



Startlån och bosparande – motiv, möjliga system och effekter 2.0

Arbetsmaterial 2019-11-21

Sammanfattning

Evidens tog på uppdrag av Sveriges byggindustrier och Bofrämjandet fram rapporten "Startlån och bosparande – motiv, möjliga system och effekter" 2015. Denna rapport är en uppdatering av ovanstående där statistik, undersökningar och resonemang har uppdaterats och kompletterats utifrån 2019 års tillgängliga data och rådande marknadsförutsättningar.

- Antalet unga vuxna i storstadsregionerna har vuxit de senaste decennierna samtidigt som bostadsbyggandet varit lågt
- Sedan det tidigare bostadsfinansieringssystemet avvecklades domineras nyproduktionen av bostads- och äganderätter eftersom nyproducerade hyresrätter blivit en relativt dyr boendeform
- Ett ökat antal unga vuxna och ett lågt utbud av äldre, billigare, hyresbostäder har inneburit att andelen unga vuxna som kunnat etablera sig i hyresrätt fallit kraftigt i storstadsregionerna. Och de har inte kunnat kompensera fallet genom att öka etableringen i bostadsrätt i samma utsträckning
- I praktiken har bostadsmarknaderna i tillväxtregionerna försett unga med dubbla lås: de har inte tillräcklig kötid för att få en äldre, billigare, hyresrätt och nyproduktionen är ofta dyr. Samtidigt har de normalt litet sparkapital vilket stänger dem ute från den stora marknaden för ägda bostäder, främst bostadsrätter.
- Men trots att unga vuxnas inkomster inte ökat i samma takt som äldre hushålls intäkter har många unga vuxna relativt god betalningsförmåga. Den genomsnittliga boendeutgiften bland unga är idag cirka 5 700 kronor per månad. Med en sådan månadsutgift skulle det vara möjligt att klara boendekostnaderna för en liten bostadsrätt till relativt höga priser – om man hade tillgång till eget kapital eller lättillgänglig toppfinansiering.
- Mycket talar för att Sverige står inför ett vägval vad gäller den sociala bostadspolitiken. Man kan fortsätta med utbudssubventioner som framförallt riktas till nyproduktion av hyresbostäder. Men internationella erfarenheter visar att det finns alternativ.
- Ett tydligt alternativ är att öppna marknaden för ägda bostäder, dvs nästan 70 procent av alla bostäder som finns, också för unga hushåll. En sådan politik bygger på två grundstenar:
 1. Statligt gynnat bosparande
 2. Statliga startlån
- Genom att underlätta bosparande kan unga snabbare bygga upp en egen kapitalinsats för ett första bostadsförvärv.
- Med ett startlån kan bristen på eget kapital överbryggas under en period med endast räntebetalningar till gynnsamma villkor. Ett sådant startlån ersätter det egna kapitalet och sänker boendeutgiften väsentligt.
- Detta öppnar möjligheterna för unga vuxna att vara med och konkurrera om hela utbudet av små bostadsrätter med olika pris och kvaliteter i övrigt. Detta ger mycket konkurrenskraftiga boendeutgifter för unga, särskilt jämfört med kostnaden för att bo i en nyproducerad hyresrätt, vilket ofta är alternativet.

Sammanfattning

- Sverige skulle kunna införa ett system som liknar det norska systemet, Boligspar för ungdom (BSU). I Norge är detta system mycket populärt bland unga som har ett betydande sparbelopp i systemet.
- Översatt till svenska förhållanden skulle ett sådant system innebära att sparandet sker från det år en person fyller 18 år till det år han eller hon fyller 36 år. Och att sparandet skulle kunna vara avdragsgillt med upp till ett halvt inkomstbasbelopp per år. Avdraget kan 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.
- En undersökning från Novus visar att ett sådant system sannolikt skulle vara mycket populärt också i Sverige, mer än 80 procent av de tillfrågade ansåg att ett sådant system skulle vara bra eller mycket bra.
- De statsfinansiella kostnaderna kan skattas till ca 2 Mdr kr per år och utgår ifrån nuvarande regler. Därför räknas utebliven avkastningsskatt på sparkapitalet in i statens kostnader. Men det är en fiktiv kostnad eftersom sparkapitalet inte existerar idag. Unga personer sparar ju inte i den utsträckning de skulle göra om det fanns en bosparstimulans.
- I Norge finns sedan år 2003 också startlån som i praktiken är ett statligt topplån som i första hand vänder sig till förstagångsköpare på bostadsmarknaden. Med ett startlån som toppfinansiering till förmånliga villkor kan sedan hushållen få ett bottenlån efter sedvanlig kreditprövning i en vanlig bank. Man måste således kunna göra troligt att man kan hantera sina löpande kostnader för lånet och bostaden, det är inte en form av sub-primelån.
- I ett svenskt system med startlån skulle bottenlån och startlån tillsammans kunna svara för max 90-95 % av marknadsvärdet, dvs 5-10 % måste hushållet självt lägga in som eget kapital. Man skulle också kunna ha begränsningsregler som begränsar ett startlån till exempelvis maximalt 25 % av marknadsvärdet och med ett maxbelopp på 400 000 för att begränsa statens åtaganden och skulduppbyggnad.
- Lånet skulle sedan kunna ges med amorteringsfrihet till 35 års ålder varefter lånet ska kunna amorteras på ca 30 år. Räntenivån kan precis som i studielånesystemet kunna kopplas till statens upplåningskostnader plus avgifter för administration och eventuella kreditförluster. På så vis blir systemet kostnadsneutralt för staten men unga hushåll får tillgång till en riktad kraftfull subvention av utgifter förenat med uppbyggnaden av eget kapital.

Innehåll

— Unga vuxnas etablering på den reguljära bostadsmarknaden – ett växande problem

Unga vuxnas inkomster, boendeutgifter och preferenser

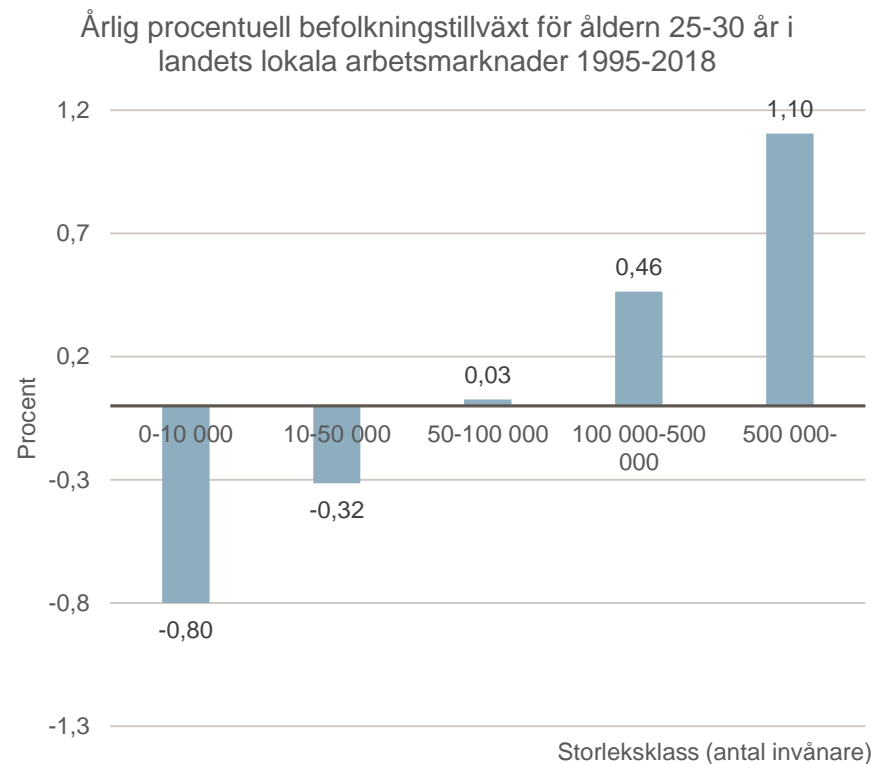
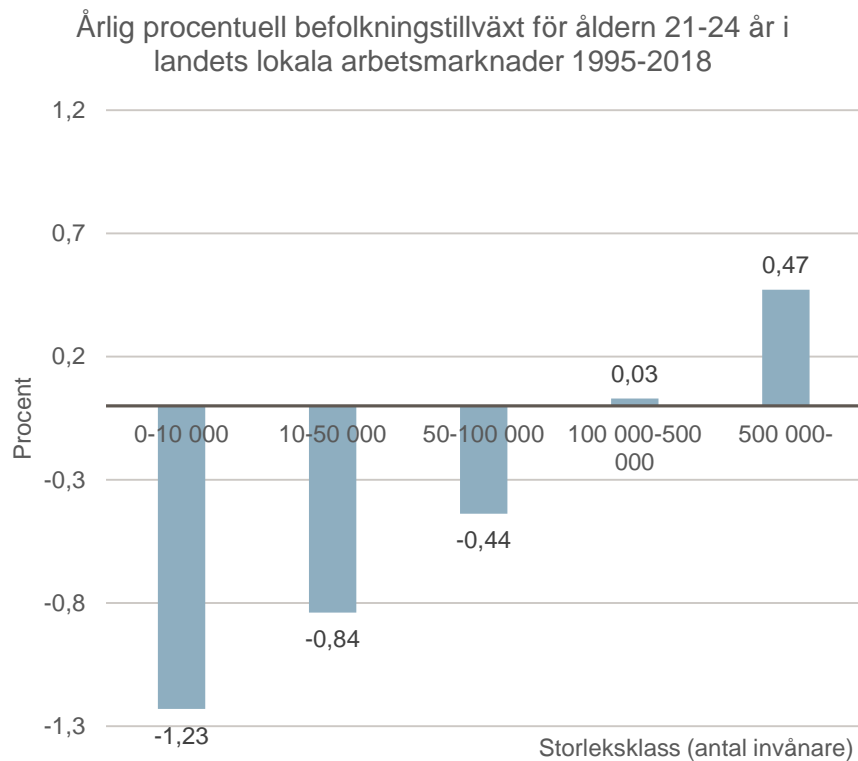
Svensk bostadspolitik vid ett vägskäl

