

Bostadsbyggandets incitamentsstrukturer: varför byggs det så få egnahem?

2026-06-05

Herman Donner

Sammanfattning

Denna rapport analyserar hur snedvridningar i beskattningen mellan olika boendeformer påverkar vad som byggs på den svenska bostadsmarknaden, samt vilka konsekvenser detta får för hushåll, byggande, sysselsättning och offentliga intäkter.

Den svenska bostadsmarknaden präglas av en kombination av historiskt betingade regleringar och marknadsstyrande inslag. Hyresregleringen, skattesystemets utformning, kreditmarknadens villkor och regleringar samt de institutionella förutsättningarna samverkar och påverkar både vad som byggs och hur det befintliga beståndet används.

Över tid har tyngdpunkten förskjutits mot mer marknadsbaserade lösningar, men de institutionella och skattemässiga förutsättningarna varierar mellan upplåtelseformerna. Ofta har skatteförmåner och upplevda prisförmåner varit styrande. Det innebär också att analyser av enskilda delar av bostadsmarknaden riskerar att bli ofullständiga om inte samspelet mellan upplåtelseformer beaktas.

Typiskt sett bör utbudet på en marknad präglas av efterfrågan, och i Sverige visar undersökningar konsekvent stor efterfrågan på boende i ägda småhus, s.k. egnahem, då det är den boendeform flest svenskar vill bo i. Trots detta har byggandet av egnahem varit nedåtgående sedan 2010-talet, och andelen egnahem av totalt bostadsbyggande har minskat från ett genomsnitt på 38 procent av årlig bostadsproduktion under perioden 1999 till 2008, till ett genomsnitt på 25 procent för åren 2009 till 2024 och en andel på 11,8 procent år 2024.

En sannolik men sällan diskuterad förklaring till den konstaterbara nedgången i byggandet av egnahem är en skattemässig snedvridning: att kapitalvinster på fastigheter kan undgå beskattning hos fastighetsföretagen när de realiserar genom bolagsförsäljningar (s.k. paketering), medan motsvarande vinster beskattas fullt ut vid direktförsäljning av fastigheter.

Denna skillnad innebär att utveckling av flerbostadshus – särskilt bostadsrätter – är skattemässigt mer fördelaktig för bostadsproducenterna än utveckling av egnahem. Vid egnahemsutveckling utlöses både bolagsskatt på kapitalvinsten och stämpelskatt på transaktionspriset, medan vinsten vid utveckling av bostadsrätter eller hyresrätter i praktiken kan skjutas upp som latent skatt. Detta ökar betalningsförmågan för mark i projekt för lägenheter relativt egnahem, vilket leder till att mark i konkurrens allokteras till flerbostadshus snarare än egnahem. Denna reform introducerades år 2003, i samband med att skattefrihet på näringsbetingade andelar infördes, och en teoretisk påverkan bör ske med en fördröjning som motsvarar tidsåtgången för att driva en detaljplaneprocess – vilket också observeras, då andelen egnahem av totalt byggande minskar från en topp år 2010.

Det är sannolikt att värdestegreningar som härrör från att mark går från råmark till detaljplanerad mark med byggrätter, driver mycket av denna utveckling. Ett enkelt estimat, baserat på observerade markvärden för byggda bostadsrätter visar att bara under året 2023 så kan den latent kapitalvinsten för nyproducerade bostadsrätter vara över 8 miljarder kronor, där bolagsskatt om nära 1,7 miljarder kronor hade utgått vid försäljning till privatpersoner men idag ligger latent i nybildade bostadsrättsföreningar. Detta kontrasterar mot egnahemsproduktion, där planvinster beskattas fullt ut.

Även möjligheten att lägga projekt- och produktionskostnader som hos bostadsrättsföreningen gör bostadsrättsföreningar relativt sett mer attraktiva jämfört med egnahem. Det synliga priset för köparen blir högre vid egna hem än för bostadsrätten där en stor del av kostnaderna kan bekostas genom lån som tas upp av bostadsrättsföreningen. Även om denna skillnad funnits under en lång tid, så har stigande bostadspriser och reformer som bolånetak sannolikt gjort att betydelsen av denna fördel blivit större över tid och ytterligare gynnat bostadsrätter relativt sett direktägda boenden.

I denna rapport görs en kontrafaktisk scenarioanalys, utifrån hur byggandet skulle ha sett ut utan denna snedvridning med utgångspunkt i hur många bostäder som byggdes per upplåtelseform innan paketeringsreformen år 2003. Att egnahem framstår som relativt sett mindre lönsamt på grund av skattemässiga och institutionella incitament kan sägas ha två direkta effekter; att det byggs färre egnahem vilket minskar total bostadsproduktion, och att en del av bostadsproduktionen som sker

skiftas från egnahem till lägenheter. Just andelen byggda lägenheter som är substitut för egnahem är svårt att estimeras så antaganden på 25 och 50 procent görs i de modeller som estimeras. Att andelen så kallade ägarlägenheter också förblir liten visar också på bristen i neutralitet i regelverket. En ägarlägenhet är ett egnahem såsom en del av ett flerbostadshus, där varje lägenhet ägs av den boende och inte av en bostadsrättsförening.

Analysen indikerar att för åren 2009 och 2024 skulle ungefär 155 000 fler fristående egnahem ha byggts vid en mer neutral beskattning. I relation till hela bostadsbeståndet betyder det att ett av fjorton egnahem i Sverige ”saknas”. Det totala antalet saknade bostäder i form av egnahem estimeras till ungefär 115 000, givet att en andel av de lägenheter som byggts varit substitut för egnahem.

Ett lägre utbud av egnahem har sannolikt bidragit till högre priser och sämre tillgänglighet på egnahem. En lägre produktion av bostäder resulterar också i färre arbetstillfällen i byggsektorn och relaterade branscher, i tillägg till lägre skatteintäkter för staten. Det är också i linje med den observerade nedgången i bygginvesteringar som andel av BNP sedan pandemin. Det estimeras att ett större egnahemsbyggande lett till ungefär 10 000 förlorade arbetstillfällen per år i alla led, i genomsnitt, under den analyserade tidsperioden, och att under åren 2023 och 2024 uppgick antalet förlorade arbetstillfällen till fler än 20 000.

Att möjligheterna till fastighetspaketering bryter mot principen om skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformer har redan konstaterats i en statlig utredning, men lösningar har uteblivit. En slutsats från denna rapport är att det inte är möjligheten till fastighetspaketering i sig som är problematiskt, då denna möjlighet har en positiv påverkan på svensk fastighetsmarknad, och att det är snedvridningen specifikt som bör åtgärdas.

En potentiell åtgärd för att skapa större jämvikt mellan upplåtelseformerna är en möjlighet att skjuta upp beskattning av vinst på nyproduktion av egnahem motsvarande den kapitalvinst som idag beskattas för egnahem, till skillnad mot bostadsrätter. I rapportens sammanfattande slutsatser föreslås en reform där en avdragsrätt vid produktion av egnahem utformas för att bättre skapa skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna och stärka incitamenten för produktion av

egnahem. Även om specifik utformning av en sådan reform går utöver syftet med denna rapport belyses vikten av enkelhet och transparens.

Om författaren:

Herman Donner är universitetslektor och avdelningschef för fastighetsekonomi och finans vid KTH, där han forskar och undervisar i fastighetsfinansiering, nationalekonomi och finans. Han är även gästfakultet vid Stanford University, där han tidigare varit verksam som forskare och centrumföreståndare.

Tack:

Jag vill tacka Gustaf Edgren på Träfföretagen för de givande diskussioner som föranledde denna rapport, och de diskussioner vi haft under arbetets gång. Jag vill också tacka Erik Haara och Simon Inner på Träfföretagen, Cecilia Gunne på Lindskog och Malmström Advokatbyrå, samt Victor Svensk på Catella för kommentarer på tidiga versioner av denna rapport.

Alla eventuella misstag eller felaktigheter i rapporten är givetvis mina egna.

1. Inledning

Boende är både ett grundläggande mänskligt behov och en tjänst, där hushåll som behöver tak över huvudet konsumerar boende som handlas på olika marknader – hyresrätter, bostadsrätter eller boende som ägs direkt – utifrån hushållens behov, preferenser och betalningsförmåga. Hur hushåll till slut bor, är en funktion av en komplicerad process där utbudet av bostäder definierar nivån av valfrihet. Skatter och regleringar formar både utbudet genom vad som byggs, hushållens ekonomi och kostnaderna för boende som i sin tur påverkar hushållens preferenser när bostäder av en viss sort på en viss plats blir relativt sett dyrare eller billigare jämfört med bostäder av en annan sort på en annan plats.

Institutionella och skattemässiga förutsättningar påverkar både hur det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas – där vissa skatter driver inlåsnings effekter på den ägda marknaden och hyresreglering har en liknande påverkan på hyresmarknaden – samt hur många bostäder som byggs av och av vilka typer. Ett ofta nämnt exempel på hur regelverk påverkar bostadsbyggandet och i förlängningen formar bostadsbeståndet är att långa detaljplaneprocesser gör det dyrt att bygga, och minskar därför utbudet av bostäder (Regeringskansliet, 2024). När färre bostäder byggs, minskar hushållens valfrihet, och om mer eller mindre bostäder av en viss typ byggs påverkar det också hur vi bor i stort.

Många av de frågor som berör kopplingen mellan politik och ekonomi har också utförligt analyserats, och är föremål för regelbunden debatt. Exempel inkluderar hyresreglering, kapitalvinstbeskattning av privatbostäder, och detaljplaneprocesser. Något som sällan debatteras är dock hur skillnader i beskattning mellan boendeformer formar utbudet av bostäder när reella och upplevda relativa kostnader påverkas så att nyproduktion av en viss typ av bostäder är framstår som billigare än nyproduktion av andra typer av bostäder. Just den frågan analyseras i denna rapport. Specifikt varför det byggs så få ägda småhus (s.k. egnahem), rollen som institutionella förutsättningar för olika upplåtelseformer har, och vilka konsekvenser det låga egnahemsbyggandet har för bostadsmarknaden, hushållen och arbetsmarknaden.

Kompositionen på svenskt bostadsbyggande har varit föremål för stor förändring över tid. Trots stor efterfrågan på egnahem har byggandet av sådana bostäder minskat dramatiskt, både i absoluta tal och som andel av total nyproduktion av bostäder. År 2024 byggdes 35 procent färre egnahem jämfört med år 2009, samtidigt som det totala bostadsbyggandet var 160 procent högre. Sett i längre perspektiv utgjorde egnahem mellan 30 och 40 procent av totalt byggande under 1990-talet, 2000-talet och det tidiga 2010-talet - i linje med att villa är den boendeform flest svenskar vill bo i (Lantmäteriet, 2016).¹ Därefter har egnahem däremot mer än halverats som andel av bostadsproduktionen till ett genomsnitt på under 18 procent av total bostadsproduktion för perioden 2014 till 2024, och under 12 procent av de bostäder som färdigställdes år 2024 (Statistiska centralbyrån, 2026). Samtidigt har bostadsrätten som upplåtelseform vuxit snabbt under de senaste decennierna – från 25 procent av det totala bostadsbyggandet på 1990-talet till 37 procent för perioden sedan 2010. Det är därför av intresse att förstå varför egnahemsbyggandet minskat samtidigt som bostadsbyggandet legat på höga nivåer sedan sent 2010-tal.

Majoriteten av bostadsrätterna som byggs är lägenheter, men allt fler villor och radhus byggs idag i bostadsrättsform vilket illustrerar att det är just en trend mot att bygga i bostadsrättsform, i kontrast till direkt ägande, och inte en minskad efterfrågan för just boende i eget hus. Att det byggs färre egnahem är inte heller en konsekvens av bristande lönsamhet för köparen, då värdet på en färdigutvecklad fastighet tenderar att överstiga den sammantagna kostnaden för både mark och att bygga ett småhus i de svenska storstadsregionerna (Jörnmark, 2024a, 2024b). Frågan kvarstår därför, varför byggs så få egnahem trots både efterfrågan på egnahem och lönsamhet i att utveckla egnahem?

En förklaring – även om det inte är den enda förklaringen – till den observerade förskjutningen i vad som byggs, är institutionella och skattemässiga förutsättningar som skapat incitament för fastighetsutvecklare att bygga framför allt bostadsrätter, i kontrast till äganderätter. Det har i sin tur skapat incitament för kommuner att detaljplanelägga mark för de boendeformer som bär högst markpriser.

¹ Av undersökningen framgår att 51 procent ville bo i hus, 15 procent på en gård, och 4 procent i radhus.

