



# Spara eller slösa?

Ungas inställning till ett avdragsgillt bosparande

---

Thomas Ekvall  
Joel Jönsson

Jan von Essen  
Christian Brander

Januari 2018



HSB – där möjligheterna bor



# Innehåll

Sammanfattning	3
Introduktion	
Bakgrund och syfte	4
Startlån	5
Boligsparing for ungdom (BSU)	6
Metod	
Undersökningsmetod	7
Representativitet	8
Undersökningsresultat	
Resultat från enkäten	9
Uppräkning av resultatet	15
Sammanfattning av resultatet	17
Offentliga kostnader	
Startlån	18
Avdragsgillt bosparande	20
Slutsatser och resonemang	22
Källförteckning	24
Frågeformulär	25

## Kort om Prognoscentret och våra tjänster

Prognoscentret är ett oberoende marknadsanalysföretag som sedan starten 1978 erbjudit beslutsunderlag till aktörer inom den nordiska byggmarknaden. Vi har utvecklat en spännande produktportfölj med en kombination av generell marknadsinformation och skräddarsydda analyser. Med utgångspunkt i effektiva analysverktyg, ett stort nätverk och kompetenta medarbetare erbjuder vi många typer av marknadsanalyser som ger insikt och stöd i taktiska, strategiska och operationella val.

Med våra varierande analyser tillgodoser vi kunder inom såväl producent- som entreprenadled men även inom handel, bank och offentlig sektor och i dagsläget har vi flertalet av marknadens ledande aktörer som kunder.

Prognoscentrets filosofi är enkel: Vi bidrar med kunskap, analyser och prognoser till alla som arbetar eller har intressen inom bygg- och fastighetsbranschen i Norden.



## Rapporten i korta ordalag

Nya kreditregleringar och stigande bostadspriser har gjort att allt färre unga kan ta sig in på bostadsmarknaden. I den här rapporten undersöker vi attityden hos unga till ett avdragsgillt bosparande av norsk modell\* samt vilka kostnader ett sådant system skulle innebära för staten.

- 📍 **Stort intresse** - Resultatet visar att intresset för ett avdragsgillt bosparande är stort och att såväl personer med högre som lägre inkomster skulle nyttja systemet. Dessutom skulle det totala sparandet öka.

De som ställer sig positiva skulle dels omfördela delar av sitt löpande sparande till bosparkkontot men även öka det totala sparandet med i snitt 20 procent. Svaren indikerar även att personer med lägre inkomster skulle omfördela mer av sitt sparande till ett bosparkkonto samt öka sitt sparande mer i förhållande till inkomsten än vad de med högre inkomster skulle göra. De som ställer sig positiva till bosparkkontot tenderar att vara mer medvetna och engagerade i sitt sparande och de planerar att öka sitt sparande mer än de som negativa.

- 📍 **Låg kostnad för staten** - Om ett avdragsgillt bosparande infördes idag skulle kostnaden för staten uppgå till ca 2,1 mdkr per år i rena subventioner. Kostnaden skulle sedan öka till 2,4 mdkr på 20-års sikt. Detta ligger väl i linje med hur det ser ut i Norge där kostnaden låg på 1,3 miljarder NOK 2016. Ett system med startlån skulle, exkluderat för administrativa kostnader, inte kosta något givet att kreditförlusterna inte ökar dramatiskt från dagens nivå. Det skulle däremot innebära en ökad statlig upplåning. De totala kostnaderna kommer under rimliga antaganden att ligga under 3 mdkr på 20 års sikt, vilket kan sättas i relation till statens anslag för bostadsinvesteringar 2017 på 6,1 mdkr.

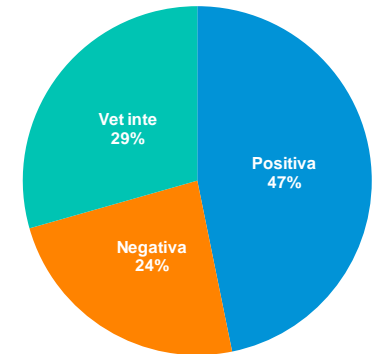
- 📍 **Spartid** - Utifrån antagandet om att det avdragsgilla bosparandet kompletteras med ett system för startlån har vi beräknat tiden som individerna behöver spara för att kunna köpa en genomsnittlig 1:a på 30 m<sup>2</sup> i tjugo större kommuner. Stockholm toppar med 20 år medan det i Borås räcker med 3 års sparande.