En anpassning av verktyg till verkligheten

- Verktyg i andra länder
- Bosparande och startlån

Efterfrågan och effekter

Antalet unga i Storstadsregionerna växer



Källa: SCB och Evidens

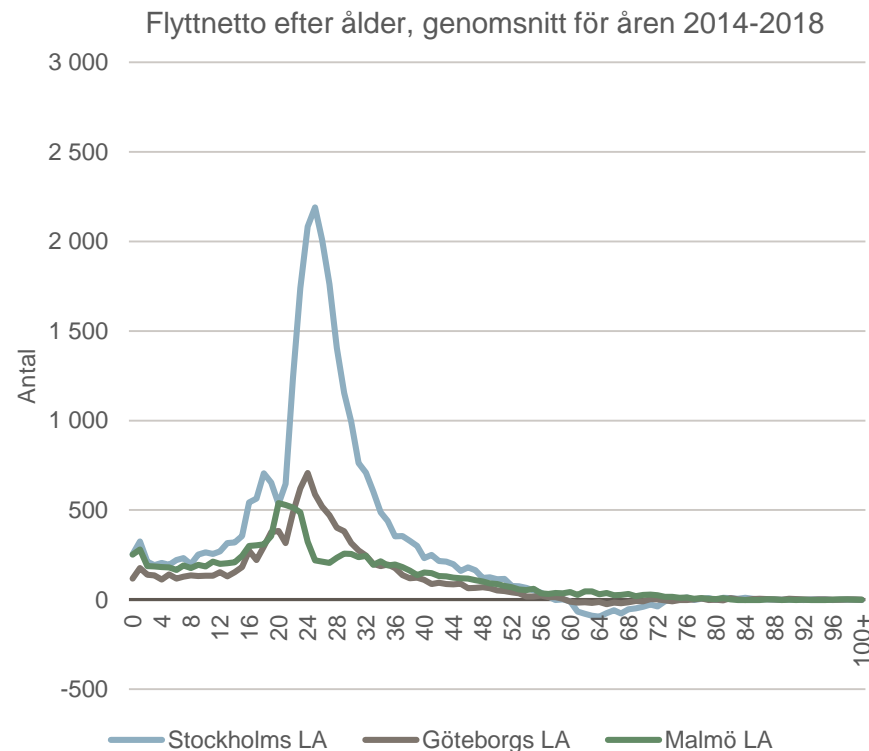
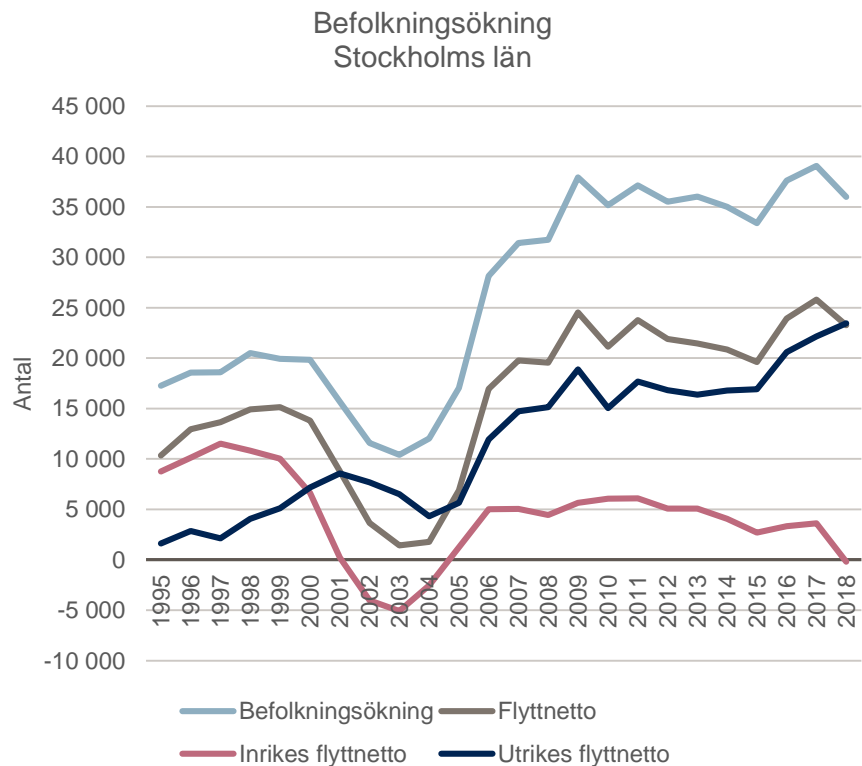
Systemskiftet: Nyproducerad hyresrätt är en dyr upplåtelseform utan omfattande subventioner

| Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt - exempel | | | |
|---|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Byggkostnad | | 25 000 kr/kvm | |
| Eget kapital | | 30 % | |
| Lån | | 70 % | |
| Låneränta | HR | 3% | |
| | BR | 2,1% | (30 % skatteavdrag) |
| Avkastningskrav EK | HR | 10% | |
| Hushålllets avkastningskrav på eget kapital = låneränta | | | |
| Kostnad | Boendekostnad hyresrätt, riskfri* kr/kvm/år | Boendekostnad hyresrätt kr/kvm/år | Boendekostnad bostadsrätt kr/kvm/år |
| Kapitalkostnad | 750 | 1 275 | 593 |
| Varav eget kapital | 0 | 750 | 225 |
| Varav lånat kapital | 750 | 525 | 368 |
| Drift och underhåll | 350 | 350 | 350 |
| Total boendekostnad | 1 100 | 1 625 | 943 |

* Riskfri hyresrätt = krävdes inget eget kapital från investeraren, 100 procent lånefinansiering med statliga topplån till reducerad ränta

- Kostnaden för eget kapital för en fastighetsägare som bygger och hyr ut bostäder beräknas med hjälp av ett avkastningskrav på eget kapital. Eftersom det inte är samma personer som äger bostaden och som bor i den, måste fastighetsägaren kompenseras för risk. Det finns också en alternativkostnad för eget kapital som innebär att investeringen i hyreshuset bör ge fastighetsägaren en rimlig avkastning på eget kapitalet, jämfört med om fastighetsägaren skulle investera sina pengar i något annat.
- Avkastningskravets storlek bestäms så att fastighetsägaren dels får en rimlig riskfri avkastning, dels får inflationskompensation och slutligen kompensation för risker.
- Hushåll som bor i en ägd bostad laborerar vanligtvis inte med riskjusterad avkastning på eget kapital, de "bor upp" avkastningen. Det betyder inte att det inte finns en alternativkostnad för eget kapital också för dessa hushåll, men den är lägre.
- Dessutom genereras ingen utbetalning från hushållet som ska täcka kostnaden för eget kapital för de hushåll som bor med bostads- eller äganderätt. För hushållet i hyresrätt innebär hyresbetalningen en ren utbetalning som ska täcka fastighetsägarens alla kostnader, inkl. kostnaden för eget kapital. Sammantaget innebär det att kostnaden för eget kapital principiellt blir lägre för hushåll i bostads- och äganderätt än för hushåll i hyresrätt och att en utbetalning för att täcka kostnaden för eget kapital endast belastar hushållet i en hyresbostad.
- Därutöver faller boendeutgiften över tid i både äganderätt och bostadsrätt i takt med att bostadslånet amorteras genom inflation och amorteringsbetalningar. I hyresrätt innebär det kollektiva förhandlingssystemet att hyran höjs varje år. Över tid blir hyran allt högre jämfört med tidpunkten för hyresavtalets tecknande medan boendeutgiften i en ägd bostad faller i takt med realt fallande kapitalutgifter.

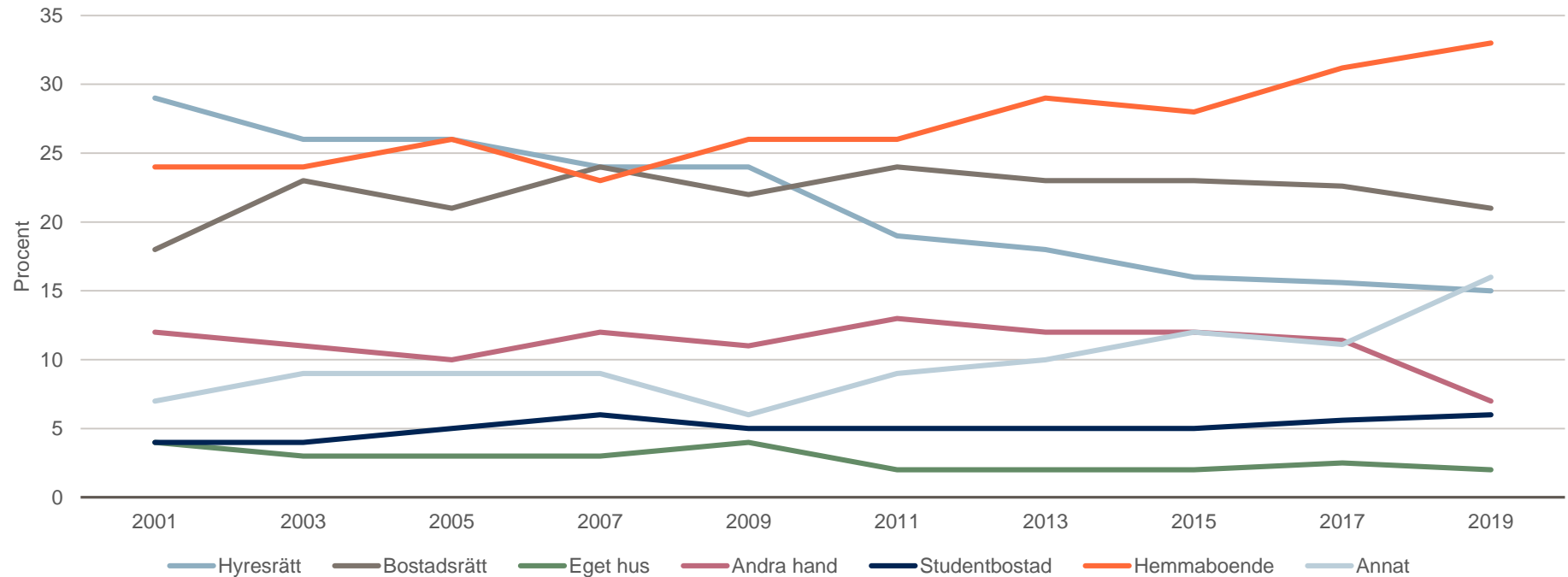
Bostadsbyggandet riktar sig framförallt till hushåll som redan bor i en region – nytilkomna invånare i tillväxtregioner normalt svagare



Källa: SCB och Evidens

Stockholm: Halverad etablering i hyresrätt kan inte kompenseras av ökad etablering i bostadsrätt

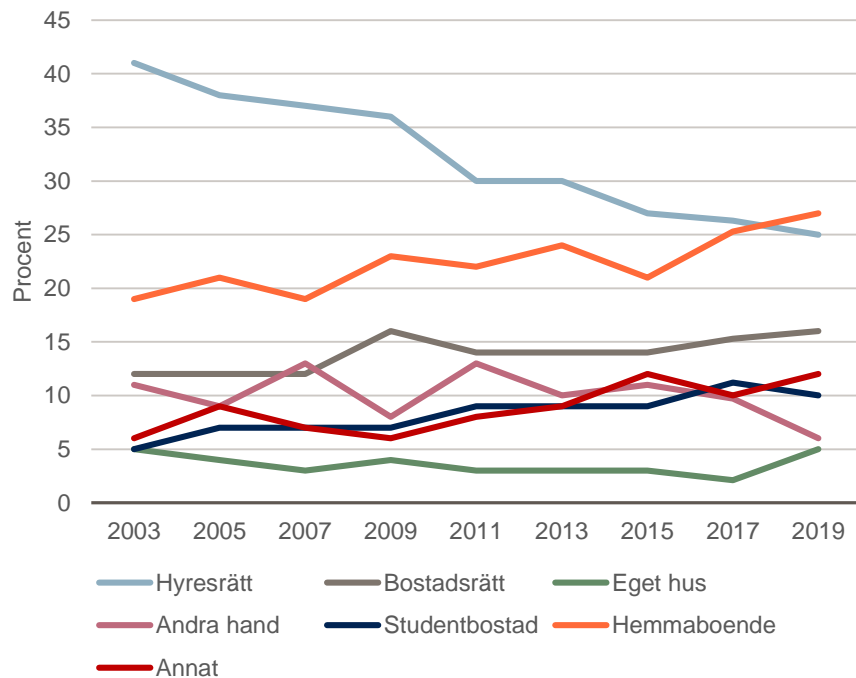
Andel 20-27 åringar i olika boendeformer
Stockholm