En central skattemässig faktor är möjligheten att genom s.k. fastighetspaketering överföra fastigheter till bostadsrättsföreningar utan att kapitalvinsten beskattas vid transaktionen. Denna skattemässiga möjlighet introducerades år 2003 (prop. 2002/03:96), och har resulterat i att över 90 procent av överlåtelseerna av alla kommersiella fastigheter sker genom företagsöverlåtelser (Danielsson, 2012; Nilsson af Geijerstam, 2020). I praktiken sker detta genom att fastigheten först förs över till ett aktiebolag via en underprisöverlåtelse, varefter aktierna kan avyttras till en bostadsrättsförening utan beskattning, förutsatt att säljaren är ett aktiebolag. Vinsten ligger sedan latent tills den dag då en försäljning av fastigheten sker genom en direkttransaktion (vilket i praktiken inte görs). Likaså utgår inte stämpelskatt om 1,5 procent av transaktionspriset, som annars utgår vid transaktion av fastigheter till ett aktiebolag (4,25 procent om köparen är en juridisk person).

En annan institutionell fördel för bostadsrätten är möjligheten att finansiera produktionskostnader som föreningslån och på så sätt minska den belåning som hushållen behöver ta upp och föra över lånen till bostadsrättsföreningen. Bostadsköpare saknar ofta möjlighet att fullt ut utvärdera ekonomin i en bostadsrättsförening, med konsekvensen att den totala kostnaden för boendet kan framstå som lägre än den faktiskt är, vilket är i linje med studier som visat att föreningslån inte fullt ut kapitaliseras i bostadspriser (Donner och Kopsch, 2018). Det saknas också tillräckliga krav på och incitament för bostadsutvecklarna att uppmärksamma köparna på de lån som ”dolts” hos föreningarna. Möjligheten att ta upp föreningslån är i sig inte en ny företeelse, men i takt med att bostadspriser stigit har denna möjlighet fått större genomslag, och reformer likt bolånetaket – också kallat kontantinsatskravet – som infördes år 2010, har sannolikt gjort möjligheten att flytta finansiering från hushåll till bostadsrättsföreningar ännu mer attraktivt.

Skillnader i institutionella förutsättningar är inte isolerat till frågan om beskattning. Långsamma detaljplaneprocesser är ett konstaterat hinder för nyproduktion av egna hem (Jörnmark, 2026; Fastighetsägarna, 2026; Regeringskansliet, 2025). Det tar i genomsnitt nära 5 år från initierad planprocess till byggstart i Sverige, ett genomsnitt som underskattar den verkliga tidsåtgången då planer ofta sätts i kö innan planprocessen initierats och därför leder till ännu längre processer (Sveriges Allmännyttan, 2025). Likaså anses taxor och avgifter vara kostnadsdrivande (Regeringskansliet, 2025). Det är däremot inte självklart att dessa kostnader påverkar alla

boendeformer i samma omfattning, då kommuner kan hantera markanvisningar mer effektivt när mark säljs till en exploatör snarare än till många enskilda hushåll. Detta har sannolikt bidragit till att egnahem blivit relativt sett mindre vanliga i nyproduktion.

Jörnmark (2024a) finner också att de flesta svenska kommuner idag nedprioriterar planering för friliggande egnahem, för att i stället prioritera exploatering av flerfamiljshus (med övervikt på bostadsrätter på grund av hyresregleringen), och att detta skifte kan observeras sedan tidigt 2010-tal. Det är i linje med att tomtköer var vanliga i svenska kommuner fram till tidigt 2000-tal, och idag är på nedgång (Boverket, 2024). I en utredning av hinder för egnahemsproduktion konstaterar Regeringskansliet (2025) att en brist på detaljplanlagda tomter är kostnadsdrivande och sannolikt bidragit till ett minskat egnahemsbyggande – i linje med att kommunerna agerar i linje med ovan beskrivna incitament.

Det är dock förvånande att utredningen om egnahem både konstaterar ett minskat byggande och utreder orsaker utan att beröra skillnader i beskattning mellan upplåtelseformer. Den nedåtgående trenden sedan tidigt 2010-tal är samstämmig med introduktionen av fastighetspaketering år 2003, då nyproduktion av bostäder är en konsekvens av exploateringsprocesser som påbörjats flera år tidigare – så ett skifte i detaljplanering från egnahem till andra upplåtelseformer efter 2003 har således inte en direkt effekt på kompositionen av nyproduktion.

Anledningen till att just paketeringsreformen sannolikt är central i att gynna bostadsrätter relativt egnahem är att detaljplaneprocesser resulterar i betydande värdeskapande, med värdestegringar som kan vara flera tusen procent.² När exploatering för egnahem resulterar i bolagsskatt om 20,6 procent, blir nyproduktion av bostadsrätter avsevärt mer attraktivt för producenterna – men inte nödvändigtvis för bostadsköparna. Det resulterar också i att sådana projekt bär högre markpriser, vilket på sikt resulterar i en respons från kommuner som koncentrerar markutveckling till projekt som genererar störst intäkter.

² Svenska referenser med exempel är få, men ett exempel från Storbritannien är att jordbruksmark ökade med 275 gånger vid antagen detaljplan. Spry, M. (2023) 'Planning matters: Abandon all hope, ye who enter here. Lichfields.

Trots både teoretiskt stöd i termer av incitament formade av institutionella och skattemässiga förutsättningar, och observerade konsekvenser i termer av hur byggandets komposition förändrats, så har frågan om hur dessa förutsättningar påverkat bostadsbyggandet fått förvånansvärt lite uppmärksamhet från både forskare, intresseorganisationer, och beslutsfattare. Syftet med denna rapport är därför att;

- (1) Dokumentera förutsättningarna för exploatering och nybyggnad av egna hem respektive övriga- upplåtelseformer och hur skillnader i både finansieringsstrukturer och beskattning påverkar incitament hos både bostadsproducenter och offentliga aktörer.
- (2) Beskriva och kvantifiera direkta effekter i termer av hur bostadsbyggandet påverkats över tid, i termer av hur många egna hem som ”saknas” som en konsekvens av ett lägre byggande jämfört med ett scenario utan den snedvridning av kapitalvinster som drivs av s.k. fastighetspaketering.
- (3) Beskriva och kvantifiera indirekt effekter på både bostads- och arbetsmarknad i termer av hur egnahemspriser påverkas av ett lägre utbud av bostäder och antalet förlorade arbetstillfällen på grund av ett mindre byggande.
- (4) Att om så behövs föreslå lösningar i form av ändrad beskattning och förenklade institutionella förutsättningar vid utveckling av bostäder med olika upplåtelseformer.

Det är viktigt att påtala att denna rapport både belyser problematiken och kvantifierar konsekvenserna, men inte heller skall ses som en fullständig analys. Rapporten är däremot ett inspel i den bostadspolitiska debatten med målsättningen att dels lyfta frågan om skillnader i institutionella och skattemässiga förutsättningar för nyproduktion av olika upplåtelseformer, och hur incitament för både fastighetsutvecklare och kommuner formar bostadsbeståndet, i tillägg till en ansats att kvantifiera konsekvenserna och föreslå lösningar.

Ansatsen är bred, men det finns gott om utrymme för fortsatt forskning på området. Både för djupare analyser av de aspekter som lyfts, och för att analysera konsekvenser som går utöver de som tas upp i denna rapport – till exempel de skatteintäkter som går förlorade på grund av ett lägre egnahemsbyggande.

Resten av denna rapport har följande struktur: nästföljande kapitel 2 sammanfattar det institutionella och skattemässiga förutsättningarna för nyproduktion av bostäder med olika upplåtelseformer. I kapitel 3 presenteras en kontrafaktisk modell för hur många egnahem som sannolikt hade byggts vid jämlik beskattning mellan boendeformerna, hur många egnahem som ”saknas”, och antalet förlorade arbetstillfällen. Kapitel 4 är en sammanfattning med policyförslag.

2. Bakgrund: svensk bostadsmarknad och dess institutionella regelverk

Svensk bostadsmarknad kan karaktäriseras som tre huvudsakliga delmarknader baserat på upplåtelseform och typ av bostad:

- (1) marknaden för hyresrätter,
- (2) marknaden för bostadsrätter, och
- (3) marknaden för egnahem (småhus).

Det finns en fjärde boendemarknad som sakta håller på att växa fram, nämligen den för ägarlägenheter. Den är ett mellanting mellan 2 och 3 ovan.

För de två förstnämnda dominerar flerfamiljshus, där hushåll antingen hyr lägenheter från en hyresvärd eller innehar nyttjanderätt genom bostadsrätt. För den tredje dominerar äganderätten, det vill säga att hushåll äger sitt småhus, ofta benämnt egnahem. Lägenheter med äganderätt samt småhus i hyres- eller bostadsrättsform förekommer också, men utgör en begränsad del av beståndet. Det kan dock vara en framkomlig väg för att få marknaden mera transparent att gynna, eller i vart fall inte missgynna ägarlägenheter, så att de kan konkurrera med bostadsrätterna.

Skillnaderna mellan dessa delmarknader är inte enbart juridiska, utan speglar också olika ekonomiska incitament, finansieringsmöjligheter och regleringar. Priserna på bostadsrätter och egnahem har varit oreglerade sedan 1969, medan hyresmarknaden fortsatt är reglerad genom det s.k. bruksvärdessystemet, som infördes 1968. Detta innebär att den svenska bostadsmarknaden i grunden består av parallella system där prisbildning och resursallokering fungerar på olika sätt.

Den historiska utvecklingen av svensk bostadsmarknad beskrivs utförligt av Jörnmark (2026). Utgångspunkten är en bostadsmarknad som under efterkrigstiden präglades av omfattande prisregleringar av både ägda och hyrda bostäder, samtidigt som statliga subventioner, kreditgarantier och produktionsstöd till en hög nivå av nyproduktion. Mot slutet av 1960-talet skedde en avreglering av marknaden för både bostadsrätter och egnahem, men hyresregleringen bestod. En konsekvens

blev ett kraftigt ökat byggande av egnahem under de efterföljande decennierna, samt ett fallande byggande av flerfamiljshus – både i bostadsrätts- och hyresrättsform.

Miljonprogrammet, som genomfördes mellan 1965 och 1974, följdes av omfattande subventioner för nyproduktion av flerfamiljshus, just för att motverka det fallande byggandet av sådana bostäder. Således dominerades svensk nyproduktion av bostäder av hyresrätter inom ramen för en starkt reglerad hyresmarknad under denna tidsperiod. Men i takt med att bruksvärdessystemet bestod, blev efterfrågan på hyresrätter allt större än utbudet, framför allt i storstäderna där köer uppstod.³

Det ledde under 1980-talet och framåt till ett skifte mot ett större byggande av bostadsrätter, och incitament för ombildningar då större skillnader mellan reglerade hyror och marknadsvärden gjorde ombildningar allt lönsammare. Samtidigt genomfördes en omfattande systemomläggning där generella bostadssubventioner successivt avvecklades, kreditmarknaden liberaliserades och skattesystemet reformerades så att bostadssektorn i högre grad kom att integreras i det övriga finansiella systemet och att hushållens och fastighetsägarnas beslut i större utsträckning styrdes av marknadsförutsättningar. Egnahemsbyggandet var fortsatt på förhållandevis höga nivåer.

Efter en period med låga nivåer i början av 1990-talet utgjorde egnahem ungefär 30 procent av totalt bostadsbyggande i Sverige från mitten av 1990-talet fram till tidigt 2010-tal, för att därefter minska både i absoluta tal och som andel av totalt bostadsbyggande.

Över tid har olika skatte- och kreditregler påverkat relativ lönsamhet och efterfrågan för olika upplåtelseformer. Exempel inkluderar avregleringen av kreditmarknaderna 1985 som kraftigt ökade hushållens möjligheter att finansiera och efterfråga ägda bostäder, skiftet från full avdragsrätt till begränsade ränteavdrag i skattereformen 1991 som däremot ökade kostnaderna för att finansiera ett ägt boende, skiftet från fastighetsskatt till fastighetsavgift år 2008 som drev efterfrågan på egnahem, och introduktionen av bolånetak år 2010 samt amorteringskrav år 2016 som dels minskat trycket på

³ Subventionerna gjorde också att lägesfaktorn fick en mindre roll, och att bostadsbyggandet då inte koncentrerades där efterfrågan var som störst.

ägda boenden men också sannolikt gjort bostadsrätten relativt mer attraktiv jämfört med egnahem, genom möjligheten att ta upp föreningslån.

Under senare år har även friare hyressättning i nyproduktion bidragit till en mer segmenterad hyresmarknad, där nyproducerade bostäder får höga mer marknadsanpassade hyror medan det äldre beståndet förblir reglerat. Det har resulterat i ett större byggande av hyresrätter med höga hyror, samtidigt som rörligheten i det befintliga beståndet med bruksvärdeshyror förblir låg.