Undersökningen visar tydligt att ett avdragsgillt bosparande enligt norsk modell skulle främja ett ökat sparande och att de som skulle spara mest relativt sin inkomst är de med lägre inkomst.

**Ett avdragsgillt bosparande borde därmed utvärderas som en del i en mer omfattande reformering av bostadsmarknaden för att råda bot på dagens problem och brister.**

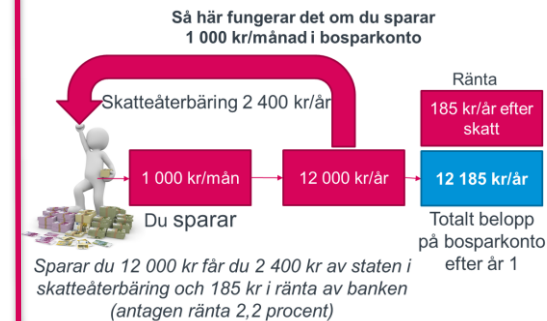
Enkät via webbpanel (Cint)  
Målgrupp 18-29-åringar i Sverige  
Totalt 782 svar

### Inställning till avdragsgillt bosparande av norsk modell\*



Cirka hälften av respondenterna ställer sig positiva till ett avdragsgillt bosparande, en fjärdedel är negativa och drygt en fjärdedel kunde inte ta ställning. Resultatet rimmar väl med hur många som nyttjar systemet i Norge.

### \*Bosparande av norsk modell





## Bakgrund och syfte

Det har blivit allt svårare för unga att etablera sig på bostadsmarknaden, något vi konstaterade i rapporten "Det var bättre förr"<sup>1</sup>. Förutom en generell brist på bostäder i urbana områden konstaterade vi att framförallt bolånetaket försämrat etableringsmöjligheten. Att kreditgivningen stryps och förrer får möjlighet att köpa bostad förstärker samhällsklyftorna där de som lyckas ta sig in tidigt (primärt från mer välbeställda familjer som kan bistå med lån eller bidrag till insatsen) ytterligare drar ifrån de som inte lyckas ta sig in på ägarmarknaden<sup>2</sup>. I tillägg kommer det utökade amorteringskravet, som införs från mars 2018, försvåra än mer för såväl unga som redan etablerade hushåll. Kreditregleringarna görs i syfte att öka den finansiella stabiliteten men tillgång till kapital är en grundförutsättning för förstagångsköpare. Att stimulera och premiera sparande framöver blir därför viktigt.

Mellan 1998 – 2000 fanns i Sverige ett ungdomsbosparande som erbjöds av bankerna utan statlig inblandning. Systemet var dock ineffektivt utformat samtidigt som bostadsbristen var betydligt mindre. Mer långlivade offentliga initiativ för att stimulera bosparande finns i flera länder som exempelvis Norge, Finland och Frankrike. I Norge är det främst två system, "Boligsparring for ungdom" (BSU) och startlån, som funnits under en lång tid och som visat sig effektiva.

**På uppdrag av HSB har Prognoscentret därför undersökt intresset hos unga för ett bosparsystem motsvarande det norska och vilken kostnad det skulle generera för staten.**

Analysen baseras på en enkätundersökning genomförd i december 2017 där resultaten sedan används för att skatta intresset för systemet, hur mycket individerna tror sig spara i det, hur lång tid de behöver spara samt kostnaden för staten. Vi resonerar även kring vilka effekter ett startlånesystem skulle få i kombination med ett bosparsystem.

Trevlig läsning!

1. "Det var bättre förr", Prognoscentret 2017

2. Långsiktiga effekter av att äga och hyra sin bostad, Evidens och Bofrämjandet 2017





## De norska systemen - Startlån

I Norge finns två kompletterande system som syftar till att underlätta för unga och andra personer med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det ena är startlån och det andra är avdragsgillt bospårande.

Syftet med startlån är att fler ska få möjlighet att äga en bostad. Det finns ingen begränsning i hur stor andel av köpesumman lånet får finansiera utan det kan rent lagmässigt finansiera hela köpet. Systemet justerades 2014 vilket ledde till att många unga i etableringsfasen numera är exkluderade från att få startlån. **Lånet är behovsprövat och ges numera endast till hushåll som har långvariga problem med att finansiera köp av egen bostad** (unga vuxna tillhör ofta inte denna kategori då de med tiden höjer sina inkomster). Startlånet är finansierat av staten genom den så kallade Husbanken men tilldelas och administreras av kommunerna.

