

Det går i släkten

Del 2. En historisk kapitalöverföring

Rapporten på 30 sekunder

51%*

* 51% samtliga personer från 73 år och uppåt äger en bostad, och **18 procent** av småhusbeståndet bebos av personer som är 73 år eller äldre.

16%*

* Av arvtagarna är det 16 procentenheter fler som bor i äganderätt än jämfört med hela befolkningen mellan 30–64 år. Gruppen har dessutom **fler höginkomsttagare** än genomsnittet.

2000 miljarder*

* Svenska 40-talisternas samlade bostadsförmögenhet beräknas här till **2 000 miljarder kronor**.

326*

* Drygt 326 000 småhus i Sverige ägs av personer som är 73 år eller äldre. Säljs huvuddelen står småhusutbudet inför en gradvis utbudsinjektion som är större än **den totala nybyggnationen av småhus sedan 1991**.

81 miljarder/år*

* 1 790 miljarder kronor i bostadsförmögenheter ska föras över från en generation till en annan. **Den årliga kapitalöverföringen blir i snitt 81 miljarder kronor**, motsvarande 7 procent av statsbudgeten eller statens utgifter för rättsväsendet.

1 av 4*

* Ungefär en fjärdedel av barnen till 40-talistgenerationen kan räkna med att arva en bostadsförmögenhet på i genomsnitt **cirka 1,4 miljoner kronor**.



1 790 miljarder kronor i bostadsförmögenheter ska föras över från en generation till en annan. Den årliga kapitalöverföringen motsvarar ungefär den årliga statsbudgeten för vård och omsorg. Per år motsvarar det 1,5% av BNP, 7% av statsbudgeten och statens utgifter för rättsväsendet.

Innehållsförteckning

En historiskt stor kapitalöverföring runt hörnet	4
Inledning	5
Dataunderlag och metod	6
Rekordgenerationen och deras bostadsförmögenheter	8
Hur mycket äger 40-talisterna?	8
Förmögenhetsfördelning inom generationen	9
Geografiska skillnader	10
Historisk prisutveckling och värdeökning	11
Utveckling av reala tillgångar inom olika åldersgrupper sedan 2007	12
Arvtagarna – vilka ärver rekordgenerationen?	16
Hur många arvtagare finns det?	16
Arvtagarnas inkomstfördelning	17
Arvtagarnas boendesituation	18
Den kommande förmögenhetsöverföringen	20
Beräkningsantaganden	20
Fördelning av bostadsvärden per åldersgrupp	21
När sker överföringarna – och hur stora blir de?	22
Slutsatser och sammanfattande reflektioner	24
Stora skillnader i ägande	24
Stora förmögenheter och stora utbudseffekter	25
Samhällsekonomiska konsekvenser	25
Mer, eller mindre jämlika?	26
Bilaga – Metod, dataunderlag och antaganden	28

En historiskt stor kapitalöverföring runt hörnet

Vi står inför den största, och i befolkningen mest spridda, privata förmögenhetsöverföringen i modern tid. Enbart från kapital uppbundet i bostäder väntas över 80 miljarder kronor per år föras över från 40-talisterna till deras barn de kommande 20 åren. Totalt beräknar vi i den här rapporten att ett värde om cirka 1 790 miljarder kronor i bostadsförmögenheter ska föras över från en generation till en annan. Den totala kapitalöverföringen motsvarar knappt 30 procent av BNP. Den årliga beräknade kapitalöverföringen motsvarar ungefär den årliga statsbudgeten för vård och omsorg, rättsväsendet eller drygt 1,5% av BNP. Det är en strukturell trend som påverkar samhällsekonomin, förmögenhetsfördelningen och bostadsmarknaden. Den kommande arvsöverföringen är i högsta grad policyrelevant, inte minst för frågor om bostadsbeskattningen, och bostadsmarknadens funktionssätt. Trots det talas det sällan om detta. Med den här rapporten vill Mäklarsamfundet ändra på det.

”Totalt beräknar vi i den här rapporten att ett värde om cirka 1 790 miljarder kronor i bostadsförmögenheter ska föras över från en generation till en annan. Den totala kapitalöverföringen motsvarar knappt 30 procent av BNP. Den årliga beräknade kapitalöverföringen motsvarar ungefär den årliga statsbudgeten för vård och omsorg, rättsväsendet eller drygt 1,5% av BNP.”

Vårt syfte med att analysera arvsöverföringar och bostadsförmögenheter är inte att värdera skillnader i kapital eller peka på behovet av en annan fördelningspolitik. Det är att skapa förutsättningar för en djupare förståelse för vad som sannolikt är en av de största strukturella förändringarna på den svenska bostadsmarknaden de kommande decennierna. När cirka 80 miljarder kronor om året skiftar ägare, och drygt 300 000 småhus sannolikt kommer ut på marknaden under en kommande dryg tjugopårsperiod får det effekter för bostadsmarknadens funktionssätt. Utvecklingen rymmer betydande möjligheter om kapitalet används vid rätt tid och på rätt sätt, men också risker om rörligheten blir för låg och inträdesbarriärerna för unga ökar.

Genom att synliggöra arvsvägen vill vi bidra till en mer informerad och konstruktiv diskussion om hur det påverkar bostadsmarknaden och samhällsekonomin.

Vi som jobbat med rapporten:



Joakim Lusensky
Analys- och
kommunikationschef



Amanda Göthberg
Boendeexpert och
omvärldsanalytiker



Oskar Öholm
Vd

Inledning

För första gången sedan arvs- och gåvoskatten avskaffades 2007, kan vi presentera en detaljerad bild av hur stora förmögenheter olika generationer byggt upp i sina bostäder, och kombinera det med en matchande analys av deras faktiska arvtagare. Det ger inte bara en tydlig bild av Sveriges bostadsdemografi. Det visar hur stora belopp som sannolikt kommer att överföras, och hur de fördelas mellan olika åldersgrupper.

I den här rapporten besvaras tre övergripande frågor:

- Hur stora är de ackumulerade bostadsförmögenheterna i 40-talistgenerationen i Sverige och hur har deras värde utvecklats över tid?
- Vilka är det som kommer att ta del av dessa förmögenheter, och hur ser deras boende- och inkomstsituation ut?
- När förväntas förmögenheterna skiftas till nästa generation och var finns topparna?

Rapporten avslutas med framåtblickande reflektioner om möjliga samhällsekonomiska effekter och konsekvenser för bostadsmarknaden.



Dataunderlag och metod

Juni Strategi och Analys har anlåtats för databearbetning och beräkningar. Analysen bygger på specialbeställd registerstatistik från Statistiska centralbyrån (SCB) på RegSO-nivå (3 363 regionala statistikområden). Utifrån detta underlag har följande tagits fram:

- Antal småhus och fritidshus (äganderätter) där samtliga ägare är 73 år eller äldre, inklusive antalet ägare till dessa bostäder.
- Antal hushåll i bostadsrätt där samtliga folkbokförda är 73 år eller äldre, inklusive antalet folkbokförda i dessa hushåll.
- Antal barn till ägarna av dessa småhus och bostadsrätter. Barnen behöver inte vara folkbokförda i samma hushåll, men ingår endast om de är bosatta i Sverige.
- Dessa barns boendeform och inkomstnivå.

Därutöver har motsvarande statistik tagits fram för tre ytterligare åldersgrupper: 20–29 år, 30–49 år samt 50–72 år. Eftersom dataunderlaget genomgående är på RegSO-nivå kan resultaten även aggregeras till kommun- och riksnivå.

Utöver SCB:s registerstatistik har försäljningsstatistik för 2024 från Svensk Mäklarstatistik avseende bostadsrätter, småhus (äganderätter) och fritidshus på RegSO-nivå använts. Genom att kombinera uppgifter om ägandeförhållanden med lokala genomsnittspriser har vi skattat det totala marknadsvärdet av bostäder som ägs av personer som är 73 år eller äldre, samt motsvarande värden för övriga åldersgrupper. En mer detaljerad redogörelse för metod, antaganden och beräkningar finns i bilaga 1.

Begränsningar och osäkerheter

Beräkningarna syftar till att skatta värdet av kapital uppbundet i bostäder inom olika åldersgrupper och geografier. Andra finansiella tillgångar ingår inte. Det finns inte heller någon fullständig statistik över skuldsättning på individnivå i detta material, vilket innebär att vi inte kan beräkna nettotillgångar i de aktuella hushållen. Det kan dessutom förekomma visst bortfall i statistiken över bostadsrättsäggande. Resultaten bör därför tolkas som välgrundade uppskattningar av bostadskapitalets storlek, inte exakta värden på individnivå.

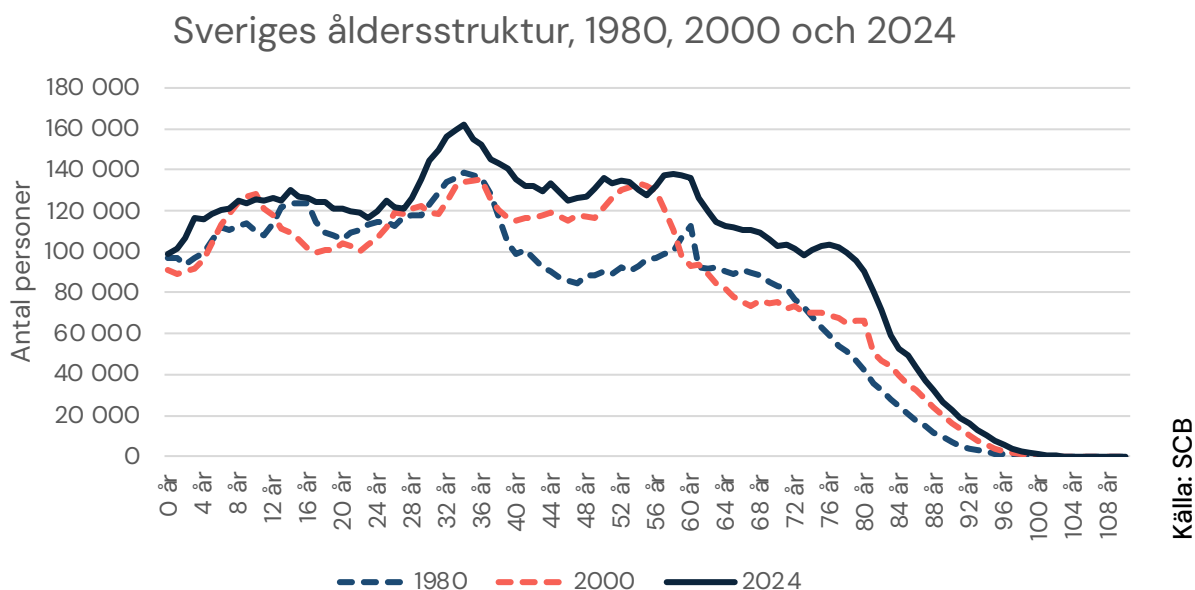


Rekordgenerationen och deras bostads- förmögenheter

01

Rekordgenerationen och deras bostadsförmögenheter

I centrum för den här rapporten står 40-talisterna, den så kallade boomer-generationen. Exakt vilka födelseår som avses varierar mellan länder, men i en svensk kontext avser vi personer födda under 1940-talet och det tidiga 1950-talet. I den här rapporten definieras gruppen som individer som idag är 73 år eller äldre.



