



Sverige behöver ett bättre bosparande

En rapport från TMF, HSB, Riksbyggen och Villaägarna
2014

Peder Palmstierna, vostra konsulter

1	Bakgrund.....	3
1.1	En bostadspolitik för unga.....	3
1.1.	Bolånetaket	3
1.2.	Bostadspolitiken idag	4
1.3.	Erfarenheter av den tidigare bosparstimulansen	4
1.4.	Dagens bosparande – sparande till köplats	5
2	Varför stimulera bosparande.....	5
2.1	Argumenten för	5
2.2	... och emot.....	6
2.2.1	Risker	6
2.2.2	Icke önskvärda fördelningspolitiska effekter.....	6
2.2.3	För lång tid.....	7
3	Bosparstöd i andra länder.....	8
3.1	Norge: Boligsparing for ungdom (BSU)	8
3.2	Finland bosparande och räntestöd	9
3.3	Tyskland: Stabilität und Bausparkassen	10
3.4	Österrike.....	11
3.5	Frankrike.....	11
3.6	Australien.....	11
4	Riksdagspartierna.....	11
5	Så här kan ett svenskt Bosparande för Unga se ut.....	12
5.1	5.1 Effekter på individnivå	13
5.2	Effekter för statens finanser	13

1 Bakgrund

1.1 En bostadspolitik för unga

Bostadspolitiken har genomgått dramatiska förändringar sedan 90-talets början och en av de grupper som drabbats hårdast av det är unga bostadssökande vuxna. Flera studier har visat att många unga tvingas avstå från studieplatser eller arbete på grund av att de inte kan komma in på bostadsmarknaden. De höga trösklarna till eget boende försenar familjebildning och inträdet på arbetsmarknaden, vilket på sikt får konsekvenser för den egna livsinkomsten och för landets demografi. Swedbank uppskattar att kostnaderna för bostadsbristen i form av utebliven tillväxt enbart i Stockholmsregionen ligger på 21 miljarder kronor årligen. Det är därför hög tid att diskutera hur olika former av riktade stöd ska underlätta för grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden att ordna sitt boende.

Idag är unga bostadssökande med få undantag hänvisade till att skaffa sig en bostad på de villkor marknaden för ägt eller kooperativt boende erbjuder. Antalet hyresrätter har minskat, särskilt i Stockholm, som en följd av ombildningar och minskat byggande av hyresrätter. Sannolikheten för att det ska ske en ökning av antalet hyresrätter inom överskådlig tid bedöms som små. De stöd till eget boende som finns för unga idag är otillräckliga och inadekvata. Bostadsbidraget till unga förutsätter mycket låga inkomster och den kommunala hyresgarantin finns bara i ett litet antal kommuner, i allmänhet utflyttningskommuner. Den del av bostadsmarknaden som växer är framför allt de större städerna och det är också dit de unga söker sig, men problemen finns också på mindre orter. Tobins q visar på förhållandet mellan priset för ett begagnat hus och produktionskostnaden för ett nyproducerat hus. En tredjedel av de kommuner som har brist på bostäder har ett Tobins q på under 0,8 och i vissa fall så lågt som 0,3 på befintliga bostäder, vilket betyder att det i dessa kommuner är en utmaning att få till någon nyproduktion.¹ Vad som framför allt krävs är en bostadspolitik som sänker trösklarna för unga till boende i bostadsrätt och egnahem.

1.1. Bolånetaket

För unga yrkesarbetande fanns före 2011 goda möjligheter att efter en bedömning av kreditvärdighet få ett bostadslån med topplån, men med bolånetakets införande i oktober 2010 stängdes den möjligheten. Effekterna av bolånetakets införande lät inte vänta på sig. Efterfrågetappet kan tydligast avläsas i det minskade byggandet. Småhusbyggandet sjönk drastiskt och även bostadsrättsbyggandet minskade, om än inte riktigt lika drastiskt. Den återhämtning som pågick efter den djupa svackan under finanskrisen bröts tvärt.

Byggande av småhus och bostadsrätter 2006, 2010 och 2012

År	Småhus	Bostadsrätter
2007	13 600	15 200
2010	8 700	9 378
2012	4 300	7 600

¹ Boverket *Bostadsmarknaden 2010-2011*

Bolånetaket är av detta skäl, men också andra, omdiskuterat. Vi nöjer oss här med att hänvisa till den diskussion som förs i Evidens rapport "Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden", (december 2013) och Anna Hedborgs "Överskuldsättning i kreditsamhället" (SOU 2013:78).