### Husbanken ställer följande krav på mottagare av startlån:

- Den sökande måste ha svårigheter att låna på den privata kreditmarknaden
- Den sökande måste ha betalningsförmåga för ränta och amortering och samtidigt ha tillräckligt kvar för att täcka nödvändiga levnadsomkostnader
- Bostaden ska vara prisvärd i förhållande till området och hushållet ska själv bo i bostaden
- Bostaden ska ligga i den kommun som beviljar lånet

Räntan på lånet uppgår till statens upplåningsränta plus 0,5 procentenheter och eventuellt ytterligare 0,25 procentenheter som kommunen tar. Amorteringstiden ligger på 25 år varav de första 5 åren är amorteringsfria. Startlånen kan ses som ett blacolån men med betydligt lägre ränta och med längre återbetalningstid.



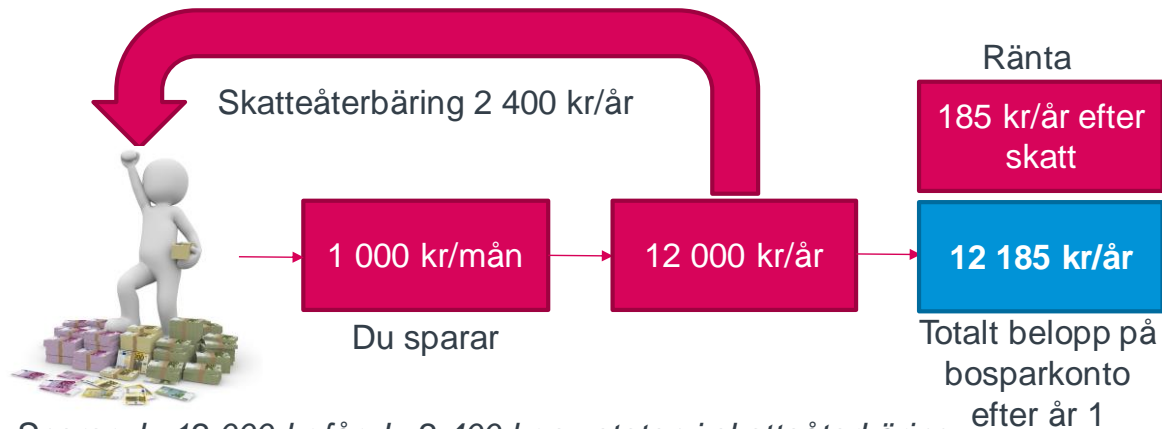


## De norska systemen - Boligsparing for ungdom (BSU)

BSU har funnits i Norge under många år. Liksom startlånen är syftet att fler ska få möjlighet att äga sin egen bostad. I korta drag innebär sparformen följande (2017):

- Personer mellan 13 – 33 år får spara i systemet.
- Kontot måste upprättas innan den första bostaden köps.
- Endast ett BSU konto per individ får upprättas. Däremot kan kontot flyttas mellan olika banker.
- Maximalt får 25 000 kronor per år sparas på kontot med ett skatteavdrag på 20 procent (motsvarande max 5000 kronor). Det måste dock finnas en beskattningsbar inkomst att dra av mot.
- Maximalt sparbelopp är 300 000 kronor.
- Tas mer pengar ut under ett år än vad som sätts in så är kontot "sprättat". Det går då inte att nyspara mer i bosparkontot.
- Pengarna som sparats får endast användas till insats vid bostadsköp eller amortering. Används de till något annat får skatteavdraget betalas tillbaka till staten.
- Bankerna ser detta som ett sätt att knyta till sig en framtida bra kund samtidigt som pengarna ligger låsta under lång tid. Räntan de erbjuder är även förmånlig och ligger i dagsläget kring 3,2 procent eller mer.

