

# Guldkant på ålderns höst

Hur ökar konsumtionsutrymmet när seniorer säljer villan?



# Rapporten på 30 sekunder

”Guldkant på ålderns höst” är den första rapporten i en serie med två delar. Här undersöker vi seniorernas demografiska och ekonomiska förutsättningar och hur mycket kapital som kan frigöras vid en småhusförsäljning.

Undersökningen visar att seniorerna i genomsnitt skulle kunna öka sin disponibla inkomst med 60 procent över 14 år och samtidigt spara 20 procent av den disponibla inkomsten.

Men det finns geografiska skillnader – vid flytt till bostadsrätt blir det frigjorda kapitalet som störst i Stockholms län, men som lägst i Kronobergs län.

## Ett seniorhushåll som säljer villan och...

Köper bostadsrätt frigör:  
1 400 000 kr

Flyttar till hyresrätt frigör:  
2 500 000 kr

## Vilket ökar konsumtionsutrymmet med...

84 000 kr/år

145 000 kr/år

## 7 500\*

Om flyttfrekvensen för seniorer som bor i småhus ökar med en procentenhet, så skulle cirka 7 500 småhus frigöras till marknaden.

## Högre inkomst\*

Ensamboende hushåll har en högre disponibel inkomst jämfört med innan pensionen om villan säljs. Sammanboende kompenserar för nästan hela det inkomstbortfall som pensionen medfört.

## Rapportens delar

De villaboende seniorerna (s5)

Beräkning av frigjort villakapital (s12)

Småhusmarknaden (s11)

Slutsatser (s16)

# Bakgrund

I ett flertal tidigare rapporter har Mäklarsamfundet undersökt förutsättningarna för äldres flyttar.<sup>1</sup> Anledningen till vårt intresse för de äldres förutsättningar och möjligheter på bostadsmarknaden är självklara. Äldres flyttar är en nyckel till en bättre fungerande bostadsmarknad. Det svenska småhusbeståndet bebos till största del av den äldre delen av befolkningen. Hittar vi samhälleliga strategier som underlättar för de seniorer som vill sälja sitt småhus, men av olika anledningar upplever att de inte kan det, så kan många småhus frigöras, flyttkedjor stimuleras och fler barnfamiljer kan förverkliga villadrommen. Enligt en tidigare beräkning från Mäklarsamfundet rör det sig om cirka 250 000 småhus som då skulle tillföras villautbudet.<sup>2</sup>

Cirka 20 procent av befolkningen är idag 65 år eller äldre, och nästan hälften av individerna i den här gruppen bor i småhus. Många i den här gruppen har bott flera decennier i sina hus, och därmed också upplevt en stor värdeökning samtidigt som de under åren kunnat amortera ner sina lån helt eller till mycket låga nivåer. Trots ett billigt boende med hög standard finns det inom den här gruppen en grupp som vill flytta. En inte ovanlig anledning är en önskan om att frigöra det kapital som finns uppbundet i villan för att dryga ut pensionen eller för att sätta guldkant på ålderns höst. I den här rapporten undersöker vi vilken effekt en villaförsäljning skulle få på seniorhushållens ekonomiska situation och möjlighet att stärka sitt konsumtionsutrymme över tid utifrån några olika scenarier.

## Metod och upplägg

Rapporten inleds med en översikt av seniorernas (65+ år) demografiska förutsättningar, boendesituation, flyttmönster och flyttbenägenhet. Här redovisas också gruppens generella ekonomiska situation och konsumtionsmönster, segmenterat på arbetare respektive tjänstemän. Därefter beskrivs kortfattat prisutvecklingen på småhusmarknaden de senaste decennierna. Med detta som utgångspunkt beräknas hur mycket kapital som kan frigöras vid en småhusförsäljning för individer inom gruppen, och hur stor ökning av konsumtionsutrymme eller sparande blir vid flytt till bostadsrätt respektive hyresrätt. För beräkningar och analys har Mäklarsamfundet anlitat Juni Strategi och Analys.

## Slutsatser

Beräkningarna visar att den här gruppen överlag har möjlighet att frigöra ett förhållandevis stort kapital och utöka sitt konsumtionsutrymme under en ansenlig tid. Innan hänsyn tas till nästa bostadsval kommer ett ensamboende hushåll ha en högre disponibel inkomst jämfört med innan pensionen, medan sammanboende kompenserar nästan hela inkomstbortfallet som följer av pensionen.

I genomsnitt skulle seniorerna kunna utöka sin disponibla inkomst med drygt 60 procent över 14 år. Det kan tilläggas att det är en konservativ bedömning då vi här räknar med en preferens om bibehållen sparnivå på 20 procent av disponibel inkomst.

En senior som säljer sitt småhus och köper en bostadsrätt frigör i genomsnitt 1 400 000 kronor och ökar sitt årliga konsumtionsutrymme med 84 000 kronor, motsvarande 45 procent. Seniorens som säljer sitt småhus och flyttar till en hyresrätt frigör i snitt 2 500 000 kronor och ökar sitt årliga konsumtionsutrymme med 145 000 kronor per år, motsvarande 78 procent.

Det finns dock relativt stora geografiska skillnader, där skillnaderna i frigjort kapital i mycket beror på skillnaden i prisnivå mellan småhusmarknaden och bostadsrättsmarknaden. I de delar av landet där skillnaderna är stora blir det mer kapital över efter köp av bostadsrätt. Stockholms län är ett exempel. Motsatt förhållande råder i Kronobergs län.

<sup>1</sup> Se bland annat "Tre scenarier för äldres flyttar" (2020), "Äldres bostadsdrömmar" (2021) och "Rörligheten i det svenska villabeståndet" (2021).