1.2. Bostadspolitiken idag

I flertalet utvecklade länder ger man stöd till grupper som av olika skäl har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Stöden syftar till att komplettera eller tillgängliggöra den bostadsförsörjning den reguljära marknaden tillhandahåller. Det kan ske genom generella åtgärder som stöd till byggande för att sänka boendekostnaderna i det nybyggda, genom begränsningar av hyreshöjningar eller genom att erbjuda boende med särskilt låga hyror till grupper under en viss inkomstnivå (social housing). Det kan också ske genom individuella stöd till täckande av boendekostnaderna (bostadsbidrag) eller stöd för att möjliggöra ägt/kooperativt boende genom fördelaktiga lån eller subventionerat bospärande.

Från att ha varit landet med kanske den mest omfattande bostadspolitiken hör Sverige numera till de länder (EU15) som har den mest marknadsorienterade bostadspolitiken.² Idag finns bostadsbidragen till unga och barnfamiljer, bostadstilläggen till äldre och ett mindre stöd till byggande av bostäder för äldre. Förutsättningarna för en återgång till en mer subventionsinriktad bostadspolitik är begränsade. Bostadsbidraget är inte populärt hos beslutsfattarna eftersom det anses vara en fattigdomsfälla (bidragstagaren blir mindre benägen att höja sin inkomst eftersom bidraget då minskar). Stödet till bostadsbyggande avvecklades 2007 i och med att investeringsstödet till byggande av små hyresrätter togs bort och räntebidragen avvecklades. Socialdemokraterna har flaggat för att återinföra ett begränsat investeringsstöd med krav på låga hyror liksom ett stöd till SBAB för att möjliggöra bostadsbyggande som annars inte skulle komma till stånd, men det är osäkert om det senare kommer att resultera i en lägre boendekostnad liksom omfattningen av det byggande som kommer till stånd. Socialt boende kommer knappast att bli aktuellt i Sverige med det starka politiska stöd som finns för en allmännytta utan inkomstgränser samtidigt som allmännyttan bara med ekonomisk ersättning från kommunen får ta sig an sociala uppdrag. I den här rapporten undersöker vi därför förutsättningarna för att sänka tröskeln till bostadsrätter och egnahem för unga genom ett särskilt bospärstöd.

1.3. Erfarenheter av den tidigare bospärstimulansen

Sverige hade under åren 1988 och 2000 ett ungdomsbospärande för ungdomar mellan 16 och 28 år som erbjöds av bankerna. Som mest hade sparformen drygt 50 000 anslutna sparare för att sjunka till 35 000 personer anslutna 1999. Den som under minst tre år sparade minst 5000 kr var berättigad till en årlig bonusränta på tre procent. Spararen hade dessutom rätt att låna upp till tre gånger det sparande beloppet efter kreditprövning. Det fanns inga krav på att sparandet skulle användas till att köpa

² Housing Policies in the European Union, Christian Donner 2002

bostad.³

Sparandet skulle stimulera unga att spara och fungera som ett pedagogiskt verktyg. Man fann dock att sparandet framför allt skedde genom att man flyttade över sitt sparande från en annan typ av konto. Dessutom fanns ett brett utbud av sparformer för långsiktigt sparande och den låga inflationen var i sig en sparstimulans. Sverige hade bara några år tidigare tagit steget från hög till låg inflation. Som en följd av den ekonomiska krisen fanns fortfarande ett överskott på bostäder på många håll i landet och bara tre år innan sparformen avskaffades år 2000 hade det funnits ett överskott på hyreslägenheter också i Stockholmsregionen.

Idag är läget annorlunda; unga som vill skaffa sig bostad är i allt större utsträckning hänvisade till eget sparande och ska konkurrera om bostäderna på marknader där priserna stadigt stiger. I Svensk Fastighetsförmedlings bobarometer 2011 var det bara en femtedel av unga 18-25 år som uppgav att de kunde få fram en insats på 15 procent. Sannolikt är den siffran idag i realiteten lägre. Den andra urbaniseringsvågen förvärrar situationen särskilt i storstäderna, där lika stadigt växande grupper höginkomsttagare och bostadsbrist bidrar till att pressa upp priserna. Dessutom finns modeller för bosparande utan de svagheter som ledde till att 90-talets ungdomssparande lades ned.

1.4. Dagens bosparande – sparande till köplats

Sammantaget bosparar en kvarts miljon personer. I särklass störst är HSB med ungefär 100 000 bosparare följt av SKB, Stockholms kooperativa bostadsförening med 30 000 sparande och Riksbyggen BoSpar med 27 000 sparande. Till det kommer Bostadsrätternas bosparande och SKB:s bosparande.⁴

Organisationernas bosparande är kopplat till deras bostadskö. Samtidigt som man sparar till insatsen står man i respektive organisations bostadskö, i HSB Bospar omfattar den också hyreslägenheter, i HSB:s fall totalt 25 000 lägenheter.