### Så här fungerar det om du sparar 1 000 kr/månad i bosparkonto



*Sparar du 12 000 kr får du 2 400 kr av staten i skatteåterbäring och 185 kr i ränta av banken (antagen ränta 2,2 procent)*



## Undersökningsmetod och tillvägagångsätt

En webbenkät har besvarats av målgruppen "unga vuxna" i åldrarna 18-29 år. Vi har ställt frågor via Cints webbpanel och urvalet speglar målpopulationen med avseende på region och kön. Svarspersonerna har i enkäten fått uppge sitt sparande det senaste året samt vad de planer att spara under det kommande året. Vi har sedan ställt respondenterna inför ett scenario där de får omvärdera sitt framtida sparande, givet att ett avdragsgillt bosparsalternativ fanns tillgängligt med jämförelsevis hög ränta.

Urvalet är begränsat till personer under 30 år trots att personer upp till 33 år får spara i det norska bosparsystemet. Anledningen är att vid ett införande skulle det initiala intresset troligen vara lågt hos 30-33 åringarna eftersom sparandetiden blir för kort. Dock skulle det öka naturligt över tiden (då yngre blir äldre). Vi antar istället vid uppräknings att personer 30 -33 år skulle agera som 29 åringarna. Vi har även ställt frågor till personer som redan äger sin bostad även om de inte skulle få nyttja systemet enligt norsk modell. Vi bedömer att det ger en mer rättvisande bild av hur efterfrågan på ett bosparsystem ser ut än om vi skulle utesluta dem.

I och med att frågorna i undersökningen syftar till att mäta en eventuell beteendeförändring bland *unga vuxna* och i tillägg rör komplexa finansiella beslut av spekulativ natur ("Hur mycket skulle du spara om ..."), finns det metodmässiga utmaningar att ta hänsyn till. 1 203 webbintervjuer har genomförts. Efter att två inledande testundersökningar om totalt 295 respondentsvar analyserats med avseende på bortfall, svarens rimlighet och respondenternas svarstid reviderades frågeformuläret till att innefatta färre frågor av enklare natur med bifogade illustrationer. Av följande 908 intervjuer var 41 stycken inkompleta. Vi har vidare uteslutit 85 stycken oseriösa respondenter ur undersökningen i syfte att säkerställa god kvalitet. Exempel på detta är respondenter som svarat max på alla svarsalternativ (inklusive antal vuxna och barn i hushållet), eller respondenter som svarat för snabbt på enkäten för att hinna förstå alla frågor. Resultaten i rapporten bygger därmed på 782 intervjuer. Frågorna ligger bifogade i Appendix.

### Undersökningen i korthet

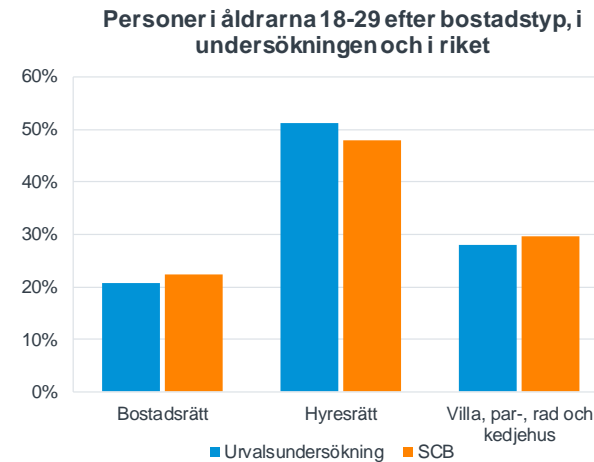
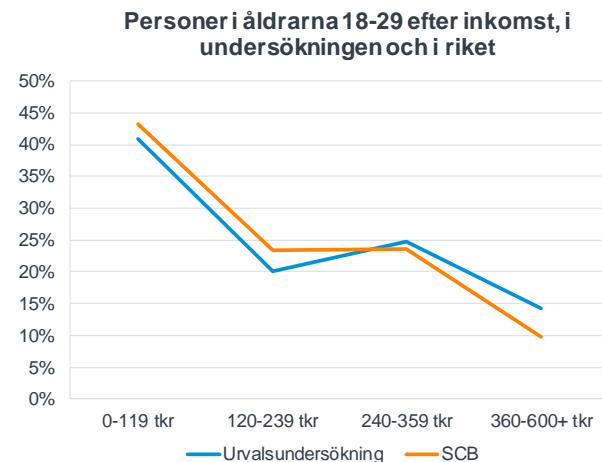
Population	Personer i Sverige i åldrarna 18-29 år.
Metod	Webbaserad enkätundersökning med urval från Cints webbpanel.
Urval	Urvalet är styrt efter könsfördelning och region
Antal intervjuer	1203 st
Mätperiod	Undersökningen öppen mellan 1-5 december 2017
Genomsnittlig svarstid	2-3 minuter.
Representativitet	Mycket god representativitet m.a.p. inkomst, boendetyper och ålder.