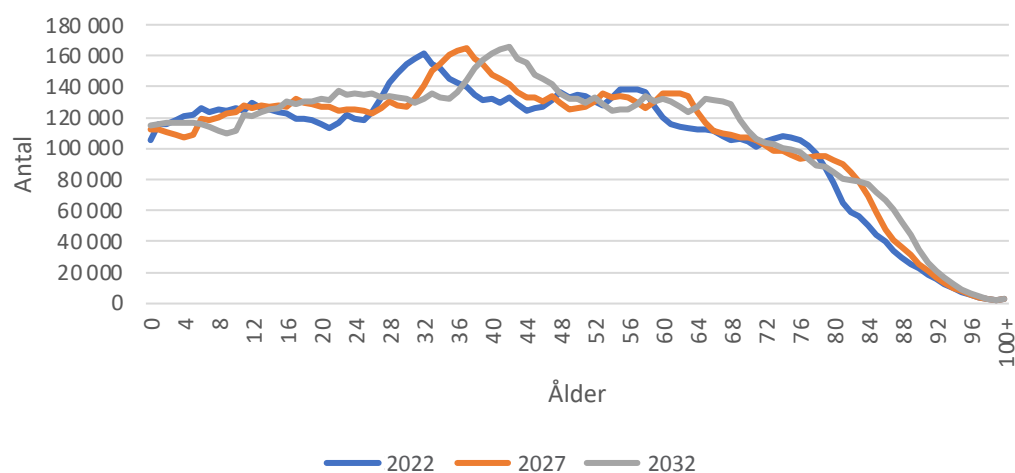
<sup>2</sup> "Tre scenarier för äldres flyttar" (2020).

# Kapitel ett

# De villaboende seniorerna

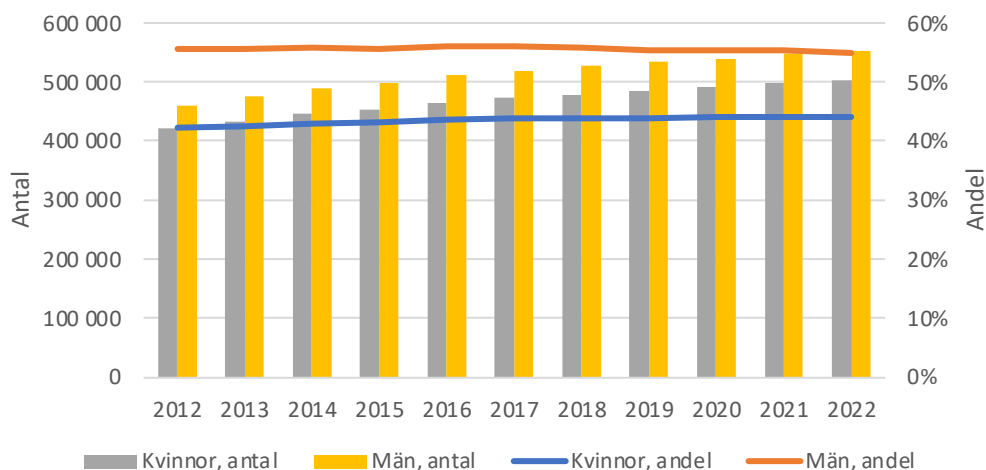
En relativt stor andel av Sveriges befolkning är 65 år eller äldre, och gruppen kommer att växa över tid. 2022 utgjorde gruppen cirka 20 procent av den totala befolkningen och under det kommande decenniet kommer den andelen att öka till cirka 22 procent. Huvudorsaken är att de som idag är mellan 55-60 år är en relativt stor generation, och den här gruppen blir äldre. I dagsläget bor cirka 49 procent av samtliga individer 65+ år i småhus (äganderätt). Andelen är högst bland män (55 procent) medan den för kvinnor är cirka 44 procent. Andelen av gruppen som bor i småhus har inte förändrats i någon större utsträckning under det senaste decenniet, men antalet personer i gruppen som bor i småhus har ökat. Det beror på att åldersgruppen har växt, men fördelningen av hur de bor är i stort sett samma över tid. Som Mäklarsamfundet har visat i andra sammanhang har däremot andelen i yngre, familjebildande åldrar, som bebor småhusbeståndet blivit väsentligt lägre sedan 1980-talet, en konsekvens av lågt småhusbyggande, låg rörlighet i småhusbeståndet och höga trösklar för att kliva in på villa marknaden.

### Befolkningsstruktur & -prognos

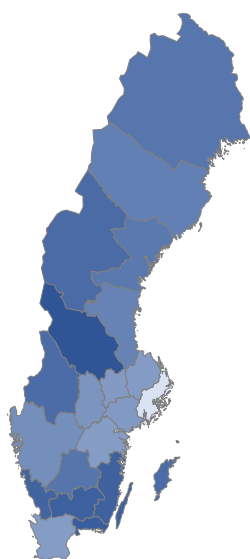


Som framgår av figuren nedan varierar andelen äldre som bor i småhus mellan olika delar av landet. Andelen är lägre i storstadsregionerna och lägst i Stockholms län, där 30 procent av individerna i åldersgruppen bor i småhus. Högst andel finns i Dalarna, med 65 procent.

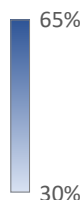
### Andel 65+ år boende i småhus



<sup>3</sup> Se till exempel "Villadrömmen som sprack" (2021).



Andel 65+ år boende i småhus (år)



Använder Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

”Andelen äldre som bor i småhus varierar mellan olika delar av landet. Andelen är lägst i Stockholms län.”

### Hushållsstorlek och antal individer

För att kunna göra beräkningar av aggregerade effekter av frigjort villakapital behövs ett teoretiskt värde avseende antalet småhushushåll med individer 65+ år. För beräkningen görs vissa antaganden. Beräkningen nedan ger att det bor drygt en miljon individer som är 65 år eller äldre i småhus.