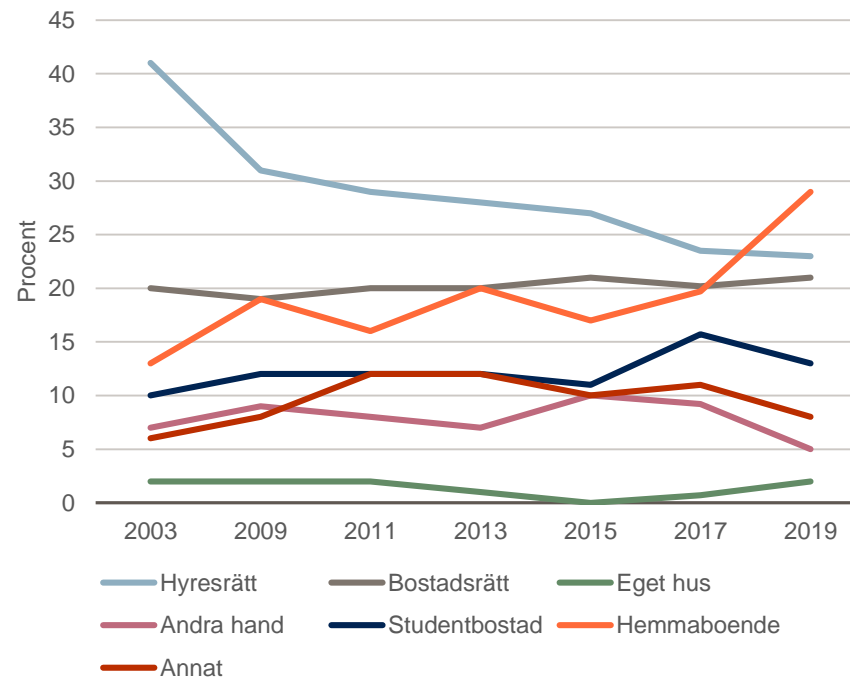
Källa: Hyresgästföreningen

Samma mönster i Göteborg och Malmö: Etablering i HR minskar

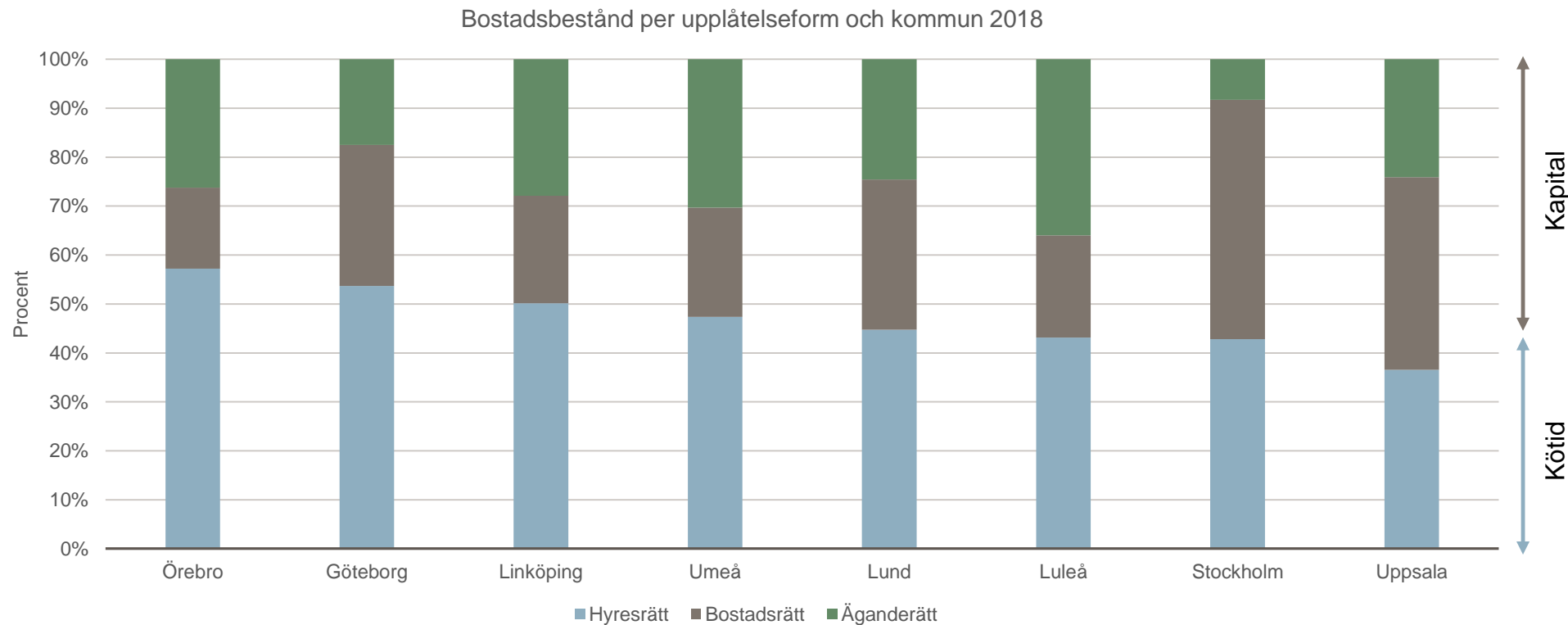
Andel 20-27 åringar i olika boendeformer
Göteborg



Andel 20-27 åringar i olika boendeformer
Malmö



Dubbla lås: Mer än hälften av det befintliga bostadsbeståndet i flera större tillväxt- och studieorter utgörs av ägda boendeformer



Källa: SCB och Evidens

Huvudpunkter: Unga vuxnas etablering på den reguljära bostadsmarknaden – ett växande problem

- Antalet unga vuxna i storstadsregionerna har vuxit de senaste decennierna samtidigt som bostadsbyggandet varit lågt
- Sedan det tidigare bostadsfinansieringssystemet avvecklades domineras nyproduktionen av bostads- och äganderätter eftersom nyproducerade hyresrätter blivit en relativt dyr boendeform
- Ett ökat antal unga vuxna och ett lågt utbud av äldre, billigare, hyresbostäder har inneburit att andelen unga vuxna som kunnat etablera sig i hyresrätt fallit kraftigt i storstadsregionerna. Och de har inte kunnat kompensera fallet genom att öka etableringen i bostadsrätt i samma utsträckning
- I praktiken har bostadsmarknaderna i tillväxtregionerna försett unga med dubbla lås: de har inte tillräcklig kötid för att få en äldre, billigare, hyresrätt och nyproduktionen är ofta dyr. Samtidigt har de normalt litet sparkapital vilket stänger dem ute från den stora marknaden för ägda bostäder, främst bostadsrätter.

Innehåll

Unga vuxnas etablering på den reguljära bostadsmarknaden – ett växande problem

Unga vuxnas inkomster, boendeutgifter och preferenser

Svensk bostadspolitik vid ett vägskäl

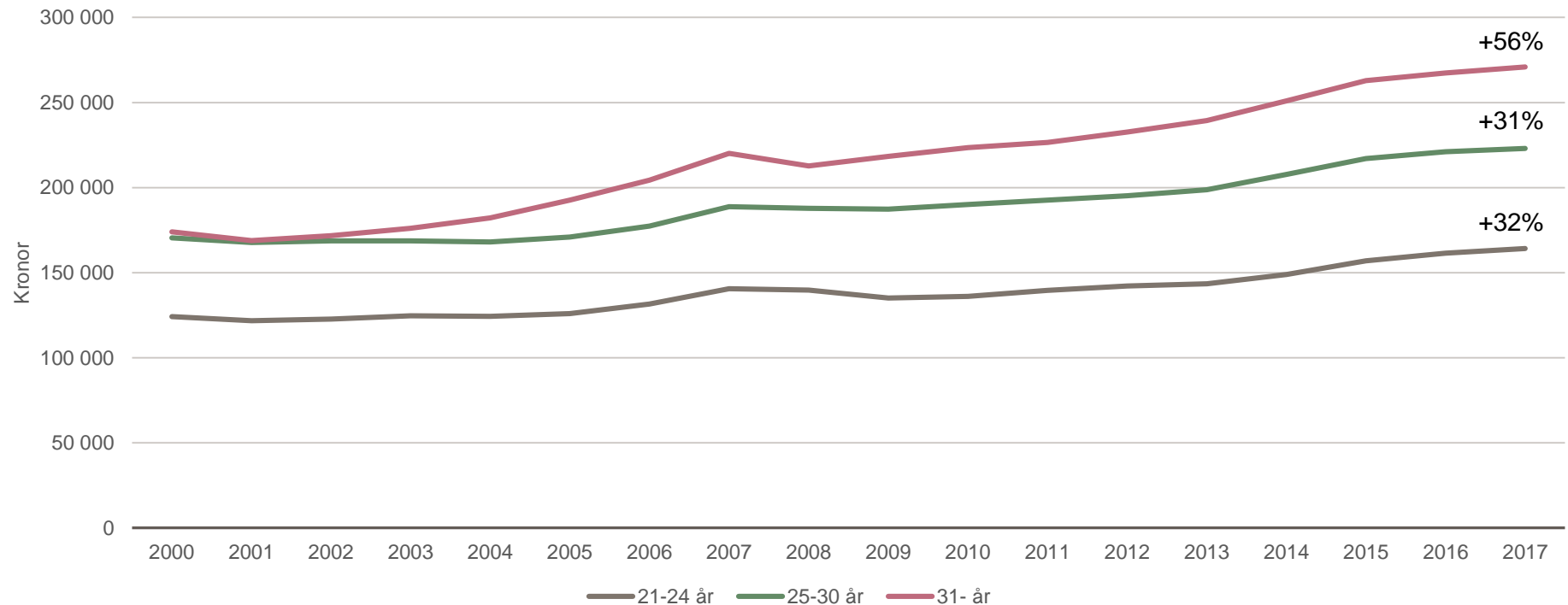
En anpassning av verktyg till verkligheten

- Verktyg i andra länder
- Bosparande och startlån

Efterfrågan och effekter

De ungas inkomster hänger inte med i utvecklingen – tappar i konkurrensförmåga på bostadsmarknaden

Nettoinkomst* per åldersgrupp i riket 2000-2017, fasta priser

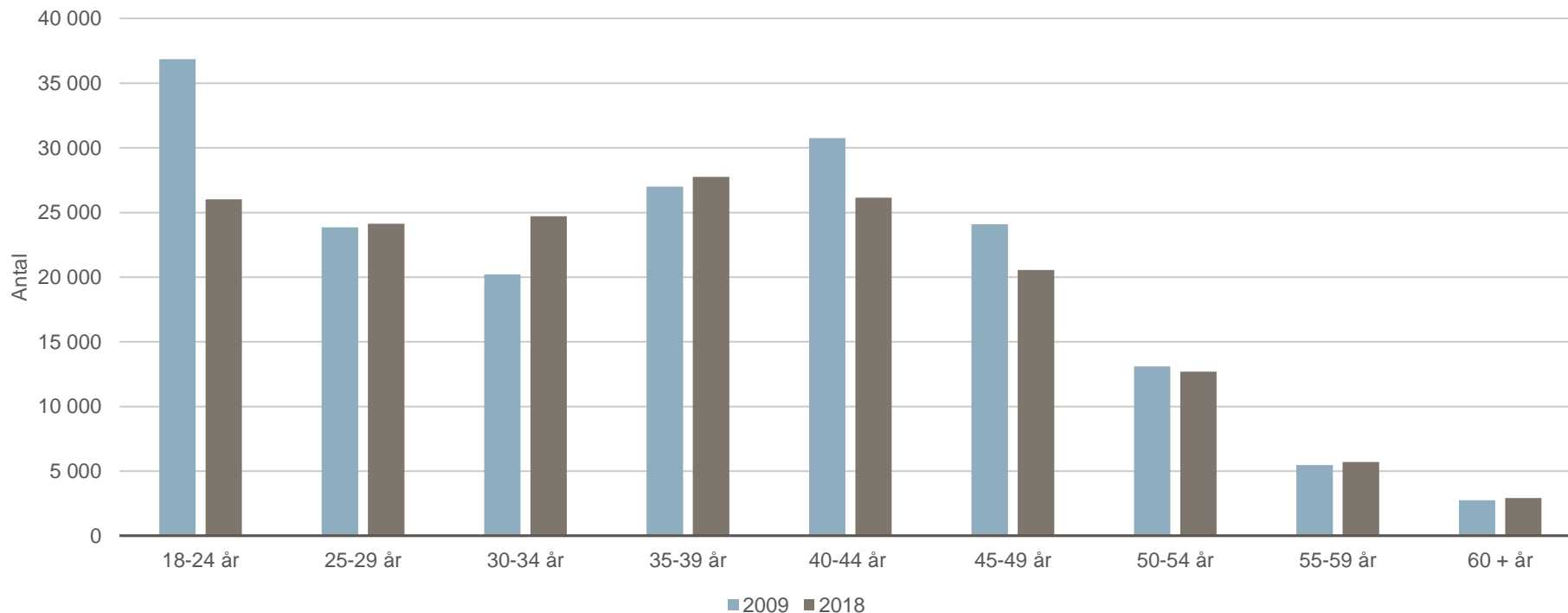


Källa: SCB och Evidens

*summan av en persons alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar

Antalet hushåll med bostadsbidrag har ökat i åldrarna 25-39 år medan antalet har minskat i åldrarna 40-54 år under de senaste tio åren

