

# Bosparande och förmånliga lån i andra länder

wsp

BYGGFÖRETAGEN

## Förord

Trösklarna in på den ägda bostadsmarknaden har höjts dramatiskt de senaste tio åren. Flera kraftfulla kreditåstramningsåtgärder har införts. Dessa, tillsammans med bankernas höga kalkylräntor, har gjort det betydligt svårare att köpa en bostad. I Stockholm och Göteborg har andelen unga vuxna som har möjlighet att köpa en nyproducerad etta halverats. Som en konsekvens av den minskade efterfrågan har bostadsbyggandet fallit dramatiskt de senaste åren. Men andelen unga vuxna som haft möjlighet att köpa en bostad har minskat under betydligt längre tid än så. Sedan början av 80-talet har andelen som äger sin bostad i åldern 25-34 år minskat från knappt hälften till under en tredjedel.

Majoriteten av unga människor vill bo i någon typ av ägt boende. Ägt boende innebär också en lägre boendekostnad än andra alternativ. Om fler ska kunna äga sitt boende krävs en rad åtgärder.

I den här publikationen presenteras en sammanställning av några av de länder som redan har verktyg för att möjliggöra för fler att äga sitt boende. Tanken är att ge inspel till en modell som sänker trösklarna till det ägda boendet och som fungerar i en svensk kontext. Åtgärder för att möjliggöra för fler att köpa en bostad är inte hela svaret på hur man förbättrar bostadsmarknadens funktionssätt, men väl en viktig byggsten. Så låt oss inspireras och lära av andra, och inleda diskussionen om hur vi ska lyckas.

**Tanja Rasmusson**  
Näringspolitisk chef, Byggföretagen

© Byggföretagen 2020

**BYGGFÖRETAGEN**

# Introduktion

- Syfte: kort och konkret genomgång av bosparande och förmånliga bolån i andra länder
- Urval av länder har skett enligt två principer:
  - *Möjlighet att jämföra med Sverige*
  - *Bosparande och/eller förmånliga bolån ska finnas i någon form*
- Mer detaljer finns i separat rapport

## Disposition

- Översikt
- Genomgång av bosparande och förmånliga bolån i sex länder
- Jämförelse, sammanfattning och slutsatser

# Översikt

Land	Bosparande	Förmånliga lån
Norge	Ja	Ja
Finland	Ja	Räntestöd, kreditreserverings- ersättning, premier
Tyskland (Österrike, Tjeckien, Ungern och Slovakien)	Ja	Till viss del
Storbritannien (England)	Tidsbegränsat och avslutat enligt plan	Tidsbegränsat enligt plan
Australien	Ja	Startbidrag (tas bort i vissa stater)
Frankrike	Ja	Ja



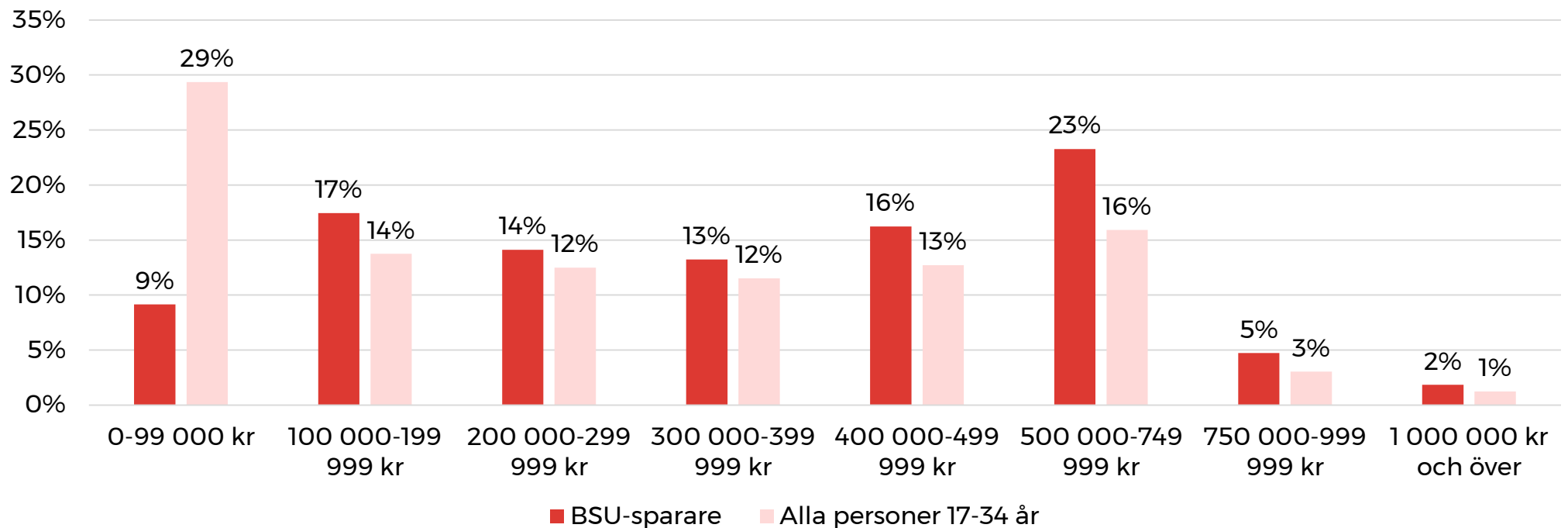
## Norge - Boligsparing för ungdom (BSU)

- Fördelaktigt bosparande i en bank
- Ett skatteavdrag för hushålls-sparande med 20 procent av det utbetalda sparandet, vilket innebär ett skatteavdrag på upp till 5 000 NOK per år.
- Möjligt att BSU-spara till 33 år och det finns ingen lägre åldersgräns (men är fördelaktigt först när en inkomst finns).
- Sparandet måste användas till en bostad, annars måste den skattemässiga förmånen återbetalas.
- Kan användas en gång.
- BSU måste tecknas innan köp av bostad.
- Maximalt insatsbelopp 25 000 NOK per år, totalt max 300 000 NOK
- Statens kostnad är 1,3 mdkr (0,1 % av budgeten) vilket har lett till 43 mdr NOK bosparande (2016).
- 360 000 bosparare 2018 och genomsnittligt skatteavdrag var 3 600 NOK.
- 92 % av bospararna är nöjda



