

SBAB!

Hyr ut mer!

En undersökning om svenska folkets andrahandsuthyrning av bostäder och fritidshus från SBAB

Trots ändrade regler som gör andrahandsuthyrning mer lönsamt så är intresset för att hyra ut bostäder och fritidshus svalt bland de svenska hushållen. Majoriteten känner inte ens till regeländringarna.





Tor Borg är chefsekonom på SBAB.

Telefon: 0701-18 09 02
Epost: tor.borg@sbab.se
Twitter : @tor_borg

Innehåll

Mer än hälften äger bostad eller fritidshus	3
Svalt intresse för andrahandsuthyrning	4
Inte många som hur ut fritidshuset	5
Färre än hälften känner till regeländringarna	6
Få vet att det blivit lönsammare att hyra ut	7
Undersökningens uppläggnings och metod	8

Hyr ut mer!

I Sverige finns det drygt 4,5 miljoner bostäder och 0,5 miljoner fritidshus. Hushållen äger nästan 3 miljoner av bostäderna. Drygt hälften av alla svenskar mellan 15 och 80 år äger en bostad. Nästan 20 procent äger ett fritidshus.

Storstadsregionerna i Sverige växer så det knakar och bostadspriserna slår nya rekord. Trots det så ligger bostadsbyggandet på historiskt låga nivåer. Ofta skylls detta på att ett krångligt politiskt system med en massa onödiga reglering gör det olönsamt att bygga nya bostäder. Ett antal offentliga utredningar jobbar med dessa frågor.

Ett sätt att lindra bostadsbristen utan att öka byggandet är att utnyttja det befintliga beståndet bättre. För att underlätta för hushållen att hyra ut hela eller delar av bostaden i andra hand har regeringen nyligen bland annat ändrat reglerna för skatteavdrag vid uthyrning av egen bostad och reglerna för hyressättning vid andrahandsuthyrning.

Sammantaget har detta medfört att det blivit betydligt lönsammare att hyra ut hela eller delar av bostaden/fritidshuset. Vi tyckte därför det var intressant att se vilken effekt regeländringarna haft på benägenheten att hyra ut. Vi har låtit TNS Sifo ställa frågor till de svenska bostads- och fritidshusägarna om andrahandsuthyrningen.

Vår undersökning visar att omkring en av tjugo som äger bostad eller fritidshus hyrde ut denna, eller delar av den, någon gång under 2012. Ungefär lika många kommer att hyra ut sin bostad, eller delar av den, under 2013. Däremot kan det nog bli något fler som hyr ut sitt fritidshus.

Det är svårt att se att regeländringarna fått några större effekter på andrahandsutbudet än så länge. Denna slutsats bekräftas av att mer än hälften av bostads- och fritidshusägarna inte ens känner till att reglerna ändrats. Uppenbart finns det en viss potential för att öka utbudet om bara kännedomen kan höjas.

Tor Borg

Mer än hälften äger bostad eller fritidshus

Drygt hälften äger en bostad

Knappt 52 procent av svenskarna äger en bostad. Andelen som äger en bostad ökar med ålder, inkomst och utbildning.

- I åldersgruppen 56-79 år äger 62 procent en bostad medan bara 35 procent av de mellan 15 och 34 år är bostadsägare
- Bland de som tjänar under 18 000 kronor i månaden är andelen bostadsägare 40 procent medan 62 procent av de med månadsinkomst över 25 000 kronor äger sitt boende
- Andelen bostadsägare är störst bland de högutbildade men lågutbildade äger bostad i större utsträckning än de medelutbildade
- Det är vanligast att äga sitt hus i Mellersta Norrland, där 58 procent äger ett hus. Minst andel bostadsägare finns i Östra Mellansverige där 48 procent äger en bostad