Sveriges åldersstruktur har genomgått en förskjutning från en klassisk pyramid till en mer pelarformad befolkning.

- **1980** dominerades strukturen av unga kohorter och en smal äldre topp.
- **2000** hade 40-talisterna nått medelåldern och blivit befolkningens största kohort.
- **2024** utgör samma generation en ovanligt bred åldersgrupp i intervallet 75–85 år. Den tidigare befolkningstoppen har nu förskjutits uppåt, vilket skapat en rekordstor grupp äldre hushåll med mycket låg flyttbenägenhet.

Hur mycket äger 40-talisterna?

En stor andel i denna åldersgrupp bor i småhus, ofta sedan lång tid tillbaka. Flyttfrekvensen är låg och generationen förväntas dessutom leva längre än tidigare generationer.

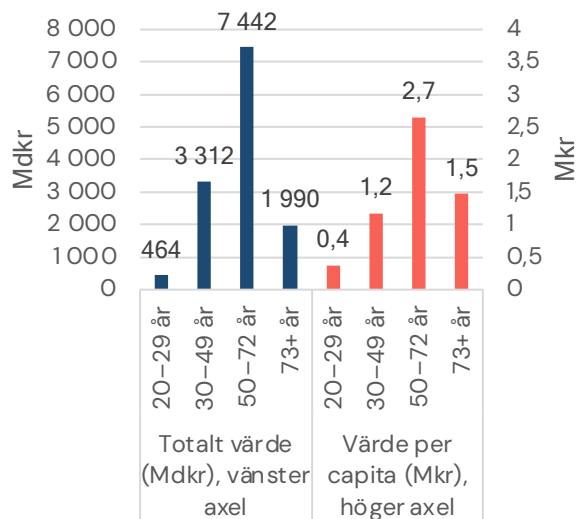
- 51 procent av alla som är 73 år eller äldre äger en bostad.

- 18 procent av landets småhus bebos av personer i denna åldersgrupp.

- Om även 50–72-åringarna inkluderas bebor dessa två åldersgrupper tillsammans 69 procent av småhusbeståndet.

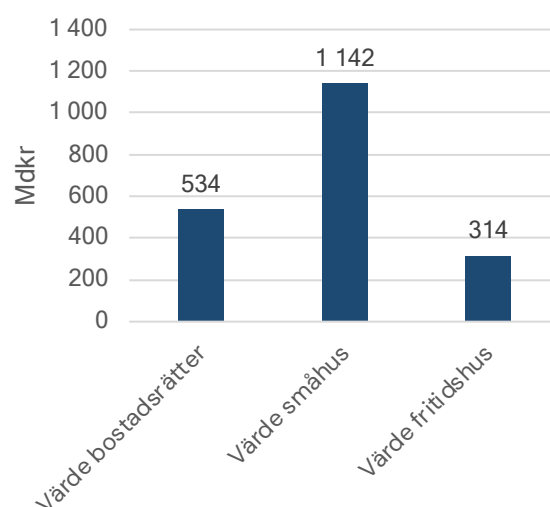
40-talisterna är alltså färre än gruppen 30–49-åringar, men betydligt oftare bostadsägare. Sett till gruppens storlek har de ett av de högsta samlade bostadsvärdena per capita. Det summerade marknadsvärdet av 40-talisternas bostäder, i 2024 års priser, uppgår till knappt 2 000 miljarder kronor, motsvarande cirka 20 procent av det totala marknadsvärdet i beståndet. Lejonparten utgörs av småhus, följt av bostadsrätter. Beräknat per person innebär det ett genomsnittligt bostadskapital på upp till 1,5 miljoner kronor, vilket är högre än för de i familjebildande ålder (30–49 år).

Marknadsvärde i bostäder per åldersgrupp, totalt och per capita, 2024



Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

Totalt marknadsvärde i bostäder per bostadstyp, ägare 73+ år, 2024

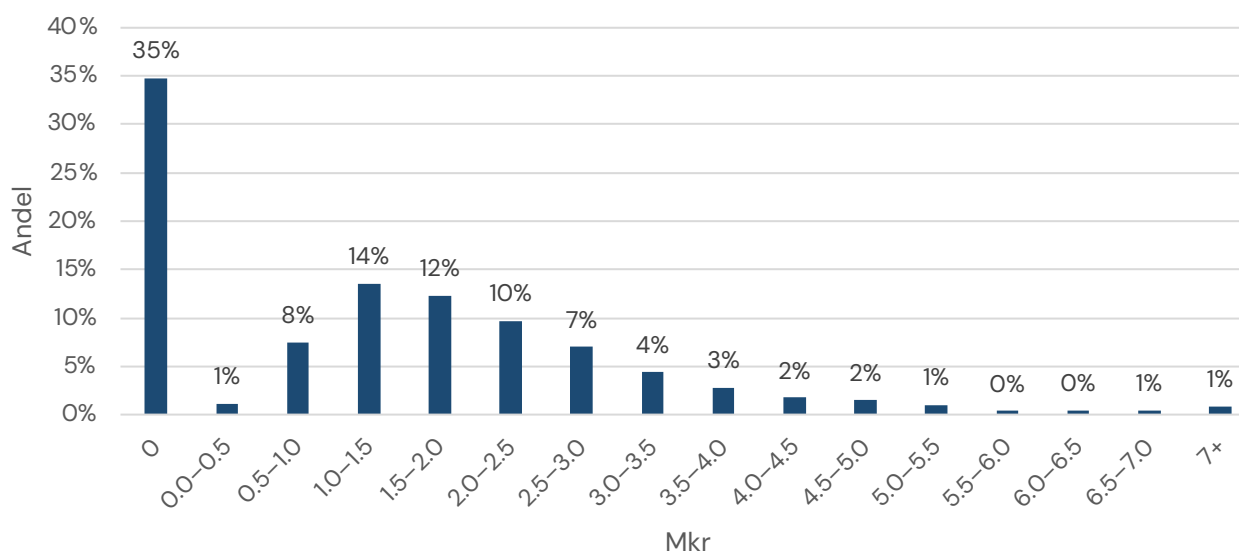


Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

Förmögenhetsfördelning inom generationen

Bakom de stora totalsummorna döljer sig betydande skillnader inom 40-talistgenerationen. Ungefär en tredjedel av alla som är 73 år eller äldre äger ingen bostad alls. Bland dem som äger sin bostad ligger de flesta bostadsförmögenheter i intervallet 1–2 miljoner kronor. Det innebär att 40-talisterna både rymmer en stor grupp med relativt begränsat bostadskapital och en mindre, men ekonomiskt mycket stark grupp med betydande bostadsförmögenheter.

Bostadsförmögenhetsfördelning i åldersgruppen 73+ år, 2024



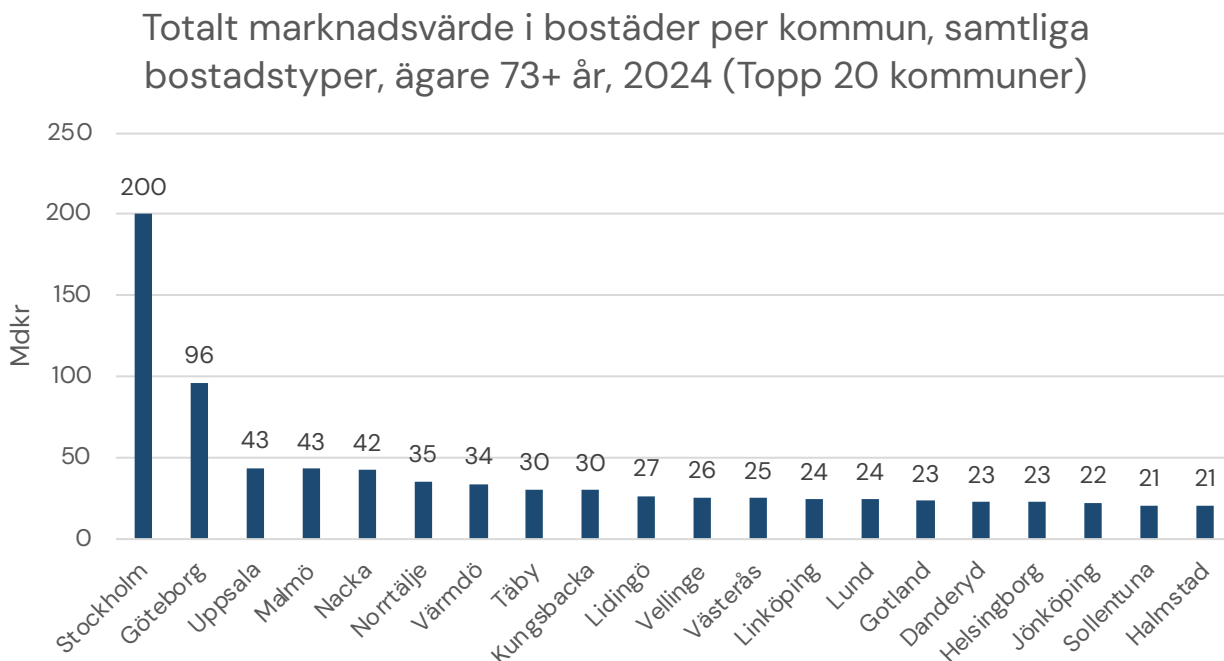
Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

Geografiska skillnader

Var man bor är i hög grad avgörande för storleken på bostadsförmögenheten. 40-talisternas bostadskapital är, föga förvånande, koncentrerat till storstadsområden och större städer.

