För Lidingö motsvarar det cirka 1 900 seniorhushåll, 1 200 i villa och 700 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 2 875 seniorhushåll, varav 1 000 i villa och 1 875 i bostadsrätt.
- 62 procent av de äldre villahushållen och 52 procent i bostadsrätt ser flyttskatterna som ett hinder för flytt. För Lidingö motsvarar det 2 500 seniorhushåll, 1 200 i villa och 1 300 i bostadsrätt.
- 59 procent av seniorerna ser tillgången på önskad bostadstyp som ett problem för flytt. Det motsvarar det 2 600 seniorhushåll på Lidingö.
- 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 900 uteblivna flyttar på Lidingö, eller cirka 180 per år. (Uteblivna villaflyttar =420 stycken, eller 84 per år och 480 uteblivna bostadsrättsflyttar, eller 96 per år).
- ...varav knappt 12 procent av de äldre villahushållen och drygt 10 procent i bostadsrätt har avstått helt. Det motsvarar cirka 480 helt uteblivna flyttar de senaste fem åren, eller cirka 96 per år. (Helt uteblivna villaflyttar =220, eller 44 per år och 260 helt uteblivna bostadsrättsflyttar, 52 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 Lidingö 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 Lidingö.

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 Lidingö använder vi länets andel 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.