Nästan två av tio äger ett fritidshus

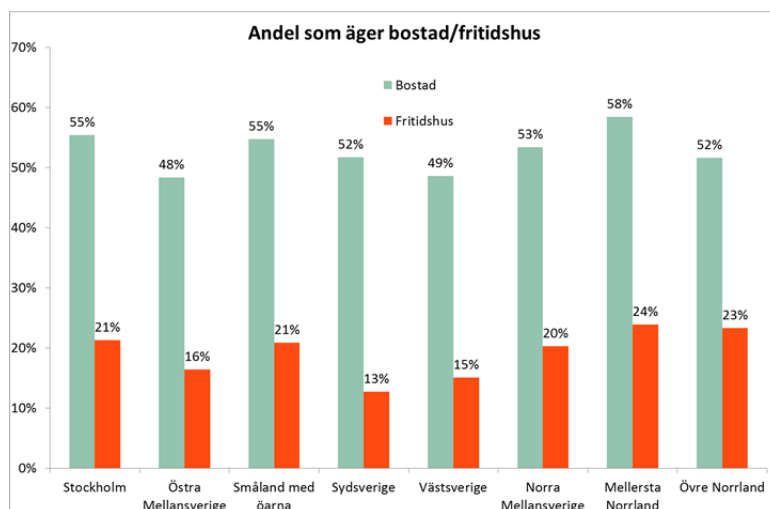
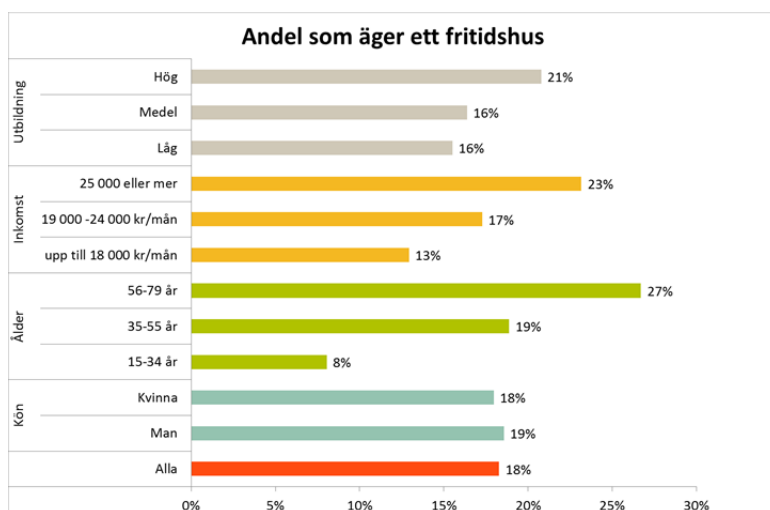
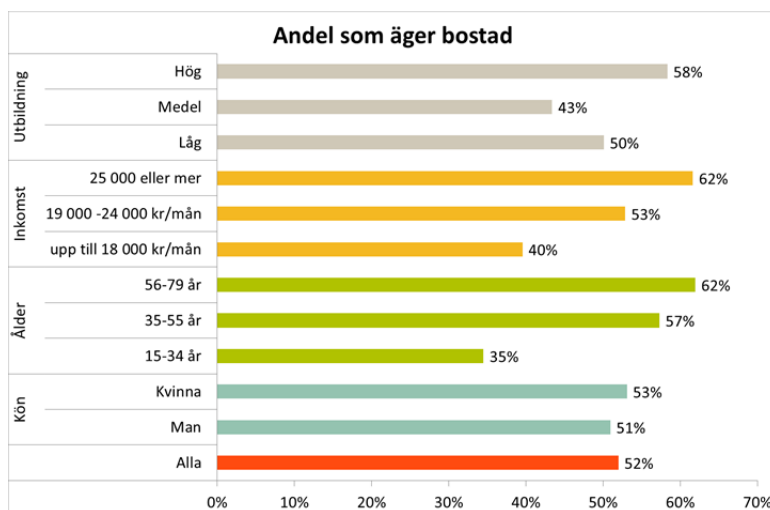
Drygt 18 procent av svenskarna äger ett fritidshus. Även här ökar andelen med ålder, inkomst och utbildning.