Antal hushåll med bostadsbidrag per åldersgrupp 2009 och 2018



Källa: Försäkringskassan

Unga hushålls genomsnittliga boendeutgifter i dag är ca 5 650 kronor, möjliggör i princip köp av bostadsrätt till relativt höga priser

Genomsnittlig boendeutgift per hushåll per åldersgrupp
Kr/månad/lägenhet

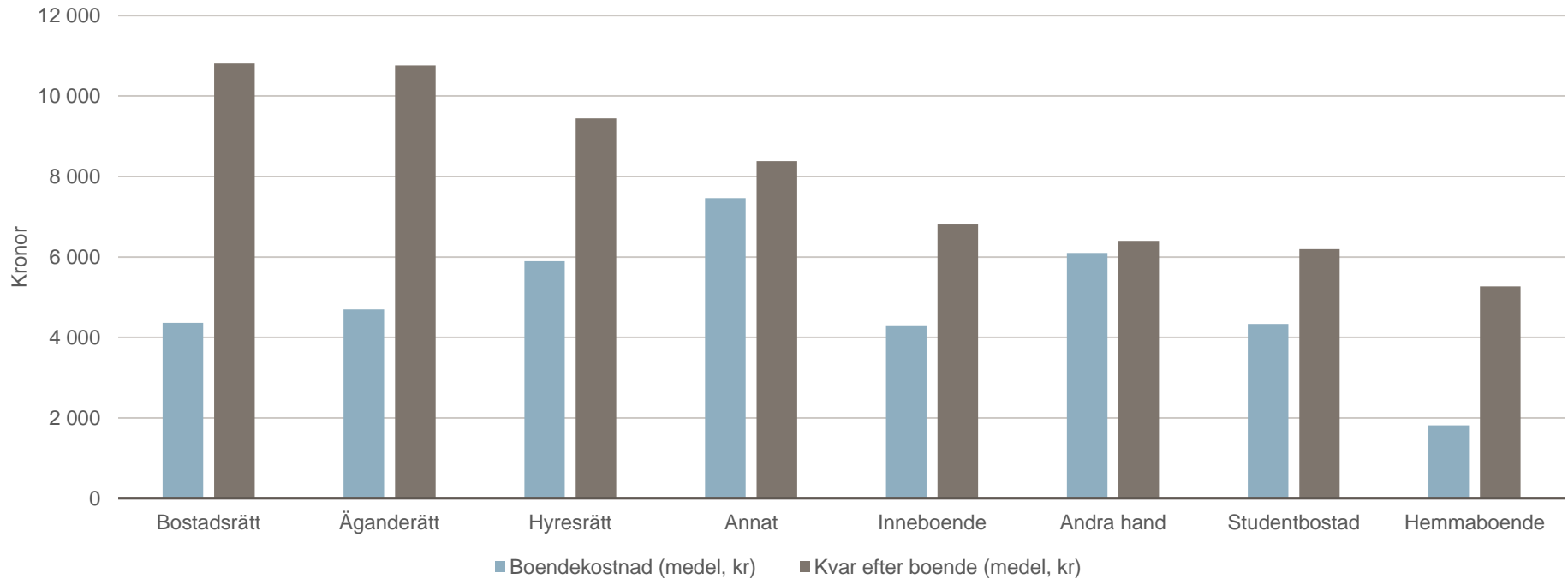
| Åldersgrupp | 2015 | 2017 |
|-------------|-------|-------|
| 18-29 år | 5 500 | 5 658 |
| 30-39 år | 7 108 | 7 842 |
| 40-49 år | 7 542 | 7 900 |
| 50-59 år | 6 792 | 7 183 |
| 60-64 år | 6 075 | 6 425 |
| 65-69 år | 5 592 | 5 933 |
| 70-79 år | 5 125 | 5 233 |
| 80+ år | 4 983 | 5 300 |
| Totalt | 6 292 | 6 633 |

Boendekostnader vid förvärv av bostadsrätt (30 kvm) i olika
prisklasser

| Pris (kr/kvm) | Avgift | Total månatlig kostnad för bostaden |
|---------------|--------|-------------------------------------|
| 5 000 | 1 625 | 1 903 |
| 10 000 | 1 625 | 2 180 |
| 20 000 | 1 625 | 2 735 |
| 30 000 | 1 625 | 3 290 |
| 40 000 | 1 625 | 3 845 |
| 50 000 | 1 625 | 4 400 |
| 80 000 | 1 625 | 6 065 |

Unga vuxna i ägt boende har mest pengar kvar när boendet är betalt

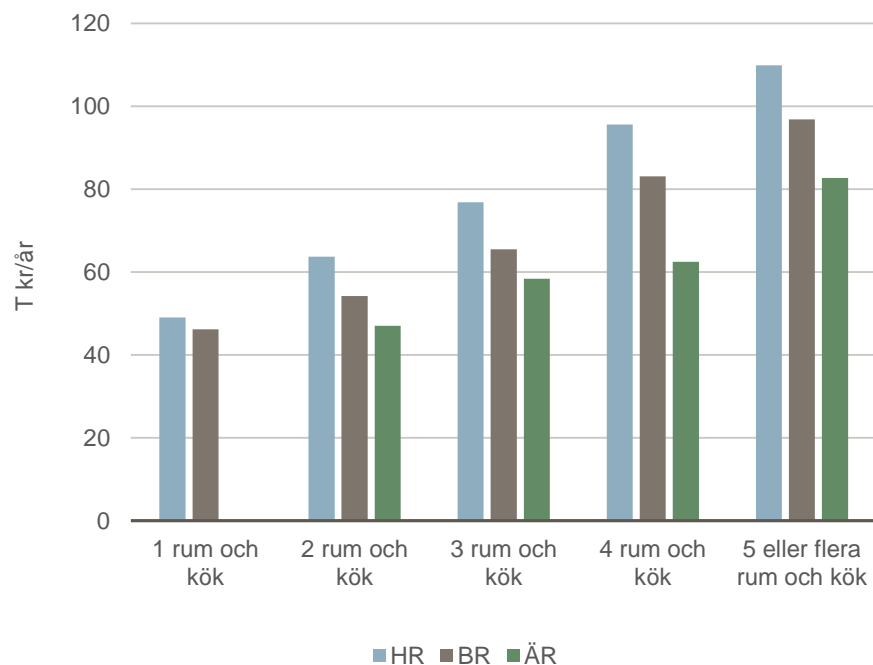
Boendekostnader och vad som blir kvar när boendet är betalt
20-27 åringar i riket, 2019



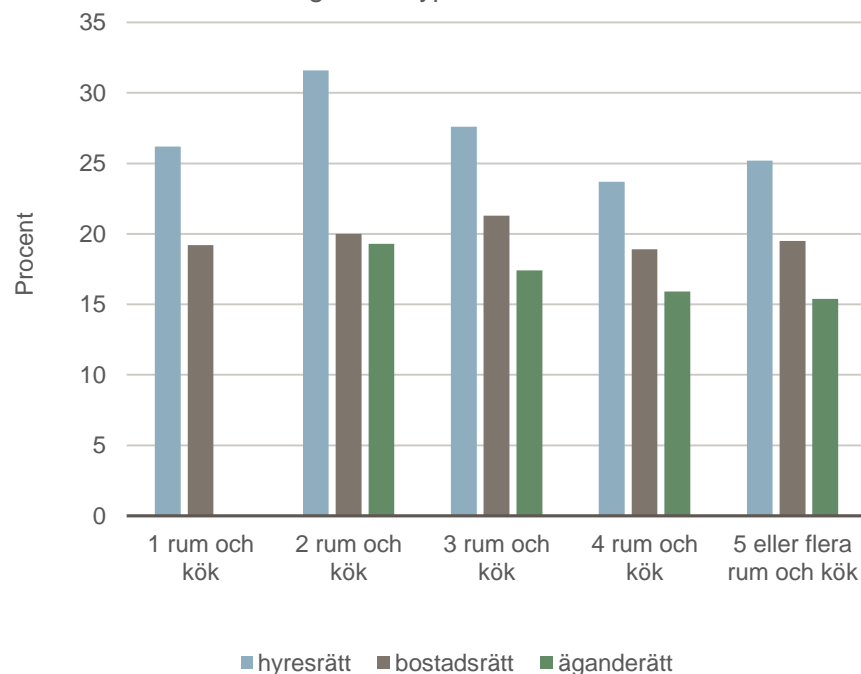
Källa: Hyresgästföreningen "Unga vuxnas boende 2019"

Högre boendeutgifter och boendeutgiftsandelar i hyresbostäder

Boendeutgift 2017, medianvärde, per hushåll, tkr efter upplåtelseform, lägenhetstyp



Boendeutgiftsprocent, medianvärde, per hushåll, samtliga hushåll, procent efter upplåtelseform, lägenhetstyp 2017



Källa: SCB

Äldre data talar för att unga har litet sparkapital, vilket utestänger dem från den ägda delen av bostadsmarknaden

Finansiella tillgångar bland unga vuxna 2007

| Region och ålder | Andel med tillgång (procent) | 50% har tillgångar som är lägre än (kr) | 80% har tillgångar som är lägre än (kr) |
|------------------|------------------------------|---|---|
| Stockholm | | | |
| 21-24 år | 69 | 24 600 | 102 400 |
| 25-30 år | 79 | 43 500 | 216 800 |
| Göteborg | | | |
| 21-24 år | 78 | 36 200 | 128 700 |
| 25-30 år | 78 | 67 200 | 277 600 |
| Malmö | | | |
| 21-24 år | 75 | 20 000 | 130 200 |
| 25-30 år | 82 | 50 300 | 264 900 |

I Stockholm och Malmö/Lund är bostadsrätt den mest önskade boendeformen, i övriga geografier är äganderätten mest populär, men stor grupp som vill, men inte kan, etablera sig i ägt boende

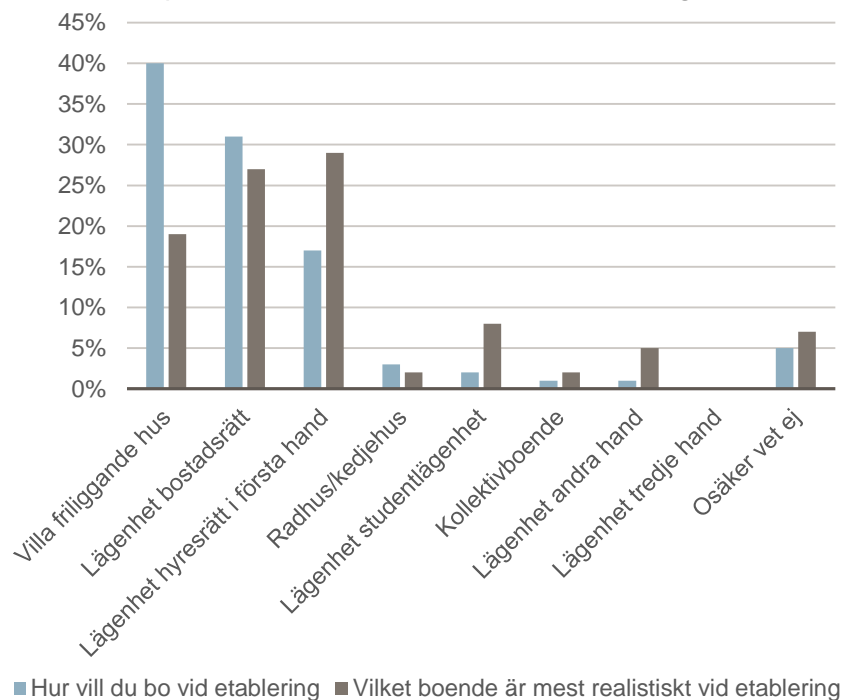
Önskad boendeform år 2019, 20-27 år, procent

| | Stockholm | Göteborg | Malmö/Lund | Riket |
|---------------|-----------|----------|------------|---------|
| Studentbostad | 6 (6) | 7 (10) | 9 (13) | - (7) |
| Hyresrätt | 21 (15) | 22 (25) | 20 (23) | 28 (24) |
| Bostadsrätt | 37 (21) | 30 (16) | 36 (21) | 31 (18) |
| Äganderätt | 25 (2) | 36 (5) | 25 (2) | 33 (5) |
| Annat | 11 (16) | 6 (12) | 10 (8) | 9 (12) |
| Summa | 100 | 100 | 100 | 100 |