Man får poäng utifrån hur mycket man sparar, dock med ett tak för sparandet. Bospararen med flest poäng får förtur och bospararna som grupp går före andra köpare.

2 Varför stimulera bosparande

2.1 Argumenten för ...

För det alldeles övervägande flertalet unga kommer bosparande även framöver att vara vägen till ett eget boende. Det finns en rad fördelar både för samhället och den enskilde med ett väl utvecklat bosparande. För den enskilde betyder det lägre skuldsättning, lägre kapitalkostnad och därmed också lägre boendekostnad. För samhället ligger fördelen i att det ökar tillgången till kapital, stärker hushållens förmåga att hantera kriser och i att bosparande bidrar till stabilitet på bolånemarknaden. Efter bolånetakets

³ Regeringens proposition 1999/2000:113

⁴ Veckans Affärer 2012-05-21 och organisationernas hemsidor

införande behöver dessutom unga medborgares möjlighet att kvalificera sig för ett eget boende stärkas. Dessa och andra skäl talar för att samhället bör stödja ungas bosparande:

- En bostadspolitik som i huvudsak förlitar sig på den bostadsförsörjning som den reguljära marknaden tillhandahåller, bör sträva efter att underlätta inträdet på den marknaden.
- För samhället är det rationell politik att korta den tid det tar för unga att spara ihop det erforderliga kapitalet eftersom det möjliggör ett tidigare inträde på arbetsmarknaden, underlättar matchningen på arbetsmarknaden och möjliggör tidigare familjebildning.
- Den boendeform som tidigare fungerade som ett första boende för unga – hyresrätten – är idag av olika skäl inte ett tillgängligt val för flertalet unga.
- Undersökning efter undersökning visar dessutom att människor helst vill bo i egnahem eller bostadsrätt.
- En bosparstimulans bidrar till att grundlägga ett sunt ekonomiskt beteende hos fler unga. Generellt gäller att sparandet i Sverige ligger på en internationellt låg nivå, med de konsekvenser det får.
- Till sist, men inte minst; det sparmål som av de enskilde tidigare upplevts som ouppnåeligt blir möjligt. Man ska inte underskatta den psykologiska effekten av stimulansen.

2.2 ... och emot

2.2.1 Risker

En invändning är att en bosparstimulans *snedvrider marknaden* och ger svaga hushåll möjlighet att få en bostadskredit de sedan inte kan hantera. Det var en alltför generös kreditgivning som föregick de spruckna bostadsbubblorna i USA, Spanien och Nederländerna. Mot det kan man invända att den som sparat ihärdigt under en följd av år har visat god ekonomisk disciplin och därför också sannolikt är en skötsam låntagare. Dessutom – det finns redan en mängd samhällseliga åtgärder och statliga och kommunala beslut av olika slag som påverkar priserna på bostadsmarknaden och därmed också kreditgivningen.

2.2.2 Icke önskvärda fördelningspolitiska effekter

En annan invändning är att stimulansen *tillfaller grupper som ändå har goda förutsättningar* att få fram kapital. En situation kan vara att de bosparande har ett socialt nätverk som kan hjälpa dem eller egen förmögenhet. Hur situationen faktiskt ser ut är svårt att säga eftersom det saknas mer inträngande analyser.

I Svensk Fastighetsförmedlings Bobarometer från 2011 var det en förhållandevis liten grupp som uppgav att de kunde låna med hjälp av familj/vänner eller på andra sätt få fram en kontantinsats på 15 procent. Bland de äldre fanns hade en tredjedel en bostad de kunde belåna, medan flertalet måste spara eller överhuvudtaget inte kunde få fram en kontantinsats. Bland de yngre var det nästintill två tredjedelar som måste spara eller överhuvudtaget inte kunde få fram en kontantinsats. Det tyder på att det finns stora grupper unga som skulle vara betjänta av en bosparstimulans.

Om du skulle köpa bostad i dag, har du möjlighet att betala kontantinsatsen på 15 procent?

	18-25 år	26-35 år
Ja, jag har pengar sparade i min bostad	11 %	31 %
Ja, jag kan ta ett topplån hos min nuvarande bank	4 %	5 %
Ja, jag kan låna av alternativt kreditinstitut	0 %	1 %
Ja, jag kan låna med hjälp av familj/vänner	7 %	5 %
Ja, men jag måste spara	15 %	15 %
Nej	57 %	38 %
Annat	7 %	5 %

Källa: Svensk Fastighetsförmedlings Bobarometer (webbenkät med 1000 personer i åldern 15-75 år.)