- Bara 8 procent av 15-34-åringarna har fritidshus medan 27 procent av 56-79-åringarna har det
- Höginkomsttagare har fritidshus i större utsträckning än låginkomsttagare
- Det är också lite vanligare att högutbildade äger fritidshus än låg- och medelutbildade
- Det är vanligare att ha fritidshus bland de som bor i Norrland och mindre vanligt i Syd- och Västsverige

Ovanligt äga fritidshus men inte äga bostad

Fördelningen av bostads- och fritidshusägandet bland svenskarna är

- 14 procent äger både bostad och fritidshus
- 38 procent äger bostad men inte fritidshus
- 4 procent äger fritidshus men inte bostad
- 44 procent äger vare sig bostad eller fritidshus



Svalt intresse för andrahandsuthyrning

En av tjugo hyrde ut i andra hand under 2012

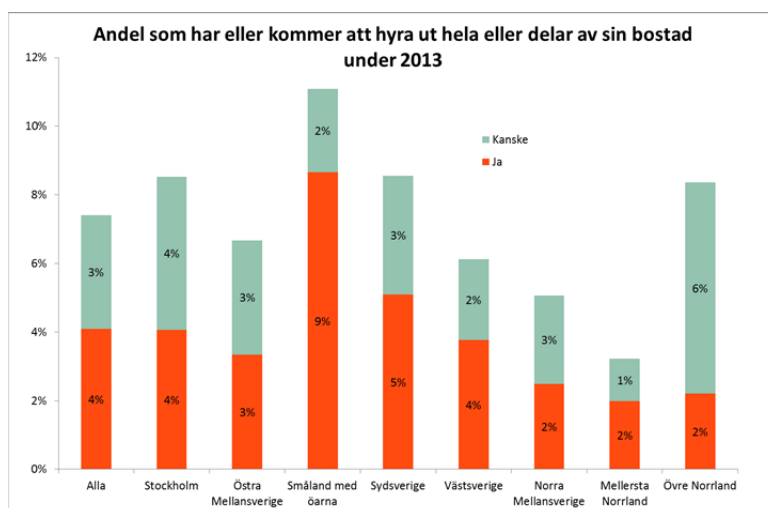
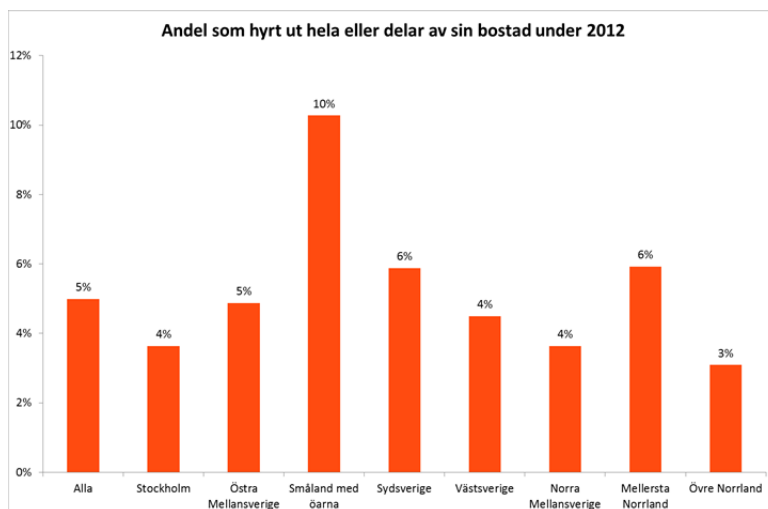
Strax under 5 procent av de som äger en bostad hyrde ut hela, eller delar av den någon gång under 2012.

- Det finns inga större skillnader i andelen som hyrde ut vad gäller kön, ålder, inkomst eller utbildning
- Andelen smålänningar som hyrde ut under 2012 var 10 procent, dvs dubbelt så stor som riksgenomsnittet

Ingen ökning av uthyrningen under 2013

Intresset för att hyra ut verkar inte ha ökat nämnvärt. På frågan om bostadsägarna har eller kommer att hyra under 2013 svarar 4 procent ja, dvs. något färre än den andel som hyrde ut under 2012. Lägger vi till den andel som svarar att de kanske kommer att hyra ut så kommer vi sammantaget upp i 7 procent. Det verkar alltså som att andelen som hyr ut kommer att ligga på ungefär samma nivå i år som 2012.