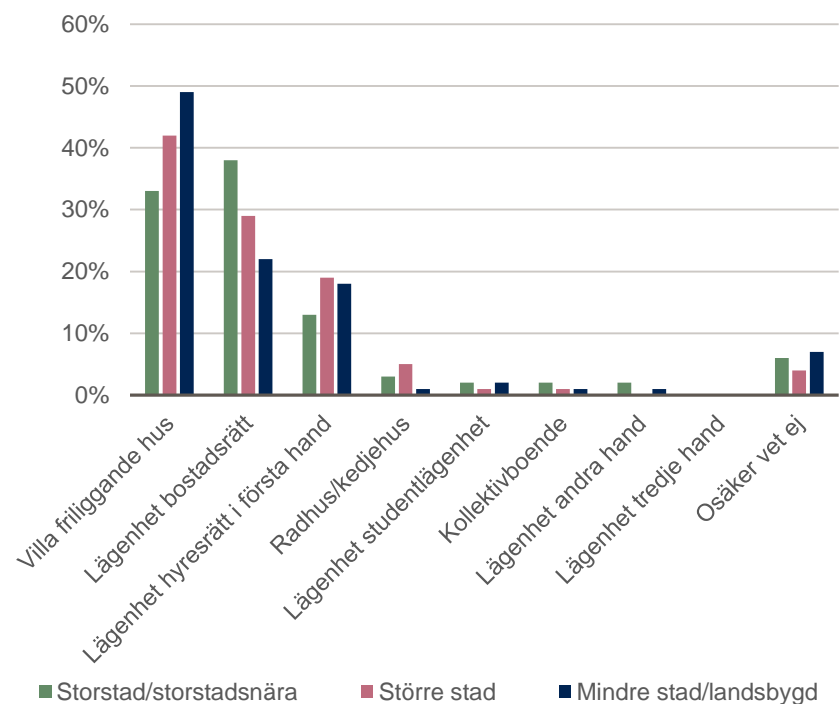
Inom parentes: andelen som faktiskt bor i en reguljär bostad inom respektive upplåtelseform

Tydlig preferens för ägt boende bland ungdomar i både städer och på landsbygden, dock många som inte har möjlighet att välja ägt boende

Önskade och förväntade boendeformer vid etablering på bostadsmarknaden 2018, 19-24 åringar



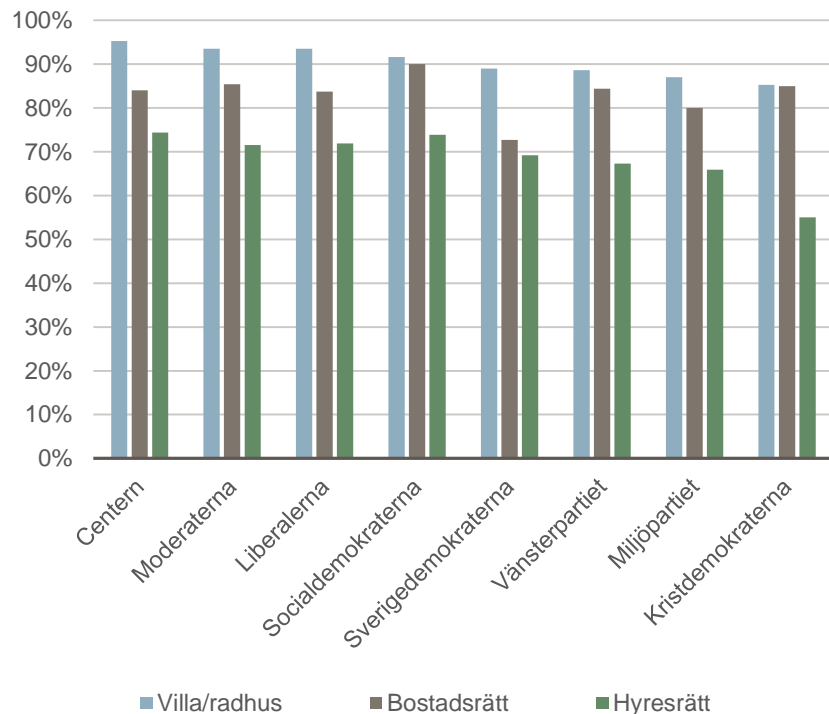
Önskade boendeformer vid etablering på bostadsmarknaden och boendeort 2018, 19-24 åringar



Källa: Ungdomsbarometern och Boinstitutet

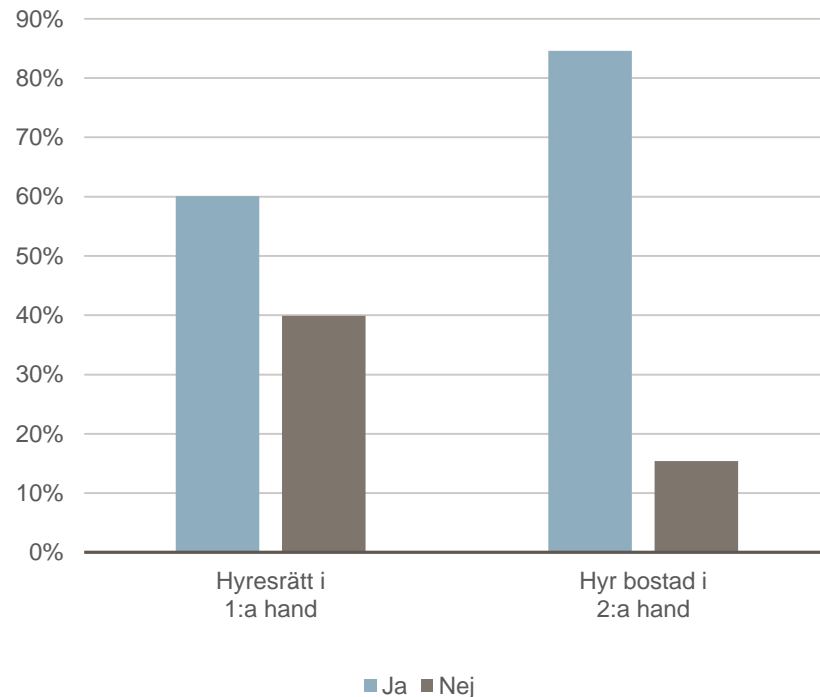
Boende i ägda boendeformer är mer nöjda än boende i hyresrätter oavsett partisynpati. Hög andel som istället skulle vilja äga sitt boende bland boende i hyresrätter

Hur nöjd är du med din boendesituation?



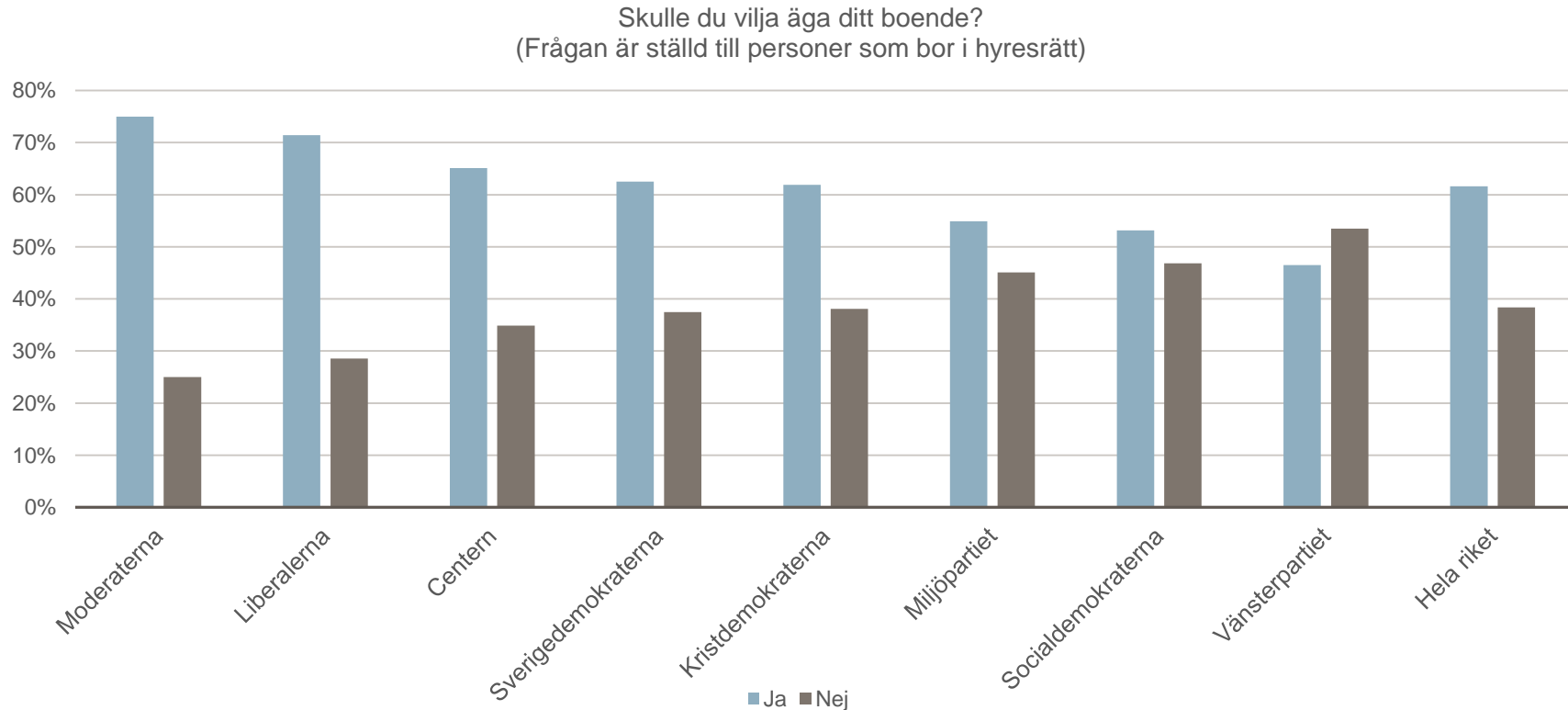
Källa: Evidens och Evimetrix

Skulle du vilja äga ditt boende?
(Frågan ställd till boende med hyresrätt)



Källa: Evidens och Evimetrix

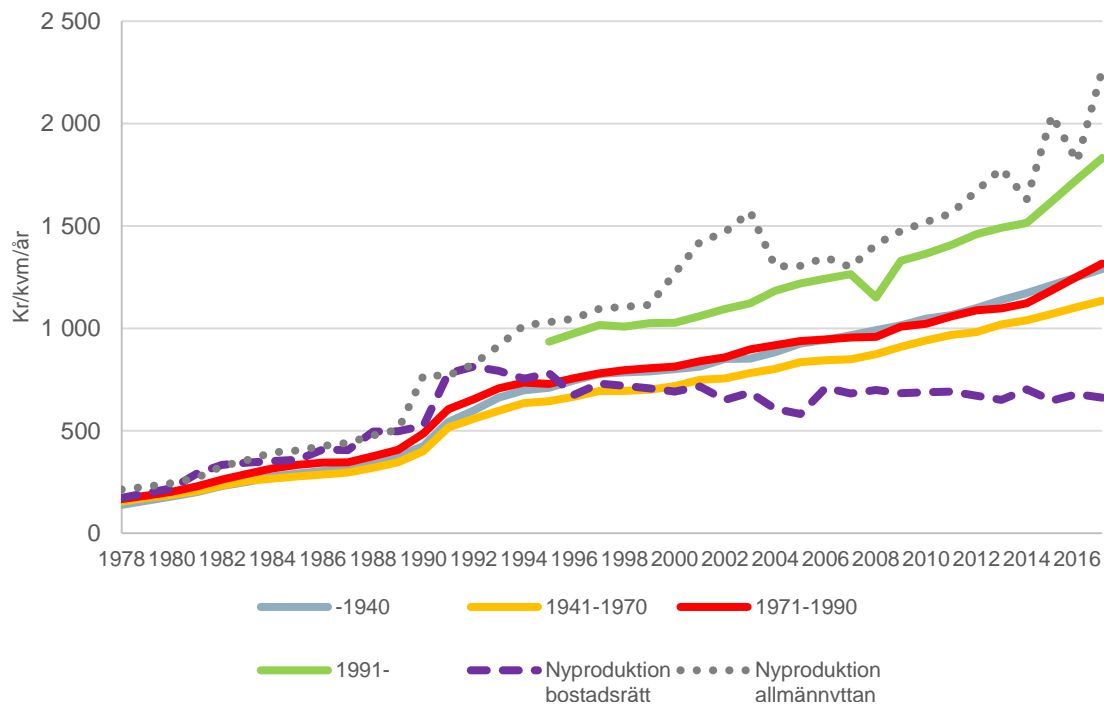
Ägt boende föredras av en majoritet av hyresgäster oavsett (nästan) politisk hemvist



Källa: Evidens och Evimetrix

Varför har preferenser för ägt boende ökat över tid?