- I Stockholms kommun uppgår 40-talisternas samlade bostadsförmögenhet till omkring 200 miljarder kronor, cirka tio procent av rikets totala bostadskapital i denna generation.
- I Stockholms län är motsvarande siffra cirka 600 miljarder kronor, vilket motsvarar ungefär en tredjedel av hela rikets bostadsförmögenheter bland 40-talisterna.

Bland de 20 kommuner med högst totalt marknadsvärde i bostäder finns också några mindre självklara namn, som Uppsala, Norrtälje, Västerås och Jönköping. Det illustrerar att de geografiska skillnaderna inte enbart handlar om prisutveckling. Minst lika viktigt är hur många 40-talister som bor i olika kommuner, vilken boendeform de har och hur bostadsbeståndet ser ut lokalt. Kombinationen av demografisk struktur, beståndssammansättning och prisnivåer avgör var de största bostadsförmögenheterna finns.



Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

”Bland de 20 kommuner med högst totalt marknadsvärde i bostäder finns också några mindre självklara namn, som Uppsala, Norrtälje, Västerås och Jönköping. Det illustrerar att de geografiska skillnaderna inte enbart handlar om prisutveckling.”

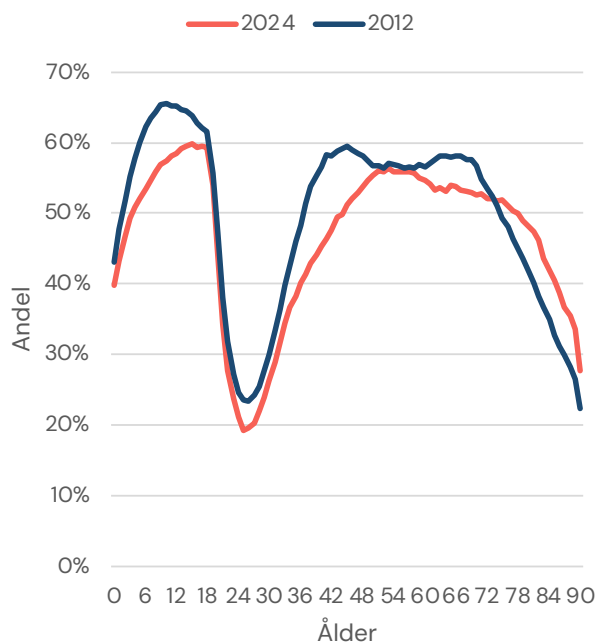
Historisk prisutveckling och värdeökning

För att uppskatta hur 40-talisternas bostadsförmögenheter har utvecklats över tid krävs antaganden om vid vilken ålder de flyttade till ägt boende, och hur länge de har bott kvar. Medianåldern för personer över 73 år som bor i småhus med äganderätt var 2024 cirka 78 år. Historiskt har inflyttningen i småhus tagit fart i 30–40-årsåldern. I våra beräkningar antar vi därför att den genomsnittliga 40-talisten som idag bor i småhus flyttade in vid 36 års ålder, vilket innebär en boendetid på omkring 42 år från 1982 till idag.

40-talisternas samlade bostadsförmögenhet i småhus och bostadsrätter uppgår idag till cirka 1 673 miljarder kronor, varav ungefär 1 140 miljarder i småhus och 530 miljarder i bostadsrätter. Jämfört med 1982 motsvarar det en nominell värdeökning på omkring 1 500 miljarder kronor. Nedbrutet per bostad innebär detta att en genomsnittlig 40-talist som flyttade till ett småhus 1982 då betalade omkring 400 000 kronor, motsvarande cirka 3,5 miljoner kronor i dagens penningvärde. I reala termer handlar det om en värdeökning på cirka 175 procent, eller ungefär 1 miljon kronor i 1982 års priser.

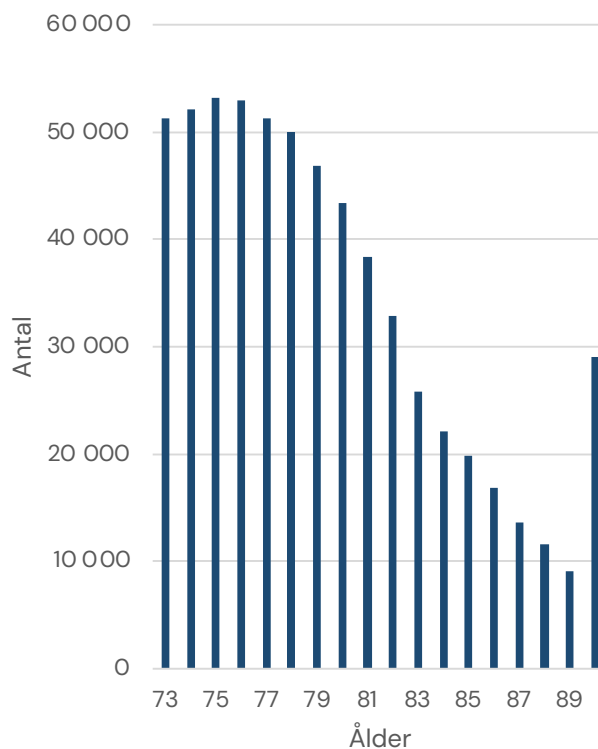
”Nedbrutet per bostad innebär detta att en genomsnittlig 40-talist som flyttade till ett småhus 1982 då betalade omkring 400 000 kronor, motsvarande cirka 3,5 miljoner kronor i dagens penningvärde. I reala termer handlar det om en värdeökning på cirka 175 procent, eller ungefär 1 miljon kronor i 1982 års priser.”

Andel boende i småhus (år) per ålder, 2012 jämfört med 2024



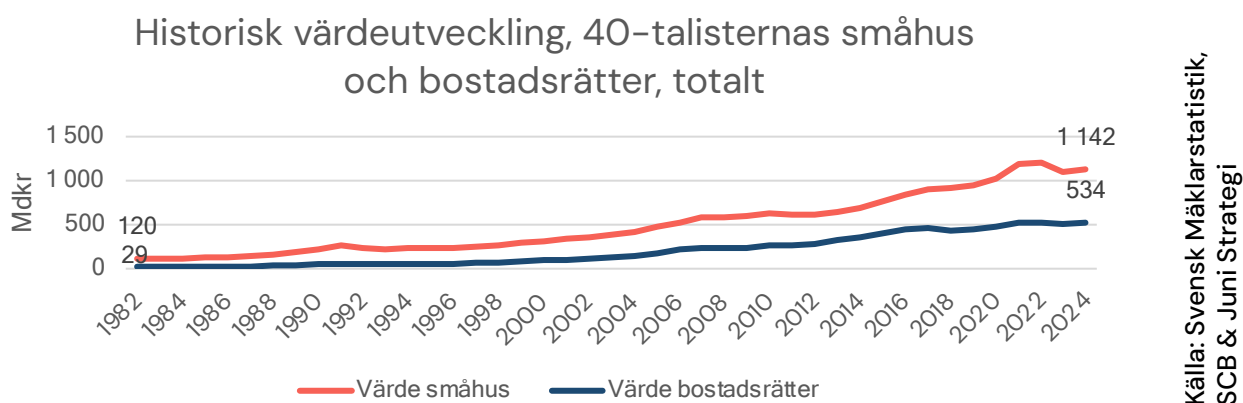
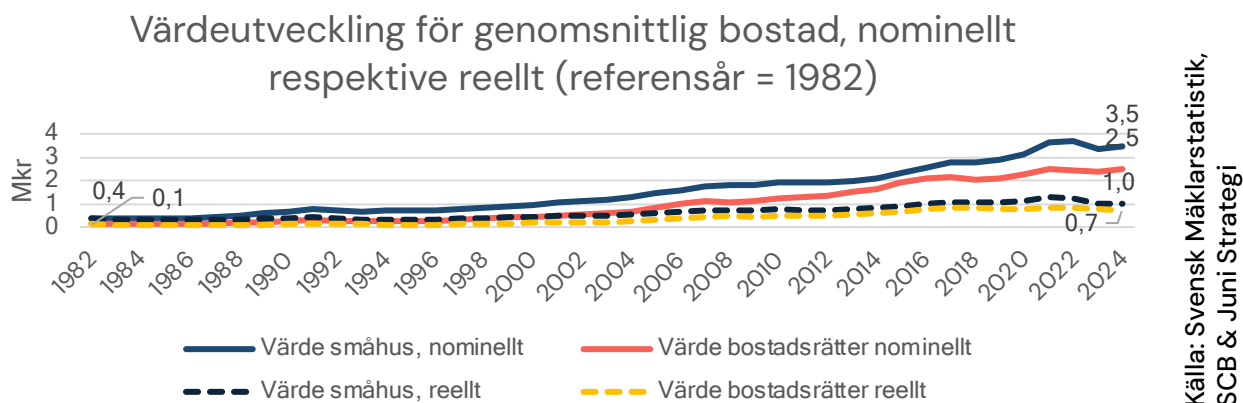
Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

Antal personer boende i småhus, äganderätt, per ålder, 2024



Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

Prisuppgången har dock varit ojämnt fördelad över tid. De perioder med starkast nominell värdeutveckling för småhus var 1997–2007 och 2015–2021, med den kraftigaste ökningen under den senare perioden, som också sammanföll med en mycket expansiv penningpolitik. Även inflationsjusterat är det dessa perioder som står för den största delen av den samlade reala värdeökningen.



Utveckling av reala tillgångar inom olika åldersgrupper sedan 2007

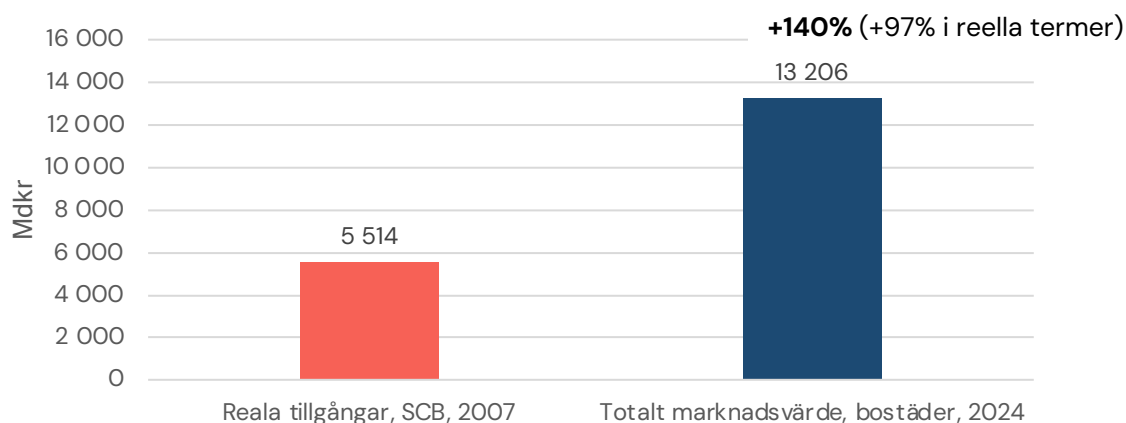
Det senaste året då förmögenhetsstatistik officiellt redovisades i Sverige var 2007. Då uppgick hushållens samlade reala tillgångar till cirka 5 514 miljarder kronor. Jämfört med det totala marknadsvärdet av bostäder i 2024 års prisnivå innebär det en ökning i löpande priser på omkring 8 000 miljarder kronor, motsvarande cirka 140 procent. Under samma period har konsumentprisindex (KPI) stigit med ungefär 43 procent, vilket innebär att den reala värdeökningen, alltså rensat för inflationseffekt, varit knappt 100 procent på 17 år.

