

## Malmö

### 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 Malmö

##### Drygt 15 procent av Malmös befolkning är 65 år eller äldre

I Malmö är 50 866 av kommunens 333 633 invånare 65 år eller äldre<sup>1</sup>. Det motsvarar 15,2 procent av befolkningen och ligger under riksnittets 19,8 procent.

##### Nära två av tre seniorer bor i ägt boende

64 procent av kommunens äldre (32 328) bor i ägt boende, varav 35 procent bor i villa och 65 procent i bostadsrätt<sup>2</sup>. Jämfört med riket har Malmö en något lägre andel äldre som bor i ägt boende och bland dessa en högre andel boende 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

11 267 av seniorerna bor i villa, 22 procent av kommunens samtliga äldre.

21 061 bor i bostadsrätt, 41 procent av kommunens samtliga äldre.

Vidare bor 30 procent i hyresrätt och 7 procent i specialbostad, övrigt boende samt *uppgift saknas*.

##### Kommunens totala bostadsbestånd enligt SCB<sup>3</sup>:

23 831 småhus (äganderätt)

63 233 bostadsrätter

68 174 hyresrätter

6 408 specialbostäder och uppgift saknas = **161 646 bostäder i Malmö**

##### 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 2017 som Stockholms län (se metodavsnittet).

Uppskattningsvis ägs cirka **6 400 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 6 108 bostadsrätter ägs av sammanboende, och 8 846 bostadsrätter av ensamstående seniorer. Totalt beräknas kommunens seniorhushåll äga cirka **15 000 bostadsrätter**.

<sup>1</sup> SCB, Befolkningsstatistik efter ålder 2017.

<sup>2</sup> SCB, Hushållens boende, Antal personer efter boendeform och ålder 2017.

<sup>3</sup> 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 860 procent i Malmö och småhuspriserna med 377 procent.

**Flyttkostnaden i Malmö för ett äldre villahushåll som bott i 30 år (1987).** Genomsnittligt försäljningspris 2017 (SCB permanentboende) = 4 596 000 kr:

Skattekostnad: 861 400 kr

Total flyttkostnad: 953 300 kr (inkl. mäklararvode). *Motsvarar 21 % av försäljningspriset*

**Flyttkostnaden i Malmö för ett äldre bostadsrättshushåll som bott i 30 år.** Genomsnittligt kvadratmeterpris 2017 (Mäklarstatistik) och 100 kvm = 2 833 400 kr:

Skattekostnad: 570 100 kr

Total flyttkostnad: 626 800 kr (inkl. mäklararvode). *Motsvarar 22 % av försäljningspriset*

## **Flyttskatterna – ett hinder för flytt för 11 700 seniorhushåll i Malmö**

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

I kommunen ägs uppskattningsvis 21 400 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 Malmö motsvarar det 5 200 seniorhushåll, 3 850 i villa och 1 350 i bostadsrätt.
- Drygt 6 av 10 av de äldre i villa och knappt 3 av 10 i bostadsrätt bor större än de behöver. I Malmö motsvarar det cirka 8 100 seniorhushåll, 4 100 i villa och 4 000 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 14 500 seniorhushåll, varav 3 250 i villa och 11 250 i bostadsrätt.
- 62 procent av de äldre villahushållen och 52 procent i bostadsrätt ser flyttskatterna som ett hinder för flytt. I Malmö motsvarar det 11 800 seniorhushåll, 4 000 i villa och 7 800 i bostadsrätt.
- 59 procent av seniorerna ser tillgången på önskad bostadstyp som ett problem för flytt. I Malmö motsvarar det 12 600 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 4 250 uteblivna flyttar i Malmö, eller cirka 850 per år. (Uteblivna villaflyttar =1 400 stycken, eller 280 per år och 2 850 uteblivna bostadsrättsflyttar, eller 570 per år).
- ...varav knappt 12 procent av de äldre villahushållen och drygt 10 procent i bostadsrätt har avstått helt. Det motsvarar 2 300 helt uteblivna flyttar de senaste fem åren, eller 460 per år. (Helt uteblivna villaflyttar =750, eller 150 per år och 1 550 helt uteblivna bostadsrättsflyttar, 310 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 Malmö 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 Malmö.

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 Stockholms läns lägre andel för Malmö 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 storstadskommun som Malmö 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.