# BSU-sparare har i genomsnitt en högre inkomst än andra...

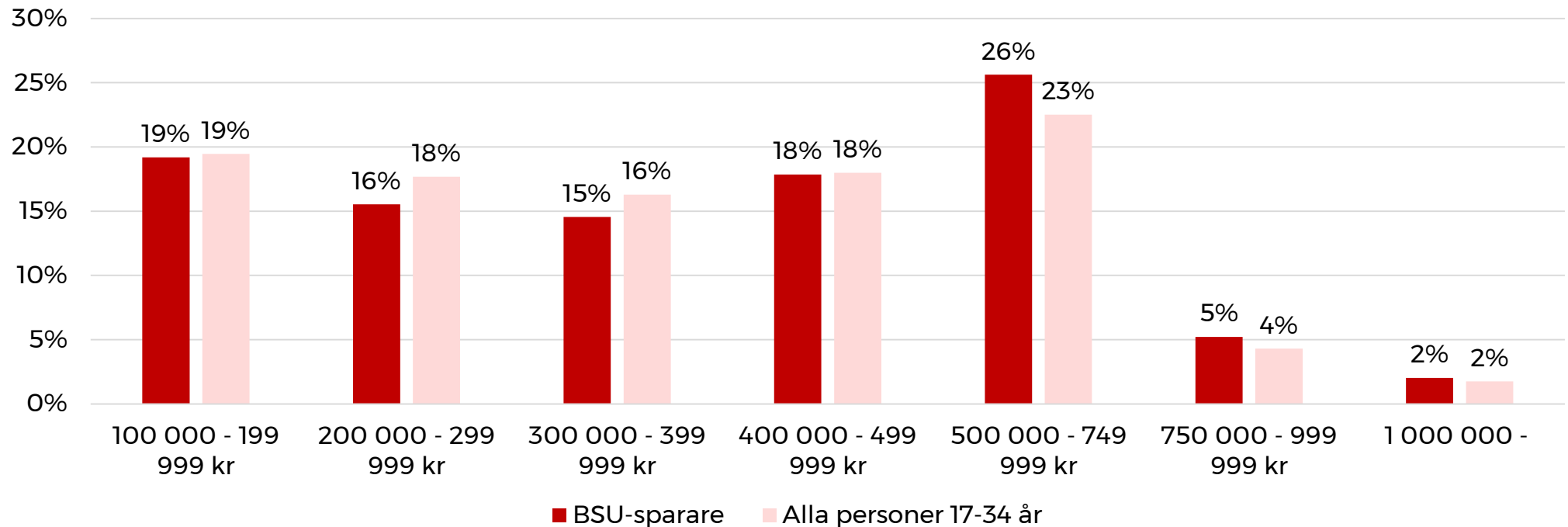
**Inkomstfördelning BSU-sparare jämfört med alla personer 17-34 år**





...Men tar man bort inkomster under 100 000 kr är skillnaderna inte stora. Det är naturligt, då BSU är lönsamt först när man har en inkomst.

**Inkomstfördelning BSU-sparare jämfört med alla personer 17-34 år - inkomster över 100 000 NOK per år**





## Fördelar och nackdelar med BSU



- Lär unga ett önskvärt beteende, dvs en sparkultur
- Populärt och träffsäkert mot unga förstagångsköpare
- Minskar känslighet mot ränteökningar



- Fyra av tio bosparare äger redan en bostad. Det finns förslag att stödet endast ska gå till de som inte redan äger en bostad.
- Stödet utnyttjas i högre grad av personer med högre inkomst.
- Det finns indikationer på att BSU leder till ökade priser.





## Norge – Husbanken

Statlig myndighet som bedriver bostadssocial politik

### **Bostötte**

- Bostadsbidrag ges till hushåll med låga inkomster för att täcka kostnader för en bostad, gäller även ägda bostäder. Målet är att hjälpa låginkomsttagare att få, behålla trygga bostäder av god standard. Ges av Husbanken och kommunerna i samarbete.

### **Startlån från kommunen**

- Målgrupp är personer som inte får bostadslån i en vanlig bank och som inte har möjlighet att spara. Lånet kan användas som topplån eller fullt lån för att köpa, bygga eller bygga om en bostad. Det är kommunen som beviljar lånet och hur mycket som man får låna. De flesta, men inte alla kommuner erbjuder startlån. Kostnaden delas mellan stat och kommun och har de senaste åren varit mellan 5-6 miljoner NOK.

### **Lån från Husbanken**

- Husbankens lån avser lån för att bygga, renovera eller bygga om en bostad. Husbanken finansierar även lån på landsbygden på platser där det är svårt att få finansiering till normala villkor. Kommuner och fastighetsägare som erbjuder "social housing" kan även använda sig av dessa lån. Husbanken ställer krav inom hållbarhet, kvalitet och energieffektivitet för att ge lån. Storleken på lånet baseras på i vilken utsträckning det enskilda projektet hjälper till att nå vissa offentliga mål. De flesta lån ges till professionella fastighetsaktörer, men även enskilda hushåll kan ansöka om ett lån.