## Levnadsförhållanden och representativitet

Sammanfattningsvis visar jämförelserna mellan urvalet av respondenter i undersökningen och den svenska befolkningen i samma ålderskategori på att urvalet i all väsentlighet är representativt för riket med avseende på nedan nämnda bakgrundsvariabler.

- Åldersfördelningen i undersökningen rimmar i stort väl med hur fördelningen av 18-29-åringar ser ut i riket. Andelen 27-29-åringar är dock något högre i undersökningen än i populationen som helhet.
- Inkomstfördelning, könsfördelning och regionsfördelning stämmer mycket väl överens med SCBs statistik över 18-29-åringar i riket.
- Drygt 40 procent av respondenterna hyr sin bostad, cirka en tredjedel äger sitt boende och resterande cirka 25 procent bor hemma hos föräldrar. Respondenternas bostadssituation speglar SCBs befolkningsstatistik för den aktuella målgruppen.
- Av dem som hyr sin bostad innehar ca 65 procent ett förstahandskontrakt, knappt en 20 procent hyr i andrahand och resterande 15 procent bor i ett studentboende.
- 38 procent arbetar heltid, 31 procent studerar och övriga 31 procent jobbar deltid, är arbetslösa eller har svarat "annat" som huvudsaklig sysselsättning.
- Andelen respondenter som hyr sitt boende är cirka 40 procent oberoende av sysselsättning. Andelen som äger sitt boende är störst bland dem som arbetar heltid och endast cirka 8 procent av de heltidsarbetande bor fortfarande hemma.







## Undersökningsresultat

# Sparandet idag – ökar med inkomsten

I genomsnitt uppger respondenterna att de kommer att spara runt 22 500 kronor under det kommande året, att jämföra med 21 300 kronor föregående år. Att skillnaden är liten tyder på att respondenterna har ett realistiskt förhållningssätt till framtida sparande.

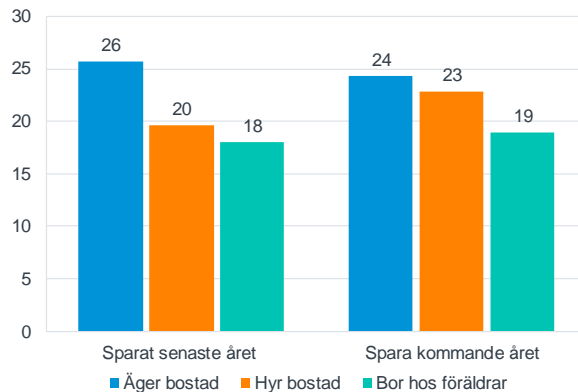
De som hyr sitt boende eller fortfarande bor hemma kommer i genomsnitt att spara mindre än de som äger sin bostad. I förhållande till inkomsten sparar de dock något mer jämfört med de som äger sin bostad.

Det genomsnittliga sparandet det senaste året är märkbart lägre i åldersspannet 18-20 år. De sparade knappt 15 000 kronor per år medan de äldre respondenterna i genomsnitt sparade 22 000 kronor om året. Att yngre personer sparar mindre bedömer vi i hög grad beror på att det är en mellanperiod i livet där individen varken har etablerat sig på arbetsmarknaden eller har påbörjat sina studier vilket påverkar den sammanlagda inkomsten och därmed viljan och möjligheten att spara.

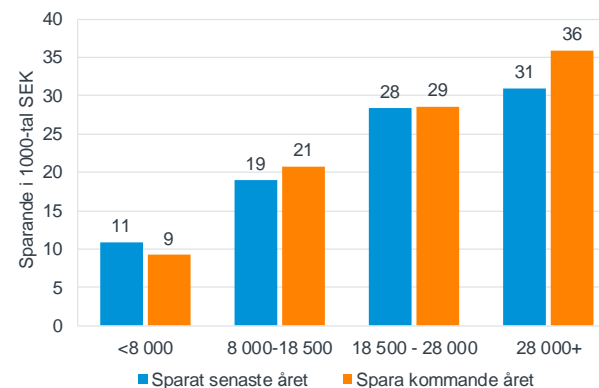
Att sparandet i åldersspannet 21-29 år inte skiljer sig nämnvärt är dock överraskande där framförallt de äldre är mer etablerade på arbetsmarknaden och har större möjlighet att spara mer. Vad gäller sparandet framöver planeras en mindre ökning bland alla åldersspann med undantag för 21-23-åringar som tvärt om planerar att minska sitt sparande.