- Återigen är det smålänningarna som är piggast på att hyra ut, 9 procent svarar ja och 2 procent kanske
- I mellersta Norrland är det bara 2 procent som svarar ja och 1 procent som svarar kanske

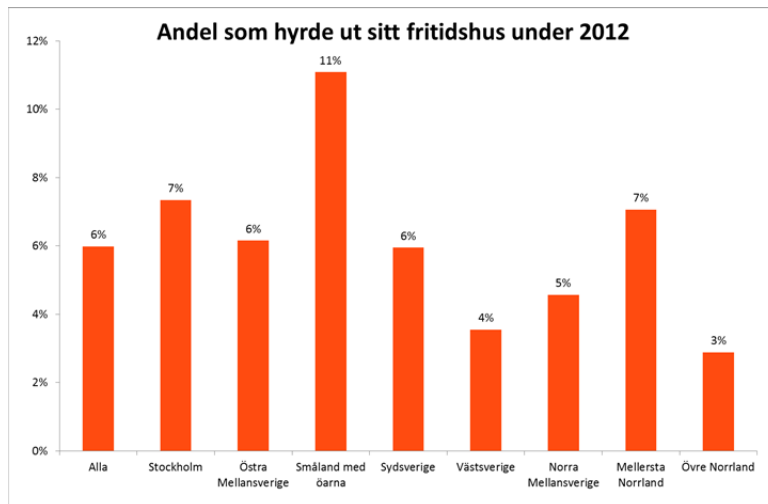


Inte många som hyr ut fritidshuset

Smälänningar hyr gärna ut fritidshus

Nästan 6 procent av de som äger ett fritidshus hyrde ut det någon gång under 2012.

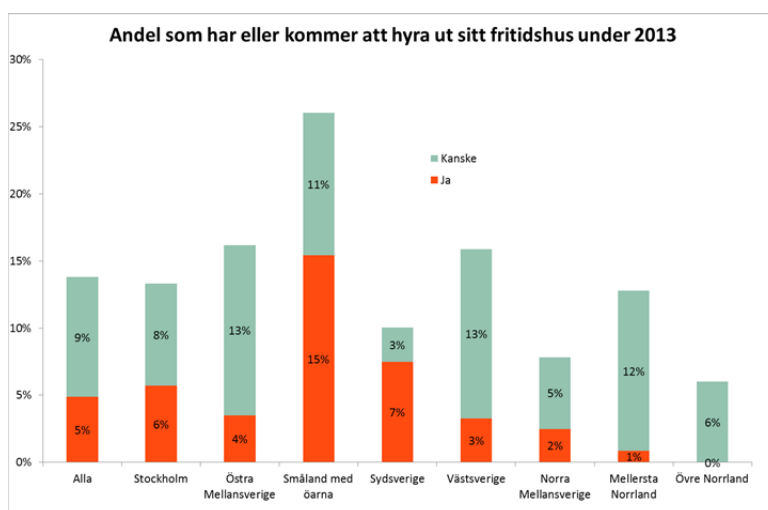
- Andelen var något högre bland de yngre (15-34 år) än hos de äldre
- Andelen var något lägre bland medelinkomsttagare än bland låg- och höginkomsttagare
- Andelen var något lägre bland lågutbildade än bland personer med högre utbildning
- Lägsta andelarna fanns i Övre Norrland (3 procent) och Västsverige (4 procent)
- Småland sticker ut med en andel på hela 11 procent



Kan bli fler som hyr ut 2013

Nästan 5 procent av fritidshusägarna svarar att de har eller kommer att hyra ut sitt fritidshus någon gång under 2013. Till detta kommer strax under 9 procent som svarar att de kanske kommer att hyra ut. Sammantaget kan det därför nog bli några fler som hyr ut i år än i fjol.