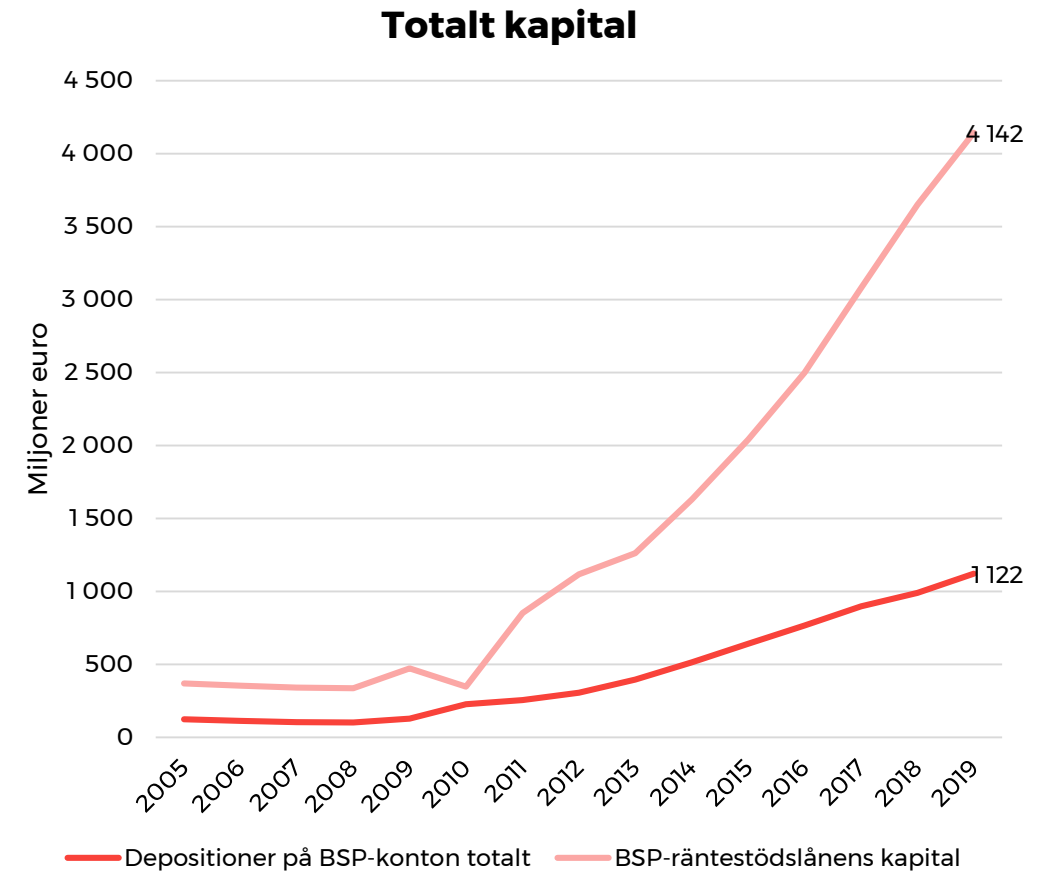
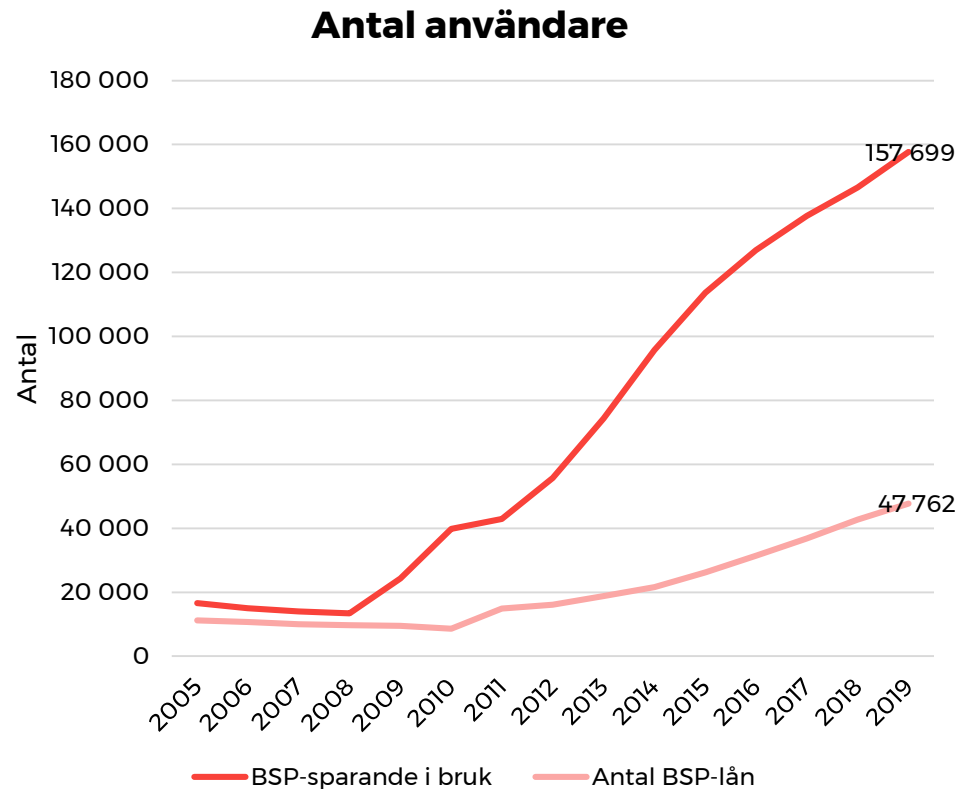
## Finland – Bostadssparpremie (BSP): Bostadssparande och räntestöd till bolån

- Ett system för bosparande och räntestöd för bolån. Öppet för personer mellan 15 och 39 år och om man inte tidigare ägt en bostad.
- Bostadsköparen tecknar ett avtal med banken och förbinder sig att spara minst 10 % av bostadens pris. Bostadsköparen ska sätta in mellan 150 och 3 000 euro per kvartal under minst två år. Banken förbinder sig att ge lån när sparmålet är uppnått, på som högst 90 % av köpesumman. Banken betalar en procents ränta på besparingarna. Därtill betalar banken en tilläggsränta på 2-4 % när sparmålet nåtts och bostaden köpts.
- Det finns ett maximalt lånebelopp, som är 180 000 euro i Helsingfors, 145 000 euro i Esbo, Vanda och Grankulla samt 115 000 euro i övriga landet.
- BSP-bostadsköparen får även ett förhöjt skatteavdrag för räntor, befrielse från överlåtelseskatt och avgiftsfri borgen.
- BSP-konton har lett till 59 155 bostadsköp eller bostadsbyggen mellan 2010 och 2019.



## Utveckling av BSP-sparande och BSP-lån

Ökad popularitet beror dels på ändrade regler, men även på att kreditrestriktionerna har skärpts och det har därmed blivit svårare att få en bostad än tidigare.