Det är också viktigt att påtala att de kommunala planmonopolen, långsamma och kostsamma planprocesser är en dämpande faktor för bostadsbyggandet generellt (Fastighetsägarna, 2026; Regeringskansliet, 2025; Evidensgruppen, 2022). Kommunerna har en central roll i markanvisningar och detaljplanering, vilket innebär att beslut om markens användning, exploateringsgrad och bebyggelsens utformning i stor utsträckning fattas på lokal nivå. Denna fråga berörs dock framför allt indirekt i denna rapport, och då genom de incitament kommuner idag har för att driva projekt i bostadsrättsform, snarare än egnahem, då institutionell snedvridning gör att bostadsrätter bär högre markpriser.

Sammantaget, visar en historisk tillbakablick att regleringar och subventioner över tid haft mycket stor påverkan på vilken typ av bostäder som byggs, och att konsekvenserna från en typ av reglering ofta resulterat i nya regleringar. Jörnmark (2026) påtalar att just interaktionerna mellan marknaderna för hyresrätter, bostadsrätter och egnahem är något som sällan påtalas.

2.1 Upplåtelseformernas institutionella och skattemässiga förutsättningar

Då hushåll framför allt tar ett beslut om att äga eller hyra, och de hushåll som efterfrågar ägt boende därefter tar beslut om de skall äga en indirekt ägd bostadsrätt alternativt ha ett direktägande i ägarlägenhet eller egnahem, kan det argumenteras för att de institutionella förutsättningarna påverkar relativ attraktivitet mellan just bostadsrätten och egnahem mest. Denna rapport fokuserar därför framför allt på skillnaderna i förutsättningar mellan dessa boendeformer.

En central institutionell förändring under de senaste decennierna är bostadsrättens framväxt som dominerande upplåtelseform i nyproduktionen. Denna utveckling kan förstås som ett resultat av både efterfrågan från hushåll och de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för nyproduktion av bostadsrätter jämfört med bostäder som ägs direkt av hushållet – egnahem.

Ur ett hushållsperspektiv innebär bostadsrätten en kombination av nyttjanderätt och kapitalplacering, där hushållet exponeras mot prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Ur ett utvecklarperspektiv innebär bostadsrättsformen också en snabbare kapitalåterföring jämfört med att bygga hyresrätter, eftersom bostadsrätterna säljs vid färdigställande snarare än förvaltas över tid. Dessa egenskaper samverkar med de institutionella regelverken.

Särskilt betydelsefull vid nyproduktion är möjligheten till s.k. fastighetspaketering, där fastigheter kan överlåtas till ett aktiebolag som ägs av ett annat aktiebolag, holdingbolaget, och holdingbolaget kan överlåta aktierna i det fastighetsägande bolaget utan att utlösa kapitalvinstbeskattning. Reglerna om så kallade näringsbetingade andelar innebär att kapitalvinst hos aktiebolag vid försäljning av onoterade aktier är skattefritt. Denna möjlighet introducerades år 2003 i samband med att beskattningen av kapitalvinster på näringsbetingade andelar avskaffades (Danielsson, 2012). År 2015 genomfördes cirka 90 procent av transaktionsvärdet på den kommersiella fastighetsmarknaden i paketerad form (Nilsson af Geijerstam, 2020), och det saknas anledning att anta att denna andel har minskat.

Dessa institutionella förutsättningar har skapat starka incitament att organisera både nyproduktion och ombildningar via bolagsstrukturer. I praktiken har detta bidragit till att styra produktionen mot upplåtelseformer där sådana strukturer gynnas – både projekt för bostadsrätter och hyresrätter kan utvecklas så att en transaktion sker i bolagsform men för egnahem där slutkunden är ett en privatperson som bland annat av skatteskal vill direktäga fastigheten, beskattas vinsten för den som säljer det nyproducerade egnahemmet. En privatperson som äger indirekt via bolag blir tjänstebeskattad för en bostadsförmån.

Att fastighetspaketering snedvrider incitament har belysts av lagstiftare i relation till den skatterättsliga s.k. neutralitetsprincipen, som innebär att skattesystemet inte ska vara avgörande vid val av transaktionsform – alltså transaktioner av bolag respektive fastighet. En utredning tillsattes 2015, och slutsatserna från denna presenterades år 2017 (Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet, SOU 2017:27). Inga ändringar vidtogs därefter, då förslagen ansågs dels alltför långtgående, och introducera alltför stor komplexitet (Nilsson af Geijerstam, 2020). Snedvridningen är således konstaterad men inte åtgärdad.

Bostadsrättens expansion relativt både hyresrätten och egnahem kan dock inte endast förklaras av möjligheten till s.k. paketering. I relation till institutionella förutsättningar kan de två primära fördelarna för bostadsrätter relativt egnahem sammanfattas som två primära drivkrafter där paketering är en av dem:

- 1) Projektörens möjlighet att skjuta över produktionskostnader som föreningslån, då dessa lån inte fullt ut kapitaliseras i priser på bostadsrättslägenheter. Det är etablerat att bostadsköpare ofta saknar tillräckliga kunskaper för att utvärdera ekonomin i en bostadsrättsförening (e.g. Donner och Kopsch, 2018).
- 2) Projektörens möjlighet att paketera fastigheter som resulterar i att kapitalvinster från fastighetsförsäljningar inte tas upp till beskattning, när denna kapitalvinst i stället är latent i en bostadsrättsförening eller hyresrättsfastighet.

I relation till (1) är det lönsamt för fastighetsutvecklare att lägga en större del av byggkostnaderna som föreningslån, givet att det inte fullt ut kapitaliseras genom att inte minska bostadsrättspriser – ett hushåll som köper en lägenhet för fem miljoner kronor vars andel av föreningslån är 2,5 miljoner är sannolikt inte medveten om att det egentliga priset är 7,5 miljoner kronor. Studier visar på stora informationsasymmetrier på bostadsrättsmarknaden (e.g. Donner och Kopsch, 2018) och sammanhanget är det också relevant att räntekostnader för föreningslån inte är avdragsgilla, men att privatpersoner har ränteavdrag på sina privata lån. Att föreningslån trots detta tas upp, är i linje med en informationsasymmetri som gynnar fastighetsutvecklare och missgynnar bostadsköpare. Denna skulle kunna avhjälpas genom att utvecklare tvingas att ange den egentliga kostnaden och värdet.

Denna fördel för producenter av bostadsrätten har som sagt varit ett inslag på svensk bostadsmarknad under en längre tid, men dess påverkan har sannolikt förstärkts i takt med att bostadspriserna stigit. Det striktare krav på kontantinsats som infördes år 2010, kan också ha bidragit till den snedfördelningen mellan boendeformerna, då kravet på en maximal belåning motsvarande 85 procent av en bostads värde resulterat i att lån i en bostadsrättsförening blir relativt sett mer attraktivt än lån på hushållens balansräkningar, och kan ha resulterat i att byggande i bostadsrättsform blev relativt sett ännu mer attraktivt.

Det är också värt att påtala, att utöver ovan nämnda skattemässiga fördelar, så gynnar det relaterade fenomenet med tomträttsavgälder indirekta ägandeformer. Tomträtter har under de senaste åren fått större uppmärksamhet då högre markvärden resulterat i större avgäldsavgifter, som i praktiken är en hyra för marken som betalas kollektivt via föreningens avgifter.⁴ Ekonomiskt motsvarar detta i stor utsträckning en kapitalkostnad för mark eller räntan på ett föreningslån, men utan att kostnaden syns som en privat skuld hos bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren. På samma sätt som den undangömda föreningsbelåningen tenderar att ersätta individuella bolån, främjar detta att kapitalkostnader för bostaden delvis flyttas från hushållens balansräkningar till föreningens ekonomi. Detta förstärker den skenbara fördel som bostadsrättsformen har relativt direkt ägande, där motsvarande kostnader normalt måste finansieras direkt av hushållen.

⁴ 'Klart: markhyran höjs med 161 för brf i Stockholm'. Dagens Nyheter, 2026-02-27.

Avseende (2), så är förutsättningarna för att i större skala utveckla råmark till egnahemstomter sämre jämfört med utveckling för bostadsrätter, då den kapitalvinst som uppstår vid markförädling, och efterföljande försäljning från fastighetsutvecklare till slutkund beskattas hos projekteringsföretaget. Detta resulterar i förlängningen i att just utveckling av projekt för lägenheter, antingen i hyresrätts- eller bostadsrättsform, bär högre markpriser.

Över tid bör skillnader i lönsamhet leda till att markutveckling för de mer lönsamma boendeformerna vinner fler budgivningar för råmark, särskilt då värdeförändringen från råmark till detaljplan ofta överstiger 1 000 procent (Spry, 2023). Således blir lejonparten av transaktionspriset efter antagen detaljplan föremål för kapitalvinstbeskattning (då det initiala värdet är lågt) vid egnahems-utveckling.

Typiska målmarginaler för svenska bostadsutvecklingsprojekt är mellan 12 och 20 procent för bostadsrätter och 15 till 20 procent för egnahem. Faktiska marginaler är ofta mindre, mellan 4 och 14 procent (Zetterberg, 2025). Beskattning på 20,6 procent av värdeutvecklingen på marken och en stämpelskatt om 1,5 procent på transaktionspriset är således en betydelsefull kostnadspost.

Avslutningsvis ska det tilläggas att bostadsproducenter inte beskattas för kapitalvinster, utan för näringsinkomster när de säljer nyproducerade bostäder eller byggtjänster. Det är bara när det bolag som äger det bolag som äger fastigheten säljs som denna kapitalvinst kan skjutas över som en latent skatteskuld för bostäder i hyres- eller bostadsrättsform. Om bolaget som äger fastigheten klassas som byggverksamhet finns inte denna möjlighet att skjuta upp skatt, då fastigheten behandlas om en lagertillgång. Skattefrihet 'gäller således inte för lageraktier, dvs. inte för aktier i bolag som är "byggmästarsmittade".

2.2 Planmonopol och kommunernas incitament

Det är inte osannolikt att kommuner svarar på ovan incitament, genom att fokusera markutveckling till mer lönsamma upplåtelseformer, vilket resulterar i att bostadsrätten gynnas gentemot egnahem. Som nämnt ovan, finner också Jörnmark (2024a) att kommuner tenderar att nedprioritera just friliggande egnahem till förmån för lägenheter. Det är också sannolikt ett storstadsfenomen, där markpriser och incitament är starkast – i linje med att det går att få tag på tomter i glesbygd men är avsevärt svårare i storstadsregioner. Boverket (2024) finner att endast 40 procent av svenska kommuner har en tomtkö år 2024, och att 17 kommuner avskaffat sina tomtköer sedan år 2021. Antalet förmedlade tomter var under 2023 och 2024 1,195, vilket var mindre än hälften av de 2,438 tomter som förmedlades under 2020 och 2021.

Som nämnt ovan är möjligheten till fastighetspaketering en senare förändring av de institutionella förutsättningarna – jämfört med möjligheten att ta upp föreningslån – som introducerades år 2003, och som dessutom haft en fördröjd effekt. Anledningen till denna fördröjning är att en detaljplaneprocess ofta tar uppemot tio år. Denna möjlighet bör därför inte haft ett direkt genomslag. Givet att incitamenten skiftade så att det blev mer attraktivt att utveckla detaljplaner för bostadsrätter (relativt egnahem) år 2003, ger det genomslag först 5 till 10 år senare när de processer som inleddes kring 2003 är antagna detaljplaner med färdigställda bostäder.

Byggföretagen (2026) noterar att högre markpriser drivit kostnader för bostadsproduktion. I relativa termer har kostnaderna för mark ökat avsevärt mer än produktionskostnader, där markkostnaderna ökat med 326 procent mellan åren 1998 och 2023, och produktionskostnaderna med 167 procent under samma tidsperiod. Incitament att maximera markintäkter illustreras av att just bostadsrätter har markpriser som är avsevärt högre jämfört med hyresrätter – över 10,326 kronor per kvadratmeter boyta jämfört med 6,193 kronor för hyresrätter år 2023. Visserligen byggs sannolikt bostadsrätter ofta i mer attraktiva lägen – med högre markvärden – jämfört med hyresrätter, men incitament att styra produktion mot de boendeformer som ger högre markvärden kan sannolikt åtminstone delvis förklara att utbudet av mark begränsas, att markpriserna stigit, och att utbudet styrs mot framför allt bostadsrätter samtidigt som egnahem nedprioriteras.

2.3 Magnituden av latent kapitalvinstbeskattning

För att få en uppfattning av magnituden av snedvridningen av incitament, kan det vara intressant att försöka uppskatta hur stor kapitalvinst och som undantas från beskattning vid nyproduktion av bostadsrätter och hyresrätter. Nedan görs därför en förenklad uppskattning med transparenta antaganden.

