

Det ägda boendet

– en långsiktigt bra investering

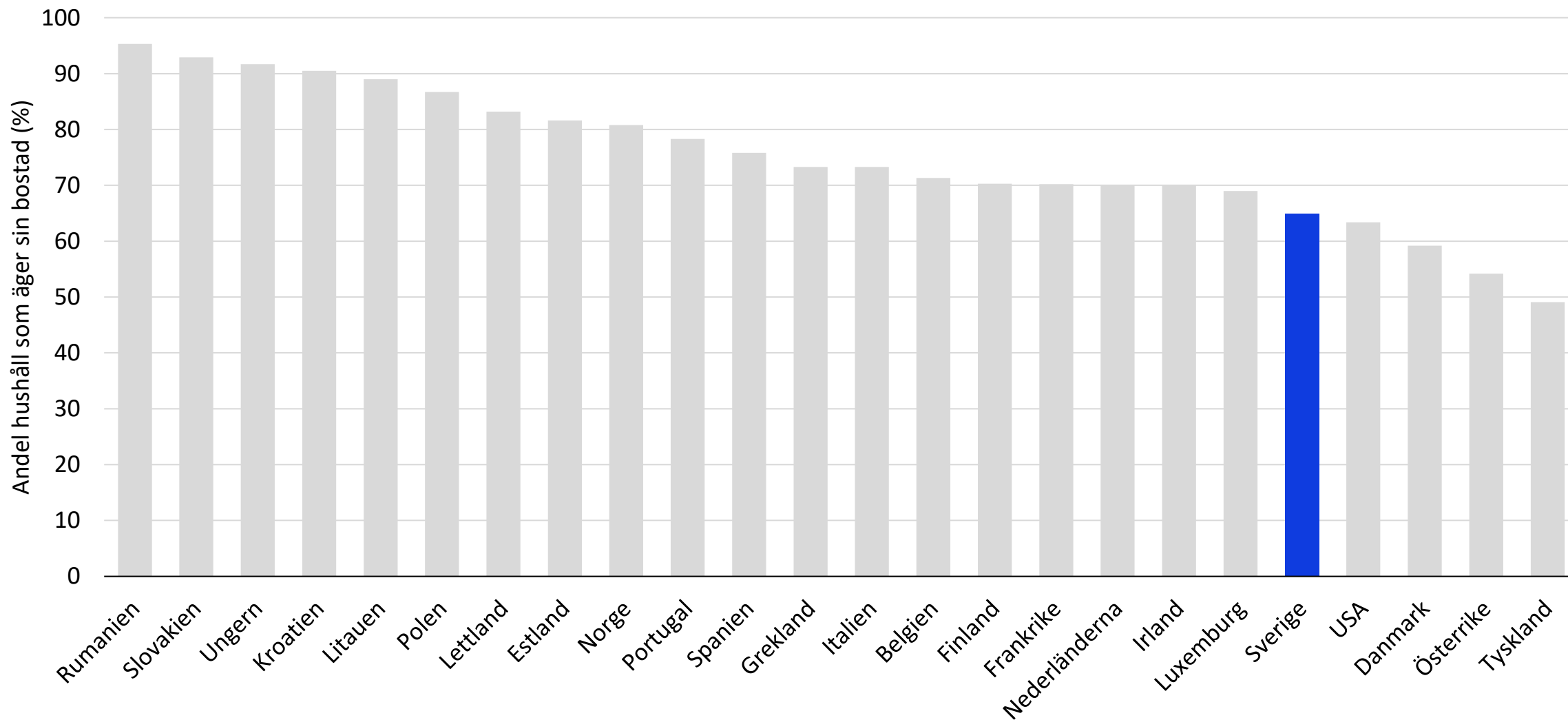
Daniel Waldenström

Institutet för Näringslivsforskning

daniel.waldenstrom@ifn.se

Bofrämjandets vårseminarium, 13 juni 2023

Sverige har en relativt låg andel bostadsägande hushåll



Källa: Eurostat

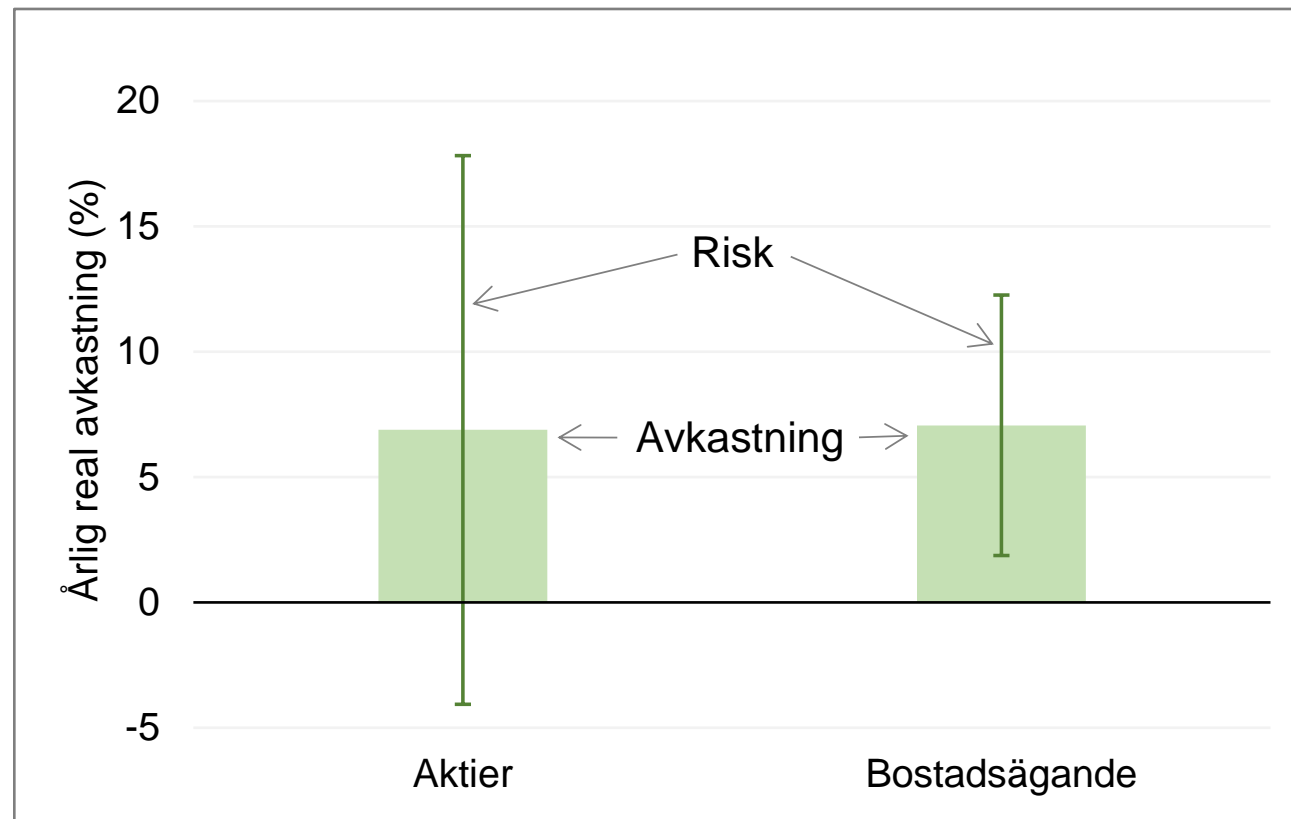
Ägt boende slits mindre än hyrt boende

- Spelar privat äganderätt roll för hur människor betar sig?
- Forskare har mätt förslitningen i bostäder/fastigheter
 - Jämför av bostäders värdeutveckling
 - Mäter utgifter för underhåll och investeringar
- Resultat: Snabbare värdeminskning i hyrda bostäder än i ägda bostäder
- Hyresreglering förstärker problem med underinvestering i hyresfastigheter

Bostadsägande: En bra investering

- Bostäder har historiskt lika bra långsiktig avkastning som aktier – till halva risken!