SBAB frågade i en enkät 2014 den yngre gruppen unga (18-26 år) och som hade lyckats införskaffa en bostad hur de till "huvuddelen" finansierat sitt bostadsköp. En fjärdedel hade gjort det genom stöd av "föräldrar/släkting" eller genom "arv/andra tillgångar". En likalydande enkät genomfördes året innan bolånetaket infördes (2009). I jämförelse med den hade 2014 gruppen som förvärvat sin bostad "Med eget bostadslån" minskat betydligt medan gruppen som angav "Med eget bosparande" ökat. Bospargruppen var dock inte större än en femtedel av de svarande.⁵ Om man fått hjälp eller stöd med en mindre del av finansieringen finns inga uppgifter om.

SBAB enkät bland unga 18 till 26 år som ägde sin bostad 2009 o 2014/ Om du äger ditt boende själv, hur finansierade du huvuddelen av ditt köp? (procent)		
	2014	2009
Med eget bostadslån	44	54
Med bosparande	19	7
Med arv eller andra tillgångar	12	13
Förälder/släkting betalade	13	16
Annat sätt	12	11

Den bild som tonar fram i SBAB:s rapport är att man i mindre utsträckning än tidigare kan finansiera bostadsköpet med hjälp av "föräldrar/släkting" eller genom "arv/andra tillgångar" eller genom att låna hela beloppet och därmed, är slutsatsen, ökar behovet av bosparande.

Den grupp som mer än andra skulle ha nytta av ett bosparstöd är unga med en inkomst som ligger i underkant för att kunna spara ihop till insatsen inom rimlig tid och som saknar andra sätt att få fram pengar. Hur stor den gruppen är vet vi inte, men när det rör sig om stora grupper med varierande ekonomiska och andra förutsättningar är det rimligt att anta deras vilja och förmåga till bosparande inte är statisk utan finns på en glidande skala, där viljan och förutsättningarna kan påverkas.

2.2.3 För lång tid

Ytterligare en invändning är att det tar *mycket lång tid* att spara ihop till en insats och att det finns väldigt få lägenheter som är tillgängliga till de priser som kan komma ifråga. Det må gälla i innerstäder, men kanske inte i de tre storstädernas yttre områden. En

⁵ SBAB, "Så vill unga bo", mars 2014, Enkäten gjordes av Cint med 1006 svarande 2009 och 2014.

sökning på Bovision gav den 15 maj 2014 vid handen att det fanns 1 601 lägenheter – ett- och tvåor – i hela landet till salu till ett pris på max en miljon kronor och med en avgift på max 3 000 kr. Med ett månatligt sparande på 2 500 kr skulle det ta fem år att spara ihop till insatsen på 150 000 kr. Är man två personer som flyttar ihop halveras spartiden. Med en ränta på tre procent blir månadskostnaden 4 750 kr. I Stockholms län fanns samma dag 466 lägenheter till samma maxpris och maxavgift, i Västra Götaland 130 och i Skåne 324.

3 Bosparstöd i andra länder

3.1 Norge: Boligsparing for ungdom (BSU)

I Norge är den dominerande upplåtelseformen egnahem – hela 60 procent av hushållen bor i egnahem, 15 procent i bostadsrätt och 23 procent i hyresrätt. Man har marknadshyror och det socialt inriktade boendet står för bara några procent av bostadsmarknaden. Inriktningen på ägt boende gör att bostadspolitiken är inriktad på att sänka trösklarna in på densamma genom förvärvslån, räntestöd och en bosparstimulans, *Bosparing For Ungdom* (BSU), som handhas av Finansdepartementet/Skatteetaten (norska Skatteverket) och bankerna. Dessutom finns *Startlån* går till ”ökonomisk vanskeligstilte hushåll”. *Grunnlån* får man för byggande av ny bostad och förbättring av befintlig bostad upp till 80 procent av kostnaden. Man ska visa inkomst och vissa krav ställs på huset. Subventionerna ligger i en lägre ränta (statslåneräntan + 0,5 procent).

Maximalt sparbelopp i BSU har fram till i år varit 20 000 NOK per år upp till 150 000 NOK med ett skatteavdrag på 20 procent. I år höjs beloppen som en följd av boprisökningarna till 25 000 NOK respektive 200 000 NOK.

Stimulansen består i ett skatteavdrag på 20 procent av det insatta beloppet och den årliga kostnaden för staten ligger efter höjningen på drygt en miljard kronor per år. Det sparade beloppet får bara användas till köp av bostad eller amortering av bostadslån. Om det används till annat ändamål ska avdraget betalas tillbaka.