Värdetillväxten har dock varit långt ifrån jämnt fördelad mellan olika åldersgrupper. Sedan mitten av 2000-talet har 50-plussarna dragit ifrån de yngre när det gäller etablering i småhus. År 2012 bodde 51 procent av 30–49-åringarna i småhus, jämfört med 52 procent bland dem som var 50 år eller äldre. 2024 är andelen oförändrad för 50+, medan den har sjunkit till 43 procent för 30–49-åringarna. Det motsvarar en minskning med 8 procentenheter på tolv år.

”År 2012 bodde 51 procent av 30–49-åringarna i småhus, jämfört med 52 procent bland dem som var 50 år eller äldre. 2024 är andelen oförändrad för 50+, medan den har sjunkit till 43 procent för 30–49-åringarna. Det motsvarar en minskning med 8 procentenheter på tolv år.”

Samtidigt har de reala tillgångarna i gruppen 50 år och äldre ökat med cirka 140 procent, medan motsvarande ökning för 30–49-åringarna varit betydligt lägre. I dag har de som är 50 år eller äldre i genomsnitt reala tillgångar motsvarande cirka 2,3 miljoner kronor per capita, jämfört med omkring 1,2 miljoner för dem mellan 30 och 49 år.

Hushållens reala tillgångar, 2007 jämfört med totalt marknadsvärde för bostäder 2024, riket

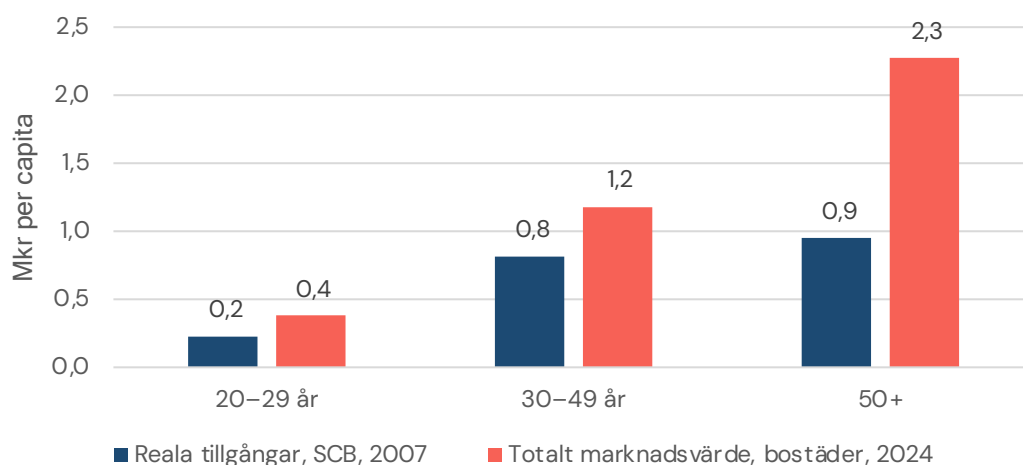


Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

ANDEL BOENDE I SMÅHUS, ÅR

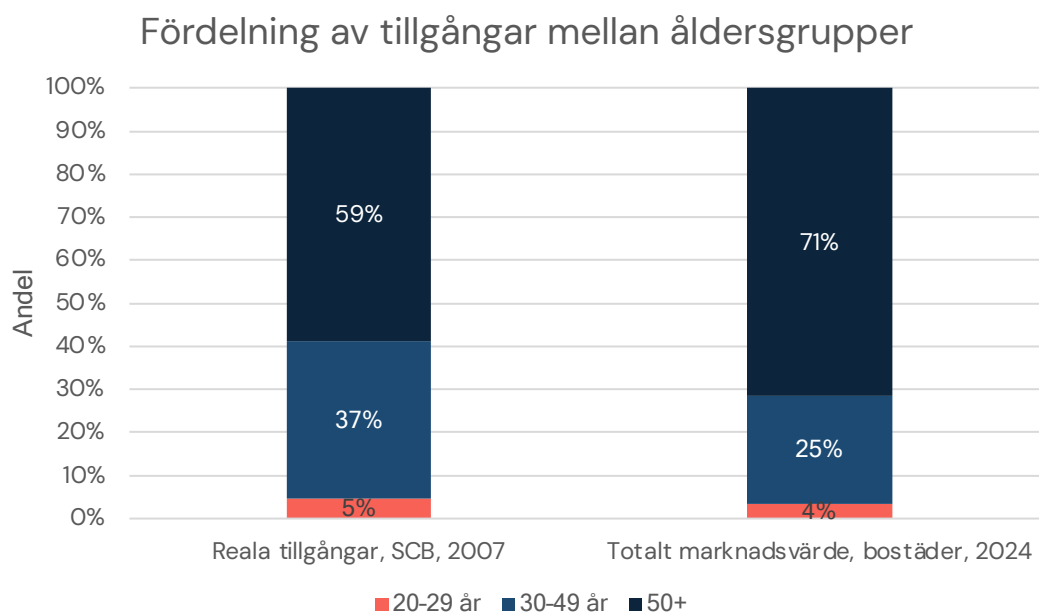
Ålder	2012	2024
30–49	51%	43% (-8)
50+	52%	52% (+0)

Reala tillgångar per capita i olika åldersgrupper, 2007 jämfört med 2024 (reell utv. i parentes)



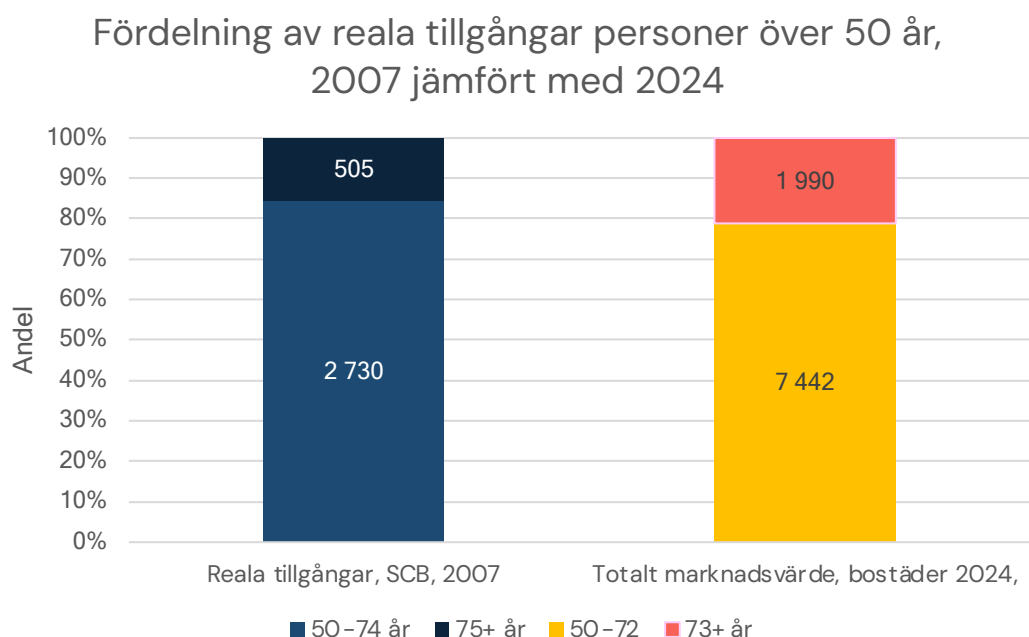
Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

Sammantaget innebär det att 71 procent av det totala marknadsvärdet av bostäder 2024 kan hänföras till personer som är 50 år eller äldre, att jämföra med 59 procent 2007. De yngsta vuxna, 20–29 år, äger i dag en mindre andel av de reala tillgångarna än de gjorde 2007. 40-talisternas starka ställning på ägarsidan är en viktig förklaring till denna koncentration, även om det i absoluta tal är gruppen 50–72 år som sitter på de största reala tillgångarna.



Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

”Sammantaget innebär det att 71 procent av det totala marknadsvärdet av bostäder 2024 kan hänföras till personer som är 50 år eller äldre, att jämföra med 59 procent 2007.”



Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi



Arvtagarna – vilka ärver
rekordgenerationen?

02

Arvtagarna – vilka ärver rekordgenerationen?

Föregående kapitel visade att en mycket stor förmögenhetsöverföring är på väg. För att förstå de samhällsekonomiska och bostadsmarknadsrelaterade effekterna krävs en tydligare bild av mottagargenerationen. Vilka är det som kommer att ärva 40-talisternas bostadsförmögenheter? Hur många är de, och hur ser deras ekonomi och boendesituation ut?

Hur många arvtagare finns det?

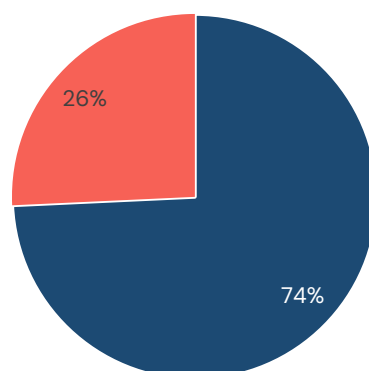
I Sverige finns cirka 884 000 personer som är 73 år eller äldre och som äger minst en bostad. Dessa har tillsammans omkring 1 252 000 barn som är folkbokförda i Sverige.

Det innebär att:

- Ungefär 25 procent av alla mellan 30 och 65 år kommer att ärva en bostadsförmögenhet
- Cirka 14 procent av hela befolkningen under 72 år är arvtagare till 40-talisterna

Arvsöverföringen är därmed inte ett fenomen som berör en liten grupp, utan en process som involverar en betydande del av befolkningen i yrkesaktiv ålder.