Givet att vi saknar data med faktiska fastighetsvärden, både före och efter antagna detaljplaner är en rimlig utgångspunkt Byggföretagens (2026b) uppskattning av att markkostnader år 2023 utgjorde 7 255 kronor per kvadratmeter boyta för nyproducerat flerbostadshus, i genomsnitt. För bostadsrätter – den marknad som sannolikt är mest relevant som kontrast mot egnahem – var markpriset samma år i genomsnitt 10 326 kronor per kvadratmeter.

År 2023 färdigställdes 19 572 bostadsrätter i flerfamiljshus, och om vi också antar en genomsnittlig boyta på 55 kvadratmeter motsvarar det totalt 1,08 miljoner kvadratmeter boyta⁵ och ett totalt markpris på ungefär 11,2 miljarder kronor.⁶ Planvinsten beror på planstadiet vid förvärv – råmark utan initierad planprocess kan antas ha ett värde som är 1 procent till 10 procent av värdet vid antagen detaljplan. Mark med tydlig planförväntan men utan initierad planprocess har högre värden, som kan antas vara 10 procent till 40 procent av värdet vid antagen detaljplan. Ett förenklat antagande är att planvinsten i genomsnitt är 75 procent och således motsvarar ungefär 8,3 miljarder kronor.⁷ Denna planvinst kommer då finnas latent i bostadsföreningar, i stället för att ha beskattats med 20,6 procent vilket motsvarar ungefär 1,7 miljarder kronor.

Ovan beräkning ger ett estimat på 1,7 miljarder kronor i skattebesparing för bostadsrätter, endast för året 2023. Detta samtidigt som motsvarande planvinst för egnahem fullt ut beskattas. En slutsats av

⁵ $19\,572 \cdot 55 = 1\,076\,460$

⁶ $10\,076\,460 \cdot 10\,326 = 11\,115\,525\,960$

⁷ $11\,115\,525\,960 \cdot 0.75 = 8\,336\,644\,470$

denna beräkning är att den latent kapitalvinsten i bostadsrättsföreningar bildade sedan år 2003 är avsevärd.

Det är viktigt att påtala att endast planrelaterad värdeökning av mark är av intresse eftersom ett bolags insatser, som kan skapa högre markvärden, beskattas som näringsinkomst. Det är därför viktigt att påtala att beräkningarna utgår ifrån just värdeförändringar av mark, och inte värden som skapats genom ytterligare insatser från bolag som utvecklar fastigheter.

2.4. Egnahemsbyggandet i närtid: kraftig minskning som andel av bostadsproduktionen

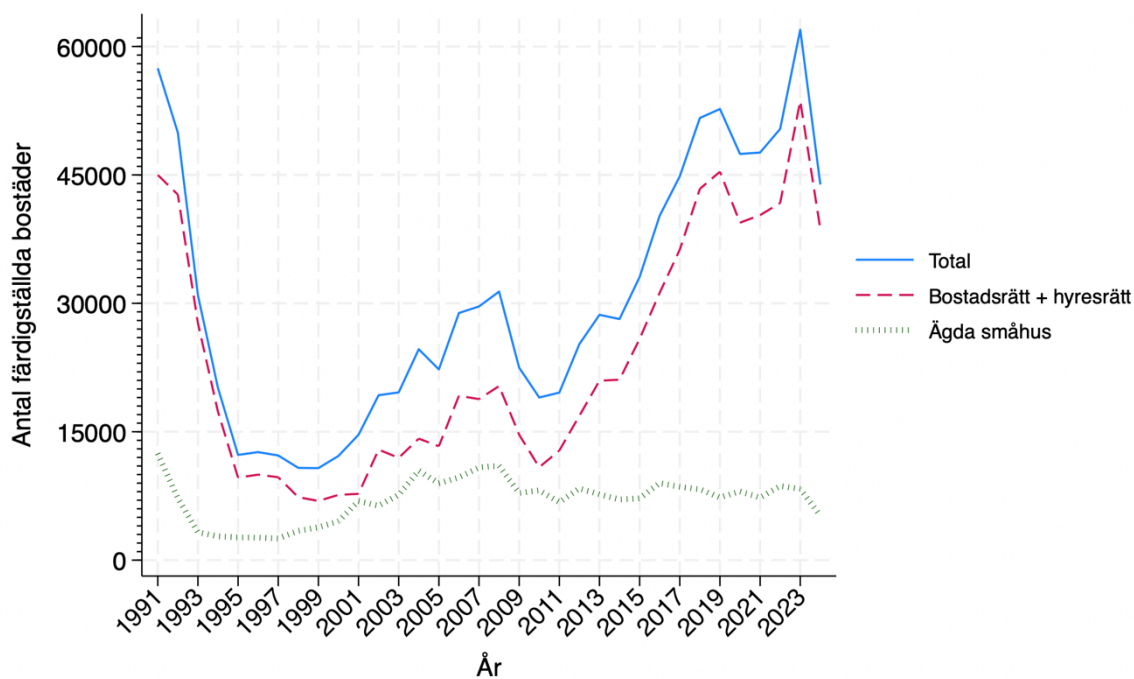
Lejonparten av egnahem som byggs idag görs på mindre avstyckningar, i form av markutveckling som görs av privatpersoner. Denna typ av egnahem utgjorde år 2018 67 procent av alla egnahem som byggdes i Sverige, där resterande 33 procent är gruppbyggda (Träfföretagen, 2018).

Ovan är en förklaring till att när bostadsbyggandet tog fart under 2010-talet, från nivåer på cirka 15,000 till 30,000 bostäder per år mellan 2009 och 2013 till en topp på 60,000 år 2023, så låg egnahemsbyggandet kvar på låga nivåer kring 7,000 till 8,000 hus med en topp på 9,000 år 2016 och en bottennotering år 2024 på strax över 5,000 egnahem (Statistiska centralbyrån, 2026).

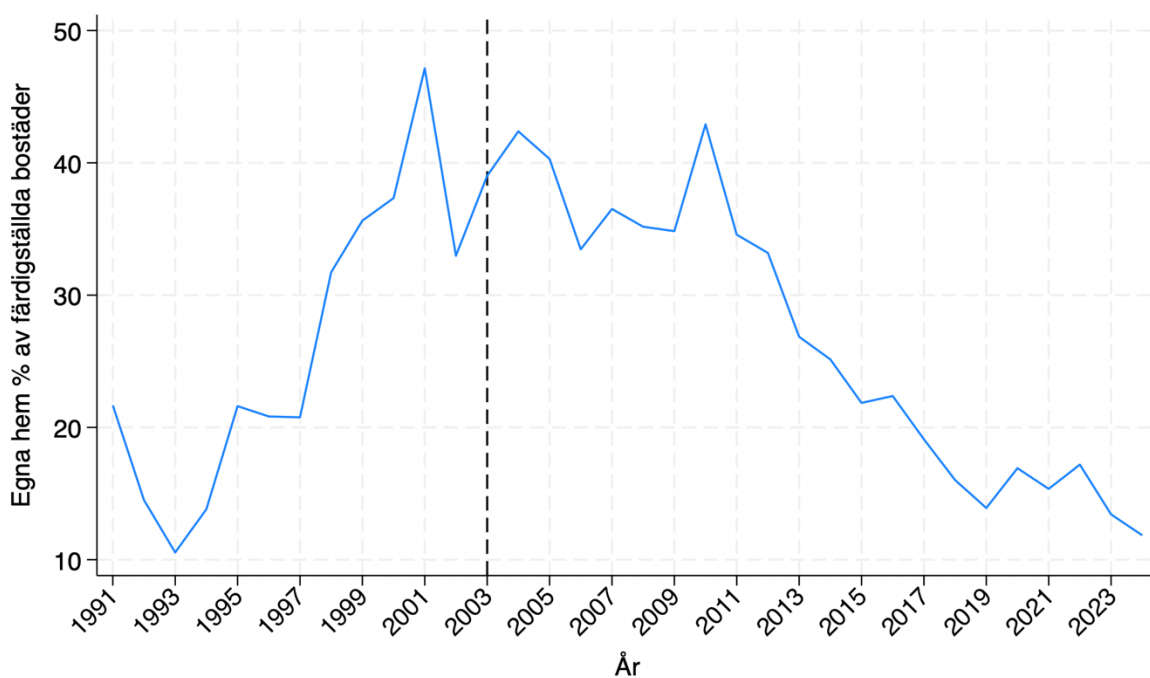
Figur 1 visar totalt bostadsbyggande, samt byggande av egnahem och lägenheter (bostadsrätter och hyresrätter) mellan åren 1991 och 2024. Av figuren framgår dels att egnahemsbyggandet idag är lägre än de nivåer som observerades 1991, och det tidiga 2000-talet, och idag är på nedåtgående. Detta samtidigt som det totala bostadsbyggandet ökat markant, till nivåer som är mer än tre gånger högre än det som observerades under de tidigt 2000-talet. Utöver ovan, illustrerar en noggrann granskning av grafen ett trenderbrott, då egnahemsbyggandet tidigare följt totalen, så att när det byggs fler bostäder och fler lägenheter byggs det också fler egnahem. Detta samband gäller inte under den senare delen av 2010-talet, då även det absoluta byggandet av egnahem minskat under år då byggandet ökat totalt sett.

Figur 2 visar andelen egnahem av totalt bostadsbyggande, och illustrerar en mer dramatiskt nedåtgående trend efter paketeringslagens införande år 2003. Som väntat är det en viss fördröjning innan effekten ses, med höga nivåer fram till ungefär år 2010, på kring 40 procent av totalt byggande under åren 2003 till 2005, samt 2010, och en nedgång sedan dess fram till 2024 då andelen var 11,8 procent.

I appendix finns data på antal färdigställda bostäder och egnahem per år, samt andelar, mellan åren 1991 och 2024.



Figur 1: Årligt antal färdigställda bostäder mellan år 1991 och 2024. Totalsumma för alla typer och upplåtelseformer, bostäder i både bostadsrätts- och hyresrättsform, samt egnahem (ägda småhus).



Figur 2: Andel egnahem (ägda småhus) av totalt antal färdigställda bostäder per år mellan 1991 och 2024. Den streckade linjen illustreras när det blev möjligt med s.k. paketering av fastigheter år 2003.

För att bättre förstå orsakssambanden mellan dels skillnader i beskattning mellan upplåtelseformer, och utvecklingen av vad som byggs, så presenteras ett hypotetiskt scenario - men baserat på faktiska marknadsomständigheter - för hur skillnader i kapitalbeskattning av den värdetförändring som sker när en detaljplan antas. Detta exempel presenteras i avsnitt 2.3 nedan.

2.5 Hypotetiska exempel: varför brist på egnahemstomter?

Nedan ges två hypotetiska exempel, tänkta att illustrera det utslag som skillnader i beskattning får för kalkyler vid nyproduktion. Även om dessa exempel som nämnt är hypotetiska, har expertis med extensiv erfarenhet av att utvärdera exploateringsprojekt rådfrågats i relation till nivåer på avkastningskrav och kostnadsposter. Först, ges ett exempel som jämför egnahemsutveckling mot bostadsrättslägenheter för att skapa en större insikt i skillnaderna när mark utvecklas för friliggande egnahem jämfört med lägenheter i bostadsrättsform. I detta går skillnaderna utöver beskattning, då kostnader och exploateringsgrad skiljer sig avsevärt mellan dessa typer av bostäder. För att illustrera att det inte är dessa skillnader som driver varför bostadsrätten gynnas relativt egnahem ges ett andra exempel där ett projekt av radhus som antingen byggs som äganderätter – egnahem – eller i bostadsrättsform.

2.5.1 Exempel 1: utveckling av friliggande egnahem vs. bostadsrättslägenheter

Som ett första illustrativt exempel kan ett 6 hektar stort område (60 000 kvm) i Stockholmsregionen antas, där projektet börjar som råmark utan byggrätt. Antas att sådan handlas för omkring 250 kronor per kvadratmeter innan initierad detaljplaneprocess, motsvarar det ungefär 15 miljoner kronor. När marken detaljplaneras för bostäder uppstår däremot en mycket stor värdestegring. I detta exempel antar vi att marken i ett färdigt bostadsprojekt kan bära ett värde om ungefär 175 miljoner kronor vilket innebär en kapitalvinst på 160 miljoner kronor.