Hyresutveckling i succession och nyproduktion samt avgift i nyproducerade bostadsrättsföreningar



Källa: Jörnmark, 2019

- Det växande avståndet mellan avgiftsnivåerna i bostadsrättssektorn och nyproduktionshyrorna är en viktig förklaring till stärkt preferensbild för bostadsrätter. Hushåll som förmår etablera sig på bostadsrättsmarknaden kan tillgodogöra sig långsiktigt lägre kostnader än i nyproduktionen av hyresrätter.
- Denna skillnad mellan hyror och avgifter existerade inte före 1990-talet och det var därför rationellt att efterfrågan på bostadsrätter då hölls tillbaka. Med stigande hyressplittring mellan olika årgångar av hyresrätter ökar preferenserna för äldre hyresrätter i relation till nyproduktionen och när nyproduktionshyrorna också börjar avvika kraftigt från avgiftsnivån på bostadsrättsmarknaden från mitten av 1990-talet ökar efterfrågan på bostadsrätter.
- Värdet av att kunna tillgodogöra sig de lägre boendekostnaderna på bostadsrättsmarknaden yttrar sig i prisbildningen. Prisskillnaden mellan hyror och avgifter kapitaliseras successivt i priset på bostadsrätter. Priset varierar med avståndet mellan hyrorna och avgifterna samt räntornas höjd. Det innebär att två faktorer i huvudsak påverkar bostadsrättspriserna: fallande räntor och stigande hyror tenderar båda att höja priserna på bostadsrätter. Förklaringen till de senaste decenniernas stigande bostadsrättspriser kommer alltså inte bara från de fallande räntorna. De påverkas i minst lika hög grad av de stabilt stigande hyrorna i nyproduktionen.

Huvudpunkter: Unga vuxnas inkomster, boendeutgifter och preferenser

- Trots att unga vuxnas inkomster inte ökat i samma takt som äldre hushålls intäkter har många unga vuxna relativt god betalningsförmåga
- En mycket stor andel av unga vuxna som idag inte kan bo med bostads- eller äganderätt anser att ett ägt boende skulle passa dem bäst
- Med en månadsutgift mellan 5 000 – 6 000 kr skulle det vara möjligt att klara boendekostnaderna för en liten bostadsrätt även med höga priser – om man hade tillgång till eget kapital eller lättillgänglig toppfinansiering
- Unga vuxna, oberoende av boendeortens storlek, har en tydlig preferens för ägt boende, men en stor andel av dessa upplever inte en bostadsrätt eller ett småhus som ett realistiskt alternativ vid etablering på bostadsmarknaden.
- Oavsett politisk hemvist är boende i ägda boendeformer mer nöjda med sitt boende än boende i hyresrätt. Därutöver vill nästan samtliga partiers väljare - boende i hyresrätt - hellre äga sitt boende.
- Den höga preferensen för ägt boende har flera förklaringar, men förklaras sannolikt till stor del av att hushåll som förmår etablera sig i en nyproducerad bostadsrätt kan tillgodogöra sig långsiktigt lägre kostnader än i nyproduktionen av hyresrätter.

Innehåll

Unga vuxnas etablering på den reguljära bostadsmarknaden – ett växande problem

Unga vuxnas inkomster, boendeutgifter och preferenser

Svensk bostadspolitik vid ett vägskäl

En anpassning av verktyg till verkligheten

- Verktyg i andra länder
- Bosparande och startlån

Efterfrågan och effekter

Ny social bostadspolitik? Alternativ 1: Hyresrätten som bas

- Uppenbar risk för uppdelning av hyresrättsboendet i ett mer exklusivt boende (nyproduktion och renoverade bostäder) och socialt boende (ej renoverade bostäder och modulbostäder?)
- På sikt: social housing? – behovsprövning (risk för stigmatisering och låg social rörlighet) och betydande utbudssubventioner till producentledet
- Bostadsbidrag – risk för långvarigt bidragsberoende

Ny social bostadspolitik? Alternativ 2: Det ägda boendet som bas

- Stöd till hushållen att bygga upp eget kapital – inte stöd till producenterna
- Bosparande
- Startlån för att stötta unga, barnfamiljer, flyktingar och resurssvaga hushåll att bygga upp ett eget kapital
- Institutionellt stöd
 - Bosparande för unga hushåll
 - Startlån (statliga topplån)

Huvudpunkter: Svensk bostadspolitik vid ett vägskäl

- Mycket talar för att Sverige står inför ett vägval vad gäller den sociala bostadspolitiken. Man kan fortsätta med utbudssubventioner som framförallt riktas till nyproduktion av hyresbostäder. Men systemet blir relativt dyrt och subventionerna knappast träffsäkra.
- Internationella erfarenheter visar att det finns alternativ. De tar sikta på att underlätta sparande och underlätta inträde på marknaden för ägda bostäder
- Ett tydligt alternativ för en utvecklad svensk bostadspolitik är att öppna marknaden för ägda bostäder, dvs nästan 70 procent av alla bostäder som finns, också för unga hushåll. En sådan politik bygger på två grundstenar:
 1. Statligt gynnat bosparande
 2. Statliga startlån

Innehåll

Unga vuxnas etablering på den reguljära bostadsmarknaden – ett växande problem

Unga vuxnas inkomster, boendeutgifter och preferenser

Svensk bostadspolitik vid ett vägskäl

En anpassning av verktyg till verkligheten

- Verktyg i andra länder
- Bosparande och startlån

Efterfrågan och effekter

Statligt subventionerat bosparande vanligt i andra länder



Norge

- BSU – Boligsparing för ungdom, skattefördelaktig sparform för unga
- Startlån finansierat av staten



Österrike

- Statlig premie för bosparande



Finland

- Subventionerad ränta vid köp av bostad under förutsättning att man sparar i subventionerat bosparande



Storbritannien

- Help to buy - Statlig sparbonus för förstagångsköpare



Tyskland, Bausparkassen

- Spararen får låna lika mycket som bosparats, Ränta på sparkapital = Ränta på lånet (låg)



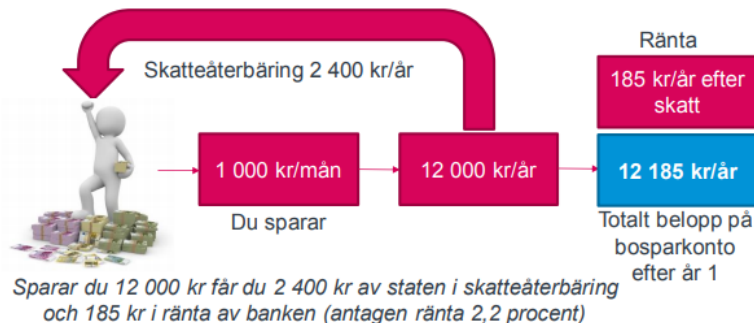
Frankrike

- Subventionerat bosparande i CEL (konto för bosparande) och PEL (plan för bosparande)
- Räntefria topplån till förstagångsköpare och hushåll med svaga resurser

Den norska modellen - social bostadspolitik genom ägande ger kapitalsvaga inträdesmöjlighet på bostadsmarknaden

BSU – Boligspar för unga

- Sparform för unga under 34 år
- Avdrag på skatten upp till 5 000 NOK/år
- Årligt maxtak för sparande 25 000 NOK, totalt maxtax 300 000 NOK
- I April 2017 uppgick det totala sparandet till 47,5 miljarder NOK.
- Över 350 000 normmän har fått avdrag på skatten sedan införandet 1992



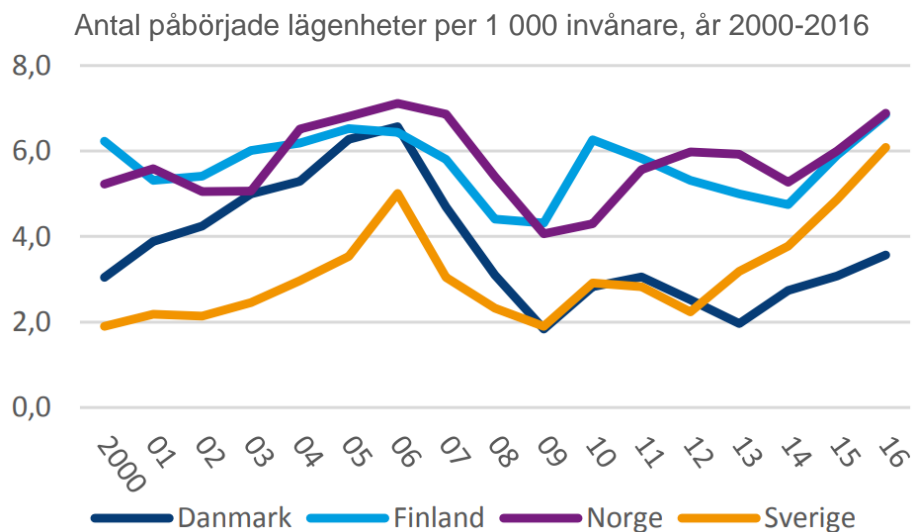
Startlån

- Startlån finansierat av staten genom den så kallade Husbanken som tilldelas och administreras av kommunerna. Kommunerna fastställer själva reglerna för lånens storlek och villkor.
- Behovsprövat och ges till dem med begränsade ekonomiska resurser.
- De flesta som tar ett startlån flyttar från en hyresrätt till en egen ägd bostad.
- Eventuella förluster delas mellan stat och kommun men har under en serie år varit blygsamma och legat stadigt runt 5-6 miljoner NOK.

Utbetalda startlån, andel mottagare per boendeform när startlån söks

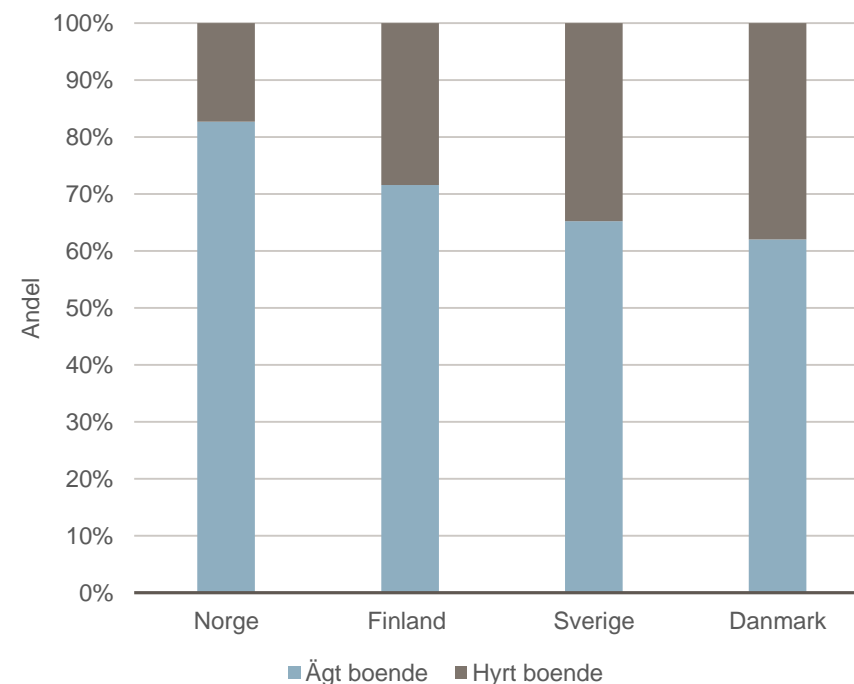
| | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------|------|------|------|
| Hyrat boende | 56% | 57% | 58% |
| Ägt boende | 32% | 32% | 27% |
| Boende hos anhörig | 8% | 9% | 10% |
| Övriga | 3% | 2% | 4% |

Norge bygger mer i förhållande till sin storlek jämfört med de övriga nordiska länderna och andelen som äger sitt boende är högre



Källa: Sveriges Bygginstrumenter – Nordisk byggkonjunktur 2017-2018

Andel av befolkningen som äger respektive hyr sitt boende 2016



Källa: Eurostat

Bosparande: Förslag från TMF, Villaägarna, Riksbyggen och HSB 2014

- Förslag till bosparande för unga
- Sparandet föreslås kunna ske från det år en person fyller 18 år till det år han eller hon fyller 36 år.
- Det ska vara avdragsgillt med upp till ett halvt inkomstbasbelopp per år (inkomstbasbeloppet för år 2019 var 64 400 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.