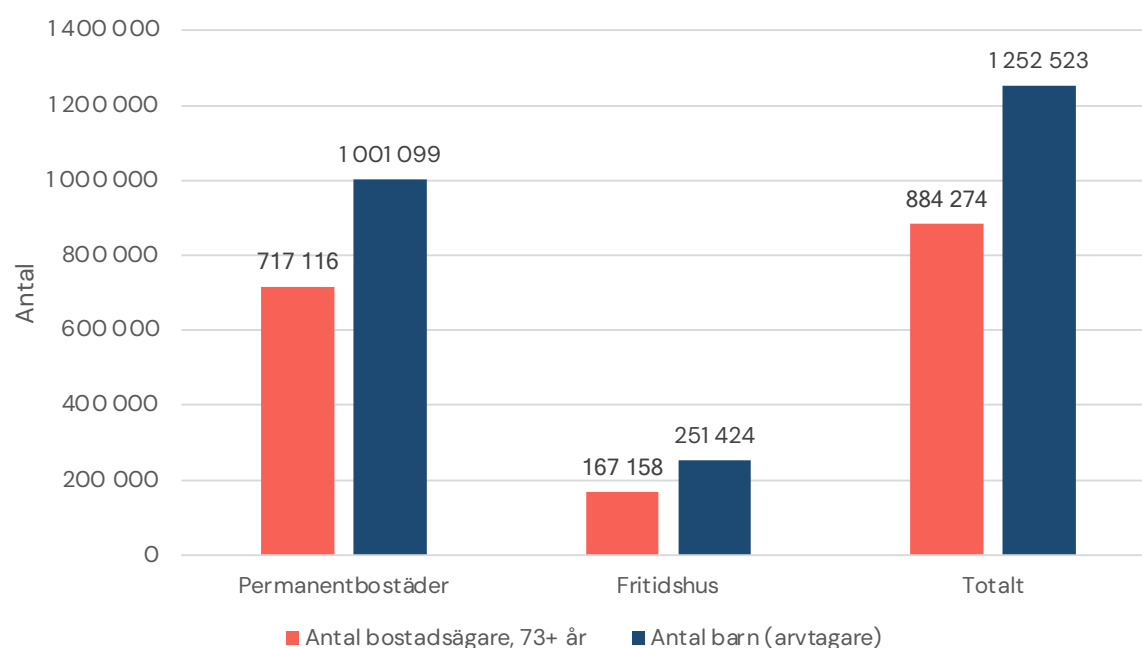
Antal arvingar som andel av samtliga personer 30–64 år, 2024



■ Andel övriga ■ Andel arvingar

Källa: SCB & Juni Strategi

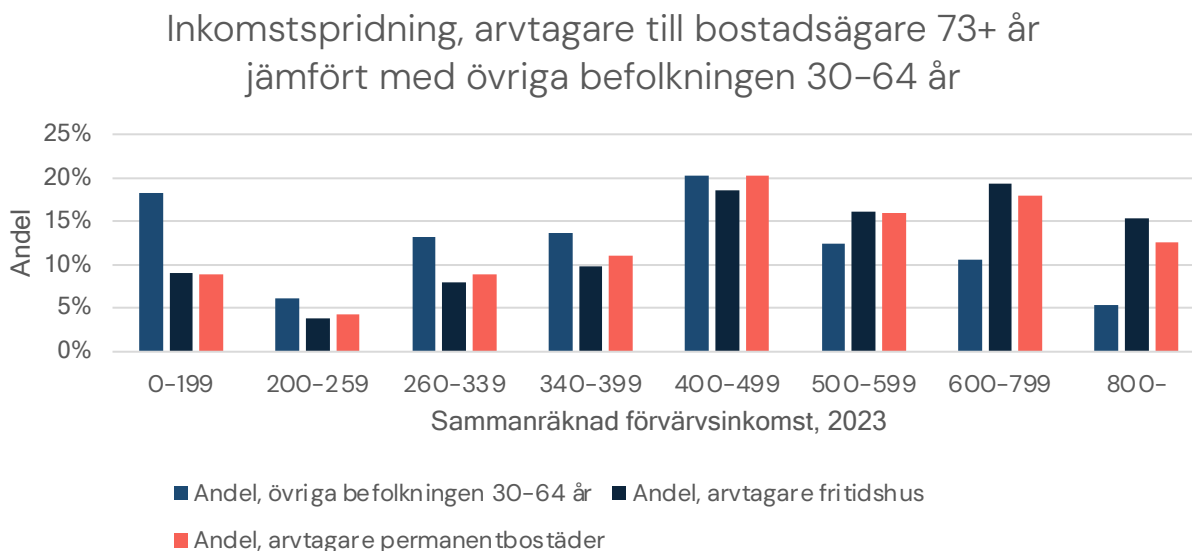
Antal bostadsägare 73+ år och arvtagare till dessa, 2024



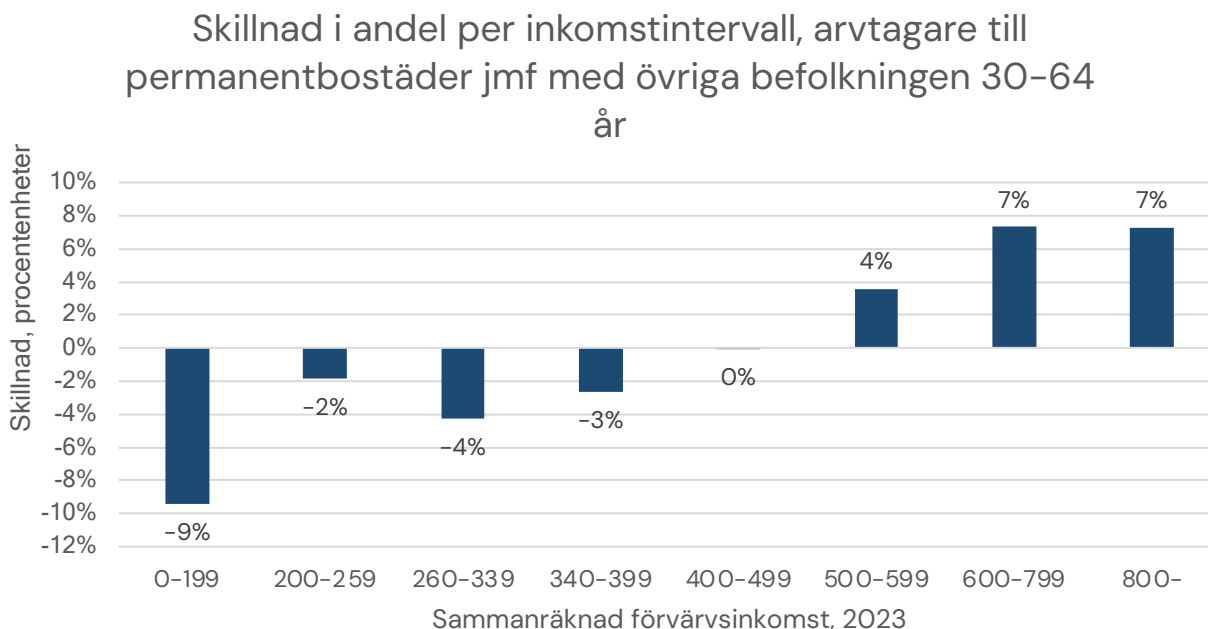
Källa: SCB & Juni Strategi

Arvtagarnas inkomstfördelning

Arvtagarna skiljer sig tydligt från befolkningen i stort. I gruppen 30–64 år har 7 procent inkomster på 800 000 kronor eller mer per år. Bland arvtagarna till permanentbostäder är motsvarande andel 13 procent. Det innebär att de som ärver ofta är äldre, etablerade hushåll med relativt goda inkomster. Detta förstärker skillnaden mellan arvtagare och icke-arvtagare, särskilt i ytterkanten av inkomstfördelningen. Konsekvensen är att en betydande del av de kommande bostadsförmögenheterna tillfaller dem som redan har ett starkt ekonomiskt utgångsläge.



Källa: SCB & Juni Strategi



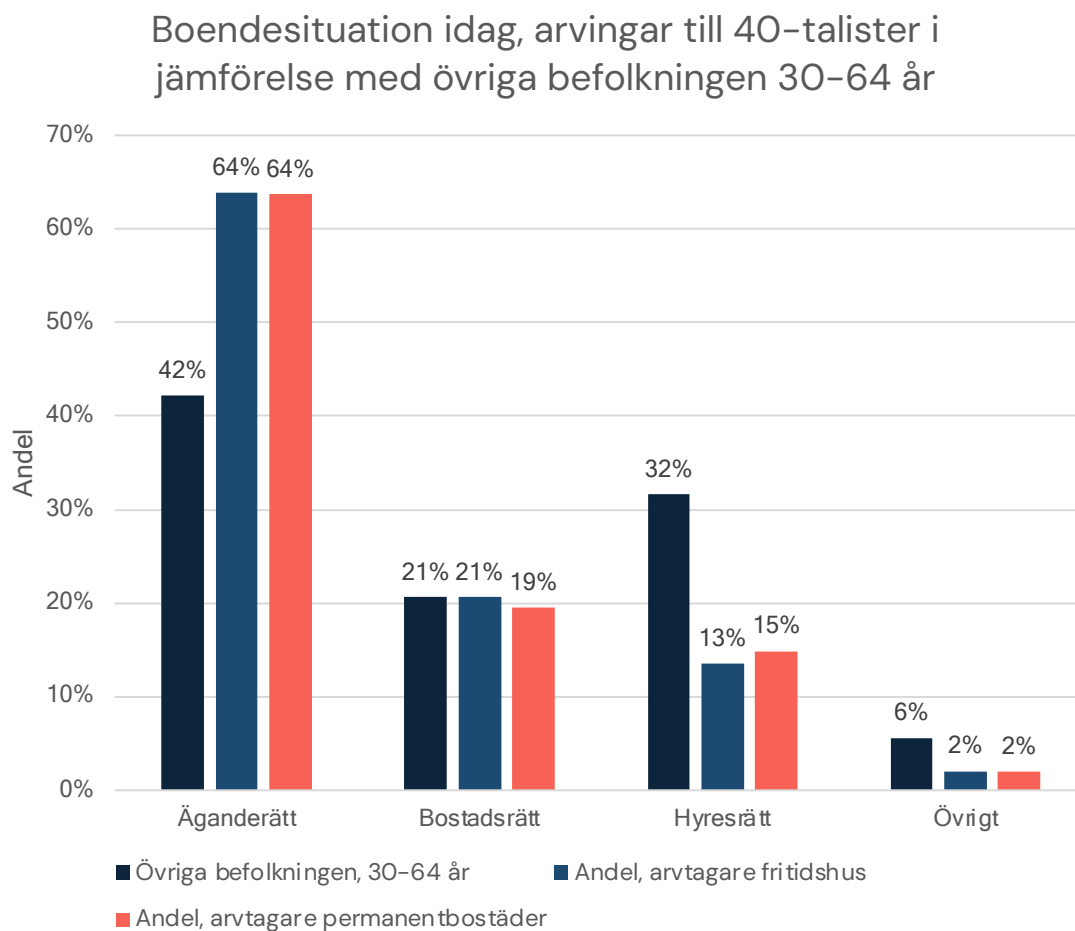
Källa: SCB & Juni Strategi

”Konsekvensen är att en betydande del av de kommande bostadsförmögenheterna tillfaller dem som redan har ett starkt ekonomiskt utgångsläge.”

