

Downsiza – så mycket pengar kan du frigöra

Inför pensionen eller när barnen flyttar ut funderar många på att downsiza. En flytt till en mindre bostad kan ge mindre att sköta och mer pengar att använda i nästa fas av livet. I ett räkneexempel från Länsförsäkringar kan ett hushåll som säljer villan för cirka 4,1 miljoner kronor och flyttar till en hyresrätt frigöra cirka 2,8 miljoner kronor.

– Du kan ha miljoner i väggarna och ändå små marginaler i vardagen. Att downsiza kan flytta en del av bostadens värde till plånboken som du faktiskt kan använda som pensionär, säger **Stefan Westerberg, privatekonom på Länsförsäkringar.**

Länsförsäkringar har räknat på hur ekonomin påverkas när man downsizar och flyttar till mindre. I exemplet säljer hushållet en villa på cirka 120 kvadratmeter för cirka 4,1 miljoner kronor och betalar tillbaka befintligt bolån på 614 000 kronor. Sedan flyttar hushållet till en lägenhet på 75 kvadratmeter, antingen en hyresrätt eller en bostadsrätt som kostar cirka 3,5 miljoner kronor.

Tre alternativ för downsizing

Om hushållet flyttar till en bostadsrätt och väljer att behålla bolånet på samma nivå som tidigare, 614 000 kronor, minskar de månatliga boendeutgifterna med 465 kronor samtidigt som cirka 384 000 kronor frigörs.

Om hushållet i stället halverar bolånet i den nya bostaden minskar de månatliga boendekostnader med drygt 1 000 kronor. Kapitalet som frigörs uppgår till 77 000 kronor. I båda bostadsrättsalternativen är det den lägre underhållsbudgeten som gör att den totala boendebudgeten minskar. Ränta, avgift, el och försäkring kostar tillsammans mer än i villan.

Om hushållet väljer att flytta till en typisk hyresrätt lösgörs hela 2,8 miljoner kronor efter att det gamla lånet, försäljningen, flytten och hela vinstskatten har räknats bort. Månadskostnaderna blir dock cirka 2 100 kronor högre än i villan.

– Att downsiza kan ge dig större ekonomisk frihet inför pensionen. Med en hyresrätt får du mest pengar att röra dig med och slipper både bolån och underhåll, men betalar mer varje månad. Med en bostadsrätt blir månadskostnaden lägre, men då är en del av dina pengar bundna i bostaden, **säger Stefan Westerberg, privatekonom på Länsförsäkringar.**

Downsiza – tre alternativ

	Bostadsrätt - samma bolån (614 000 kr)	Bostadsrätt - halverat bolån (307 000 kr)	Hyresrätt - inget bolån (0 kr)
Pengar som frigörs av bostadsbytet	ca 384 000 kr	ca 77 000 kr	2 783 000 kr
Boendeutgifter per månad jämfört med villan	465 kr lägre	1 020 kr lägre	2 079 kr högre
– varav löpande utgifter	1 110 kr högre	555 kr högre	4 279 kr högre
– varav underhållsbudget	1 575 kr lägre	1 575 kr lägre	2 200 kr lägre

Anm.: Beloppen gäller hela hushållet och är avrundade. Pengarna som lösgörs är det som blir kvar efter köpet av en eventuell bostadsrätt, återbetalningen av det gamla lånet, försäljnings- och flyttkostnader samt skatt som behöver betalas för försäljningen. I bostadsrättsalternativen finns uppskjuten skatt som ska betalas senare. Villans boendebudget är 7 849 kr/månad, varav 2 200 kr avsätts för underhåll.

Välj ett hem som passar nästa livsfas

När pensionen närmar sig kan både inkomsten och behoven i vardagen förändras. Som villaägare behöver du planera för utgifter när huset ska målas eller värmesystemet repareras. Underhåll kostar både pengar och tid.

I en bostadsrätt betalar du din del av husets gemensamma underhåll genom månadsavgiften. Utöver det behöver du pengar för det underhåll du själv ansvarar för inne i lägenheten. I en hyresrätt står hyresvärden för det normala underhållet och kostnaden ingår i hyran.

I exemplet räknar vi med att hushållet lägger undan 2 200 kronor i månaden för villans framtida underhåll och 625 kronor för underhåll i bostadsrätten, utöver föreningens avgift. För hyresrätten räknar vi inte med någon egen avsättning till bostadens normala underhåll.