Om vi också antar att området kan utvecklas antingen som egnahem eller som bostadsrätter så kan ett projekt för egnahem resultera i 80 hus om 150 kvadratmeter, vilka säljs för 9,3 miljoner kronor per hus. De totala intäkterna blir då ungefär 744 miljoner kronor. Om det kostar 24,000 kronor per kvadratmeter boyta är de totala byggkostnaderna 288 miljoner kronor. Vatten, avlopp och

projektering kan antas kosta 80 miljoner kronor och försäljning och finansiering 50 miljoner kronor. Med ett avkastningskrav på 20 procent av den totala intäkten (149 miljoner kronor) blir de totala kostnaderna exklusive mark 567 miljoner kronor.⁸ Således bär projektet ett markpris på cirka 177 miljoner kronor.⁹

I det alternativa scenariot, där marken utvecklas för 200 bostadsrättslägenheter på i genomsnitt 70 kvadratmeter så kan dessa säljas för 76,000 kronor per kvadratmeter vilket ger en total intäkt på 1,064 miljoner kronor. Byggekostnaden kan antas vara 32,000 kronor per kvadratmeter boyta, vilket ger en total byggkostnad på 448 miljoner kronor. Exploaterings och platskostnader kan antas vara 140 miljoner kronor, och försäljning och finansiering 90 miljoner kronor. Samma avkastningskrav som ovan på 20 procent av försäljningsvärdet motsvarar 213 miljoner kronor. De totala kostnaderna exklusive mark blir således 891 miljoner kronor.¹⁰ Projektet bär ett markpris på 173 miljoner kronor vilket är snarlikt ovan egnahem-scenario. Beslutet att utveckla marken för antingen egnahem eller lägenheter kan då antas vara en konsekvens av lokal efterfrågan och fastighetsutvecklarens specialisering.

I bägge fallen är markvärdet som projekten bär snarlika (177 respektive 173 miljoner kronor) och planvinsten blir därför ungefär 160 miljoner kronor vid ett markvärde på 175 miljoner kronor. Men, tar vi nu hänsyn till skillnader i beskattning ter sig då fastighetsutveckling för lägenheter långt mer lönsamt. För egnahem-scenariot realiserar planvinsten genom en fastighetsöverlåtelse och beskattas med 20,6 procent, vilket motsvarar 33 miljoner kronor.¹¹

Om marken överläts till hushåll tillkommer en stämpelskatt på 1,5 procent vilket motsvarar ytterligare 11 miljoner kronor.¹² för en total skattekostnad på 44 miljoner kronor. Skall marken utvecklas för egnahem bär projektet nu endast ett markpris på ungefär 133 miljoner kronor.¹³

⁸ 288 miljoner i byggkostnader, 80 miljoner i projektering + 50 miljoner i finansieringskostnader + 149 miljoner i avkastningskrav.

⁹ 744 miljoner kronor (intäkter) minus 567 miljoner kronor (kostnader).

¹⁰ 448 miljoner i byggkostnader, exploaterings- och platskostnader på 140 miljoner kronor, försäljning och finansiering på 90 miljoner kronor, samt avkastningskrav på 213 miljoner kronor.

¹¹ 20,6 procent i skatt på näringsinkomster, på en planvinst om 160 miljoner kronor.

¹² 1,5 procent i stämpelskatt av 744 miljoner kronor i försäljningsintäkter.

¹³ 177 miljoner kronor från beräkningarna ovan minus skattekostnader på 44 miljoner kronor.

Projekteras marken för bostadsrätter överläts i stället marken genom bolagspaketering, vilket innebär att kapitalvinsten inte beskattas omedelbart och i stället blir en latent skatt i en nybildad bostadsrättsförening, och att stämpelskatt typiskt sett inte behöver betalas av lägenhetsköparna. Således bär projektet fortfarande ett markpris på ungefär 173 miljoner kronor om marken utvecklas för lägenheter – ungefär 30 procent mer jämfört med egnahem.

2.5.2 Exempel 2: utveckling av radhus som egnahem vs. bostadsrätter

För att illustrera att skillnaden inte drivs av exploateringsgrad eller byggnadstyp kan samma område i stället antas utvecklas med radhus. Anta att det 6 hektar stora området bebyggs med 120 radhus om 120 kvadratmeter vardera. Varje bostad antas säljas för 7,2 miljoner kronor, vilket ger totala intäkter om 864 miljoner kronor.

Byggkostnaden antas uppgå till 24 000 kronor per kvadratmeter boyta, motsvarande 346 miljoner kronor. Gator, ledningar, projektering och övriga exploateringskostnader antas uppgå till 100 miljoner kronor, medan försäljning och finansiering antas kosta 60 miljoner kronor. Med ett avkastningskrav om 20 procent av försäljningsvärdet, motsvarande 173 miljoner kronor, uppgår de totala kostnaderna exklusive mark till 679 miljoner kronor. Projektet bär därmed ett markvärde om cirka 185 miljoner kronor.¹⁴

Om exakt samma radhus i stället uppförs inom ramen för en bostadsrättsförening förändras inte projektets intäkter eller produktionskostnader. Markvärdet som projektet kan bära är därför fortfarande cirka 185 miljoner kronor. Skillnaden uppstår först vid överlåtelsen av marken, beroende på vilken upplåtelseform som väljs.

Om radhusen säljs som egnahem realiseras planvinsten genom en fastighetsöverlåtelse. Givet samma antaganden som ovan – ett ursprungligt markvärde om 15 miljoner kronor innan initierad detaljplaneprocess, och ett markvärde om 185 miljoner kronor vid antagen detaljplan – uppgår kapitalvinsten till cirka 170 miljoner kronor. Med skatt på näringsintäkter om 20,6 procent motsvarar detta ungefär 35 miljoner kronor.¹⁵ Därutöver tillkommer stämpelskatt om 1,5 procent

¹⁴ 864 miljoner kronor (intäkter) minus 679 kronor (kostnader).

¹⁵ 20,6 procent i skatt på näringsverksamhet på värdeförändringen på marken om 170 miljoner kronor.

av fastigheternas försäljningsvärde, vilket i detta exempel motsvarar cirka 13 miljoner kronor.¹⁶ Den sammanlagda skattekostnaden uppgår således till omkring 48 miljoner kronor.

Marken bär därmed endast ett värde om cirka 137 miljoner kronor om radhusen uppförs som egnahem¹⁷, jämfört med cirka 185 miljoner kronor om samma bostäder uppförs som bostadsrätter. Skillnaden uppgår till ungefär 48 miljoner kronor. Detta motsvarar en skillnad i markvärde på ungefär 30 procent.

I detta exempel har inte möjligheten att ta upp föreningslån i bostadsrättsföreningen inkluderats. Typiskt sett skulle en del av projektkostnaden vara lån i bostadsrättsföreningen, vilket skulle gynna projektet i bostadsrättsform ytterligare relativt egnahemsscenarioet. Detta då dessa lån sannolikt inte kapitaliseras fullt i priserna som radhusen säljs för.

¹⁶ 1,5 procent i stämpelskatt av 864 miljoner kronor i försäljningsintäkter.

¹⁷ Intäkter om 864 miljoner kronor minus totala exploateringskostnader samt avkastningskrav 679 miljoner kronor, minus skattekostnader på 48 miljoner kronor.

3. Konsekvenser för samhälle och hushåll: byggande, arbetstillfällen och skatteintäkter

För att kvantifiera de samhällsekonomiska konsekvenserna av den långsiktiga förskjutningen i nyproduktion från egnahem till flerbostadshus utvecklas en enkel kontrafaktisk scenariomodell, som ger ett estimat på antal "saknade" bostäder, och genom transparenta antaganden även effekter på arbetsmarknad och bostadsmarknad.

Eftersom kontrafaktiska scenarier är komplexa att analysera, skall dessa beräkningar inte ses som en absolut sanning, utan i stället som ett enkelt och transparent sätt att belysa långsiktiga konsekvenser av snedviden beskattning mellan boendeformer.

3.1 Ett estimat av kontrafaktiskt byggande mellan 2009 och 2024: 1 av 14 egnahem "saknas"

Som utgångspunkt används Statistiska centralbyråns sammanställning av total nyproduktion per år och hustyp, för åren 1991 till 2024. En modell som gör det möjligt att jämföra den observerade andelen producerade egnahem med en kontrafaktisk andel estimeras, för att ge ett scenario utan den aktuella snedvridningen. Skillnaden kan tolkas som "saknade egnahem" relativt en skatteneutral nivå mellan upplåtelseformerna.

Nedan beskrivs analysens delar, steg för steg.

På en marknad där det råder fullständig skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna, och med neutralitet i relation till övriga regleringar, kommer byggande i stort sett vara en produkt av hushållens preferenser, då det bestämmer efterfrågan. Att alla regleringar och skatter är fullständigt neutrala mellan boendeformer och upplåtelseformer är givetvis inte realistiskt, och vi kan inte heller på ett tillförlitligt sätt modellera det. Det är därför rimligt att utgå från det bostadsbyggande som observerades innan ett strukturellt skifte som referenspunkt - i detta fall när regelverk för paketering

av fastigheter introducerades och resulterade i att det blev mer lönsamt att utveckla mark för flerbostadshus relativt egnahem.

Tre brytpunkter tillämpas för att testa vilken kontrafaktisk andel egnahem som skall tillämpas: 2003 då lagen introducerades, samt 2008, och 2013 vilka representerar tidpunkter när paketering varit möjligt i fem, respektive tio år, och således blivit mer etablerat. För varje sådan brytpunkt, kan man estimerar den genomsnittliga andelen egnahem av det totala byggandet för de tio föregående åren, för att ge en långsiktig utgångspunkt att jämföra med efterföljande perioder.

Om N_t representerar total nyproduktion av alla bostäder - oavsett typ - år t , och S_t är antalet producerade egnahem, är den kontrafaktiska andelen, s^* beräknad så att:

$$s^* = \frac{1}{T} \sum_{t=t_0-T}^{t_0-1} \frac{S_t}{N_t}$$

Dessa kontrafaktiska andelar egnahemsproduktion är 30, 38, och 36 procent av total nyproduktion när 2003, 2008 eller 2013 tillämpas som brytpunkt.¹⁸

För de efterföljande åren, mellan valda brytpunkter fram till 2024 som är det sista året med fullständiga data, är motsvarande siffror 29, 25, och 21 procent av total nyproduktion.¹⁹

En jämförelse av andelarna före respektive efter valda brytpunkter leder till samma slutsats – att andelen egnahem av totalt bostadsbyggande har närapå halverats, och att effekten är tydlig oavsett vilken brytpunkt som väljs. Att jämförelsen också bygger på längre tidsperioder före, och efter, den s.k. paketeringslagen illustrerar att resultaten inte drivs av extrema värden för vissa år eller

¹⁸ Dessa siffror har beräknats som genomsnittet av den årliga andelen egnahem av total nyproduktion av bostäder (småhus och lägenheter) under de tio åren som föregår den valda brytpunkten. Dessa perioder var 1994 till 2003, 1999 till 2008, och 2004 till 2013. Det är alltså inte andelen egnahem av totalt byggande under perioden - det är genomsnittet av de årliga andelarna.

¹⁹ Dessa siffror har beräknats som genomsnittet av den årliga andelen egnahem av total nyproduktion av bostäder (småhus och lägenheter) under åren 2004 till 2024, 2000 till 2024, och 2014 till 2024.

slumpmässig variation som förklarar skillnaderna, utan att det är just de skattemässiga effekter som introducerades år 2003 och vars effekt sannolikt haft en viss fördröjd effekt.

Som huvudsakligt antagande för den fortsatta analysen väljs 2008 som brytpunkt, då det dels är relativt nära inpå den juridiska brytpunkten år 2003, samtidigt som viss hänsyn tas till att fördröjning sker som en effekt av att ett visst års byggande är en effekt av planprocesser som initierats under tidigare år.

Nästa steg är att anta en kontrafaktisk *nivå* - inte andel - på nyproduktion, med hänsyn till att en viss andel av de lägenheter som byggts efter en vald brytpunkt är substitut för egnahem som annars skulle ha byggts. Ett annat sätt att formulera samma fenomen är att en större produktion av egnahem leder till högre total nyproduktion, men att en sådan ökning till viss del skulle dämpas av att färre lägenheter byggs.

Hur många lägenheter som är substitut för egnahem är svårt att uppskatta. Det som talar emot att lägenheter utgör substitut i större omfattning är att hushåll har starka preferenser för boende, vilka i kombination med köpkraft påverkar hur de bor. Ett hushåll som har både preferens och möjlighet att bo i egnahem kommer inte nödvändigtvis bo i lägenhet endast för att lägenheter blir mer tillgängliga jämfört med egnahem, och det samma gäller givetvis hushåll med preferens för att bo i lägenhet. På sikt kan dock kompositionen av vad som byggs påverka hushållen i tilltagande grad, då ett mindre utbud av en viss typ av bostäder driver upp priserna på dessa, vilket påverkar hushåll, dels genom att deras prioriteringar ändras vid högre priser, dels genom att deras totala köpkraft för boende minskar.

Som utgångspunkt används observerad nyproduktion, då det är betydligt enklare att justera dessa faktiska nivåer jämfört med att skatta kontrafaktisk nyproduktion som en funktion av aggregerad efterfrågan. Genom att utgå från faktisk nivå på bostadsbyggande kontrolleras indirekt för konjunkturläget.