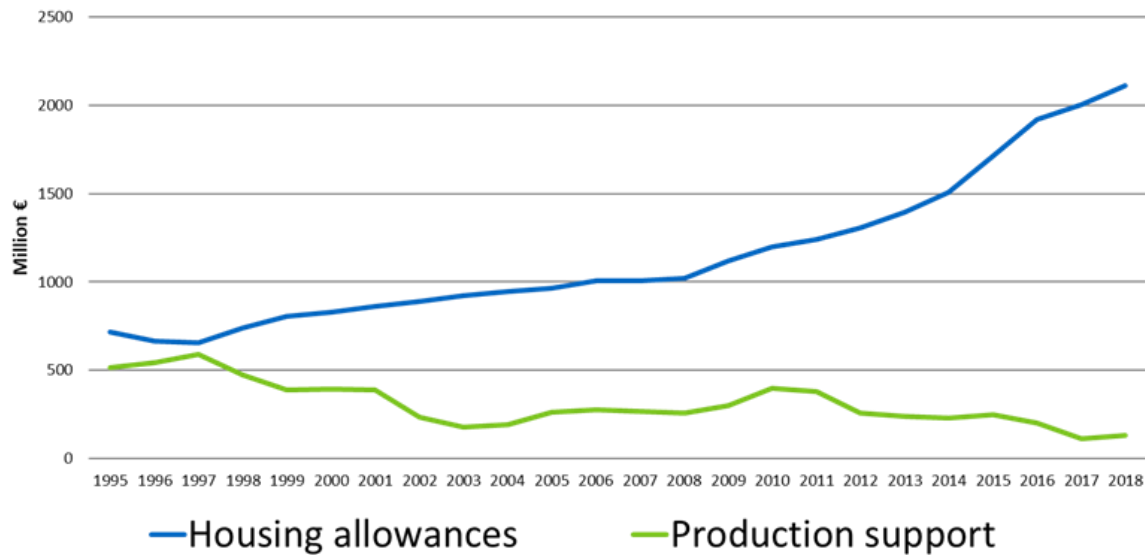




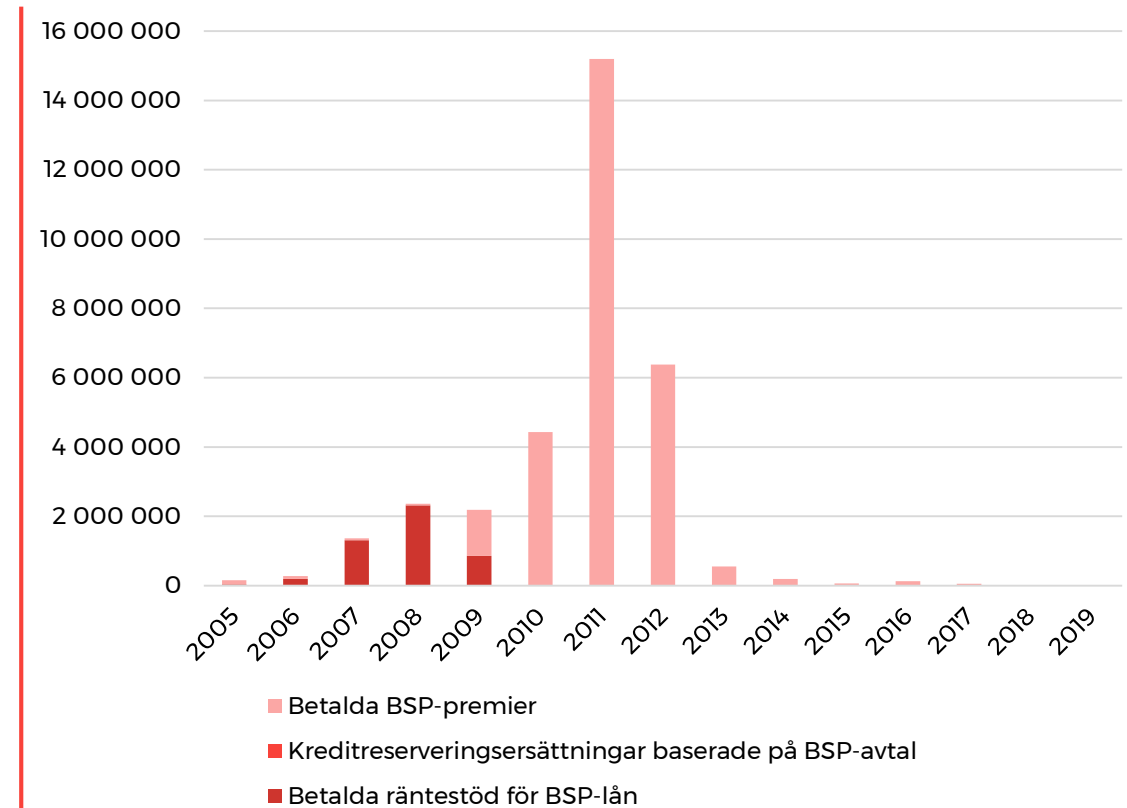
# Statliga kostnader för bostadsstöd

Den finska staten har som mål att gå från utbudsstöd till efterfrågestöd för bostäder, och består nu till största delen av bostadsbidrag. Statlig kostnad för BSP är numer näst intill obefintlig.

### Statens bostadsrelaterade kostnader



### Kostnader BSP (euro)





## Fördelar och nackdelar med BSP-systemet



- Tilläggsränta på bosparandet
- Skattefri låneränta
- Lägre ränta än för andra bolån
- Statligt räntestöd under tio år (men behövs inte längre pga låga räntor)
- Avgiftsfri statsborgen