Underhållsbudgeten blir därmed 1 575 kronor lägre per månad i bostadsrätten och 2 200 kronor lägre i hyresrätten. Det handlar om mindre pengar att lägga undan för framtida reparationer. De faktiska utgifterna kommer när något behöver repareras eller bytas ut.

– Att flytta till en mindre bostad kan frigöra pengar och ge mindre att sköta. Det kan skapa större utrymme för resor, intressen och tid med familjen. Men är villan i gott skick och lånen små kan det vara billigare att bo kvar. Ett utökat bolån kan då vara ett sätt att få loss pengar, förutsatt att pensionen räcker till de högre lånekostnaderna och banken godkänner lånet. Målet är att få både mer tid och bättre råd att njuta av pensionen, **säger Stefan Westerberg.**

För ytterligare information kontakta:

Stefan Westerberg, privatekonom Länsförsäkringar. Tel: 073 968 30 44 Mail: stefan.westerberg@lansforsakringar.se

Länsförsäkringars pressjour, telefon 08 – 588 41850, press@lansforsakringar.se

Länk till Länsförsäkringars pressrum:

<https://www.lansforsakringar.se/privat/om-oss/press-media/>

5 tips för dig som funderar på att downsiza

1. **Välj ett hem för åren som kommer.** Tänk igenom hur mycket plats du behöver och vad som förenklar vardagen. Hiss, få trappor och närhet till vänner, affärer, vård och kollektivtrafik kan bli viktigare med åren. Undersök vilka bostäder som finns där du vill bo. Vill du hyra, ställ dig i bostadskö i god tid. Fråga också kommunen om seniorbostäder och trygghetsboenden och hur du söker dem.
2. **Räkna på ekonomin som pensionär.** Be banken räkna på boendet med den pension du väntas få och ge besked om lånet innan du köper. Även ett litet bolån kräver att inkomsten räcker till utgifterna. Räkna också på hur marginalerna påverkas av högre ränta eller om en person blir kvar i hushållet. Har du bostadstillägg, gör en preliminär beräkning hos Pensionsmyndigheten. Både boendekostnaden och pengarna från försäljningen kan påverka stödet.
3. **Jämför hela boendebudgeten.** Ta med ränta, eventuell amortering, avgift eller hyra, el och försäkring. Lägg också till pengar för underhåll som du själv ansvarar för. Kontrollera vad som ingår och om parkering eller förråd kostar extra. Vid bostadsrättsköp: be om hjälp att läsa årsredovisningen och granska föreningens lån och planerade underhåll. Fråga om avgiften behöver höjas för att klara räntor eller kommande renoveringar.
4. **Planera för pengarna efter flytten.** Räkna ut vad du får kvar efter bostadsbytet och skatten och bestäm vad pengarna ska användas till. Köper du en ny bostad kan du, om villkoren för uppskov är uppfyllda, skjuta upp beskattningen av hela eller delar av vinsten. En hyresrätt ger inte i sig rätt till uppskov. Väg lägre bolån mot att ha en buffert för oväntade utgifter. Pengar som behövs i närtid bör stå på ett sparkonto med fria uttag. Kontrollera att beloppet omfattas av insättningsgarantin.
5. **Planera försäljningen och flytten.** Säljer du först vet du bättre vad du har att köpa för, men kan behöva ett tillfälligt boende. Köper du först kan du behöva betala för två bostäder en tid och ordna ett tillfälligt lån. Prata med banken och mäklaren om ordningen och försök få tillträdesdagarna att passa ihop. Behåll villaförsäkringen tills köparen tillträder och ordna rätt försäkring för det nya boendet från ditt tillträde. Kontrollera om bostadsrättstillägg ingår via föreningen eller behöver tecknas separat.

Så har vi räknat

Löpande utgifter

Budgetpost per månad	Befintlig villa - bolån 614 000 kr	Bostadsrätt - samma bolån (614 000 kr)	Bostadsrätt - halverat bolån (307 000 kr)	Hyresrätt - inget bolån (0 kr)
Ränta efter skattereduktion	1 109 kr	1 109 kr	555 kr	0 kr
Drift, avgift / hyra och försäkring	4 540 kr	5 650 kr	5 650 kr	9 928 kr
Budget för framtida underhåll	2 200 kr	625 kr	625 kr	0 kr
Total boendekostnad	7 849 kr	7 384 kr	6 830 kr	9 928 kr
Jämfört med villan	–	465 kr lägre	1 020 kr lägre	2 079 kr högre
Pengar som frigörs	–	ca 384 000 kr	ca 77 000 kr	2 783 000 kr

Alla alternativen utgår från samma villa på cirka 120 kvadratmeter, som säljs för 4,09 miljoner kronor, och en ny bostad på 75 kvadratmeter. De två bostadsrättsalternativen skiljer sig bara åt i storleken på hushållets nya bolån. Prisantagandena bygger på Svensk Mäklarstatistik data för sålda bostäder.