- Bland de yngre (15-34 år) svarar 21 procent ja eller kanske, motsvarande andel bland äldre (56-79 år) är bara 11 procent
- Benägenheten att hyra ut ökar med inkomst och utbildningsnivå
- I Småland svarar 15 procent att definitivt kommer att hyra ut, 11 procent svarar kanske
- I Norrland är man inte särskilt benägen att hyra ut sina fritidshus



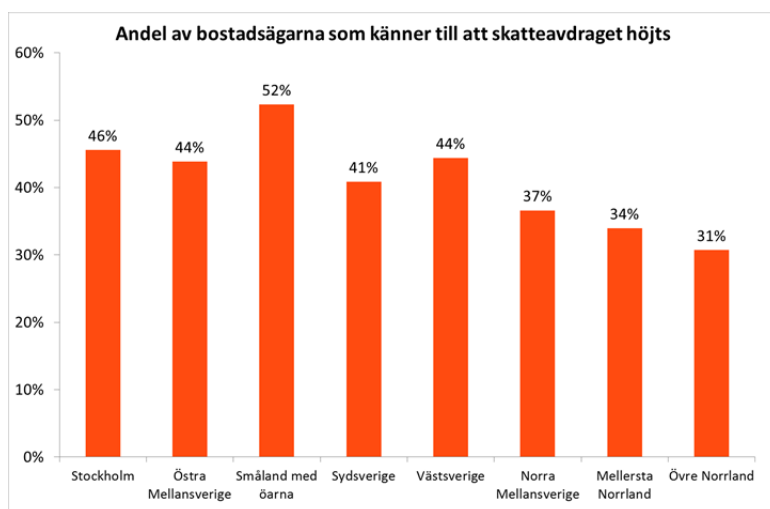
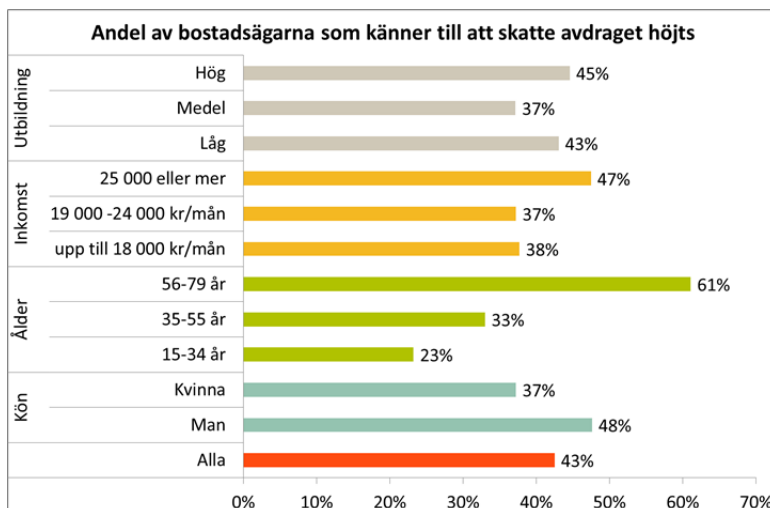
Färre än hälften känner till regeländringarna

De flesta vet inte att schablonavdraget höjts

Vid årsskiftet höjdes schablonavdraget vid andrahandsuthyrning från 21 000 kronor till 40 000 kronor per bostad och år. Intäkterna som blir kvar efter avdraget beskattas med 30 procent. Detta gör det betydligt lönsammare att exempelvis hyra ut en del av bostaden eller att hyra ut fritidshuset en del av året.

Svaren på de tidigare frågorna antyder dock att effekten uteblivit. Vid en direkt fråga visar det sig att endast 43 procent av bostadsägarna känner till att skattereglerna blivit mer förmånliga.

- Fler män än kvinnor känner till regeländringen
- Kännedomen ökar med ålder och med inkomst, det är dock ingen större skillnad mellan personer med olika utbildningsnivåer
- Över hälften av de småländska bostadsägarna är bekanta med regeländringarna medan bara en tredjedel av norrlänningarna är det