- Har inneburit höga kostnader för staten, men inte längre



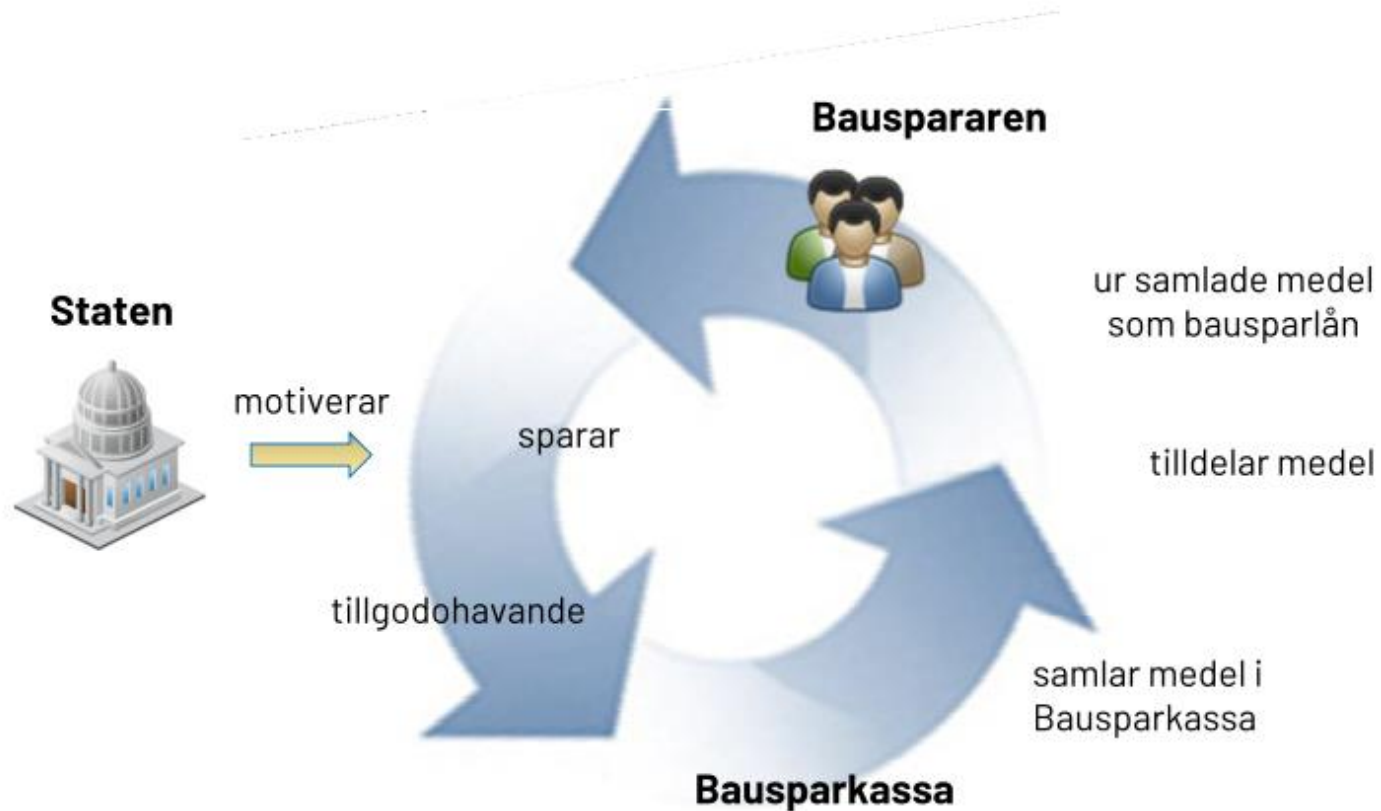
## Tyskland - Wohnungsbauprämie (WoP)

(samma system är exporterat till Österrike, Tjeckien, Ungern och Slovakien)

- Gynnsamt bosparande för alla åldersgrupper, kopplat till en bank som beviljar bolån.
- Målet för spararen är att spara till hälften av kontantinsatsen, dvs 10 % i Tyskland. Summan, räntan och insatsen bestäms i förhand. Används även till renoveringar av hus för äldre.
- Statlig premie utgår för sparande på max 512 euro per år och person. Max inkomst för att få premien är 25 600 euro per person/år.
- Själva bosparandet kostar inte staten något. Premien uppgår till 8,8 % av bosparandet och det kostade 162 miljoner euro 2018
- Leder till ett bosparande på 1,8 mdr euro (2018). Sedan 1948 har 300 mdr euro investeras i nyproduktion, renovering eller köp av 8,9 miljoner bostäder.
- 7,4 miljoner användare i alla åldrar. En majoritet är 30-54 år och har en månadsinkomst på 1-3 000 euro. En hög andel bor i f.d. Östtyskland.



# Det tyska bosparande i sparkassar är självfinansierat, men beroende av statliga incitament





# Fördelar och nackdelar med Wohnungsbauprämie (WoP)



- Sparandet ökar och används till investeringar i bostäder.
- Självfinansierat system.
- Långsiktigt och förutsägbart.
- Gynnar låginkomsttagare på landsbygden.
- Underlättar för husägare att ha råd att underhålla och energieffektivisera huset.



- Underlättar inte ungas boende i tillväxtorter.





## Tyskland – andra bostadspolitiska åtgärder

### **Arbeitsnehmersparzulage (ANSpZ)**

- Statlig subvention för arbetstagares sparande. Sparandet avser inte enbart bostäder. Staten bidrar med 9 % av det årliga sparandet upp till 470 euro. Maximal inkomstgräns är 17 900 euro per år och person (35 800 euro per par).

### **Eigenheimrente (Wohn-Riester)**

- Pensionssparande i en statligt subventionerad fond kan även användas till bostadsköp. Liknande system finns även i Kanada. När summan överstiger 10 000 euro kan den användas för att köpa bostad och bostadsköparen kan 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.



## Storbritannien – Help to buy: Equity loan

Nedanstående detaljer avser England, men övriga Storbritannien, dvs Skottland, Wales och Nordirland har liknande upplägg.

- Ett topplån som används till max 20 % av priset för nyproducerade bostäder. Målgruppen är förstagångsköpare och befintliga bostadsägare som vill flytta till en annan bostad.
- Det är räntefritt de första fem åren. År sex utgår en avgift på 1,75 % av bostadens indexerade värde. Avgiften stiger varje år, för att uppmuntra att lånet återbetalas snabbt. I Londonområdet kan Equity loan användas till 40 % av bostadens pris.
- Detta startade 2013 och ska sluta 2021. Många som är involverade vill att programmet ska fortsätta efter det. Syftet är att ekonomisk tillgänglighet för bostadsköpare och att uppmuntra bostadsutvecklare att bygga mer bostäder.
- Bostaden får inte kosta mer än 600 000 pund. Låntagaren ska inte äga en bostad vid bostadsköpet. Köparen behöver ha en kontantinsats på 5 %.