#### Beräkning person/hushåll 65+ år, 2022

Hushållstyp	Antal individer 65+ år	Antal hushåll 65+ år	Uppskattat antal personer per hushåll 65+ år
Ensamstående utan barn	794 679	794 679	1,4
Sammanboende utan barn	1 126 136	563 068	1,4

#### Beräkning antal småhushushåll 65+ år, 2022

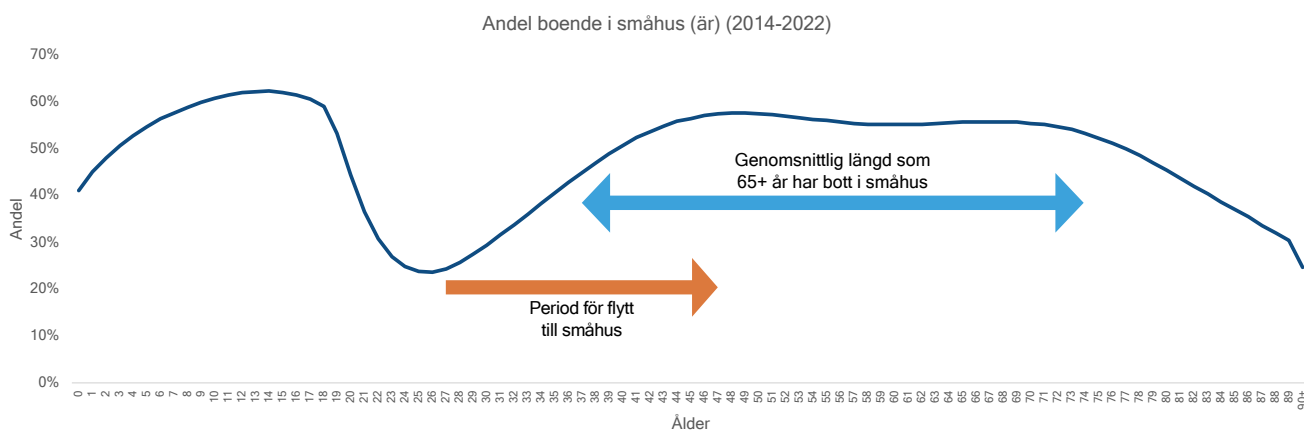
Antal individer 65+ år boende i småhus	Uppskattat antal personer per hushåll 65+ år	Uppskattat antal hushåll 65+ år i småhus
1 054 697	1,4	753 355

I grafen på nästa sida visas antalet individer 65+ år i småhus per ålder. Medelåldern för dessa individer, viktat för antalet individer per ålder, är 74 år.<sup>4</sup> För att kunna göra en rättvisande beräkning av det kapital som frigörs vid en småhusförsäljning för ett genomsnittligt hushåll i gruppen behöver vi veta hur länge de bott i sitt småhus. Flytten till småhus sker vid

en genomsnittlig ålder av 37 år. Sätts det i relation till individer som är 65+ år, med medelåldern 74 år, och som bor i ett småhus så har genomsnittsindividen bott i sitt småhus i 37 år.<sup>5</sup>

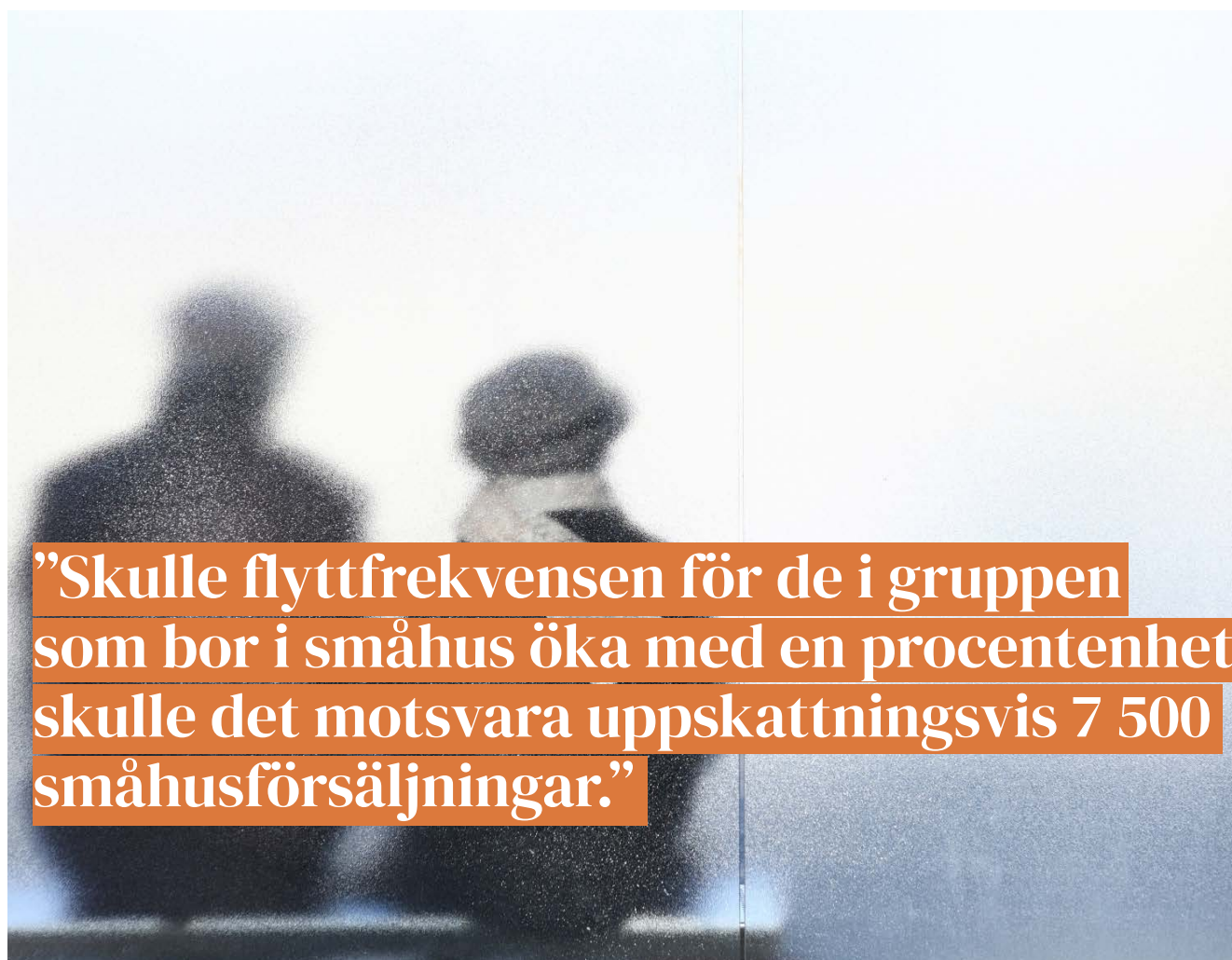
<sup>4</sup> 90+ år viktas som 90 år på grund av statistikens uppbyggnad.