Bankerna konkurrerar om de unga kunderna och för närvarande ligger räntan i allmänhet på knappt fem procent, samma nivå som de bästa räntorna på långsiktigt sparande. Bolåneräntorna ligger på omkring 3,5 procent.⁶

1,14 miljoner norrmän är i åldrarna 17-33 år (2012). Av dem hade redan 320 000 en egen bostad, 240 000 saknade skattepliktig inkomst och kunde därför inte utnyttja skatteavdraget. Av återstoden – 575 000 personer – utnyttjade 60 procent skatteavdraget. BSU-sparandet ökar dubbelt så snabbt som vanligt banksparande och antalet sparare har stadigt ökat sedan starten. Bidragande orsak under senare år var antagligen sänkningen av bolånetaket till 85 procent 2011 (som i år höjdes till 90 procent). Dessutom kräver bankerna att låntagarna ska klara en räntehöjning på fem procentenheter, vilket idag betyder en ränta på nära nio procent.

En annan kritik som riktas mot BSU är att bara få lägenheter är möjliga för den som har medelinkomst även med full sparkvot. Situationen har dock ändrats något med sjunkande bostadspriser. I maj 2014 fanns 86 annonser på under en miljon NOK i Oslo och 203 träffar i hela landet. Det finns flera förslag om att göra det möjligt att spara mer,

⁶ Skatteetatens hemsida

bland annat att icke utnyttjat skatteavdrag kan sparas till senare.⁷

Enligt en undersökning skulle 38 procent i åldersgruppen 21-34 år ha fått stöd av anhöriga och då framför allt i åldrarna 21-25 år (62 procent). Vanligast var att föräldrarna ställde upp med borgen (34 procent), men en stor grupp fick också privata lån (21 procent) och mindre vanligt var att föräldrarna var medlåntagare. I en annan undersökning fick sex av tio av unga i åldrarna 25-35 stöd av anhöriga att köpa bostad, av allt att döma en betydligt större andel än i äldre åldersgrupper.⁸ Hur stor andel av BSU-spararna som fått stöd av anhöriga framgår dock inte.

(Statlig utredning 2004 DL lämnar uppgift)

Om man ser till BSU-sparandet fördelat på olika inkomstgrupper finner man att sparnivån är ungefär densamma (12 000 NOK/år) i medelinkomstskikten. I de högsta skikten (600 000 NOK – 1 000 000 NOK och mer) ökar den med 50 procent, men där återfinns bara en mindre del av de sparande – 8,5 procent. Omkring 90 procent av de sparande finns alltså i låg- och medelinkomstskikten.

BSU har inte lett till att man flyttat över eller minskat annat sparande. Tvärtom, visar en rapport, har det övriga sparandet bland unga ökat, om än inte i samma takt som BSU. Det ligger, enligt rapporten, i linje med en analys av ett likartat bosparsystem för unga i Kanada, där 70 procent av sparandet i systemet var nytt sparande. Rapportförfattarna menar att BSU har en lärandeffekt och att långsiktigt sparande kan påverkas.⁹

”BSU-ordningen kan ha en läringseffekt som påvirker langsiktig spareadferd. De unge får lære at det er mulig å spare og at det kan ta lang tid å spare opp betydelige beløp. I tillegg kan dette være mange unges første møte med bankvesenet, og de får opparbeidet et kundeforhold til en bank. Her kan det også ligge noen psykologiske barrierer som blir brutt ved at læring i tidlig alder gjerne påvirker langsiktig adferd. En studie av Bernheim, Garret og Maki fra 1997 undersøker om opplæring på amerikansk High School i privatøkonomiske problemstillinger som budsjettering, sparing og investeringer har en effekt på langsiktig sparing. Studien finner at dette har en effekt på langsiktig sparing og at effekten ser ut til å komme gradvis.”

3.2 Finland bosparande och räntestöd

Bostadssparpremien BSP är ett system för bostadssparande och räntestöd för unga mellan 18 och 30 år. Bostadsköparen tecknar ett avtal med banken där han eller hon förbinder sig att spara minst 10 procent av bostadens pris. Bostadsköparen ska under minst åtta kvartal sätta in 150–3000 euro per kvartal på BSP-kontot. Banken förbinder sig att ge lån när sparmålet är uppnått. Banken betalar en procent ränta på besparingarna. Därtill betalar banken en tilläggsränta på 2–4 procent när sparmålet har nåtts och bostaden köps eller småhuset är färdigbyggt.