## Storbritannien – Help to buy: Equity loan

Nedanstående detaljer avser England, men övriga Storbritannien, dvs Skottland, Wales och Nordirland har liknande upplägg.

- Den officiella prognosen är att detta kommer stötta 360 000 bostadsköp fram till mars 2021.
- 75 % menar att Help to buy har hjälpt dem att komma in på bostadsmarknaden överhuvudtaget. De som har de lägsta inkomsterna och de som bor i London håller med i högre utsträckning.
- Efterfrågan på bostäder beräknas ha ökat med 37 % och utbudet beräknas ha ökat med minst 14,5 %.
- En viss prisökning finns på nyproduktion, men bostäderna är billigare än andra bostäder.
- Bostadsutvecklare uppskattar att deras verksamhet har ökat med 20 %.
- Medelåldern bland bostadsköpare har sjunkit med sex år, från 37,2 till 31,6 år.



# Equity Loan har en svagt prisdrivande påverkan

Figure 2.20: Local authorities by Help to Buy transactions per new build sales\* and change in newly built house price\*\*

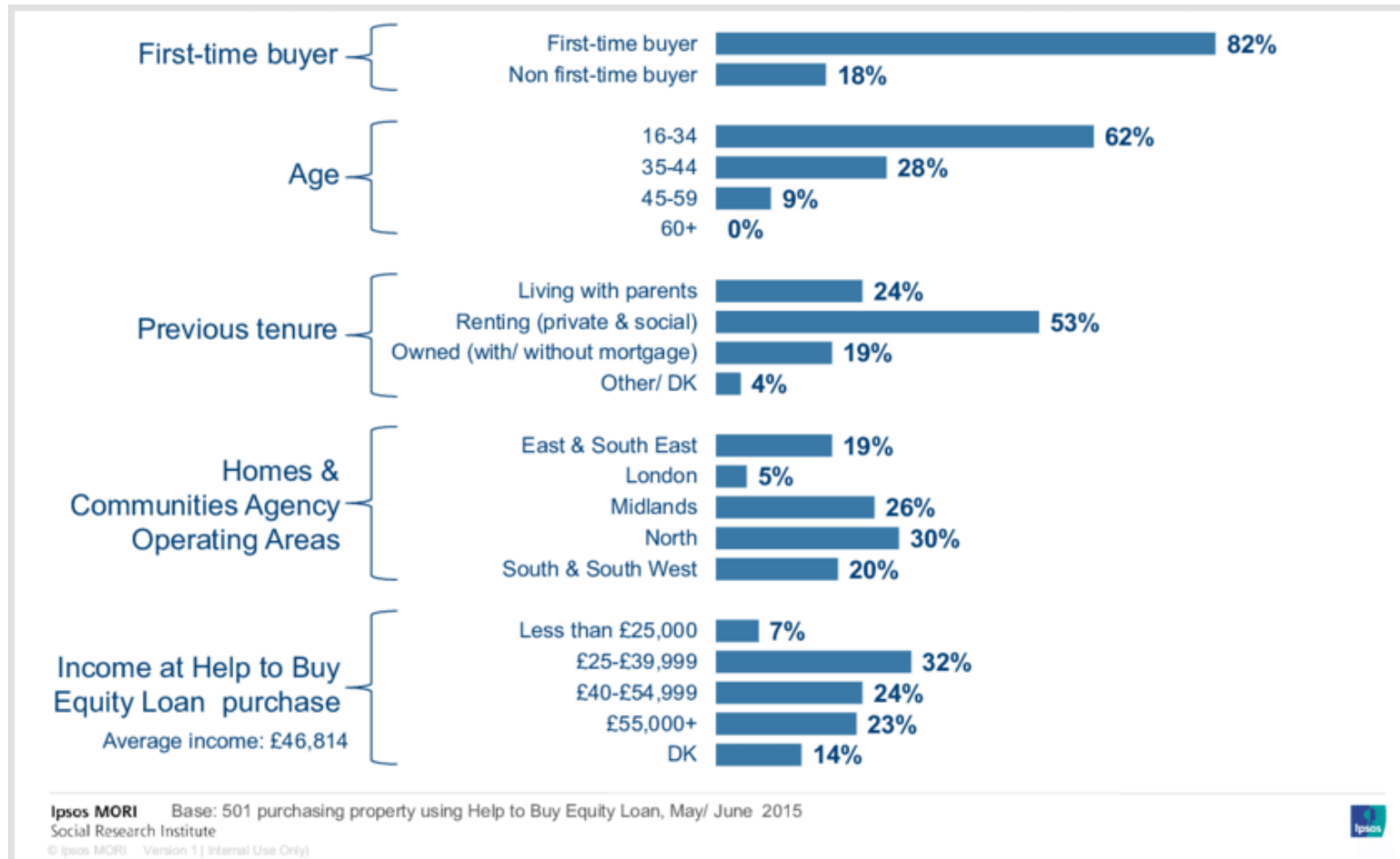


Source: For the Help to Buy, as Table 2.2. For house prices as Figure 2.5. Note: \* Q2 2013 to Q1 2017. \*\* From the annual average of 4-Q average ending in Q1 2013 to that ending in Q1 2017. The reference lines indicate the English averages (34.5% for the Help to Buy and 38.4% for the house price change).



# Vilka använder sig av Help to Buy: Equity Loan?

Mest unga, förstagångsköpare, tidigare hyresgäster med lägre inkomster.