Arvtagarnas boendesituation

Arvtagarna har inte bara högre inkomster än genomsnittet. De är också mer etablerade på bostadsmarknaden.

- De bor i betydligt högre utsträckning i äganderätt än befolkningen i övrigt.
- De bor i lägre utsträckning i hyresrätt.
- Skillnaden är 16 procentenheter högre ägarandel jämfört med hela befolkningen i åldern 30–64 år.



Källa: SCB & Juni Strategi



Den kommande förmögenhets- överföringen

03

Den kommande förmögenhetsöverföringen

Sammanlagt ska bostadsförmögenheter motsvarande omkring 1790 miljarder kronor föras över under de kommande två decennierna. Arvtagarna har i genomsnitt goda inkomster och är redan väl etablerade på bostadsmarknaden, vilket innebär att kapitalet till stor del tillfaller hushåll som redan har relativt starka ekonomiska positioner.

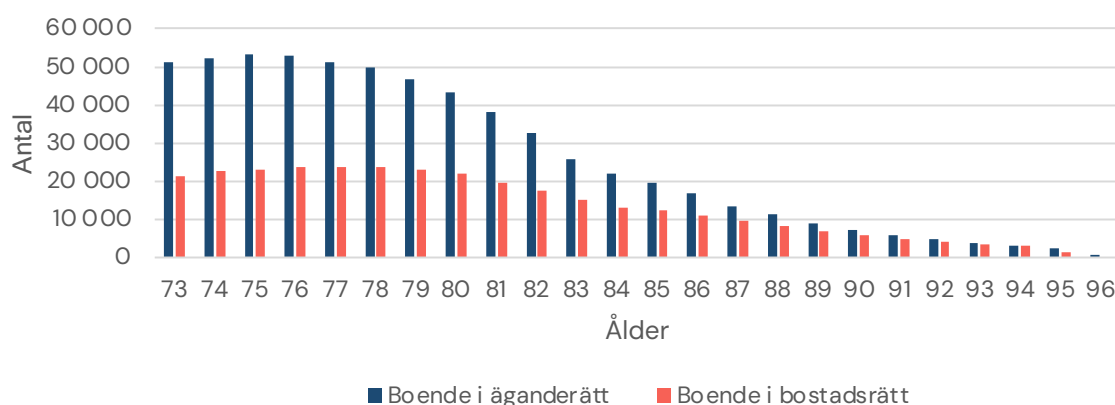
Beräkningsantaganden

För att förstå när i tid överföringen sker och hur stora årliga belopp som kan förväntas skiftas i arv krävs antaganden om dödsrisker, belåningsgrader och värdeutveckling. Dessa redovisas nedan.

Dödsrisker

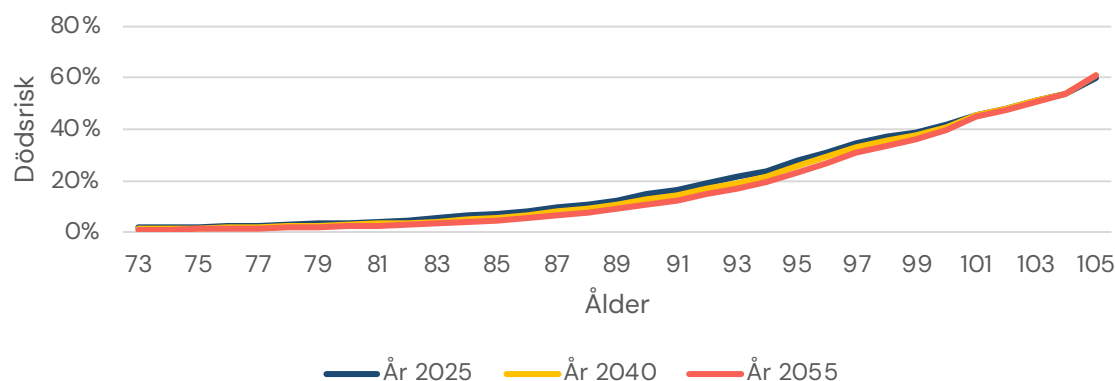
För att beräkna när bostadsförmögenheterna sannolikt skiftas i arv används SCB:s prognoser för dödsrisker per åldersgrupp. Eftersom förväntad livslängd ökar över tid innebär detta att dödsrisken i varje åldersgrupp gradvis sjunker i prognosen. En person som är 73 år 2024 antas därmed ha samma dödsrisk vid 83 års ålder som dagens prognos anger för en 83-åring år 2034. På så sätt kan arvsflödena tidsättas på ett realistiskt sätt.

Antal boende per boendeform per åldersgrupp, 2024



Källa: SCB & Juni Strategi

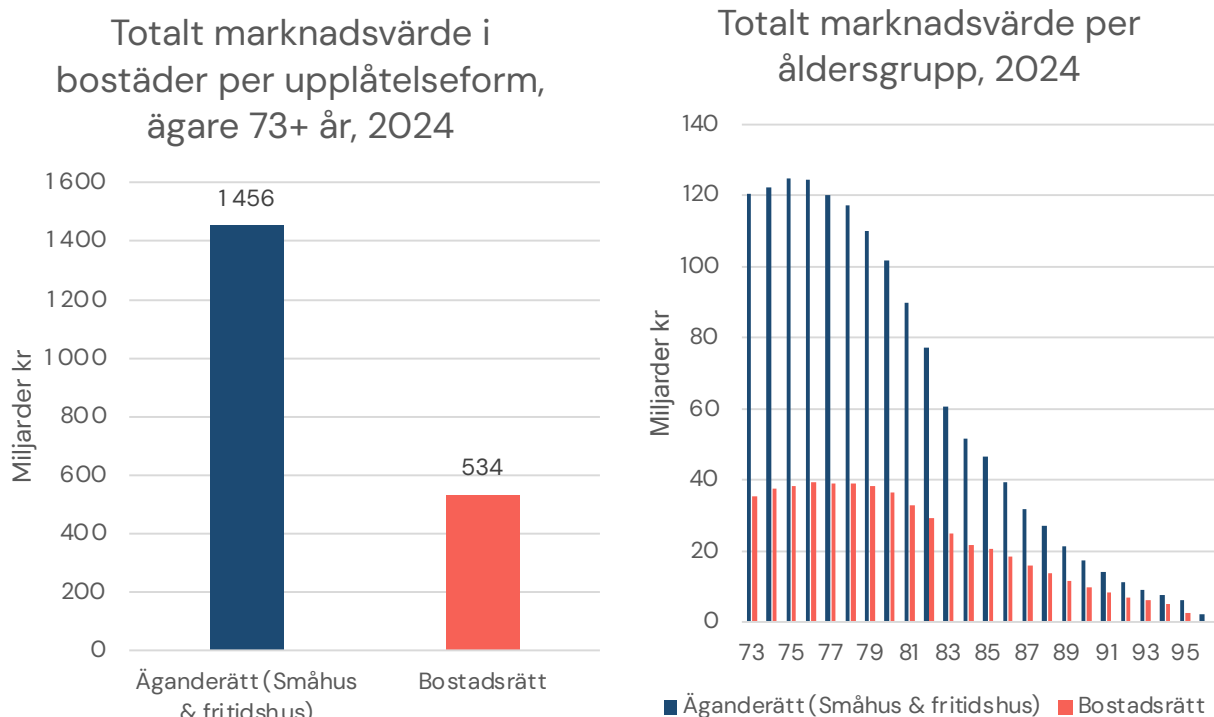
Dödsrisker per åldersgrupp och år enligt SCBs prognosantagande, 2024



Källa: SCB & Juni Strategi

Fördelning av bostadsvärden per åldersgrupp

Det totala marknadsvärdet av bostäder som ägs av personer som är 73+ antas följa den faktiska åldersfördelningen av boende i äganderätt respektive bostadsrätt enligt SCB:s demografiska statistik för 2024.