Förslag till startlån

- Bottenlån och startlån till max 90-95 % av marknadsvärdet, 5-10 % eget kapital
- Startlån maximalt 25 % av marknadsvärdet
- Maxbelopp på 400 000 för att begränsa statens åtaganden och skulduppbyggnad
- Amorteringsfrihet till 35 år, sedan amortering 30 år
- Räntenivån kopplat till statens upplåningskostnader plus avgift
- Villkoret är att banken godkänner ett bottenlån om ca 70 procent, sedvanlig kreditprövning
- Konsumentkreditlagen kan behöva ändras för att möjliggöra utlåning till unga. Det är också möjligt att ställa krav på obligatorisk försäkring mot lånebetalningsrisker för bottenlånet

Exempel boendeutgift:

1:a 30 kvm á 40 000 kr/kvm kostar 1,2 MSEK

Boendeutgift:

650 kr/kvm/år = 1 625 kr/mån

300 000*0,02/12 = 500 kr/mån

840 000*0,02/12 = 1 400 kr/mån

Totalt 3 525 kr/mån

Nyproducerad HR 1 900 kr/kvm/år = 4 750 kr/mån

Boendekostnader och boendeutgifter vid förvärv av små bostadsrätter i olika prisklasser och räntenivåer

Boendekostnad, kr/månad för 30 kvm

| Ränta | Pris kr/kvm | | | | | | |
|-------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 5 000 | 10 000 | 20 000 | 30 000 | 40 000 | 50 000 | 80 000 |
| 2,00% | 1 635 | 1 833 | 2 228 | 2 623 | 3 018 | 3 413 | 4 598 |
| 3,00% | 1 734 | 2 030 | 2 623 | 3 215 | 3 808 | 4 400 | 6 178 |
| 4,00% | 1 833 | 2 228 | 3 018 | 3 808 | 4 598 | 5 388 | 7 758 |
| 5,00% | 1 931 | 2 425 | 3 413 | 4 400 | 5 388 | 6 375 | 9 338 |
| 7,00% | 2 129 | 2 820 | 4 203 | 5 585 | 6 968 | 8 350 | 12 498 |

Boendeutgift, kr/månad för 30 kvm

| Ränta | Pris kr/kvm | | | | | | |
|-------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 5 000 | 10 000 | 20 000 | 30 000 | 40 000 | 50 000 | 80 000 |
| 2,00% | 1 560 | 1 683 | 1 928 | 2 173 | 2 418 | 2 663 | 3 398 |
| 3,00% | 1 621 | 1 805 | 2 173 | 2 540 | 2 908 | 3 275 | 4 378 |
| 4,00% | 1 683 | 1 928 | 2 418 | 2 908 | 3 398 | 3 888 | 5 358 |
| 5,00% | 1 744 | 2 050 | 2 663 | 3 275 | 3 888 | 4 500 | 6 338 |
| 7,00% | 1 866 | 2 295 | 3 153 | 4 010 | 4 868 | 5 725 | 8 298 |

Med startlån blir unga vuxna betydligt mer konkurrenskraftiga på bostadsmarknaden och bor i normalfallet billigare i BR än i nyproducerad HR

Boendekostnad och boendeutgift för bostadsrätter i olika prisklasser, 30 kvm, startlån. Kostnad per månad för bostaden*

| Pris (kr/kvm) | Banklån | Statligt lån | Eget kapital | Avgift | Total månatlig kostnad för bostaden | Total månatlig utgift för bostaden | Total månatlig kostnad för nyproducerad hyresrätt |
|---------------|---------|--------------|--------------|--------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| 5 000 | 184 | 63 | 31 | 1625 | 1 903 | 1 941 | saknas |
| 10 000 | 368 | 125 | 63 | 1625 | 2 180 | 2 258 | saknas |
| 20 000 | 735 | 250 | 125 | 1625 | 2 735 | 2 890 | 5 243 |
| 30 000 | 1 103 | 375 | 188 | 1625 | 3 290 | 3 523 | 5 373 |
| 40 000 | 1 470 | 500 | 250 | 1625 | 3 845 | 4 155 | 6 374 |
| 50 000 | 1 838 | 625 | 313 | 1625 | 4 400 | 4 788 | 6 852 |
| 80 000 | 2 940 | 1 000 | 500 | 1625 | 6 065 | 6 685 | 7 261 |

* Låneränta 3 procent, full skattereduktion, 5 procents avkastning på eget kapital. 650 kronor per kvadratmeter och år i avgift till föreningen. Statligt topplån 2 procents ränta.

Källa: Evidens

Huvudpunkter: En anpassning av verktyg till verkligheten

- Genom att underlätta bosparande kan unga snabbare bygga upp en egen kapitalinsats för ett första bostadsförvärv. Sverige skulle kunna införa ett system som liknar det norska systemet, Boligspær for ungdom (BSU). I Norge är detta system mycket populärt bland unga som har ett betydande sparbelopp i systemet.
- Översatt till svenska förhållanden skulle ett sådant system innebära att sparandet sker från det år en person fyller 18 år till det år han eller hon fyller 36 år. Och att sparandet skulle kunna vara avdragsgillt med upp till ett halvt inkomstbasbelopp per år. Avdraget kan 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.
- Med införande av startlån kan bristen på eget kapital överbryggas under en period med endast räntebetalningar till gynnsamma villkor. Ett sådant startlån ersätter det egna kapitalet och sänker boendeutgiften väsentligt.
- I Norge finns sedan år 2003 också startlån som i praktiken är ett statligt topplån som i första hand vänder sig till förstagångsköpare på bostadsmarknaden.
- Med ett svenskt system med startlån som toppfinansiering till förmånliga villkor kan hushållen få ett bottenlån efter sedvanlig kreditprövning i en vanlig bank. Man måste således kunna göra troligt att man kan hantera sina löpande kostnader för lånet och bostaden, det är inte en form av sub-primelån.
- I ett svenskt system med startlån skulle bottenlån och startlån tillsammans kunna svara för max 90-95 % av marknadsvärdet, dvs 5-10 % måste hushållet självt lägga in som eget kapital. Man skulle också kunna ha begränsningsregler som begränsar ett startlån till exempelvis maximalt 25 % av marknadsvärdet och med ett maxbelopp på 400 000 för att begränsa statens åtaganden och skulduppbyggnad.
- Lånet skulle sedan kunna ges med amorteringsfrihet till 35 års ålder varefter lånet ska kunna amorteras på ca 30 år. Räntenivån kan precis som i studielånesystemet kunna kopplat till statens upplåningskostnader plus avgifter för administration och eventuella kreditförluster. På så vis blir systemet kostnadsneutralt för staten men unga hushåll får tillgång till en riktad kraftfull subvention av utgifter förenat med uppbyggnaden av eget kapital
- Detta öppnar möjligheterna för unga vuxna att vara med och konkurrera om hela utbudet av små bostadsrätter med olika pris och kvaliteter i övrigt. Detta ger mycket konkurrenskraftiga boendeutgifter för unga, särskilt jämfört med kostnaden för att bo i en nyproducerad hyresrätt, vilket ofta är alternativet.

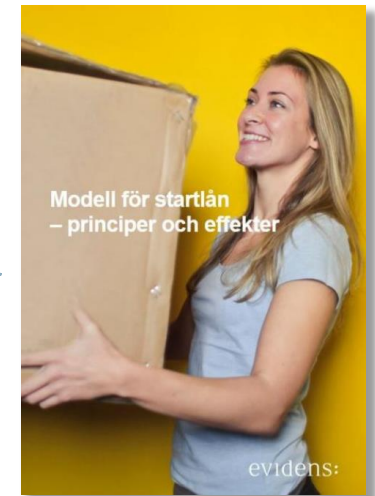
Ytterligare ett förslag för startlån har föreslagits av Riksbyggen 2019:

Andelen unga ensamboende vuxna som kan förvärva en liten etta i Malmö ökar med 50 procent

Följande principer föreslås i Riksbyggens förslag på startlån:

- 1) Ungbolån föreslås rikta sig till personer i åldrarna 18 till 35 år
- 2) Eget kapital krävs om minst 5 procent
- 3) Startlånet utgör maximalt 10 procent av marknadsvärdet med ett tak på 300 000 kr per person
- 4) Banken kan även fortsättningsvis bevilja lån upp till 85 procent av marknadsvärdet
- 5) Räntan på startlånet utgörs av statens upplåningskostnad plus avgift för administration i likhet med studielånesystemet. Räntan på startlånet är inte avdragsgill
- 6) Startlånet är amorteringsfritt i maximalt fem år
- 7) Amorteringskrav två, en extra procents amortering om lånet i relation till bruttoinkomst överstiger 450 procent, tillämpas inte om startlån beviljas

- Räkneexempel nuläge:
 - 1 RoK (35 kvm), Malmö
 - Antagande om att eget sparande uppgår till 5% av bostadens värde (10% blancolån)
 - Boendeutgift: 6 000 kronor
 - **40 procent av de ensamstående hushållen i åldern 20 till 30 år i Malmö skulle kunna förvärva denna bostad.**
- Räkneexempel med Riksbyggens modell för startlån:
 - 1 RoK (35 kvm), Malmö
 - Antagande om att eget sparande uppgår till 5% av bostadens värde (10% startlån)
 - Boendeutgift: 4 600 kronor
 - **60 procent av de ensamstående hushållen i åldern 20 till 30 år i Malmö skulle kunna förvärva denna bostad.**



Innehåll

Unga vuxnas etablering på den reguljära bostadsmarknaden – ett växande problem

Unga vuxnas inkomster, boendeutgifter och preferenser

Svensk bostadspolitik vid ett vägskäl

En anpassning av verktyg till verkligheten

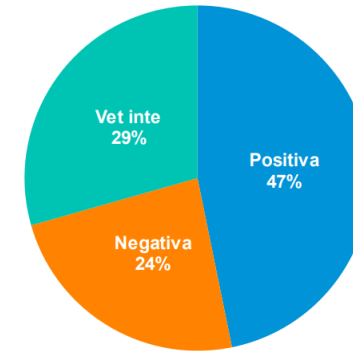
- Verktyg i andra länder
- Bosparande och startlån

Efterfrågan och effekter

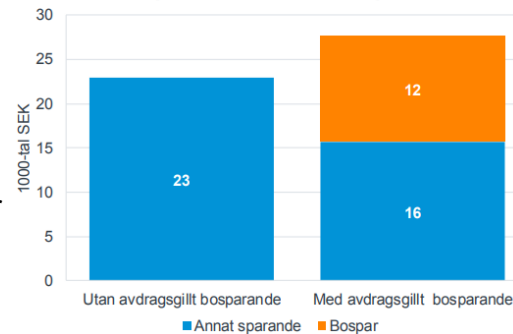
HSB 2018: Stort intresse för bosparande bland unga

- På uppdrag av HSB har Prognoscentret undersökt intresset hos unga för ett bospararsystem motsvarande det norska och vilken kostnad det skulle generera för staten.
 - Undersökningen genomfördes bland drygt 1 200 unga i åldrarna 18-29 år.
- Undersökningen visar att hälften av respondenterna ställer sig positiva till ett avdragsgillt bosparande. Resultatet rimmar väl med hur många som nyttjar systemet i Norge.
 - De som ställer sig positiva skulle dels omfördela delar av sitt sparande till bosparkontot, men även öka det totala sparandet med i snitt 20 procent.
- Enligt undersökningen skulle den statliga kostnaden för ett subventionerat bosparande uppgå till mindre än 3 mdkr på 20 års sikt, vilket kan sättas i relation till statens anslag för bostadsinvesteringar 2017 på 6,1 mdkr.
- Utifrån antagandet om att det avdragsgilla bosparandet kompletteras med ett system för startlån skulle det enligt undersökningen ta cirka 20 år att spara ihop tillräckligt för att köpa en 30 kvm stor etta i Stockholm, medan det i Borås räcker med tre års sparande.