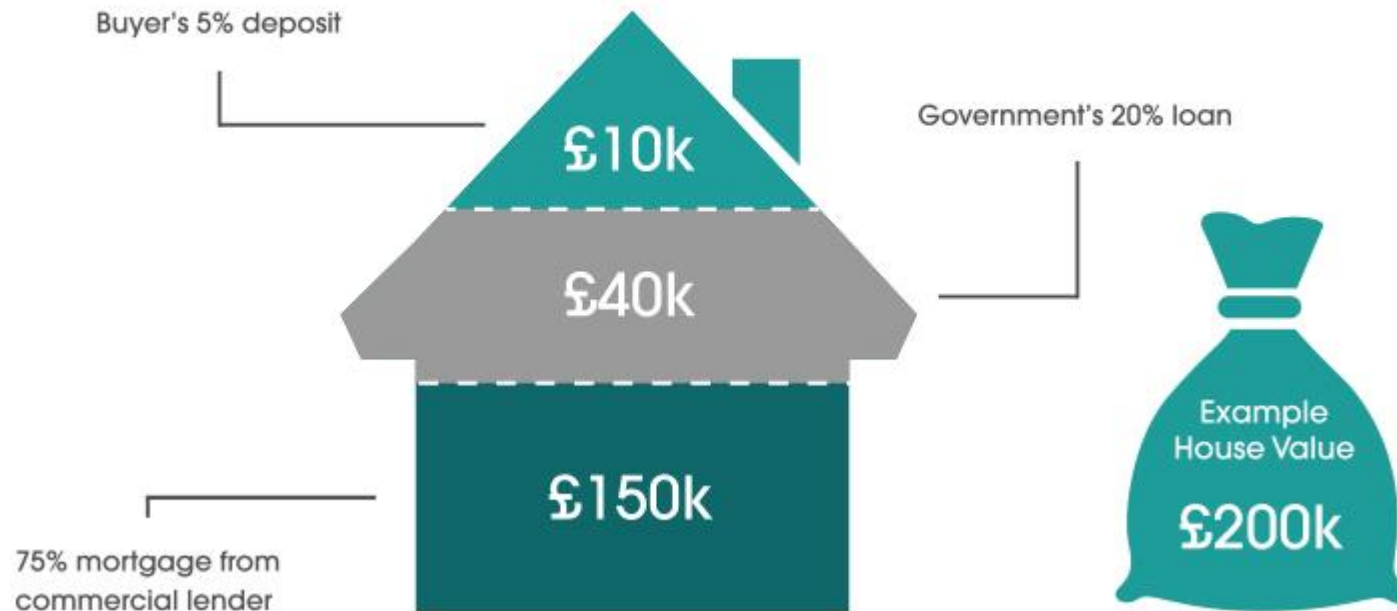


Källa: Evaluation of the Help to Buy Equity loan scheme 2017 - Ministries of housing, communities and local government



# Hur Help to buy: Equity Loan fungerar

Example: for a home with a £200,000 price tag





## Fördelar och nackdelar med HTB: Equity Loan



- Stimulerar bostadsbyggande.
- Fler unga kan köpa en bostad.
- Uppskattat hos både köpare, bostadsutvecklare och lånegivare enligt undersökningar.



- Vissa indikationer på att det leder till ökade bostadspriser och ökade vinster hos bostadsbolagen.



## Storbritannien – Individual savings account (ISA)

Avser England, men övriga Storbritannien, dvs Skottland, Wales och Nordirland har liknande upplägg.

- Avslutades enligt plan den 30 november 2019.
- Genom detta bosparande kan man få en bonus på 25 % från staten på det man själv sparar. Den maximala bonus en individ kan få från staten är 3 000 £. När tillfället för att köpa den första bostaden kommer så ansöker man via sin advokat eller ombud om att få den statliga bonus som man samlat på sig genom sitt sparande. Det gör att den statliga bonusen går direkt till att underlätta för förstagångsköpare att skaffa sig ett tillräckligt kapital.





## Australien - First Home Super Saver (FHSS)

- Programmet introducerades 2017-2018 för att göra bostäder mer ekonomiskt tillgängliga för förstagångsköpare. FHSS tillåter köparen att spara pengar genom en superannuitets-fond\*. Därefter måste man ansöka om att få använda sina besparingar, för att få köpa en bostad. Fonden kan användas genom att arbetsgivaren tar en del av bruttolönen och sätter in det på FHSS-programmet och detta beskattas med 15 % i fonden\*\*. Det är även möjligt att själv spara i programmet till redan beskattade pengar. Maximalt sparande är 30 000 AUD per person.
- Systemet liknar den svenska bruttolönevaxlingen för pensionssparande i Sverige.
- Staten har inga direkta kostnader, men de får lägre skatteintäkter.
- Effekten är omtvistad, och det är för nytt för att det ska finnas utvärderingar.
- Totalt utbetalat juli-sep 2018 var 13,5 MAUD, med ett genomsnitt på 14 500 AUD.

\* Enkelt uttryckt: köparen sparar ett förutbestämt belopp varje år.

\*\* Inkomstskatt 2019 är mellan 0-45 % beroende på inkomstnivå.



## Australien - First Home Owner Grant (FHOG)

- Programmet inrättades år 2000 och innebär ett startbidrag till förstagångsköpare. Programmet är nationellt och det finansieras av de olika staterna och territorierna. Reglerna skiljer sig åt mellan de olika staterna och territorierna.
- I Australian Capital Territory ser reglerna ut som följer: Startbidraget är 7 000 AUD och gäller nyproduktion eller bostäder som behöver renoveras kraftigt. Maxkostnaden på bostaden är 750 000 AUD (cirka 5,2 mSEK). Det finns inga inkomstkrav på köparen. Bidraget kommer att försvinna i denna region, eftersom det har blivit extra dyrt här. I andra regioner/territorier fortsätter bidraget och är upp till 26 000 AUD.
- Det finns krav från kreditgivaren, som avser att köparen måste ha sparat tillräckligt med kapital till kontantinsatsen och köparens inkomst måste vara tillräckligt hög för att garantera återbetalning av bostadslånet. Målgruppen är därmed köpare som har tillräckligt höga inkomster, men inte tillräckligt med startkapital.
- Statens kostnad är i genomsnitt 0,26 % av statens/territoriets budget. Som mest 1,74 % och som lägst 0,13 %.



# Fördelar och nackdelar med First Home Super Saver (FHSS) och First Home Owner Grant (FHOG)



- FHSS: Det finns en förutsägbarhet i sparandet, till skillnad mot annat sparande.
- FHOG: Bostäder har blivit mer överkomliga för förstagångsköpare. Antal bostadsköp har ökat och det har även bostadslån till förstagångsköpare samt tillståndsgivning av nya bostäder.