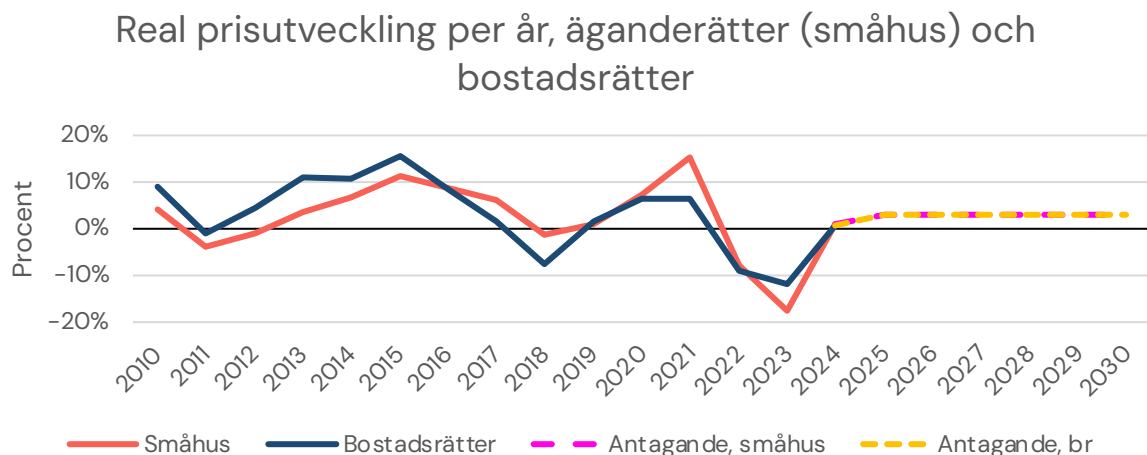
Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

Real prisutveckling och belåningsgrader

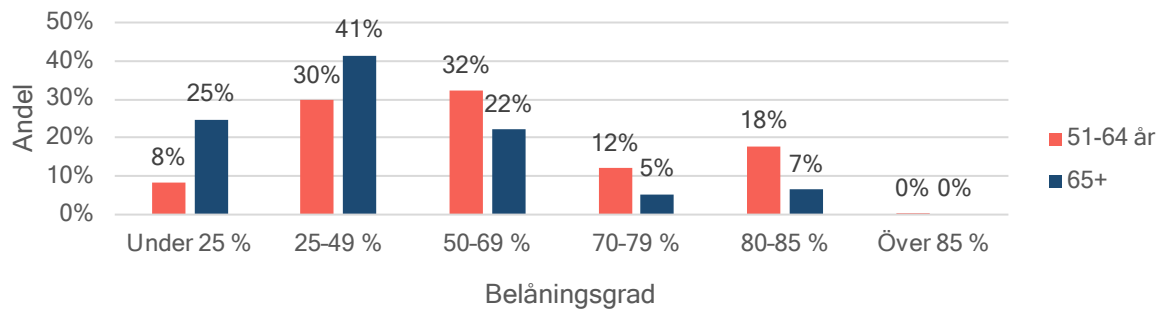
Två centrala antaganden styr beräkningen av de reella tillgångar som kan ärvas:

- **Prisförändringar:** Bostädernas värde antas öka med 3 procent per år realt, i linje med den genomsnittliga reala prisutvecklingen sedan 2015.
- **Belåningsgrad:** Det finns ingen heltäckande statistik för belåningsgrader i denna åldersgrupp. Utifrån Finansinspektionens Bolånerapport antar vi en genomsnittlig belåningsgrad på 25 procent. Det är en försiktig uppskattning, eftersom många äldre småhusägare sannolikt är helt obelånade efter flera decennier av värdeökning och inflation.



Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi

Belåningsgrader i olika åldersgrupper, nya avtal*, FI, 2023



Källa: Finansinspektionen

Reavinstskatt

Reavinstskatt om 22 procent tillämpas utifrån den genomsnittliga vinsten för småhus respektive bostadsrätt mot bakgrund av de tidigare beräkningarna av bostädernas värdeökning. Vinsten beräknas som skillnaden mellan antaget inköpspris och bostadens marknadsvärde, inklusive eventuell framtida värdeökning. Skatten tillämpas som en procentuell reduktion av det frigjorda kapitalet för varje prognosår.

När sker överföringarna – och hur stora blir de?

Baserat på dödsrisker, åldersfördelning, belåningsgrader och antaganden om värdeutveckling beräknas 40-talisternas bostadskapital generera de största arvstransfereringarna omkring år 2036.

- Peak: cirka 93 miljarder kronor i reellt bostadskapital (netto, efter reavinstbeskattning) beräknas skiftas i arv kring 2036.
- Genomsnitt: över en tjugoårsperiod uppgår den genomsnittliga årliga överföringen till

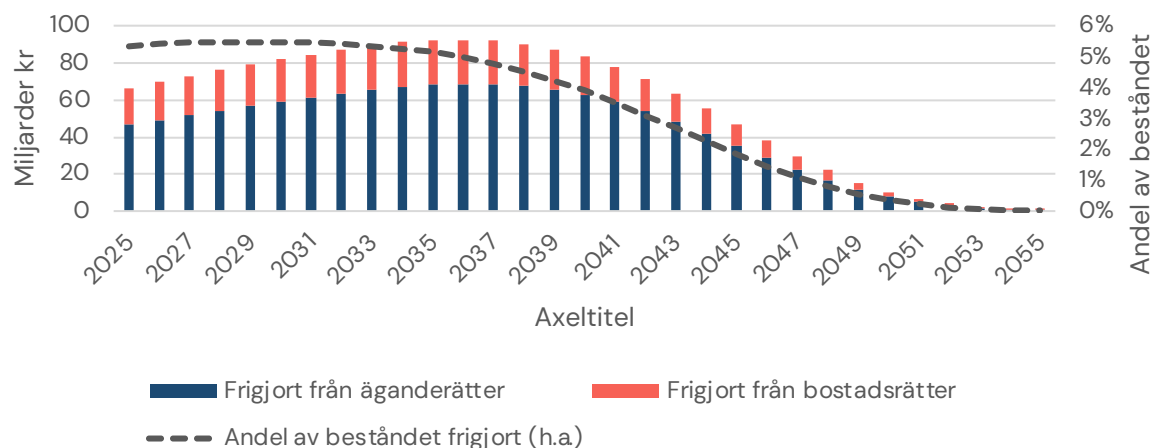
81 miljarder kronor per år (netto, efter reavinstbeskattning).

De beräknade statliga intäkterna från reavinstskatten för 40-talisternas bostäder uppgår till cirka 20 miljarder kronor per år under den kommande 20-årsperioden.

40-talisternas bostadsförmögenheter motsvarar omkring 31 procent av BNP (2024) eller 160 procent av Sveriges statsbudget. För att ge en känsla för storleksordningen kan nämnas att den årliga överföringen om cirka 81 miljarder kronor motsvarar ungefär 1,5 procent av BNP eller hela statens utgifter för rättsväsendet. Summorna är därmed tillräckligt stora för att påverka hushållens ekonomi, köpkraften på bostadsmarknaden och i viss utsträckning den ekonomiska utvecklingen i stort.

I den beräknade summan ingår även fritidshus, som utgör en mindre del av värdet. Fritidshus behålls i högre utsträckning inom familjen och omsätts i lägre grad på den öppna marknaden. I vilken utsträckning fritidshusen de facto säljs påverkar det slutgiltiga totala arvsbeloppet.

Frigjort reellt kapital från bostäder per år, 2025–2055



Källa: Svensk Mäklarstatistik, SCB & Juni Strategi



Slutsatser och sammanfattande reflektioner

04

Slutsatser och sammanfattande reflektioner

Arvets återkomst som faktor för individens förutsättningar, samhällsekonomiskt fenomen, och som påverkansfaktor för framtidens bostadsmarknad är inte bara ett svenskt fenomen. Under de senaste två decennierna har kapital vuxit betydligt snabbare än inkomster, och ökningen har i hög grad drivits av stigande bostadspriser. OECD beräknar att bostäder idag utgör mellan 60 och 80 procent av hushållens samlade tillgångar i många medlemsländer. Skillnaderna mellan hushållens bostadsförmögenheter är däremot betydande. Denna rapport har visat hur dessa internationella trender tar sig uttryck i den svenska kontexten, och hur 40-talisternas samlade bostadsförmögenheter kan påverka de kommande två decenniernas ekonomiska och bostadsmarknadsmässiga förutsättningar.

Rapporten ger en tydlig bild av hur ägandet och bostadsförmögenheterna fördelar sig inom olika åldersgrupper och geografier.

- 40-talisterna är överrepresenterade i bostadsägandet sett till åldersgruppens andel av befolkningen. Omkring två tredjedelar av samtliga personer från 73 år och uppåt äger en bostad, och 18 procent av småhusbeståndet bebos av personer som är 73 år eller äldre. Samtidigt äger en tredjedel i åldersgruppen inte en bostad.
- Personer mellan 50–72 år står dock för störst andel av bostadsförmögenheterna, både i absoluta termer och per capita. Det förklaras framför allt av att den här åldersgruppen äger de dyraste bostäderna i geografierna med högst prisnivåer. Det är också inom den här åldersgruppen där flest äger sitt boende, och de har ägt under perioderna av starkast värdeutveckling.

Stora skillnader i ägande

Här framträder också skillnader mellan generationerna. Bostadsförmögenheterna för åldersgruppen 30–49 år har endast ökat med ett par procent i reella termer sedan 2007. Samtidigt har de ökat upp mot 100 procent för åldersgruppen över 50 år. En växande generationsklyfta, kan tyckas. Här bör man samtidigt ha i åtanke att den yngre generationen inte ägt sina bostäder lika länge som den äldre. Hur den framtida prisutvecklingen kommer att bli går inte att säga, även om lika kraftiga prisuppgångar som de över 50 år i allmänhet fått vara med om är osannolika i närtid. Om den yngre åldersgruppen bor kvar i ägt boende är sannolikheten stor att denna ojämlikhet i någon utsträckning planar ut över tid. Inte minst på grund av att den yngre åldersgruppen amorterar på ett helt annat sätt än vad många i den äldre generationen gjort och behövt göra.

Utöver skillnader mellan generationerna finns tydliga geografiska skillnader. Bostadsförmögenheterna är tydligt koncentrerade i storstadsområden och större städer. Förmögenheterna i Stockholms län uppgår enskilt till 600 miljarder kronor, vilket motsvarar en tredjedel av rikets samlade bostadsförmögenheter.

”Om den yngre åldersgruppen bor kvar i ägt boende är sannolikheten stor att denna ojämlikhet i någon utsträckning planar ut över tid. Inte minst på grund av att den yngre åldersgruppen amorterar på ett helt annat sätt än vad många i den äldre generationen gjort och behövt göra.”

Stora förmögenheter och stora utbudseffekter

Under den kommande 20-årsperioden uppskattas ungefär 80 miljarder kronor per år i bostadskapital att överföras från en generation till en annan. Störst beräknas kapitalöverföringen bli runt 2036, då knappt 93 miljarder kronor (efter reavinstbeskattning) i bostadsförmögenheter bedöms skiftas i arv.

Vad innebär den här gigantiska förmögenhetsöverföringen för samhällsekonomin och bostadsmarknaden? Hur kan dess positiva effekter tas till vara och de negativa effekterna dämpas? Först och främst måste det konstateras att det krävs mer analys, forskning och debatt om dessa frågor för att vi ska nå en djupare förståelse som gör oss som samhälle och individer bättre förberedda på att hantera frågan. Vi kan ändå skissera några konturer kring vad vi kommer att behöva förstå och hantera framåt.