I analysen antas två olika nivåer av substitution, λ , 25 procent, och 50 procent, för att estimeras den kontrafaktiska totalproduktionen av bostäder, \underline{N} , när vi utgår från historiskt, antal byggda egnahem, S , historiskt antal byggda lägenheter, A , historisk andel egnahem av total produktion, s^* , det kontrafaktiska antalet egnahem, \underline{S} , och ett kontrafaktiskt antal lägenheter, \underline{A} genom:

$$\underline{A} = A - \lambda(\underline{S} - S)$$

Där det kontrafaktiska antalet egnahem och totalt byggande kan lösas ut från nedan system:

$$\begin{aligned}\underline{S} &= s^* \underline{N} \\ \underline{N} &= N + (1 - \lambda)(\underline{S} - S)\end{aligned}$$

Som då ger

$$\underline{S} = \frac{s^*(N - (1 - \lambda)S)}{1 - s^*(1 - \lambda)}$$

Och:

$$\underline{N} = \underline{A} + \underline{S}$$

I tabell 1, nedan, summeras observerat antal färdigställda bostäder (av alla upplåtelseformer) per år mellan 2009 och 2024 och det antal egnahem som färdigställdes varje år. Detta visas i kolumnerna 2 och 3. Utöver det redovisas också resultaten av ovan exempel med år 2008 som brytpunkt (så att egnahem utgör 38 procent av bostadsproduktionen vilket var genomsnittet mellan åren 1999 och 2008).

Det görs också två olika antaganden om antingen 25 eller 50 procents substitution av lägenheter till förmån för egnahem, för att kompensera för att vissa lägenheter byggts i stället för egnahem och att fler byggda egnahem skulle resultera i färre byggda lägenheter.

För tolkningen av estimaten är det viktigt att ha i åtanke att en högre substitutionsgrad mellan lägenheter och egnahem λ innebär att en större andel egnahem ersätter lägenheter i stället för att öka totalen. Om $s^* > s$ dvs att den kontrafaktiska andelen egnahem är högre än andelen i utfallet, blir både den kontrafaktiska totalen \bar{N} och det kontrafaktiska antalet egnahem \bar{S} högre vid lägre λ . Om däremot $s^* < s$, dvs att de kontrafaktiska andelen egnahem är lägre än andelen i utfallet, sker justeringen i motsatt riktning, och en högre substitutionsgrad kan leda till en högre kontrafaktisk total. Detta är en direkt konsekvens av modellens struktur och hur substitutionen påverkar fördelningen mellan egnahem och lägenheter.

Kolumnerna 4 till 11 visar scenario-analyserna. Kolumnerna 4 till 7 avser ett antagande om 25 procent substitution - så att antalet byggda lägenheter minskar med ett antal motsvarande 25 procent av de egnahem som tillkommer. Kolumnerna 8 till 11 visar ett alternativt scenario med 50 procent substitution och ger således lägre estimat på kontrafaktiskt byggande.

För varje år ser vi då både faktiskt och estimerat kontrafaktiskt byggande, där det senare är högre med undantag för år 2010, då andelen egnahem det året var högre än genomsnittet före brytpunkten på 38 procent och därför ger ett lägre estimat. För övriga år under den analyserade tidsperioden har andelen egnahem varit lägre än 38 procent och de kontrafaktiska estimaten ger således ett större antal färdigställda bostäder och egnahem.

Varje rad visar årliga siffror, och sista raden ger en summering, som visar att mellan åren 2009 och 2024, skulle det estimerade kontrafaktiska byggandet varit 115,955 fler bostäder i grund-scenariot med 25 procent substitution. Det skulle färdigställts 155,606 fler egnahem. I det alternativa scenariot, med högre substitution, på 50 procent, är motsvarande siffror 68,239 och 136,479 bostäder.

Givet att det vid utgången av 2024 fanns nära 5,3 miljoner bostäder i Sverige, där strax över 2,1 miljoner är egnahem²⁰, motsvarar det estimerade antalet saknade bostäder i grund-scenariot, på 115,955 bostäder ungefär 2,2 procent av bostadsbeståndet²¹, och de 155,606 saknade egnahemmen 7,3 procent av alla egnahem.²² I det alternativa scenariot med högre substitution, motsvarar antalet saknade egnahem 6,4 procent av alla egnahem. Sammantaget estimeras att någonstans mellan ett av 14 eller ett av 16 egnahem i ”saknas”, vilket är en avsevärd andel givet den relativt korta tidsperioden på femton år som analyserats.

Andelen saknade bostäder är sannolikt en praktisk underskattning i termer av dess påverkan på bostadsmarknaden, då de bostäder som saknas hade varit belägna på lägen med störst efterfrågan och av de typer av bostäder som efterfrågas mest.

Figurerna 3 och 4 illustrerar det som beskrivs ovan grafiskt, genom att visa dels faktiskt och kontrafaktiskt byggande per år, och det underskott av bostäder som ackumuleras över tid. Figur 3 visar estimaten för hela bostadsbeståndet, och alla typer av bostäder oavsett typ och upplåtelseform, medan figur 4 visar specifikt för egnahem. Båda graferna visar ett genomgående högre estimerat kontrafaktiskt byggande, och att effekterna över tid resulterat i ett allt större ackumulerat underskott på bostäder i form av egnahem.

I tabell 4, i appendix visas motsvarande analys men med 2003 som brytpunkt så att de kontrafaktiska egnahemsandelen är lägre, 30 procent i stället för 38 procent, vilket ger mer konservativa uppskattningar. Motsvarande förändring i nyproduktion av bostäder mellan åren 2009 och 2024 estimeras till 72,579 fler bostäder och 96,772 fler egnahem med en antagen substitution på 25 procent. Med en substitution på 50 procent blir motsvarande estimat 36,415 och 72,831.

²⁰ Statistiska Centralbyrån (2025). 'Bostadsbeståndet 31-december-2024: Nästan 5,3 miljoner bostäder i landet'

²¹ 115,955/5,260,876

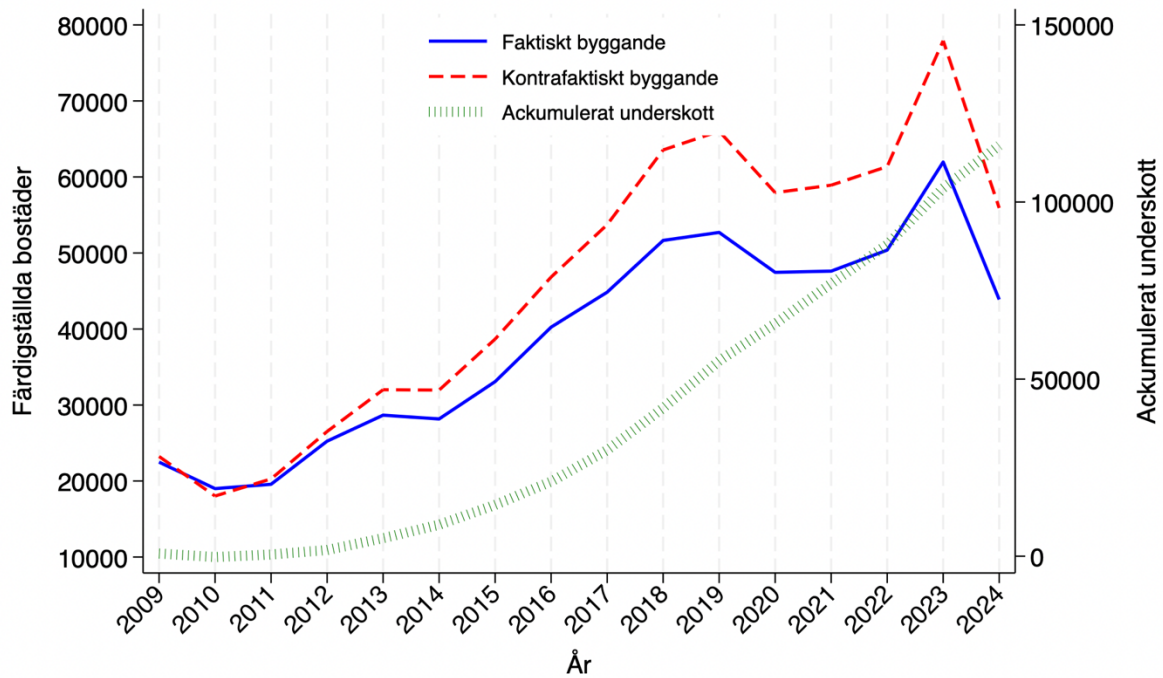
²² 155,606/2,136,854

Givet ovan är det mest konservativa estimatet att det saknas 72,831 egnahem sedan år 2009, och att bas-scenariot ger ett estimat på att det saknas 155,606 egnahem. Sett till totalen för antalet bostäder är spannet 36,415 till 115,955.

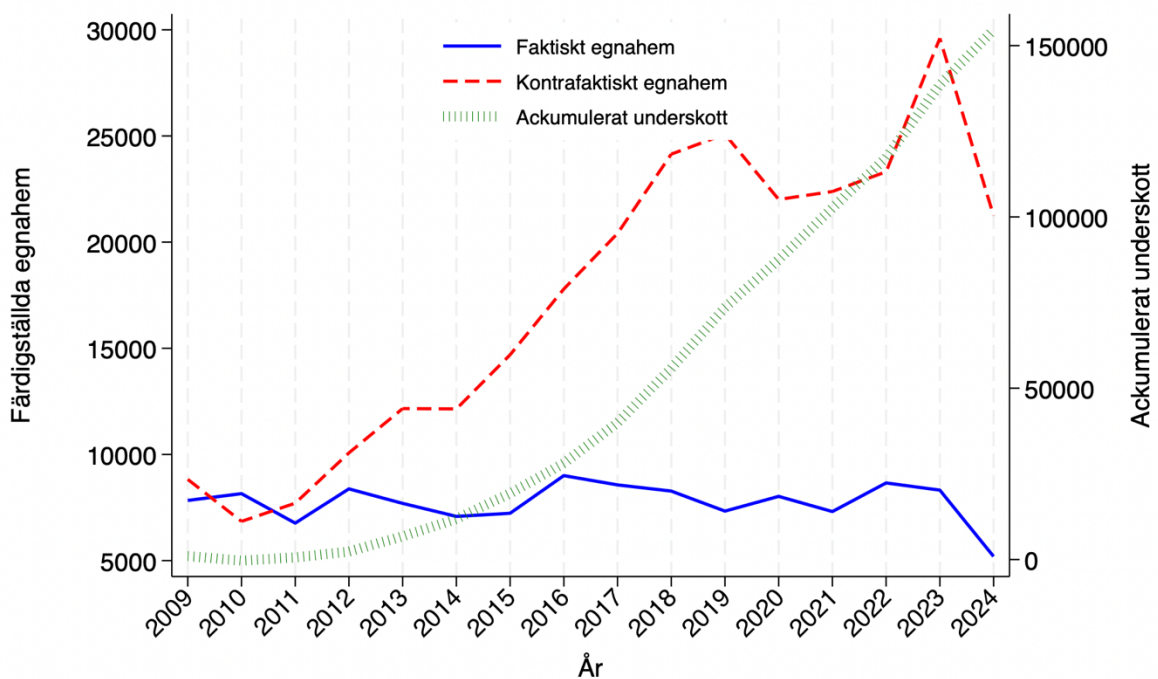
Tabell 1: Estimerat kontrafaktiskt byggande där andelen egnahem baseras på perioden 1999 till 2008 (38 procent). Tabellen visar totalt antal färdigställda bostäder, samt antal egnahem under perioden 2009 till 2024. Kontrafaktiska estimat ges med antagande på 25% respektive 50% substitution mellan lägenheter och egnahem.