Åren 2009 till 2011 fanns en direkt bosparprenie på 3 000 euro. Nu består premien i ett räntestöd under tio år när man lånat till bostadsköpet motsvarande 70 procent av den del av räntan som överskrider 3,8 procent. Maximalt lånebelopp för räntestödet är beroende av var i Finland bostaden ligger. Intervallet på lånebeloppet är 100 000 – 145

⁷ a.a.

⁸ ”Unges etablering på boligmarkedet - er stigen trukket opp?”, Katja Johannessen Kim Christian Astrup Per Medby, NIBR-rapport 2013:22

⁹ ”Boligsparing for Ungdom En vurdering av effekter på sparing”, Heidi Ulstein og Leo A. Grünfeld, MENON-PUBLIKASJON NR. 13/2012

000 euro.¹⁰

3.3 Tyskland: Stabilität und Bausparkassen

Tysklands bostadsmarknad präglas av stabilitet. Man har en jämförelsevis stor hyressektor och liten egnahemssektor. Man har inga ränteavdrag och bundna boräntor är det vanliga (5-10 år). Skatten vid försäljning är ganska hög och det finns en fastighetsskatt. Amorteringsfria lån kan förekomma, men bara för begränsade perioder och de flesta har amorterat merparten av sina lån före pensionen. Det är ovanligt med uttag av kapital. Belåningsgraden vid nya lån ligger på 75 procent och lånen är vanligen standardiserade annuitetslån och konkurrensen på lånemarknaden är god.¹¹

Byggsparckassorna (Bausparkassen), en form av privata kreditkooperativ, står för mer än 20 procent av det totala bosparandet. Ungefär hälften av bostadsköparna använder sig av Bausparkassen. Den typiska bolånetagaren finansierar sitt bostadsköp till cirka 50–60 procent med ett bolån från en sparbank eller en kommersiell bank, till 20–30 procent med ett *Bausparkasse*-lån och 20–30 procent med eget kapital. Bausparkassen är specialiserade på privata hushåll och använder enbart sparade medel för finansiering. Verksamheten fungerar som ett slutet system och baseras på ett slags självhushållning. Medlemmarna sparar ihop en viss summa under en kvalificeringsperiod och erbjuds sedan ett bostadslån med fördelaktig ränta. Bausparkassen har samma krav vid sina kreditvärderingar som en vanlig bank.¹²

Sparkassemodellen bygger på låga räntor under spartiden och låga och fasta räntor på bostadslånet med en differens mellan spar- och låneränta på cirka två procent. Det är möjligt eftersom sparkassan är oberoende av fluktuationerna på den reguljära kreditmarknaden och sparandet är långsiktigt. Man sparar omkring 4 promille av det avtalade beloppet varje månad vilket för 100 000 Euro betyder 400 Euro i månaden. Lånevillkoren är lika tuffa med höga amorteringskrav. Ett lån på 50 000 Euro kan kosta 500 Euro i månaden (amorteringar och räntor). Tidpunkten för tilldelningen av lånet kan inte anges när avtalet tecknas eftersom det beror på inflödet till byggsparckassan, men i allmänhet kan det ske efter åtta till nio år. Bostadsfinansieringen sker i allmänhet också med andra kommersiella lån.

Det statliga stödet till bosparandet finns i flera olika former. *Wohnungsbauprämie* (WOP) är en årlig statlig bonus där man måste spara minst 50 Euro per år och maximalt kan få en premie på 512 Euro, vilken kräver ett månatligt sparande på 43 Euro. Det finns en inkomstgräns på 25 600 Euro för ensamstående och det dubbla för gifta par (med högre inkomsttak för dem med barn). *Arbeitnehmersparzulage* (ANSpZ) är ett bostadssparande för löntagare där staten bidrar med 9 procent av det årliga sparandet upp till 470 Euro, men inkomstgränsen är här snävare. *Eigenheimrente* ("Wohn-Riester") innebär fördelar för dem som pensionssparar i en statligt subventionerad pensionsfond. När summan överstiger 10 000 Euro kan den användas för att köpa bostad och bostadsköparen kan sedan få bidrag för att betala av lånen. Basbidraget är 154 euro/år och utökas om det finns barn i hushållet. Idag finns ungefär 8,5 miljoner sparare i fonden.¹³

¹⁰ Finska Miljödepartementets hemsida

¹¹ "Bostadsfrågan och Malmö", Sven Bergenstråhle och Peder Palmstierna, 2012

¹² Hemsidan för Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur, Deutschland

¹³ BKN, Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader En internationell jämförelse, 2011

Den tyska modellen med Bausparkasse har spridit sig till flera länder i Centraleuropa som Tjeckien, Ungern och Slovakien.¹⁴