- FHSS: Det är en komplicerad modell. Maxbeloppet på 30 000 AUD räcker inte till en bostad i storstäderna. Vissa menar att bosparandet skulle vara mer förmånligt i ett vanligt sparkonto än i FHSS, men här är kritikerna oeniga.
- FHOG: Det gäller enbart de som har tillräckligt höga inkomster för att få låna. De flesta bostäder som köptes var befintliga bostäder, vilket innebär att utbudet inte har ökat så mycket.



## Frankrike - Plan Epargne Logement (Plan för bostadssparande PEL)

- En insats på 225 euro och man måste spara minst 540 euro per år i fyra till tio år med en maxgräns på 61 200 euro. Erbjuder en garanterad ränta som bestäms när kontot öppnas och som var 1 % 2016.
- Det fanns en statlig premie fram till 2018.
- Vanligt för förstagångsköpare.
- Röntan är beskattningsbar inkomst för inkomstskatt och sociala avgifter.
- Det går inte att ta ut pengarna som man vill.
- Varje medlem i familjen kan ansöka, även barn.
- Efter tre år kan man ansöka om ett lån på max 92 000 euro med en löptid på tio till femton år till en ränta på 4,2 %. Lånet kan användas för att bygga eller köpa en bostad.
- Sparande i PEL uppgick till 276 miljarder euro år 2018, vilket motsvarar 5,5 % av hushållens finansiella tillgångar.



## Frankrike - Compte Epargne Logement (Konto för bostadssparande CEL)

- CEL introducerades 1965 och har som syfte att uppmuntra sparande och underlätta för framtida bostadslån.
- En insats på 300 euro till en garanterad ränta som är 0,25 %. Det fanns en statlig bonus fram till 2018.
- Varje medlem i familjen kan ansöka, även barn. Man får ha max 15 300 euro i varje konto.
- Räntan är beskattningsbar inkomst för inkomstskatt och sociala avgifter. Personer med inkomster under 25 000 euro per år kan begära undantag från inkomstskatten.
- Efter att ha sparat i 18 månader kan den sparande få ett lån med fördelaktig ränta. Sparlånen kombineras ofta med andra former av lån. Räntan är 0,5 %. Lånet kan användas för att bygga eller köpa en bostad.
- Bosparandet kan användas för att köpa eller renovera en bostad för sig själv eller en familjemedlem.

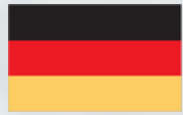
# Sammanfattning bosparande och förmånliga bolån

Land	Syfte	Målgrupp	Tidsrymd	Statlig inblandning
<b>Norge</b>	Underlätta för unga boköpare	Unga	Långsiktigt	Skatteförmån
<b>Finland</b>	Underlätta för unga boköpare	Unga	Under förändring till mer efterfrågestöd	Räntestöd, kreditreserverings ersättning, premier
<b>Tyskland</b>	Gynna byggandet, stabila bofinansier	Alla som vill köpa, bygga, renovera	Mycket långsiktigt	Premie för bosparandet
<b>Storbritannien</b>	Stimulera byggbranschen och boköpare	Förstagångsköpare som vill köpa nytt	Tillfälliga insatser	Statliga topplån
<b>Australien</b>	Underlätta för fler att köpa en bostad	Förstagångsköpare som vill köpa nytt eller renovera	Nytt bosparande, startbidrag sedan 2000	Nej, men lägre skatter
<b>Frankrike</b>	Uppmuntra bosparande	Alla som vill köpa	Långsiktigt	Skattelättnader Statlig premie avslutad 2018

## Kostnad och effekter är svåra att jämföra – olika länder utvärderar olika!

Land	Statens kostnad	Effekt
<b>Norge</b>	BSU: 0,1 % av budgeten	43 mdr NOK bosparande 360 000 bosparare
<b>Finland</b>	BSP: Har varit höga, men är nu obetydliga	1,1 mdr euro bosparande 158 000 bosparare
<b>Tyskland</b>	162 milj euro	1,8 mdr euro bosparande 7,4 miljoner bosparare
<b>Storbritannien</b>	Saknar uppgifter, men staten beräknar gå med vinst inom några år.	Prognos 360 000 bostadsköp 16-18 % fler bostäder till salu Sänkt medelålder med sex år
<b>Australien</b>	FHSS: Lägre skatter FHOG: 0,26 % av budget i genomsnitt	FHSS: saknar uppgift, för nytt FHOG: saknar uppgift
<b>Frankrike</b>	statlig premie borttagen	276 mdr euro sparande

# Vilka målgrupper och vilket bestånd ska gynnas?



Allt bestånd

Alla

Nyproduktion



Vissa



## Slutsatser

Det finns stora skillnader mellan olika länders system för bosparande och förmånliga bostadslån. Vissa system är mycket långsiktiga – andra är tillfälliga satsningar.

Målgrupperna skiljer sig åt, typ av bostäder som gynnas är olika, liksom typ av statlig inblandning.

Det de har gemensamt är att i princip alla lösningar för bosparande kombineras med någon form av förmånliga lån. Det andra som är tydligt är att någon form av statlig insats krävs, om inte annat som ett slags smörjmedel i ett i övrigt självfinansierat system.

Sett ur ett svenskt perspektiv finns det lärdomar att dra från de flesta länder. Det viktigaste är att utgå från vad syftet med en eventuellt svensk satsning och att bestämma en målgrupp. Först därefter går det att bestämma om man ska influeras mest av det norska, tyska eller det engelska systemet eller kanske utforma en helt egen variant.

En rekommendation är att inte enbart införa ett bosparande, utan bosparandet behöver kanaliseras till någon form av förmånliga lån.

# VI ÄR WSP

WSP är ett av världens ledande analys- och teknikkonsultföretag. Vi verkar på våra lokala marknader med stöd av global expertis. Som tekniska experter och strategiska rådgivare har vi tillgång till ingenjörer, tekniker, naturvetare, planerare, utredare och miljöspecialister liksom professionella projektörer, konstruktörer och projektledare. Vi erbjuder hållbara lösningar inom Hus & Industri, Transport & Infrastruktur och Miljö & Energi. Med 40 000 medarbetare på 500 kontor i 40 länder medverkar vi till en hållbar samhällsutveckling. I Sverige har vi omkring 4 000 medarbetare.  
[wsp.com](http://wsp.com)