Det är inte bara kapital som kommer överföras, utbudet av småhus kommer också att öka på lokala marknader. Det finns drygt 326 000 småhus i Sverige som ägs av personer som är 73 år eller äldre. Om vi antar att huvuddelen av dessa kommer att säljas på marknaden under de kommande 20 åren snarare än behållas inom familjen står alltså småhusutbudet inför något av en utbudsexplosion, som kan jämföras med den totala nybyggnationen av småhus med äganderätt sedan 1991 som ligger på ungefär 240 000 enheter. Med tanke på den låga småhusproduktionen är det välkommet, och kan dessutom få priserna på småhusmarknaden att plana ut något vilket skulle underlätta för fler att etablera sig på villamarknaden.

Om arvsöverföringarna i stor utsträckning används för att finansiera bostadsköp bland arvtagarnas barn och barnbarn kan prisbildningen på bostadsmarknaden påverkas. Samtidigt är de beräknade ungefär 80 miljarderna per år som kommer att överföras via arv en inte försumbar, men heller inte avgörande, del av den totala omsättningen på bostadsmarknaden varje år. 2024 såldes småhus och bostadsrätter för cirka 543 miljarder kronor. Det är inte

sannolikt att kapitalet uteslutande kommer att återinvesteras på bostadsmarknaden. Mot bakgrund av resultaten i den här rapporten kan man dock anta att arv kommer att bli ett allt viktigare verktyg för att finansiera bostadsaffärer relativt reavinster från tidigare bostadsförsäljningar eller eget finansiellt sparande.

”Det finns drygt 326 000 småhus i Sverige som ägs av personer som är 73 år eller äldre. Om vi antar att huvuddelen av dessa kommer att säljas på marknaden under de kommande 20 åren snarare än behållas inom familjen står alltså småhusutbudet inför något av en utbudsexplosion...”

Samhällsekonomiska konsekvenser

Ungefär 15 procent av statens skatteintäkter kommer från kapital. 2024 var skatteintäkterna från kapital knappt 400 miljarder kronor. Hushållens del av detta var cirka 87 miljarder kronor, vilket då inte bara omfattar reavinstbeskattning vid bostadsförsäljning, utan även andra beskattade kapitalvinster. De kommande dödsbosförsäljningarna av framför allt småhus kommer årligen att innebära ökade kapitalskattsintäkter för staten. Görs antagandet att reavinstskatten hålls oförändrad handlar det om skatteintäkter om i snitt 20 miljarder kronor per år i 20 år.

Beroende på mönster i hur arvtagarna använder det kapital som tillförs dem via arv under de kommande två decennierna kan det också leda till effekter på konsumtion, som i sin tur kan få skatteeffekter, samt effekter på finansiellt sparande. Även med mycket spekulativa antaganden är det dock svårt att säga något konkret om vilka effekter detta kan få. Även här är en viktig aspekt i vilken utsträckning och när i tid arvtagarna låter kapital från arv gå vidare till egna barn och barnbarn.

Mer, eller mindre jämlika?

Empirin i den här rapporten pekar på en uppenbar förmögenhetskoncentration, som riskerar att förstärkas över generationerna när arvet tillfaller individer som har relativt goda inkomster och själv i stor utsträckning har etablerat sig på den ägda bostadsmarknaden. Risken för att det ökar den ekonomiska jämlikheten ska inte underskattas. Samtidigt kan arvseffekterna bredda medelklassen, och på en aggregerad nivå minska förmögenhetsklyftorna eftersom de som har lägre inkomster och mindre förmögenheter lyfts mer procentuellt. Även här är frågan om hur 40-talisternas arvtagare de facto kommer att använda arvet avgörande för de samhällsekonomiska effekterna.

Den kommande arvsvågen kommer att prägla bostadsmarknaden mer än något annat enskilt strukturellt skifte det närmaste kvartsseklet. Våra resultat visar att en stor del av småhusbeståndet, nästan en femtedel, i dag bebos av en generation med mycket låg rörlighet, samtidigt som yngre hushåll möter historiskt höga inträdesbarriärer. Arvet realiseras dessutom långt senare i livet än när det skulle göra störst skillnad för både individuella och samhällsekonomiska val. I detta läge blir frågan inte om arvsöverföringarna sker, utan hur bostadsmarknaden påverkas av skiftet.

Rörligheten, tillträdet och balansen mellan hushållens behov och det faktiska utbudet kommer att avgöra hur stora effekterna blir, och om arvsvågen dämpar eller förstärker dagens obalanser. Vad som nu krävs är en nyanserad diskussion om hur dessa stora flöden av kapital och bostäder kan bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad under de kommande två decennierna.



"Den kommande arvsvågen kommer att prägla bostadsmarknaden mer än något annat enskilt strukturellt skifte det närmaste kvartsseklet."



Bilaga – Metod, dataunderlag och antaganden

05

Bilaga – Metod, dataunderlag och antaganden

Metoden syftar till att:

- Skatta det totala marknadsvärdet av bostäder som ägs av 40-talisterna (73+ år).
- Fördela detta värde per ålder och boendeform för att identifiera när i tiden förmögenheterna sannolikt frigörs.
- Beräkna årliga arvsöverföringar i reala termer, inklusive justeringar för belåning, framtida värdeutveckling och reavinstskatt.
- Skatta nettoöverföringen till arvtagare och de årliga skatteintäkterna till staten.

Metoden ger ett sammanhängande underlag för att analysera tidsprofilen, storleken och samhällseffekterna av en av de största privata kapitalöverföringarna i svensk modern historia.

Dataunderlag

Analysen bygger på två huvudsakliga datakällor:

1. Registerstatistik från SCB (RegSO-nivå, 3 363 områden)

Följande statistik har specialbeställts och bearbetats:

- Antal småhus och fritidshus där samtliga ägare är 73+ år, inklusive ägarantal.
- Antal bostadsrätter där samtliga folkbokförda är 73+ år.
- Antal barn (arvtagare) till dessa hushåll, inklusive deras:
 - boendeform
 - inkomstintervall
- Motsvarande statistik för tre ytterligare åldersgrupper: 20–29, 30–49 och 50–72 år.
- RegSO-nivån möjliggör geografisk precision och gör det möjligt att summera till kommun-, län- och riksnivå. Täckningsgraden är 94 % av samtliga ägda boendeformer i Sverige.

2. Försäljningsstatistik från Svensk Mäklarstatistik

Prisdata på RegSO-nivå har använts för:

- genomsnittligt slutpris per bostadstyp
- antal försäljningar
- genomsnittlig boarea

Dessa uppgifter ger en mer precis värdering än kommunnivå och ligger till grund för uppskattade marknadsvärden per bostadstyp.

- När prisdata saknas i ett RegSO skattas värden genom:
- närliggande RegSO med prisuppgifter, eller
- justering mellan småhuspris och fritidshuspris (fritidshus $\approx$ 80 % av småhus).

Stegvis metod för värdeberäkning

Steg 1. Beräkning av marknadsvärde per RegSO

För varje RegSO multipliceras:

- antal småhus $\times$ RegSO-genomsnittligt småhuspris
- antal bostadsrätter $\times$ RegSO-pris för bostadsrätter
- antal fritidshus $\times$ skattat fritidshuspris

Steg 2. Summering per kommun och riket

- Samtliga RegSO summeras till kommunnivå och därefter riksnivå.

Steg 3. Fördelning av värden per ålder

- Den totala värdemassan fördelas över åldrarna utifrån faktisk åldersfördelning i boendeform (diagram s. 20).

Antaganden i beräkningen av arvsöverföringar

Överlevnads- och dödsrisker

Beräkningen använder SCB:s prognoser för dödsrisker (s. 20).

Dödsrisken per åldersgrupp justeras för framtida förbättrad livslängd:

- de som är 73 år 2024 tilldelas dödsrisk för 73-åringar 2025
- de som är 83 år 2034 tilldelas dödsrisk för 83-åringar 2034 osv.

Syfte: bestämma när bostäderna sannolikt skiftas i arv.

Belåningsgrad

Belåningsgraden påverkar hur mycket kapital som faktiskt frigörs.

Antagande:

25 % belåningsgrad för alla bostadsägare 73+ år.

Fl:s bolånerapport visar att 2/3 av hushåll 65+ år vid nya lån ligger mellan 0–49 %.

Belåningsgrad minskar med åldern.

Antagandet är konservativt: äldre hushåll kan ha ännu lägre belåning än 25 %.

Real prisutveckling på bostäder

Antagande:

3 % real värdeökning per år för bostäder.

Följer genomsnittlig real prisutveckling sedan 2015

ger mer realistiska framtida värden än nominella prisserier

säkerställer att kapitalflödena inte överskattas.

Reavinstskatt

Ett centralt inslag i beräkningen är att reavinstskatt dras av, vilket ger ett realistiskt mått på nettoarvet.

Antagande (s. 28):

Reavinstskatt: 22 % av vinsten

Vinsten beräknas som:

[marknadsvärde – antaget inköpspris]

Skatten tillämpas år för år när värdeökning och dödsrisker fördelas över tidsperioden.

Resultat:

- skatten motsvarar ca 20 % av marknadsvärdet i de första åren
- stiger gradvis i kronor räknat i takt med att värdet ökar
- ger ca 20 miljarder kr/år i statliga intäkter över 20 år

Beräkning av nettoöverföringar

Steg 1: Bruttopotential

Beräkna marknadsvärde $\times$ dödsrisk $\times$ (1 + real prisutv.)

Steg 2: Justering för belåning

Dra bort belåning (25 % $\times$ marknadsvärde).

Steg 3: Justering för reavinstskatt

Beräkna vinst och dra av skatt (22 % $\times$ vinst).

Steg 4: Summering per år 2025–2055

Ger nettoöverföring per år samt total:

totalt frigjort kapital: 1 790 miljarder kr

genomsnitt per år: 81 miljarder kr

toppår: 2036 med 93 miljarder kr

(diagram s. 29)

Beräkning av statens skatteintäkter

Reavinstskatten summeras för varje år över perioden 2025–2055.

Cirka 20 miljarder kr per år

Totalt ca 400 miljarder kr över 20 år

Detta gör arvsvågen till en av de största framtida skattebaserna kopplade till bostäder.

Begränsningar och osäkerheter

Ingen hänsyn tas till:

- framtida politiska förändringar (skatt, ränteavdrag m.m.)
- förändrade boendepreferenser eller flyttmönster
- ägande av övriga finansiella tillgångar
- individuell variation i belåning
- Inköpspriser baseras på aggregerade antaganden (1982 för småhus).
- Eventuell intern överlåtelse inom familjen fångas inte i modellen.

Trots detta bedöms metoden ge en robust och konservativ uppskattning av kapitalflöden, tidpunkter och skatteeffekter.