År	Observerat		Kontrafaktiska scenario							
	Antal bostäder (total)	Antal egnahem	Antal bostäder	Antal egnahem	Δ bostäder	Δ egnahem	25% substitution	50% substitution	Δ bostäder	Δ egnahem
2009	22,48	7,834	23,23	8,827	745	993	22,92	8,710	438	876
2010	19,00	8,154	18,02	6,848	-979	-1,306	18,42	7,001	-576	-1,153
2011	19,57	6,767	20,27	7,703	702	936	19,98	7,593	413	826
2012	25,24	8,378	26,51	10,074	1,272	1,696	25,99	9,875	748	1,497
2013	28,66	7,696	32,00	12,160	3,348	4,464	30,63	11,637	1,970	3,941
2014	28,16	7,083	31,96	12,144	3,796	5,061	30,40	11,550	2,234	4,467
2015	33,07	7,229	38,67	14,692	5,597	7,463	36,36	13,817	3,294	6,588
2016	40,24	9,003	46,83	17,793	6,592	8,790	44,12	16,762	3,880	7,759
2016	2		4				2			

201	44,83	8,567	53,72	20,409	8,882	11,842	50,06	19,021	5,227	10,454
7	9		1				6			
201	51,65	8,275	63,55	24,145	11,90	15,870	58,65	22,284	7,005	14,009
8	2		5		3		7			
201	52,70	7,331	66,02	25,082	13,31	17,751	60,54	23,001	7,835	15,670
9	7		0		3		2			
202	47,45	8,027	57,94	22,012	10,48	13,985	53,62	20,373	6,173	12,346
0	2		1		9		5			
202	47,61	7,310	58,91	22,384	11,30	15,074	54,26	20,616	6,653	13,306
1	3		8		5		6			
202	50,37	8,659	61,37	23,315	10,99	14,656	56,84	21,597	6,469	12,938
2	8		0		2		7			
202	61,96	8,320	77,92	29,605	15,96	21,285	71,35	27,110	9,395	18,790
3	3		7		4		8			
202	43,88	5,197	55,91	21,243	12,03	16,046	50,96	19,362	7,082	14,165
4	2		7		5		4			
Tot	616,9	123,83	732,8	278,43	115,95	154,60	685,1	260,30	68,23	136,47
al	43	0	98	6	5	6	82	9	9	9



Figur 3: Faktiskt antal färdigställda bostäder (alla typer och upplåtelseformer) per år mellan 2009 och 2024, samt estimerat kontrafaktiskt antal och estimerat ackumulerat underskott av bostäder.



Figur 4: Faktiskt antal färdigställda egnahem per år mellan 2009 och 2024, samt estimerat kontrafaktiskt antal och estimerat ackumulerat underskott av egnahem.

3.2 Konsekvenser på bostadsmarknaden: högre huspriser och lägre tillgänglighet

Av ovan jämförelse mellan faktiskt och kontrafaktiskt byggande framgår att beståndet av egnahem är lägre än vad det skulle varit vid jämlik beskattning mellan upplåtelseformerna, vid nyproduktion. Lägre utbud ger högre priser, men det är komplext att undersöka i vilken omfattning.

Englund (2011) konstaterar att bostadspriser är känsliga för förändringar i utbudet, och att prisresponsen kan vara mer än proportionell i förhållande till utbudsförändringar, det vill säga att elasticiteten i absolutvärde överstiger ett. Utifrån detta kan vi, som en enkel approximation, anta att ett kontrafaktiskt egnahemsutbud resulterat i lägre huspriser. Ball mfl. (2010) visar att bostadsutbudet reagerar starkt på förändringar i priser, där skattade elasticiteten med avseende på prisförändringar är höga och ofta överstiger ett, i många fall i intervallet cirka 1–3 eller mer. Förändringar i marknadsförutsättningar kan således ge upphov till relativt stora förändringar i utbudet av bostäder, och omvänt att även måttliga förändringar i utbudet kan vara förenade med betydande prisrörelser. Antas en elasticitet på någonstans mellan 1 och 2, skulle ett egnahemsutbud som varit cirka 6 procent högre resulterat i ungefär 6–12 procent lägre priser på egnahem.

För det genomsnittliga huspriset - där merparten är egnahem - på 3,8 miljoner kronor vid utgången av 2025, motsvarar en sådan prispåverkan någonstans mellan 250,000 kronor och 500,000 kronor. I Stockholm, där det genomsnittliga huspriset är avsevärt högre - ungefär 6,9 miljoner kronor - och där en stor del av de saknade egnahemmen hade byggts i det kontrafaktiska scenariot, är påverkan sannolikt större. Då hushållens efterfrågan är förhållandevis oelastisk - efterfrågan minskar alltså mindre än proportionerligt när priserna stiger - så har det lägre utbudet sannolikt drivit hushållens skuldsättning.

3.3 Konsekvenser för arbetsmarknaden: 20,000 förlorade arbetstillfällen år 2024

En annan dimension av bostadsmarknaden är inte bara hur den påverkar hushållen direkt, men också dess påverkan på samhälle och arbetsmarknad.

Under 2024 investerades 659 miljarder i den svenska byggnadssektorn (Byggföretagen, 2026a). Investeringar i att bygga nya och bygga om gamla bostäder motsvarar idag ungefär 3 procent av BNP (Svenska Bankföreningen, 2025), en andel som minskat från 5 procent före pandemin (Riksbanken, 2018). Sammantaget är både investeringar i nya och befintliga bostäder tätt kopplat både till hushållens förmögenhet och köpkraft, men också genom de nära 360,000 individer som arbetar med husbyggnation och anläggning (Byggföretagen, 2025) och de skatteintäkter som genereras.

Utifrån en enkel modell där antal arbetstimmar per färdigställd lägenhet respektive egnahem antas, kan ett totalt antal förlorade arbetstimmar estimeras med utgångspunkt i summan av produktionskostnaderna för bostäder, och att arbete antas utgöra i genomsnitt 20 till 25 procent av produktionskostnaden. Resultatet är att ett egnahem då omfattar ungefär 1,4 årsarbeten och en lägenhet ungefär 0,6 årsarbeten. Utifrån det kan antal "förlorade" arbetstimmar, och arbetstillfällen, beräknas när faktiskt byggande och estimerat kontrafaktiskt byggande jämförs.

Beräkningarna är enligt följande:

$i \in \{A, S\}$, Där A , avser faktiskt antal producerade lägenheter och S , faktiskt antal producerade egnahem. N , avser faktisk produktion av alla bostäder, och \underline{N} , kontrafaktisk produktion av bostäder. C_i är produktionskostnaden för en bostad, α andelen arbete av produktionskostnaden och ω är arbetskostnaden. Då är antalet arbetstimmar per egnahem, h , och antalet arbetstimmar per lägenhet, h_a :

$$h_s = \frac{\alpha C_i}{\omega}$$

$$h_a = \frac{\alpha C_i}{\omega}$$

Och förändringen i antalet arbetstimmar, H_t , som en konsekvens av skillnaden i faktiskt och estimerat kontrafaktiskt antal bostäder:

$$\Delta H_t = h_a(\underline{A} - A) + h_s(\underline{S} - S)$$

Vilket med ett antagande om antal arbetstimmar per helårsarbete ger ett estimat på antalet förlorade arbetstillfällen, L_t :

$$\Delta L_t = \frac{H_t}{\tau}$$

Där τ avser antalet arbetstimmar som antas motsvara ett helårsarbete: 1,800.

I tabell 2 nedan sammanfattas estimat av antalet förlorade arbetstillfällen per år, utifrån en genomsnittlig lägenhet på 55 kvadratmeter och ett genomsnittligt egnahem på 150 kvadratmeter, samt att arbete utgör 20 procent av kostnaden till en timkostnad på 500 kronor. Produktionskostnaderna är beräknade utifrån genomsnitt per kvadratmeter år 2024 (Statistiska centralbyrån, 2026). En lägenhet kostar således ungefär 2,85 miljoner kronor att producera och ett egnahem ungefär 6,41 miljoner kronor, där antalet arbetstimmar är 1,141 respektive 2,563.²³

Analysen bygger på det kontrafaktiska scenariot med högre egnahemsbyggande som visas i tabell 1. Kolumnerna 2, 3 och 4 visar den estimerade skillnaden i antalet totalt producerade bostäder, antalet totalt producerade lägenheter och skillnaden i antalet producerade egnahem (med värden identiska med tabell 1).

²³ SCB har estimerat de genomsnittliga produktionskostnaderna till 51,846 kronor per kvadratmeter för flerbostadshus och 42,717 kronor per kvadratmeter för gruppbyggda småhus år 2024. Antas en produktionskostnad på 2,851,530 kronor för en lägenhet på 55 kvadratmeter, och att arbete motsvarar 20 procent av produktionskostnaden och kostar 500 kronor per timme, resulterar det i 1,141 timmar. Motsvarande beräkning för ett egnahem på 150 kvadratmeter är en produktionskostnad på 6,407,550 kronor. Motsvarar arbete 20 procent av produktionskostnaden vid en timkostnad på 500 kronor, resulterar det i 2,563 arbetstimmar. Ett årsarbete är 1,800 timmar.

Kolumnerna 5 och 6 visar estimat på förändringen i det antalet arbetstimmar, samt förändringen i antalet årsarbeten. Analysen visar att i takt med att bostadsbyggandet ökat, och det estimerade kontrafaktiska egnahemsbyggandet blir högre än det faktiska egnahemsbyggandet, blir också påverkan på antalet arbetstillfällen större. År 2010, då det faktiska egnahemsbyggandet var högre jämfört med det kontrafaktiska scenariot, visas en förlust på 1,653 arbetstillfällen. Det efterföljande året 2011 visar på 1,185 fler arbetstillfällen som en konsekvens av ett estimat på en bostadsproduktion på 702 fler bostäder jämfört med det faktiska utfallet (936 fler egnahem och 234 färre lägenheter). För det sista året som analyseras, år 2024 är påverkan på arbetsmarknaden substantiell, med 20,306 förlorade arbetstillfällen som en konsekvens av 12,035 färre producerade bostäder när faktiskt och kontrafaktiskt byggande jämförs.

Det är viktigt att ha i åtanke att det avser hela produktionsprocessen och således är ett mått som inkluderar arbeten utanför den direkta byggsektorn, även om den givetvis dominerar. Likaså är det viktigt att påtala att detta är förhållandevis enkla beräkningar, som skall tolkas som översiktliga uppskattningar för att illustrera konsekvenserna av incitament motverkar egnahemsutveckling, snarare än exakta beräkningar.

Tabell 2: Estimerat antal förlorade arbetstimmar och arbetstillfällen per år mellan år 2009 och 2024, baserat på estimerad kontrafaktisk total produktion av bostäder och produktion av egnahem.

År	Δ Egnahem	Δ Lägenheter	Δ Total	Δ Arbetstimmar	Δ Arbetstillfällen
2009	993	-248	745	2,262,207	1,256.8
2010	-1,306	326	-979	-2,975,465	-1,653.0
2011	936	-234	702	2,132,084	1,184.5
2012	1,696	-424	1,272	3,863,262	2,146.3
2013	4,464	-1,116	3,348	10,168,398	5,649.1
2014	5,061	-1,265	3,796	11,528,570	6,404.8
2015	7,463	-1,866	5,597	16,999,436	9,444.1
2016	8,790	-2,197	6,592	20,023,021	11,123.9
2017	11,842	-2,961	8,882	26,973,931	14,985.5
2018	15,870	-3,968	11,903	36,149,179	20,082.9
2019	17,751	-4,438	13,313	40,434,132	22,463.4
2020	13,985	-3,496	10,489	31,856,255	17,697.9
2021	15,074	-3,768	11,305	34,337,137	19,076.2
2022	14,656	-3,664	10,992	33,384,419	18,546.9
2023	21,285	-5,321	15,964	48,484,684	26,935.9
2024	16,046	-4,012	12,035	36,550,084	20,305.6

4. Sammanfattande slutsatser och policyförslag

Denna rapport har analyserat hur skillnader i institutionella och skattemässiga förutsättningar mellan upplåtelseformer påverkar bostadsbyggandets omfattning och sammansättning i Sverige. Den övergripande bilden som framträder är att nuvarande regelverk systematiskt gynnar produktion av bostäder i flerbostadshus – särskilt i bostadsrättsform – relativt direktägda småhus, s.k. egnahem. Att dagens system fallerar i relation till den s.k. neutralitetsprincipen, då skattesystemet inte bör påverka val av upplåtelseformer har sedan tidigare konstaterats i statliga utredningar, men åtgärder har inte vidtagits. Någon analys av konsekvenserna har inte heller skett, och frågan har fått förhållandevis liten uppmärksamhet i svensk bostadspolitisk debatt. Syftet med denna rapport är därför att både belysa frågan och en ansats till att kvantifiera konsekvenserna.

Två centrala mekanismer driver denna utveckling. Den första är möjligheten att genom fastighetspaketering överlåta fastigheter i bolagsform utan att utlösa omedelbar kapitalvinstbeskattning, vilket innebär att betydande planvinster i projekt för bostadsrätter och hyresrätter i praktiken kan skjutas upp som latent skatt. Den andra är möjligheten att finansiera delar av produktionskostnaden via föreningslån, vilket – i kombination med informationsasymmetrier – gör det möjligt att flytta skuldsättning från hushållens balansräkningar till bostadsrättsföreningen. Tillsammans innebär dessa två faktorer att projekt för bostadsrätter systematiskt ges bättre ekonomiska förutsättningar än projekt för egnahem.