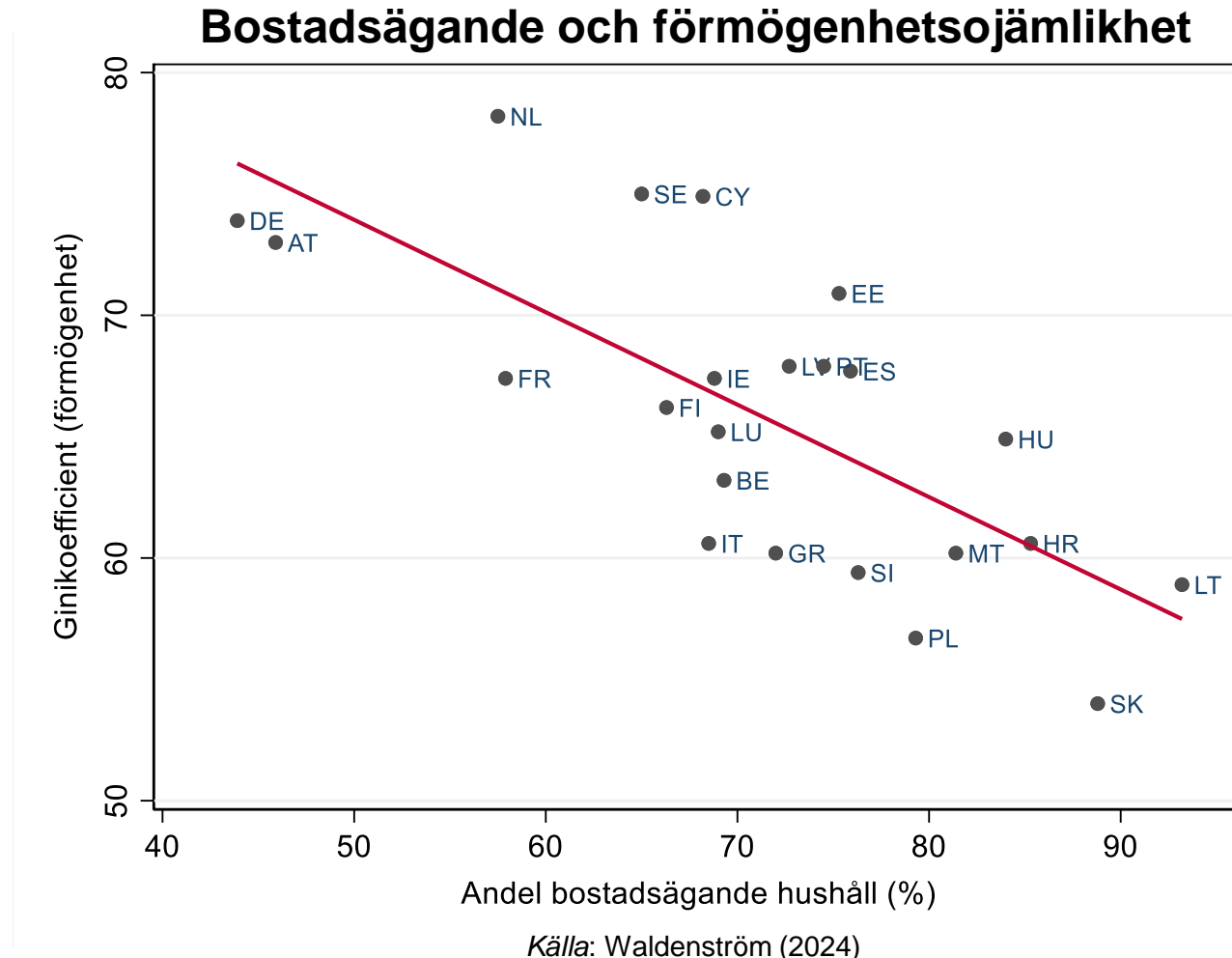
Långsiktig avkastning (1950-2016) aktier och bostäder



Källa: Jordà m fl. (2020). Data från 16 länder i 140 år.

Bostadsägande minskar förmögenhetsklyftor

- Länder där hushållen äger sitt boende lägre förmögenhetsojämlighet



Ägarlägenheter: En boendeform att satsa på

Hur ska lägenheter ägas – som *bostadsrätter (coop)* eller *ägarlägenheter*?

- Ägarlägenheter är vanligast i andra länder
- Ägarlägenheter har tydligare ägarstruktur/lånestructur
- Ägarlägenheter underlättar andrahandsuthyrning

Bostadsbeskattning: Komplex men viktigt

Flera frågor vid beskattning av bostäder:

- i. Övergripande balans mellan skatt på arbete och kapital?
- ii. Beskatta ägande eller transaktion?
- iii. Beskattning av småhus, bostadsrätt, hyresfastigheter, övriga fastigheter?
- iv. Statlig eller kommunal bostadsbeskattning?

Sammanfattning

1. Bostadsägandet i Sverige är medel/lågt internationellt sett
2. Ägt boende slits mindre än hyrt boende
3. Att äga sin bostad är en god investering (historiskt)
4. Bostadsägande minskar förmögenhetsklyftor
5. Ägarlägenheter har flera fördelar
6. Bostadsbeskattning är komplext, men Sverige kan göra bättre