<sup>5</sup> I beräkningen görs följande antaganden: flytt till småhus sker mellan 27-47 års ålder, snittåldern för flytt är 37 år, att snittåldern inom gruppen 65+ år är 74 år.



## Flyttmönster

**Seniorer har generellt en mycket låg flyttfrekvens, runt fem procent.** Flyttfrekvensen har dessutom varit konstant över tid. Det äldsta segmentet i gruppen (80+) har en lite högre flyttfrekvens, som i hög grad förklaras av ofrivillig flytt, till exempel till äldreboende. När seniorerna flyttar, så flyttar de generellt inte långt. 72 procent av individerna i gruppen flyttar inom kommunen. Eftersom generationen som idag är 65 år och äldre är stor, och att en stor del av gruppen bebor småhusbeståndet så finns det en stor potential för ökad rörlighet och inte minst frigjort kapital om individerna i gruppen skulle flytta mer. Skulle flyttfrekvensen för de i gruppen som bor i småhus öka med en procentenhet så skulle det motsvara uppskattningsvis 7 500 småhusförsäljningar. Som jämförelse byggdes knappt 13 000 småhus under 2022.

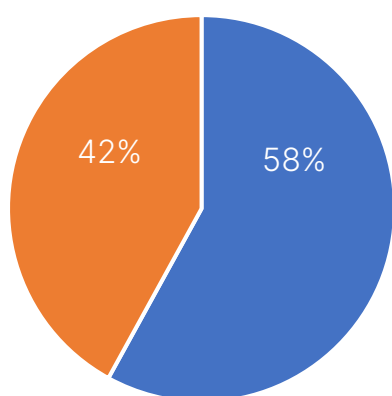


**”Skulle flyttfrekvensen för de i gruppen som bor i småhus öka med en procentenhet skulle det motsvara uppskattningsvis 7 500 småhusförsäljningar.”**

## Flyttbenägenhet inom gruppen

Om flyttfrekvensen generellt är låg bland seniorerna är potentialen för ökat antal flyttar det motsatta. En rad enkäter och undersökningar bekräftar att en stor andel kan tänka sig att flytta. Den undersökning vi använder för vidare beräkningar här genomfördes av Juni Strategi (>1700 svar) och kompletterades med djupintervjuer. Där framgår att 58 procent inom gruppen kan tänka sig att flytta. 11 procent uppger att det främsta skälet till flytt skulle vara att få tillgång till det kapital som den befintliga bostaden genererat. Av samtliga individer i gruppen motsvarar dessa totalt 6 procent.

Flyttbenägenhet 65+ år



■ Kan tänka sig att flytta ■ Kan INTE tänka sig att flytta

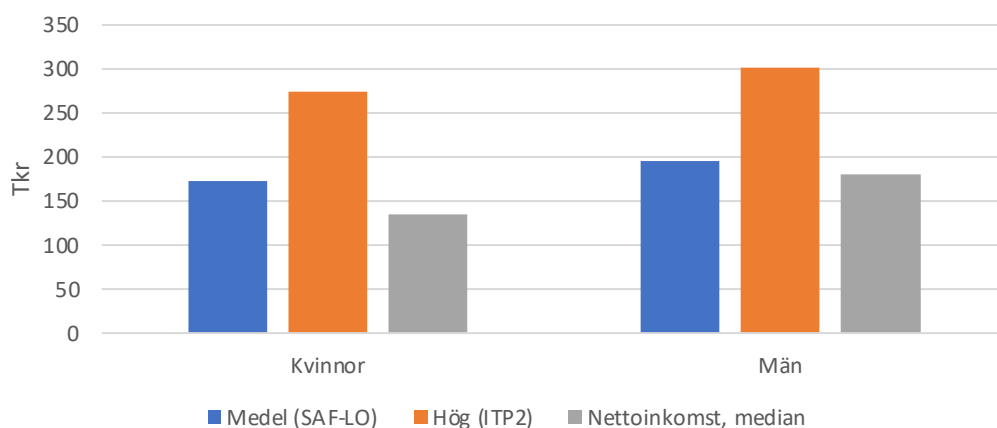
# 6 procent

Av den totala gruppen anger  
möjligheten att frigöra kapital  
som skäl för flytt.

## Inkomster och pension

För att få en bild av den här gruppens inkomster används Pensionsmyndighetens skattade pensionsnivåer enligt två nivåer som benämns medel och hög.<sup>6</sup> Beräkningarna är teoretiska pensioner för individer med olika lönenivåer under sitt arbetsliv, givet att de haft ett intjänande till respektive tjänstepensionsavtal under samma period. Till siffrorna i figuren nedan adderas en skattesats om 32,24 procent (genomsnittlig kommunalskatt 2021, det år som pensionsnivåerna avser). De skattade pensionsnivåerna ställs i diagrammet nedan i relation till hur nettoinkomsten (median) ser ut för gruppen 65+ år i stort.