Villans tidigare anskaffningskostnad beräknas till cirka 1,23 miljoner kronor. Vi antar att villan köptes 2001 och räknar tillbaka dagens pris med hjälp av SCB prisindex. Därefter läggs 2 procent till som en schablon för historiska köpkostnader. Det är ett rimligt valt belopp för ett köp i början av 2000-talet. Vi antar också 200 000 kronor i dokumenterade förbättringsutgifter som uppfyller avdragsreglerna.

Hushållet antas ha ett befintligt bolån på villan på 613 500 kronor, vilket motsvarar 15 procent av försäljningspriset. När villan säljs används pengarna först till att betala tillbaka lånet på 613 500 kronor och kostnaderna för bostadsbytet. Vi räknar med 101 350 kronor för försäljningen, beräknat som 40 000 kronor plus 1,5 procent av försäljningspriset, och 30 000 kronor för flytt och städning.

Pengarna som blir kvar

Bostadsrätten kostar cirka 3,5 miljoner kronor, baserat på 46 757 kronor per kvadratmeter. Efter köpet och cirka 68 000 kronor som avsätts till skatt saknas utan nytt bolån cirka 230 000 kronor, som hushållet behöver låna. Med ett bolån på 306 750 kronor blir cirka 77 000 kronor över och med 613 500 kronor cirka 384 000 kronor.

Den som flyttar till hyresrätten köper ingen ny bostad och betalar cirka 562 000 kronor i skatt. Från försäljningspriset på 4,09 miljoner kronor återstår då cirka 2 783 000 kronor, efter att även det gamla lånet och kostnaderna för försäljning och flytt har betalats.

Vinsten och uppskovet

För att beräkna skatten drar vi av villans beräknade anskaffningskostnad på cirka 1,23 miljoner kronor, samt 200 000 kronor i avdragsgilla förbättringsutgifter och 101 350 kronor i försäljningskostnader. Vinsten blir cirka 2,555 miljoner kronor. Bolånet dras inte av när vinsten beräknas.

Vi antar att tidigare uppskov saknas och att samtliga ägare uppfyller villkoren för största möjliga uppskov. Uppskov betyder att beskattningen av vinsten skjuts upp. Eftersom bostadsrätten är billigare än villan får hushållet uppskov med en del av vinsten. Den

delen beräknas genom att vinsten multipliceras med bostadsrättens pris, 3 506 775 kronor, och delas med 3 988 650 kronor. Det senare beloppet är villans försäljningspris efter försäljningskostnader. Det ger uppskov med cirka 2 246 000 kronor av vinsten. På resten betalas 22 procent i skatt, cirka 68 000 kronor. Skatten som skjuts upp motsvarar cirka 494 000 kronor med dagens skattesats.

En hyresrätt räknas inte som ersättningsbostad. I hyresrättsalternativet antar vi att hushållet inte köper någon ersättningsbostad inom uppskovsreglernas tidsgränser. Hushållet betalar därför 22 procent i skatt på hela vinsten, cirka 562 000 kronor.

Direkt efter flytten är nettovärdet av de tillgångar och skulder som ingår i bostadsbytet lika stort i alla tre alternativen, cirka 2,783 miljoner kronor, om bostadsrättens värde räknas med och bolånet och den uppskjutna skatten dras av. Det som skiljer är hur mycket som är bundet i bostaden.

Månadsbudgeten

För villan räknar vi med löpande utgifter före bolåneränta på 4 540 kronor per månad för drift, försäkring och fastighetsavgift. Därutöver budgeterar vi 2 200 kronor för framtida reparationer och underhåll.

För bostadsrätten antar vi en månadsavgift på 4 900 kronor, där värme och vatten ingår. Det motsvarar 784 kronor per kvadratmeter och år. Avgiftsnivån hämtas från Finansinspektionens stickprov för 2024 och används som referens i kalkylen, utan uppräknings. Till det kommer 750 kronor för el och hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg. De löpande utgifterna före egen bolåneränta blir därmed 5 650 kronor. Utöver detta budgeterar vi 625 kronor för framtida underhåll i lägenheten.

Till villans och bostadsrättens budget kommer bolåneräntan. Vi använder 3,1 procent och antar att hushållet får full skattereduktion på 30 procent. Räntan på 613 500 kronor blir då cirka 19 019 kronor per år före skattereduktion och 13 313 kronor efter, eller 1 109 kronor per månad. För ett lån på 306 750 kronor blir räntan 555 kronor per månad.