3.4 Österrike

I Österrike finns fyra Bausparkassen med skilda villkor och fem miljoner anslutna. En av dem "s-bausparkasse" kan ge avsevärt längre återbetalningstider än i tyska Bausparkasse och kan erbjuda ett garanterat tak och golv för räntorna. Den statliga premien för bosparande följer den allmänna räntenivån, men ska ligga mellan 1,5 procent och 4,0 procent. Maxbeloppet för sparande ligger på 1 200 Euro per år och man måste spara i sex år, annars måste premien återbetalas. Liksom i Tyskland finns inkomstgränser och premien utfaller när sparbeloppet används.¹⁵

3.5 Frankrike

I Frankrike är de vanligaste bosparformerna *Plan för bostadssparande (PEL)* och *Konto för bostadssparande (CEL)*. I PEL sparar man vid starten vid öppnandet 225 Euro och måste sedan spara minst 540 Euro per år i fyra till 10 år upp med en maxgräns på 61 200 Euro. Räntan ligger på 2,5 procent. Efter tre år kan man ansöka om ett lån på max 92 000 Euro till en ränta på 4,2 procent. Premien utfaller när man tar lånet och motsvarar 40 procent av den erhållna sparräntan men högst 1 525 Euro (ekologiskt boende) och annars till 1 000 Euro. Varje medlem av hushållet kan öppna en PEL.

CEL introducerades 1965 och är en skattefri sparplan med syfte att uppmuntra sparande och underlätta för framtida bostadslån. Efter att ha sparat i 18 månader kan den sparande få ett lån med fördelaktig ränta, vilket även inkluderar en statlig bonus, som mest 1 144 euro. Det finns en övre gräns för hur mycket man kan låna och sparlånen kombineras ofta med andra former av lån.¹⁶

3.6 Australien

First Home Saving Account har funnits i Australien sedan 2008. Staten bidrar med 17 procent eller maximalt 935 AUD (5 703 SEK) för ett sparande upp till 5 500 AUD per år (33 550 SEK). Man måste spara minst 1 000 AUD (6 100 SEK) per år under minst fyra år innan pengarna kan användas. Användningen av sparformen har dock varit lägre än förväntat, bland annat på grund av att det funnits andra generösa bidrag vid bostadsförvärv utan krav på sparande. Den nya liberal-konservativa regeringen avskaffar *FHSA* under 2014.¹⁷

4 Riksdagspartierna

Det finns ett brett stöd i Sveriges riksdag för någon form av bosparstimulans. I alliansen stöds det av KD, C och FP medan M hittills avvisat idén. Även S och MP stöder någon form av bosparstimulans liksom även andra viktiga bostadspolitiska aktörer.

¹⁴ <https://www.lbs.de/index.jsp>

¹⁵ <http://www.sbausparkasse.at/de/sparen/bauspar-praemie>

¹⁶ BKN, Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader En internationell jämförelse, 2011

¹⁷ BKN, Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader En internationell jämförelse, 2011 och Australiska statens hemsida

Flera partier hänvisar gärna till de till den norska modellen för bosparande. Kristdemokraterna var först ut med ett förslag om bosparande redan år 2004¹⁸ Centerpartiet och *Annie Lööf* tog upp förslaget 2012 i en Eko-intervju och anslöt sig till den norska modellen med ett sparande på 20 000 kronor upp till 35 års ålder, ett skatteavdrag upp till 4000 kronor per år och maximalt insparat belopp 200 000 kronor.¹⁹

En tid därefter återkom KD i en debattartikel där bostadsminister *Stefan Attefall* skissade på ett system där ungdomar 18-34 år kunde spara upp till ett halvt basbelopp med en skatterabatt på knappt 7 000 kr per år.²⁰

I augusti samma år presenterade Miljöpartiet en bostadspolitisk rapport signerad av språkröret *Åsa Romson* där ett förslag var att skattetekniskt stimulera bosparande. ”Många saknar eget kapital som i många fall är nödvändigt för att ha råd att bo. Om fler börjar spara tidigt ger det en ökad ekonomisk stabilitet för både det enskilda hushållet och samhället”²¹

Ett förslag om bosparande fanns också med i den rapport som lades fram av en socialdemokratisk arbetsgrupp under ledning av *Veronica Palm*, bostadspolitisk talesperson och ordförande i Civilutskottet, i oktober. ”Arbetsgruppen ser ett stort behov av riktade insatser för att underlätta för unga att träda in på bostadsmarknaden. En sådan insats är att stimulera ökat bosparande liknande den modell som finns i Norge. En sådan modell innebär avdrag på inkomstskatten för den som sätter in kapital på särskilda bosparkonton.”, hette det, men förslaget kom inte att finnas med i det fortsatta programarbetet.²²