Beräknad pension efter skatt samt nettoinkomst,  
median 65+ år



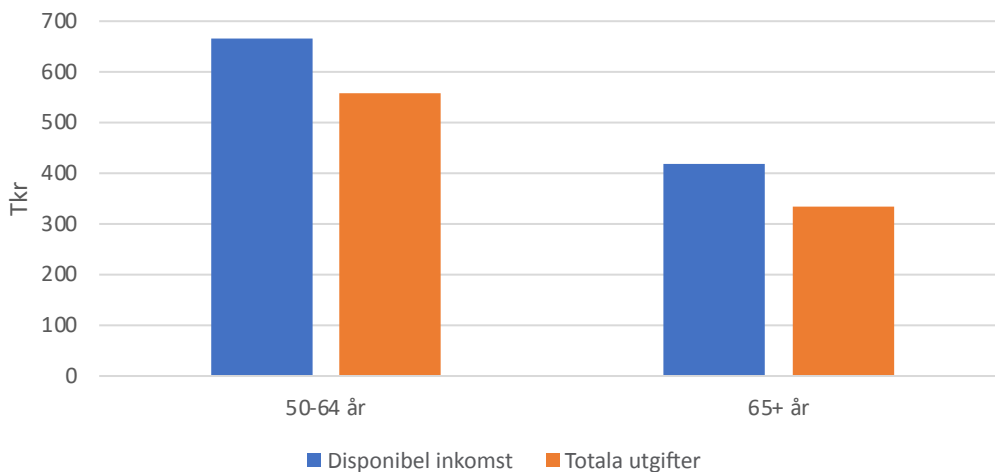
<sup>6</sup> För gruppen medel används lönenivåer inom SAF-LO för att skatta medianpensionen, och för gruppen hög har lönenivåer inom ITP-2 använts.



## Seniorernas sparande

I stapeldiagrammet nedan visas relationen mellan hushållens disponibla inkomst och utgifter för individer 50-64 år samt 65+ år. Skillnaden mellan staplarna kan utläsas som den del av den disponibla inkomsten som går till sparande. För individer 65+ år är andelen som går till sparande högre än för individer 50-64 år, 26 procent respektive 20 procent. I den kommande beräkningen i rapporten antas att 20 procent av det frigjorda kapitalet kommer att gå till sparande, alltså en återgång till det sparande individer generellt har innan pension. Detta för att syftet med det frigjorda kapitalet antas vara att frigöra kapital framförallt till konsumtion.

Skillnad hushållens disp. inkomst & utgifter, 2021

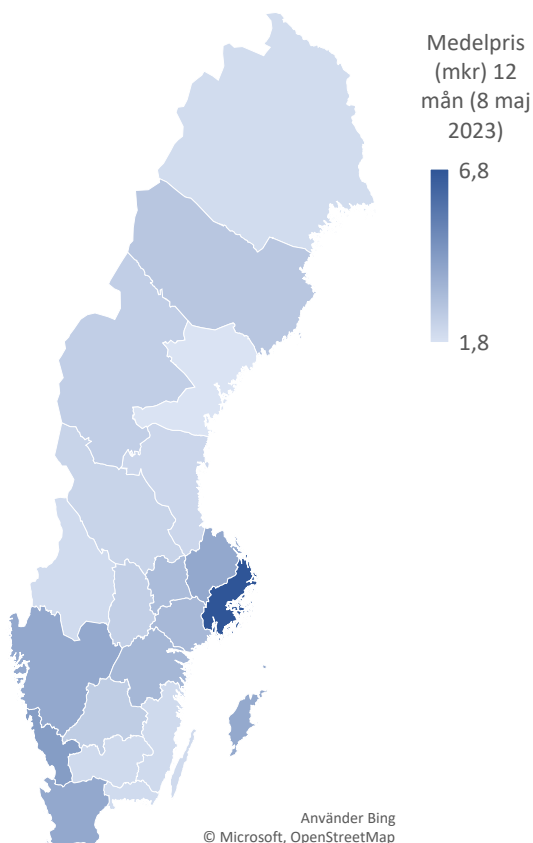
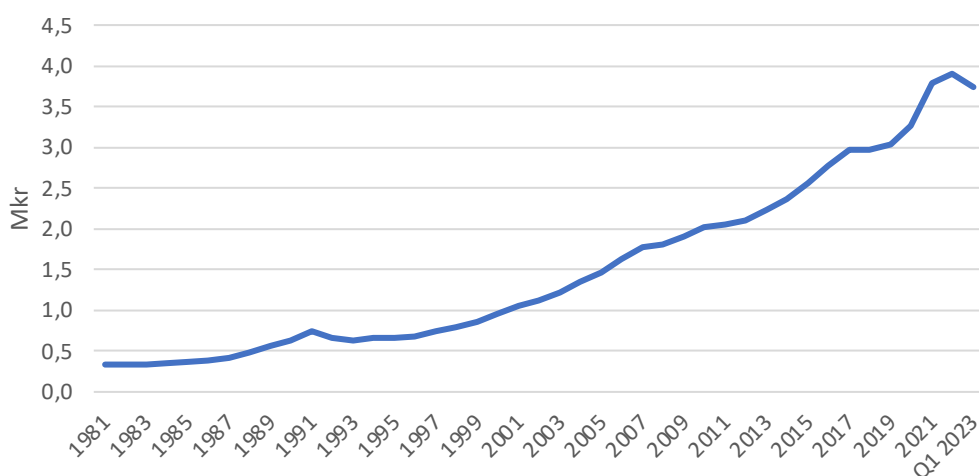


# Kapitel två

# Småhusmarknaden och beräkning av frigjort villakapital

Vid tiden för genomförande av den här beräkningen (maj 2023) var genomsnittspriset för ett småhus (ägarerätt) i Sverige, under de senaste 12 månaderna 3 875 000 kronor. Idag är genomsnittspriset något lägre (augusti 2023 3 689 000 kronor). Småhuspriserna är högst i länen där storstadskommunerna är belägna. Den genomsnittliga prisutvecklingen i riket över tid har varit +6,4 procent.