För hyresrätten räknar vi med en månadshyra på cirka 9 228 kronor, där värme och vatten ingår. Vi utgår från SCB nya månadshyra för treor 2025, 119 kronor per kvadratmeter, och antar en hyreshöjning på 3,4 procent till 2026. Beräkningen blir $119 \times 75 \times 1,034 = 9\,228,45$ kronor per månad. Till hyran kommer 700 kronor för el och hemförsäkring. De löpande utgifterna blir därmed cirka 9 928 kronor. Hyresvärden står normalt för bostadens underhåll, så vi räknar inte med någon egen underhållsbudget.

Downsiza – län för län

Pengar som frigörs efter försäljning

Län	Bostadsrätt - samma bolån	Bostadsrätt - halverat bolån	Hyresrätt - inget bolån
Riket	384 000 kr	77 000 kr	2 783 000 kr
Stockholm	1 557 000 kr	1 005 000 kr	5 054 000 kr
Uppsala	1 097 000 kr	784 000 kr	2 880 000 kr
Södermanland	1 547 000 kr	1 287 000 kr	2 371 000 kr
Östergötland	1 202 000 kr	940 000 kr	2 384 000 kr
Jönköping	715 000 kr	500 000 kr	1 935 000 kr
Kronoberg	503 000 kr	328 000 kr	1 589 000 kr
Kalmar	674 000 kr	499 000 kr	1 577 000 kr
Gotland	973 000 kr	676 000 kr	2 696 000 kr
Blekinge	481 000 kr	296 000 kr	1 699 000 kr
Skåne	1 456 000 kr	1 134 000 kr	2 910 000 kr
Halland	1 456 000 kr	1 111 000 kr	3 107 000 kr
Västra Götaland	897 000 kr	582 000 kr	2 834 000 kr
Värmland	549 000 kr	374 000 kr	1 585 000 kr
Örebro	988 000 kr	782 000 kr	1 873 000 kr
Västmanland	1 491 000 kr	1 243 000 kr	2 243 000 kr
Dalarnas	566 000 kr	389 000 kr	1 586 000 kr
Gävleborg	674 000 kr	499 000 kr	1 577 000 kr
Västernorrland	637 000 kr	488 000 kr	1 343 000 kr
Jämtland	541 000 kr	312 000 kr	2 070 000 kr
Västerbotten	579 000 kr	359 000 kr	1 998 000 kr
Norrbottn	413 000 kr	232 000 kr	1 644 000 kr

Boendeutgifter per månad jämfört med villan

Län	Bostadsrätt - samma bolån	Bostadsrätt - halverat bolån	Hyresrätt - inget bolån
Riket	465 kr lägre	1 020 kr lägre	2 080 kr högre
Stockholm	465 kr lägre	1 460 kr lägre	2 540 kr högre
Uppsala	465 kr lägre	1 030 kr lägre	3 330 kr högre
Södermanland	465 kr lägre	940 kr lägre	2 100 kr högre
Östergötland	465 kr lägre	940 kr lägre	2 020 kr högre
Jönköping	465 kr lägre	850 kr lägre	1 360 kr högre
Kronoberg	465 kr lägre	780 kr lägre	1 580 kr högre
Kalmar	465 kr lägre	780 kr lägre	1 210 kr högre
Gotland	465 kr lägre	1 000 kr lägre	1 890 kr högre
Blekinge	465 kr lägre	800 kr lägre	1 700 kr högre
Skåne	465 kr lägre	1 050 kr lägre	2 470 kr högre
Halland	465 kr lägre	1 090 kr lägre	1 870 kr högre
Västra Götaland	465 kr lägre	1 030 kr lägre	1 830 kr högre
Värmland	465 kr lägre	780 kr lägre	1 500 kr högre
Örebro	465 kr lägre	840 kr lägre	1 920 kr högre
Västmanland	465 kr lägre	910 kr lägre	2 070 kr högre
Dalarnas	465 kr lägre	780 kr lägre	1 350 kr högre
Gävleborg	465 kr lägre	780 kr lägre	1 280 kr högre
Västernorrland	465 kr lägre	700 kr lägre	1 490 kr högre
Jämtland	465 kr lägre	880 kr lägre	780 kr högre
Västerbotten	465 kr lägre	860 kr lägre	1 490 kr högre
Norrbottn	465 kr lägre	790 kr lägre	1 410 kr högre