I juli förra året argumenterade Veronica Palm likväl tillsammans med Villaägarnas samhällspolitiska chef Jakob Eliasson för att man borde utreda ett avdragsgillt bosparande för unga. ”[Det] kan vara ett verktyg för att höja sparandet, sänka hushållens skuldsättning, tillföra kapital till bostadsmarknaden och underlätta för unga familjer med små barn att skaffa drömvillan. Genom att utforma stödet för bosparande som en skattereduktion på inkomstskatten skulle även drivkrafterna till arbete stärkas.”²³ En arbetsgrupp ledd av Folkpartiets bostadspolitiska talesperson *Nina Lundström* föreslog tre månader senare även den ett avdragsgillt bosparande. Det skulle dock inte utformas efter Norge-modellen, utan efter samma princip som den skattefria insättningen för privat pensionssparande (som avskaffades i vintras) och även kunna omfatta en bred krets personer vid sidan av den sparande själv.²⁴ Förslaget kom inte att leva vidare i partiprogrammet från november 2013.

5 Så här kan ett svenskt Bosparande för Unga se ut

Vi presenterar här ett förslag till bosparstimulans, som kan vara en utgångspunkt för en fortsatt diskussion. Villaägarnas chefekonom Daniel Liljeberg har med den norska modellen som utgångspunkt dragit upp riktlinjerna för hur ett svenskt BSU, Bosparande för Unga, skulle kunna se ut.

- Sparandet föreslås kunna ske från det år en person fyller 18 år till det år han eller hon fyller 36 år.

¹⁸ Motion 2004/05:Bo249

¹⁹ Dagens Eko 7 februari 2012

²⁰ Di Debatt 24 februari 2012

²¹ VEM VILL BYGGA? VEM KAN BO? – En långsiktigt hållbar politik för att hantera bostadsbristen, Bostadspolitikens rapport, Miljöpartiet

²² ”Bostadspolitik för jobb och hållbar framtid, Socialdemokraterna 2012.10.26

²³ SvD Brännpunkt 31 juli 2013.

²⁴ Di 31.10 2013

- Det ska vara avdragsgillt med upp till ett halvt inkomstbasbelopp per år (inkomstbasbeloppet för år 2014 är 56 900 kronor).
- Avdraget ska uppgå till 20 procent av sparandet vilket innebär att den som bosparar 1000 kronor får 200 kronor tillbaka i skatteavdrag mot annan skattepliktig inkomst. Dessutom ska den avkastning bosparandet genererar vara skattefritt.
- Den som vill avbryta sitt sparande och använda pengarna till något annat än att köpa sin första bostad blir retroaktivt beskattad.

5.1 Effekter på individnivå

Den som vid 18 års ålder väljer att bospara 60 procent av det tillåtna beloppet kommer efter åtta år att ha 196 000 kronor i sparat kapital för sitt första bostadsköp. Den som väljer att spara maximalt tillåtna belopp kommer att ha 327 000 kronor efter åtta år. Om samma personer väljer att bospara fram till 36 års ålder kommer att ha 580 000 kronor respektive 967 000 kronor år 2032.

5.2 Effekter för statens finanser

Om systemet med bosparande införs från och med 2014 och 20 procent av personerna mellan 18-36 år väljer att spara i genomsnitt 60 procent av det tillåtna beloppet blir den statsfinansiella kostnaden 1,7 miljarder det året. Därefter ökar den statsfinansiella kostnaden i takt med att nyttjandegraden ökar och att mer sparat kapital ackumuleras – och får skattefri avkastning.

I beräkningen ingår också antagandet att från och med det andra året 2015 börjar ett utflöde från det sparade kapitalet – sparare köper sina bostäder. Detta utflöde antas vara 2 procent och växer därefter med två procentenheter varje år till dess att det når nivån 12,5 procent. Utifrån antagandet att den genomsnittliga bospararen sparar i åtta år blir utflödet därefter stationärt.

De statsfinansiella kostnaderna utgår ifrån nuvarande regler och därför räknas utebliven avkastningsskatt på sparkapitalet in i kostnaderna. I realiteten är det en fiktiv kostnad eftersom sparkapitalet inte existerar idag. Unga personer sparar ju inte i den utsträckning de skulle göra om det fanns en bosparstimulans.

Stimulansen kommer enligt ovanstående antaganden uppgå till knappt 22 procent. I beräkningarna har det antagits att 100 procent av kapitalet kommer att användas till bostadsköp och inte beskattas retroaktivt.