Medelvärde, köpeskilling småhus (permanentbostad)



**”Småhuspriserna är högst i länen där storstadskommunerna är belägna. Den genomsnittliga prisutvecklingen i riket över tid har varit +6,4 procent.”**

## Frigjort kapital

För att beräkna storleken på det frigjorda och disponibla kapitalet beräknas vinst, skatt med mera utifrån variablerna i tabellen nedan. Schablonsumman för mäklararvode är just en schablonsumma i syfte att göra beräkningen av frigjort nettokapital. I realiteten skiljer sig arvode åt mellan olika marknader och olika objekt. Storleken på det frigjorda disponibla kapitalet avgörs också av hushållets nästa bostadsval, till exempel om viss del investeras i den nya bostaden i form av uppskov. Hur detta skiljer sig åt redovisas nedan. För beräkningen har bland annat Skatteverkets egen beräkningstjänst använts.

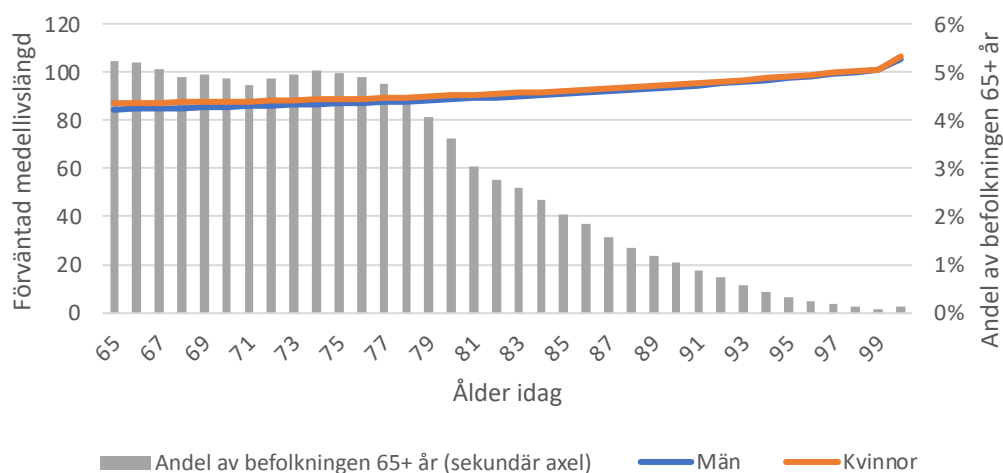
Variabel	Ev. belopp	Förklaring
Försäljningspris	3 875 000 kr	Genomsnittligt pris på småhus under det senaste året.
Uppskattat inköpspris	495 300 kr	Genomsnittligt inköpspris, baserat på priset idag och prisutvecklingen senaste 37 åren
Mäklararvode	65 000 kr	Genomsnittligt mäklararvode
Förbättringsutgifter	220 000 kr	Summan av förbättrande reparationer och underhåll samt grundförbättringar (nyttillbyggnad, tillbyggnad och ombyggnad). Beräknat på årlig slitagekostnad om ca 367 kr/kvm/år (120 kvm) senaste 5 åren.
Vinst	3 094 700 kr	Vinst efter avdrag innan skatt
Ev. uppskov	Beroende av nästa bostad	Eventuellt uppskov av vinst, beroende på nästa bostad
Vinstskatt	Beroende av nästa bostad	Vinstskatt, 30% skatt på 22/30 av vinsten

## Tidshorisont för att använda det frigjorda kapitalet

För att få en rättvisande bild av hur den genomsnittliga seniorens småhusförsäljning skulle påverka privatekonomin är det inte tillräckligt att bara räkna ut nettokapitalet. Det behövs också ett antagande om hur kapitalet disponeras över tid, vilket i sin tur behöver förhålla sig till under hur lång tid kapitalet kommer att användas. Hur det frigjorda villakapitalet disponeras avgörs av varje individ och hushåll och skiljer sig utifrån livsstil och prioriteringar. Här antar vi att individer är rationella i meningen att de väljer att sprida ut konsumtionen av kapitalet över sin livstid.

I grafen på nästa sida visas dels den förväntade medellivslängden per ålder idag (linjerna) samt åldersfördelningen bland individer 65+ år. Den genomsnittliga medellivslängden hos individer 65+ år, viktat per andelen individer per ålder, är cirka 87 år för män och 89 år för kvinnor. Antar vi att den genomsnittliga personen över 65 år och som bor i småhus är 74 år så har personen i genomsnitt cirka 14 år i återstående livslängd. Framöver i analysen antas därför att det frigjorda kapitalet sprids ut för konsumtion över en period om 14 år.