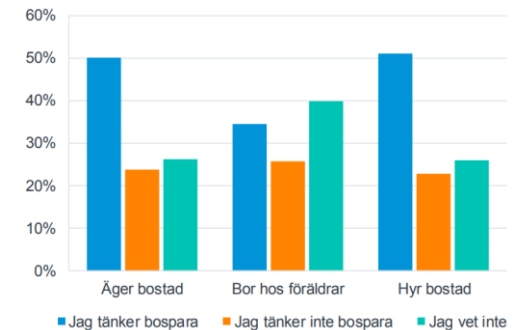
Intresse för bosparande. Andel positiva, negativa och osäkra



Planerat sparande, med och utan avdragsgillt bosparande som alternativ, per år



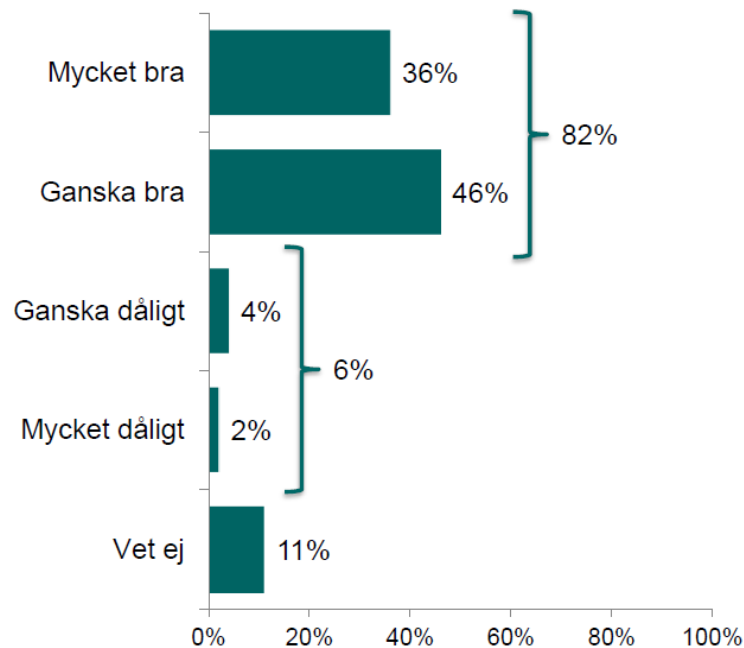
Inställning till ett avdragsgillt bosparande, fördelat på boendesituation



Källa: HSB och Prognoscentret

Novus: Bosparande en efterfrågad reform. Åtta av tio tycker norska formen av bosparande skulle vara bra att införa även i Sverige

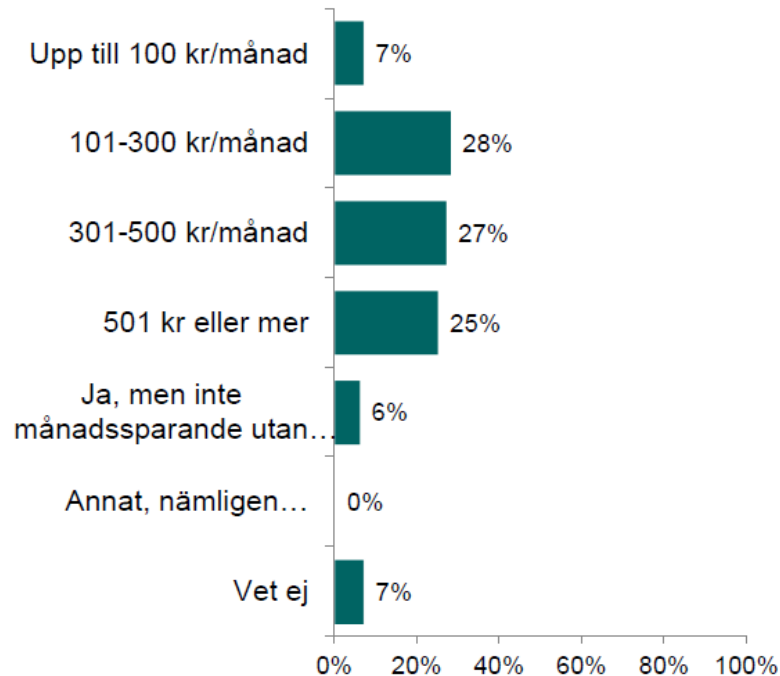
Om man skulle införa denna typ av bosparande även i Sverige, tycker du att det vore bra eller dåligt?



- "I Norge finns en etablerad form av subventionerat sparande, kallat "Bosparande", som ska uppmuntra ekonomiskt svagare grupper (såsom unga vuxna) att spara till sitt eget boende. Denna sparandeform är särskilt avsedd för att man ska kunna spara ihop en kontantinsats till ett eget boende, såsom hus eller bostadsrätt. Sparandet ger rätt till skatteavdrag på inkomsten. Även föräldrar och mor- eller farföräldrar kan utnyttja denna sparform för att hjälpa barn/barnbarn med bosparande. ”.
- Något fler äldre, 65-79 är positiva till denna typ av bosparande (87%).
- Föräldrar och mor- farföräldrar är något mer positivt inställda till denna typ av bosparande (86% respektive 87%).

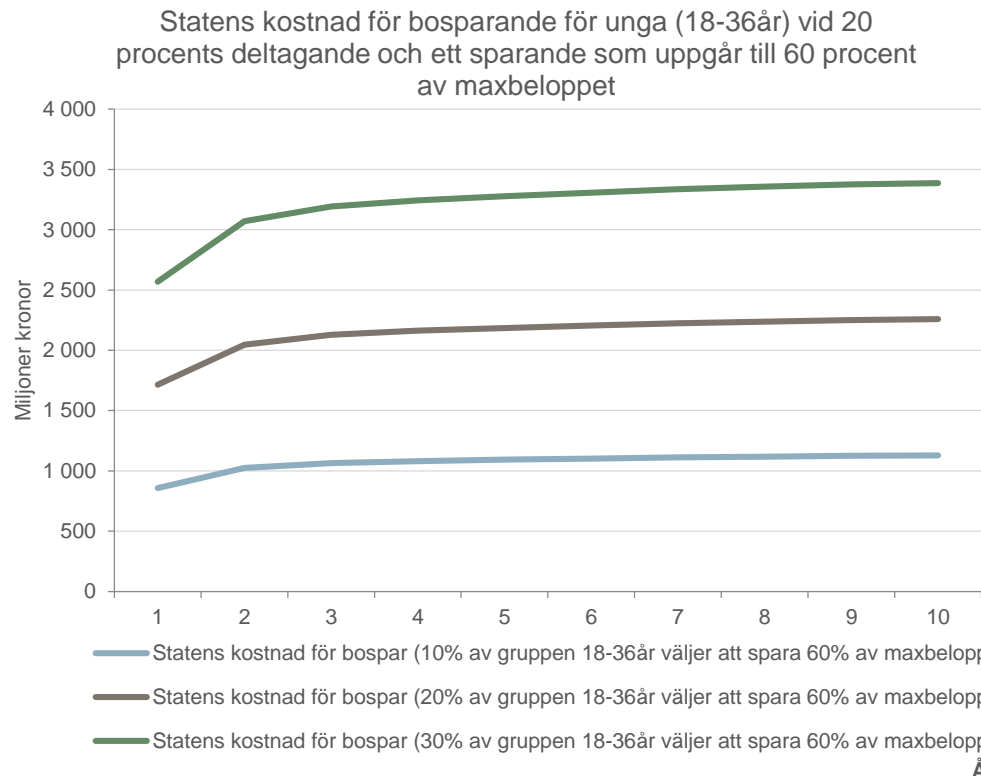
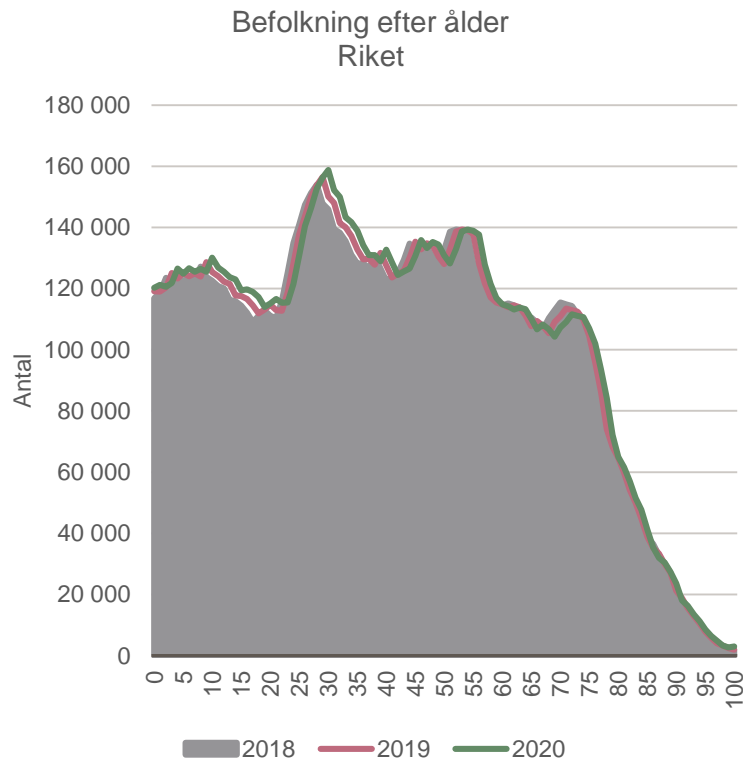
De flesta avser spara upp till ca 500 kr/mån, men många unga vill spara mer

FRÅGA: Hur mycket skulle du kunna tänka dig att spara per månad?



- Män svarar något oftare än kvinnor att de skulle spara 501 kr eller mer (33%).
- Även de yngre, 18-29 år svarar oftare 501 kr eller mer (36%).
- De äldsta, 65-79 år svarar istället oftare mindre belopp (-100 kr: 14%, 101-300 kr: 37%). De svarar även oftare engångsbelopp (15%).
- Vi ser ett samband med ökat sparande ju högre hushållsinkomst man har.
- Boende i hyresrätt svarar oftare 501 kr eller mer (40%).

Statens kostnad kan beräknas till ca 1 – 3,5 miljarder kr per år beroende på hur populärt bosparandet blir – långt under den samhällsekonomiska kostnaden av för lågt bostadsbyggande¹



Källa: SCB

¹ En enkel beräkning baserad på rapporten "Regionalekonomiska konsekvenser av ett lågt bostadsbyggande i Stockholm" från WSP Analys & Strategi på uppdrag av HSB Riksförbund och Riksbyggen.

**Evidens erbjuder kvalificerad analys
och strategisk rådgivning åt aktörer
inom samhällsbyggnadssektorn**

evidens:



Evidens
Sibyllegatan 32, 2 tr
114 43 Stockholm
Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se