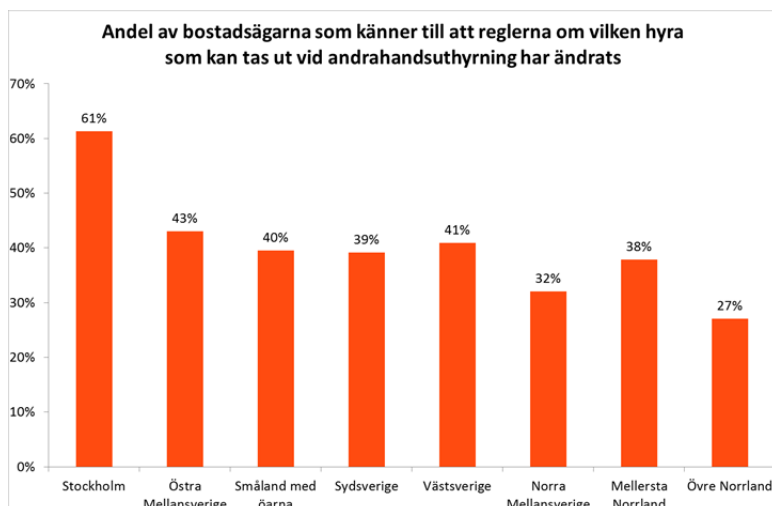
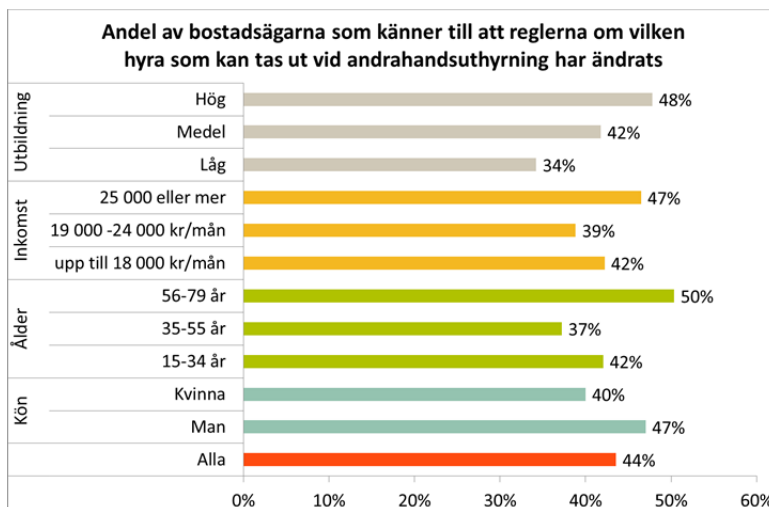
Få vet att det blivit lönsammare att hyra ut

Stockholmarna känner till de ändrade hyresreglerna

Från och med den 1 februari gäller ändrade regler vid uthyrning av egen bostad. De ändrade reglerna innebär att andrahandshyran kan sättas efter kapitalkostnader och driftkostnader i stället för som tidigare efter hyresnivån för motsvarande hyresrätt. För storstadsregionerna, där kapitalkostnaderna är höga, innebär detta att andrahandshyrorna kan bli betydligt högre och att det blir betydligt lönsammare att hyra ut hela eller delar av bostaden.

Återigen är det dock färre än hälften av bostadsägarna som känner till regeländringen.

- 44 procent av bostadsägarna känner till den, andelen män är något högre än andelen kvinnor
- Generellet är kännedomen lite högre i de övre ålders-, inkomst- och utbildningsgrupperna
- Stockholmarna sticker ut med en stor andel (61 procent) som känner till regeländringen medan andelen är minst bland norrlänningarna





Undersökningens uppläggning och metod

Undersökningen har genomförts under perioden 6-9 juni 2013. Frågorna har ställts via webpanel av TNS Sifo på uppdrag av SBAB. Panelmedlemmarna är rekryterade via nationellt representativa undersökningar per telefon eller postalt.

5145 personer har svarat på enkäten. Av dessa äger 940 personer ett fritidshus och 2 675 personer äger en bostad. Personerna är i åldrarna 15-80 år. De som svarat utgör ett representativt urval ur befolkningen i avseende på kön, ålder och geografi.

Svaren är uppdelade på kön, tre åldersgrupper, tre utbildningsnivåer samt åtta geografiska regioner.

Hyr ut mer! är en publikation från SBAB. Rapporten har sammanställts av SBABs Ekonomiska Sekretariat. Ansvarig för rapporten är Tor Borg, telefon 076-1180902. Det har baserats på källor som Sekretariatet bedömer som tillförlitliga. Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument.
Citera gärna rapporten men ange alltid källa.

SBAB Bank AB (publ)

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm

Tel 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00

Internet: www.sbab.se • E-post: headoffice@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)