## Förväntad medellivslängd per ålder idag 65+ år (2022)



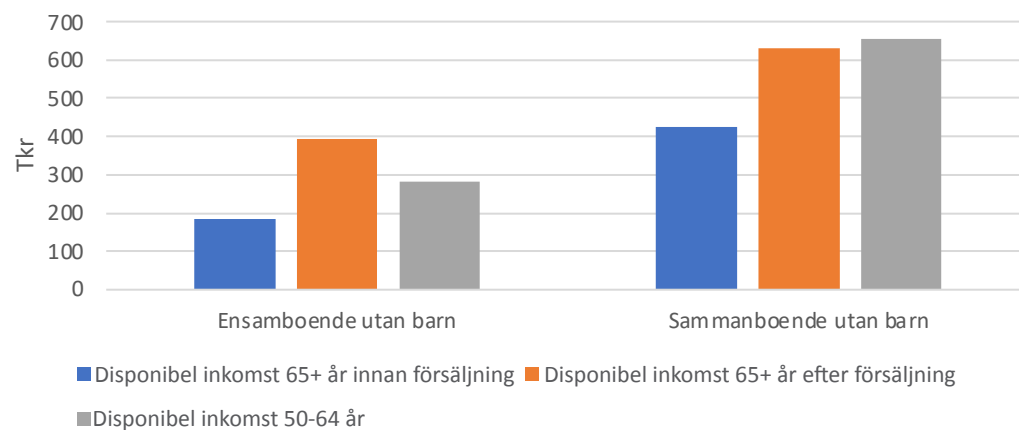
## Frigjort kapital och ökat konsumtionsutrymme

Inledningsvis gör vi beräkningen utan hänsyn till nästa bostadsval, se tabellen nedan. Det frigjorda kapitalet uppgår i genomsnitt till cirka 2 900 000 kronor för det hushåll 65+ som säljer sin villa.

Vinst	3 094 700 kr
Skatt	680 834 kr
Vinst efter skatt	2 413 866 kr
Inköpspris	495 300 kr
Disponibelt frigjort kapital (vinst efter skatt + inköpspris)	<b>2 909 166 kr</b>

Utgår vi från det tidigare beskrivna antagandet om att konsumtionen av kapitalet sprids ut över en period av 14 år påverkas den disponibla inkomsten enligt stapeldiagrammet nedan.

## Effekt på disponibel inkomst (median 65+ år) utan hänsyn till nästa bostadsval



Ett ensamboende hushåll kommer att ha en högre disponibel inkomst jämfört med inkomsten innan pensionsålder, medan sammanboende kommer upp i ungefär lika nivå som innan.

Vid en flytt till hyresrätt så kommer hela kapitalet tas med in i det nya boendet. Vid flytt till bostadsrätt finns emellertid möjligheten till uppskov och eventuell belåning vilket påverkar storleken på det frigjorda kapitalet.

För att jämföra flytt till hyresrätt respektive bostadsrätt, görs även en uppskattning av hur mycket kapital som går till hyreskostnader, räntekostnad och avgift.

### Flytt till bostadsrätt

Det första scenariot för seniorhushållet som säljer småhuset är en flytt till bostadsrätt. Utöver tidigare antaganden om mäklarkostnader och förbättringsutgifter görs följande antaganden.

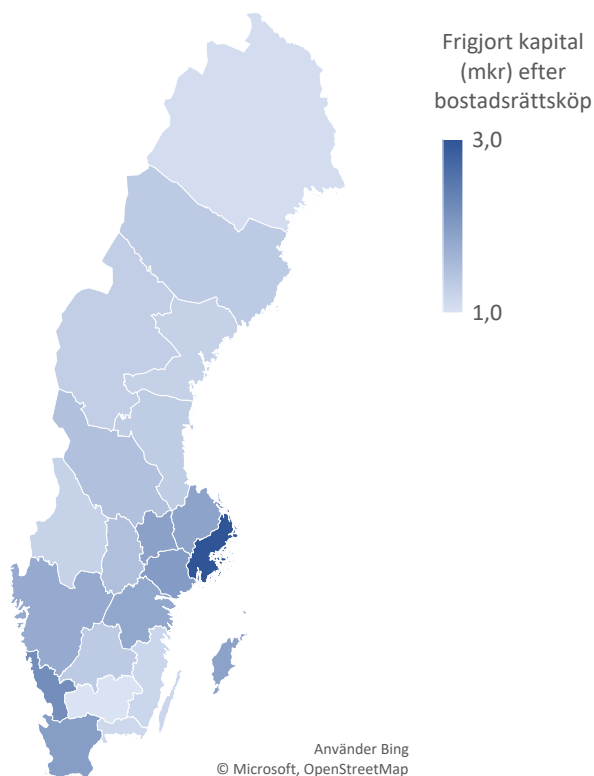
- Pris ny bostad, 3 295 000 kr (3 rok, snittpris Sverige).
- Hushållet belånar sig 41 procent (snittet för nya lån bland 65+ år).
- Resterande 59 procent av priset finansieras genom uppskov från husförsäljningen.
- Räntekostnad, efter skatteavdrag (3 procent)
- Avgift (ca 4 400 kr/mån)

Det ger ett frigjort kapital om knappt 1 400 000 kronor efter köpet av bostadsrätten. Se tabell nedan. Tas däremot hänsyn till de räntekostnader samt avgifter som kommer krävas under en 14-årsperiod så blir det frigjorda kapitalet betydligt lägre, totalt knappt 82 000 kronor.

Pris, ny bostad (3 rok, snittpris Sverige)	3 295 000 kr
Belåning (41% snitt 65+ år)	1 350 950 kr
Uppskov	1 944 050 kr
Vinst efter uppskov	1 150 650 kr
Skatt	- 253 143 kr
Vinst efter skatt	897 500 kr
Inköpspris	+495 300 kr
<b>Disponibelt frigjort kapital efter köp av bostadsrätt</b>	<b>1 392 800 kr</b>
Avgift till bostadsrättsförening	- 739 389 kr
Räntekostnad (14 år)	- 571 872 kr
<b>Disponibelt belopp med hänsyn till avgifter och räntekostnader</b>	<b>81 539 kr</b>

### Geografiska skillnader

På grund av skiftande prisnivåer, och inte minst lokala variationer mellan småhus- och bostadsrättsmarknaden, är storleken på det potentiellt frigjorda kapitalet olika mellan olika geografier. För att illustrera de geografiska skillnaderna har en beräkning av frigjort kapital vid flytt till bostadsrätt gjorts länsvis. Metoden är densamma som tidigare, men prisnivåerna är länspecifika. Kartan visar att det frigjorda kapitalet blir som störst i Stockholms län där den procentuella prisskillnaden mellan småhus och bostadsrättslägenheter (3 rok) är som störst, men som lägst i Kronobergs län där skillnaden är som minst.