Analysen visar att denna skattemässiga snedvridning haft påtagliga konsekvenser. Byggandet av egnahem har minskat kraftigt både i absoluta tal och som andel av total nyproduktion, trots att efterfrågan på denna boendeform är hög – med en hög andel svenska hushåll som uppger att de helst bor i hus. En enkel kontrafaktisk modell estimeras, som kan sägas ta avstamp i observerat byggande, men där justeringar görs så att egnahem utgör den genomsnittliga andel av total bostadsproduktion som var fallet under de tio åren före en vald brytpunkt, och där justeringar görs utifrån att en viss andel av de egnahem som skulle ha byggts idag har ersatts av lägenheter. Dessa beräkningar skall inte tas som exakta, utan snarare en ansats att visa ett sannolikt scenario utifrån historiska trender i avsaknad av snedvridningen som paketeringslagen introducerade.

De kontrafaktiska beräkningarna indikerar att mellan cirka 70 000 och 155 000 egnahem inte har byggts sedan 2009 som en konsekvens av skattemässig snedvridning, vilket motsvarar att uppemot ett av sju egnahem i det svenska beståndet ”saknas”. Detta är inte osannolikt att detta resulterat i högre egnahemspriser, minskad tillgänglighet till ägt boende och negativa effekter på arbetsmarknad och ekonomisk aktivitet. En förenklad modell visar att antalet förlorade arbetstillfällen överstiger 20,000 för åren 2023 och 2024.

Bostadspolitiska regelverk har ofta utvecklats som svar på uppkomna snedvridningar, och I detta perspektiv framstår den identifierade obalansen som ytterligare ett exempel där justeringar av regelverket kan vara motiverade för att återställa neutralitet mellan upplåtelseformer.

Det är dock viktigt att understryka att rapportens slutsats inte är att de institutionella lösningar som möjliggör fastighetspaketering bör avskaffas. Tvärtom har dessa sannolikt bidragit till en väl fungerande och likvid transaktionsmarknad, effektiv kapitalallokering och ett högre byggande i segment där de tillämpas.

Problemet är asymmetrin – inte förekomsten av paketering eller föreningslån i sig – och mot denna är bakgrund är ett lämpligt angreppssätt är att införa en avdragsrätt vid nyproduktion av egnahem som motsvarar den kapitalvinstbeskattning som idag belastar dessa projekt.

För att inte missgynna direktägda bostäder jämfört med bostadsrätten kan övervägas att slopa kapitalvinstbeskattningen av privatbostäder. Det är vanligt i merparten av andra mera utvecklade länder. Denna skattefrihet är i allmänhet förenad med mer eller mindre lång innehavstid. I Frankrike tas en minskande procentandel av vinsten upp till beskattning för att bli helt skattefri efter 30 år. I många länder räcker det med färre antal års innehav. Den begränsade rätt till uppskov med kapitalvinstbeskattningen som gäller för maximalt 3 miljoner kronor i kapitalvinst per hushåll, räcker uppenbarligen inte för storstadsregioner som är viktiga för den allmänna rörligheten för arbetskraft.

En central utgångspunkt för en sådan reform bör vara enkelhet och transparens. Snarare än att försöka exakt återskapa den latent skattecredit som uppstår vid paketering – vilket skulle kräva

komplexa värderingar av planvinster och framtida skatteutfall – kan en mer praktiskt tillämpbar modell vara att knyta avdraget till observerbara och verifierbara storheter i projektet. Exempel på möjliga utformningar inkluderar:

- Ett schablonbaserat avdrag för bostadsutvecklare kopplat till markvärde vid färdig detaljplan, där en viss andel av markvärdet eller värdestegringen ges som avdrag i beskattningen.
- Ett avdrag baserat på faktisk kapitalvinst vid exploatering, men med standardiserade regler för hur denna beräknas, för att begränsa komplexitet och tolkningsutrymme.
- En skattekredit som kan utnyttjas vid egnahemsprojekts genomförande, snarare än vid försäljning, för att förbättra likviditeten och därmed påverka investeringsbeslut direkt.

Gemensamt för dessa ansatser är att de inte kräver perfekt precision för att vara effektiva. Det centrala är att minska den upplevda och systematiska skillnaden i effektiv beskattning mellan upplåtelseformer tillräckligt mycket för att påverka relativa incitament i markanvisning och exploatering. Exakt utformning av en reform går utöver syftet med denna rapport, som framför allt vill belysa problematiken och konsekvenserna av snedvridningar i skattemässiga förutsättningar mellan upplåtelseformer. Djupare juridisk och ekonomisk analys krävs givetvis för att utforma en reform som minskar snedvridningen i beskattning mellan upplåtelseformer och en central utmaning är att säkerställa att projektvinster som härrör till byggproduktion av egnahem fortsatt beskattas som näringsinkomst, samtidigt som en reform skulle minska beskattningen av vinster som härrör från värdestegring av mark.

De resultat som presenteras i rapporten indikerar att en reform inte enbart skulle påverka sammansättningen av byggandet, utan även dess omfattning. Ett ökat egnahemsbyggande skulle leda till fler arbetstillfällen i byggsektorn och närliggande branscher, samt högre ekonomisk aktivitet i stort. Därigenom uppstår även ökade skatteintäkter, vilket innebär att den föreslagna avdragsrätten till betydande del kan förväntas finansiera sig själv över tid.

5. Appendix

Tabell 3 - Årligt antal färdigställda bostäder, mellan 1991 och 2024 samt andelen egnahem (ägda småhus) av totalt antal färdigställda bostäder.

År	Totalt färdigställda bostäder	Totalt färdigställda egnahem	Total	Andel egnahem
1991	45,005	12,452	57,457	21,7%
1992	42,705	7,244	49,949	14,5%
1993	27,690	3,266	30,956	10,6%
1994	17,325	2,778	20,103	13,8%
1995	9,640	2,657	12,297	21,6%
1996	9,993	2,629	12,622	20,8%
1997	9,691	2,539	12,230	20,8%
1998	7,360	3,421	10,781	31,7%
1999	6,920	3,830	10,750	35,6%
2000	7,630	4,546	12,176	37,3%
2001	7,746	6,906	14,652	47,1%
2002	12,913	6,353	19,266	33,0%
2003	11,952	7,647	19,599	39,0%
2004	14,197	10,441	24,638	42,4%
2005	13,303	8,979	22,282	40,3%
2006	19,210	9,661	28,871	33,5%
2007	18,815	10,823	29,638	36,5%
2008	20,340	11,033	31,373	35,2%
2009	14,655	7,834	22,489	34,8%
2010	10,851	8,154	19,005	42,9%

2011	12,806	6,767	19,573	34,6%
2012	16,866	8,378	25,244	33,2%
2013	20,964	7,696	28,660	26,9%
2014	21,086	7,083	28,169	25,1%
2015	25,846	7,229	33,075	21,9%
2016	31,239	9,003	40,242	22,4%
2017	36,272	8,567	44,839	19,1%
2018	43,377	8,275	51,652	16,0%
2019	45,376	7,331	52,707	13,9%
2020	39,425	8,027	47,452	16,9%
2021	40,303	7,310	47,613	15,4%
2022	41,719	8,659	50,378	17,2%
2023	53,643	8,320	61,963	13,4%
2024	38,685	5,197	43,882	11,8%

Tabell 4 - Tabell för kontrafaktiskt byggande med en alternativ brytpunkt, år 2003, så att andelen egna hem av totalt antal färdigställda bostäder baseras på 1994 – 2003 (30 procent). Tabellen visar totalt observerat totalt färdigställda bostäder, samt antal egna hem. Kontrafaktiska estimat ges med antagande på 25% respektive 50% substitution mellan lägenheter och egna hem.

	25% Substitution					50% Substitution				
År	Färdig ställda bostäd er (total)	Färdig ställda egna hem	Kontra faktisk t antal bostäd er	Kontra faktisk t antal egna hem	Δ bostäd er	Δ egna hem	Kontra faktisk t antal bostäd er	Kontra faktisk t antal egna hem	Δ bostäd er	Δ egna hem
År 2004	24638	10441	22,113	7,075	-2,525	-3,366	22,858	6,880	-1,780	-3,561
År 2005	22282	8979	20,456	6,545	-1,826	-2,434	20,945	6,304	-1,337	-2,675
År 2006	28871	9661	28,452	9,103	-419	-558	28,300	8,518	-571	-1,143
År 2007	29638	10823	28,315	9,059	-1,323	-1,764	28,519	8,584	-1,119	-2,239
År 2008	31373	11033	30,390	9,723	-983	-1,310	30,437	9,162	-936	-1,871
År 2009	22489	7834	21,858	6,993	-631	-841	21,862	6,581	-627	-1,253
År 2010	19005	8154	16,959	5,426	-2,046	-2,728	17,573	5,289	-1,432	-2,865
År 2011	19573	6767	19,075	6,103	-498	-664	19,058	5,736	-515	-1,031
År 2012	25244	8378	24,946	7,981	-298	-397	24,785	7,460	-459	-918
År	28660	7696	30,114	9,634	1,454	1,938	29,208	8,792	548	1,096

2013										
År 2014	28169	7083	30,073	9,621	1,904	2,538	28,991	8,726	822	1,643
År 2015	33075	7229	36,384	11,640	3,309	4,411	34,680	10,439	1,605	3,210
År 2016	40242	9003	44,063	14,097	3,821	5,094	42,072	12,664	1,830	3,661
År 2017	44839	8567	50,541	16,170	5,702	7,603	47,740	14,370	2,901	5,803
År 2018	51652	8275	59,793	19,130	8,141	10,855	55,932	16,836	4,280	8,561
År 2019	52707	7331	62,113	19,872	9,406	12,541	57,730	17,377	5,023	10,046
År 2020	47452	8027	54,512	17,440	7,060	9,413	51,134	15,391	3,682	7,364
År 2021	47613	7310	55,431	17,734	7,818	10,424	51,746	15,575	4,133	8,265
År 2022	50378	8659	57,738	18,472	7,360	9,813	54,207	16,316	3,829	7,657
År 2023	61963	8320	73,315	23,456	11,352	15,136	68,044	20,481	6,081	12,161
År 2024	43882	5197	52,607	16,831	8,725	11,634	48,597	14,628	4,715	9,431
Total 2009 - 2024	493,113	123,830	689,522	220,602	72,579	96,772	653,358	196,661	36,415	72,831
Total 2004 - 2024	578,978	174,767	819,250	262,107	65,505	87,340	784,416	236,109	30,671	61,342

6. Referenslista

Ball, M.Meen,G. och Nygaard, C. 2010. Housing supply price elasticities revisited: Evidence from international, national, local and company data. Journal of Housing Economics.

Byggföretagen (2026a). 'Totala bygg-investeringar'

Byggföretagen (2025). 'Byggkonjunkturen #2'

Byggföretagen (2026b) ' Byggkostnader för nyproducerade flerbostadshus i Sverige.'

Boverket (2024). Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen

Danielsson, E. (2013). 'Paketering av fastigheter'. Examensarbete på magisternivå, Lunds universitet.

Donner, H. (2025). Från reglering till rörlighet – vägar mot en fungerande hyresmarknad. Stockholms Handelskammare.

Donner, H. och Kopsch, F. (2021). Housing Tenure and Informational Asymmetries. Journal of Real Estate Research.

Englund (2011). Svenska huspriser i ett internationellt perspektiv. Riksbanken

Evidensgruppen (2022). Samhällseffekter av långa ledtider i plan- och bygglovsprocessen

Nilsson af Geijerstam, M. (2020). Fastighetspaketering under utredning: Vägen till ökad skattemässig neutralitet mellan olika transaktionsförfaranden. Kandidatuppsats, Lunds Universitet

Regeringskansliet (2025). Kostnader som begränsar möjligheterna att bygga småhus: Delredovisning Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse'

Riksbanken (2018). Fördjupning – Minskat bostadsbyggande dämpar BNP-tillväxten.

Spry, M. (2023) ' Planning matters: Abandon all hope, ye who enter here. Lichfields.

Statistiska centralbyrån (2026). Priser för nyproducerade bostäder, 2024.

Gunnelin, Å., Hungria-Gunnelin, R., Hullgren, M., & Söderberg, B. (2024). Rent control and potential underutilization of housing resources. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 17(7), 27-43.

Sveriges Allmännyttan. (2025). Fem år från planstart till spadtag – allt längre ledtider trots minskat byggande.

Träföretagen (2018). TMF i siffror: statistik om den svenska trä- och möbelindustrin.

Fastighetsägarna (2026). Frågor vi driver: korta planprocessen för snabbare bostadsbyggande.

Jörnmark, J. 2026. 2026:2 Två steg framåt, ett steg bak – en ESO-rapport om bostadsmarknaden 1969–2024. Expergruppen för Studier i Offentlig Ekonomi.

Jörnmark, J. 2024a. Den planerade bostadsbristen. Ratio

Jörnmark, J. 2024b. Den planlösa planeringen. Ratio

Zetterberg, D. (2025). Analys: 40% uppsida i JM-aktien på ett par års sikt. Placera.nu