**”Det frigjorda  
kapitalet blir som  
störst i Stockholms  
län (...) Men som  
lägst i Kronobergs  
län.”**

### Flytt till hyresrätt

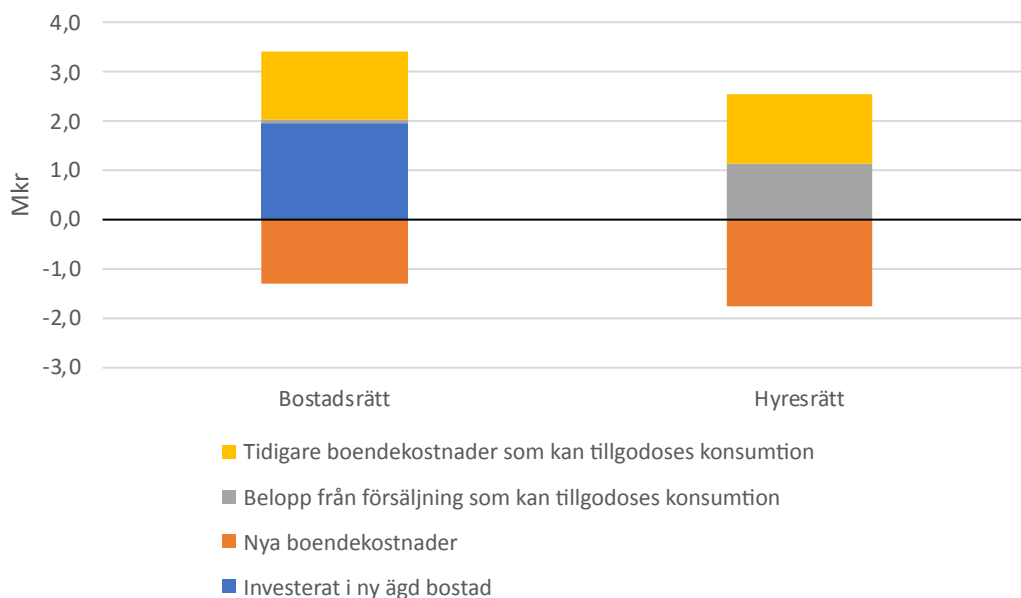
Vid flytt till hyresrätt kommer det disponibla frigjorda kapitalet från början att vara enligt beräkningen tidigare i rapporten, alltså 2 900 000 kr, eftersom inget kapital används till att förvärva en ny bostad. En mer precis uppfattning om hur kapitalet kan påverka individers konsumtionsutrymme kräver dock att hänsyn tas till hur stor del av kapitalet som, på ett eller annat sätt, binds upp i den nya bostaden. Det görs med antagandet om att det frigjorda kapitalet sprids ut under en period om 14 år. Med hjälp av medianhyran för tre rum och kök (byggår 2011-2020) enligt SCB, som är 126 438 kronor per år. När hänsyn tas till hyreskostnaden blir det frigjorda kapitalet drygt 1 100 000 kronor.



# Slutsatser och sammansfattande reflektioner

Att ställa om privatekonomin från förvärsarbete till pensionsinkomst är en märkbar förändring för i stort sett alla hushåll, och en smärtsam anpassning för vissa. I den här rapporten visar vi att en villaförsäljning skulle kunna ge ett betydande kapitaltillskott och en möjlighet att utöka konsumtionsutrymmet över en ansevärd tid, men också att skillnaderna blir relativt stora beroende på vilket bostadsval hushållet gör och i vilken del av landet man bor. En tydlig slutsats är att en flytt till hyresrätt gynnar hushållets konsumtion mer än en flytt till bostadsrätt. Investerar man däremot i en ägd bostad så finns möjligheten till ytterligare värdeutveckling, men kapitalet ger en mindre förstärkning av konsumtionsutrymmet än jämfört med en flytt till hyresrätt. I genomsnitt skulle seniorerna kunna utöka sin disponibla inkomst med drygt 60 procent över 14 år, och ändå bibehålla ett sparande om 20 procent av den disponibla inkomsten. Seniorhushållet som köper bostadsrätt utökar sitt årliga konsumtionsutrymme med 45 procent, och det hushåll som flyttar till hyresrätt med 78 procent. En ökad flyttfrekvens inom den här gruppen skulle alltså gynna hushållens ekonomiska situation, men det skulle också vara positivt för bostadsmarknaden. En ökning av gruppens flyttfrekvens med en procentenhet motsvarar cirka 7 500 frigjorda villor, mer än hälften av den genomsnittliga årliga nyproduktionen av småhus. Dessa villor skulle då tillgängliggöras marknaden, vilket ger yngre och familjebildande hushåll bättre möjligheter att kliva in på småhusmarknaden.

Fördelning av frigjort kapital beroende på nästa bostadsval



## Läs mer

En annan, relaterad, fråga är vilka effekter det frigjorda villakapitalet skulle innebära för dessa hushålls konsumtionsmönster och vilka eventuella samhällsekonomiska effekter det skulle få. Både för enskilda branscher och för BNP. Detta har Mäklarsamfundet också undersökt. I en relaterad rapport som släpps under hösten 2023 presenteras beräkningar och analys även av detta.





**”I genomsnitt skulle seniorerna kunna utöka sin disponibla inkomst med drygt 60 procent över 14 år, och ändå bibehålla ett sparande om 20 procent av den disponibla inkomsten.”**