Som väntat är det framförallt inkomsten som förklarar sparandet. Sparandet ökar med inkomsten men ökningstakten är avtagande. Däremot tror sig personerna i den högsta inkomstgruppen kunna spara mer framöver vilket inte är fallet för övriga inkomstgrupper. I och med att storleken på inkomsten står i nära relation till individens arbetssituation är det föga förvånande att sparandet är högst bland heltidsarbetande, lägre bland deltidsarbetande, studerande och lägst bland de arbetslösa.

Årligt sparande i 1000-tal SEK, fördelat på tidshorisont och boendesituation



Årligt sparande fördelat på månadsinkomst

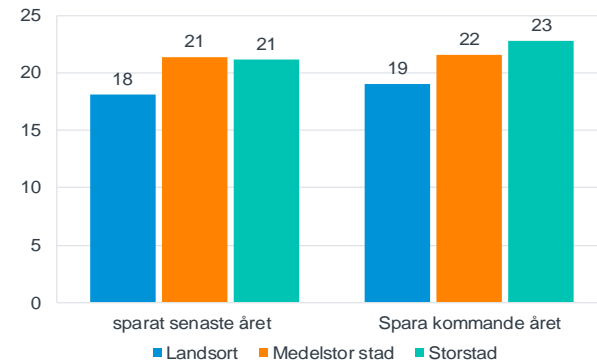




## Undersökningsresultat

Studien visar att sparandet är lägre i landsortskommuner jämfört med övriga kommungrupper. I genomsnitt sparar individerna 18 000 kronor om året, att jämföra med drygt 21 000 kronor i medelstora- och större städer. Att sparandet i medelstora städer i det närmaste är lika stort som i storstäderna är intressant då inkomsten i snitt ligger ca 3 000 kronor lägre än i storstäderna enligt undersökningen. Personer i storstadsområden planerar att öka sitt sparande något medan boende i övriga områden i princip kommer att spara lika mycket som de gjorde under föregående år.

Årligt sparande i 1000-tal SEK, fördelat på region





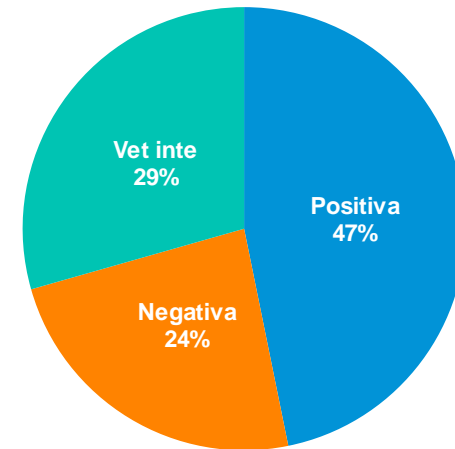
## Stort intresse för avdragsgillt bosparande

Knappt hälften av respondenterna i undersökningen menade att de skulle spara i ett avdragsgillt bosparkonto av norsk modell om det fanns tillgängligt idag. Cirka en fjärdedel skulle inte göra det och relativt många, knappt 30 procent, kunde inte ta ställning.

De respondenter som är intresserade av ett avdragsgillt bosparande sparar idag mer i snitt än de som inte är intresserade. Hela differensen, där de som är intresserade sparar mer än de som inte är intresserade, förklaras av svaren från respondenter boende i hyresrätt. Det indikerar att många som bor i hyresrätt sparar till ett framtida bostadsköp.

Vidare är skillnaden i sparande idag och kommande 12 månader mindre bland de som är intresserade av ett bosparande. Med andra ord planerar de inte att förändra sitt sparande över tid i lika stor utsträckning som de som inte är intresserade av bosparande, vilket tyder på en mer genomtänkt sparstrategi. **Däremot avser de att öka sparandet med mer i genomsnitt med ett bosparalternativ än de respondenter som inte är intresserade av bosparsalternativet.**

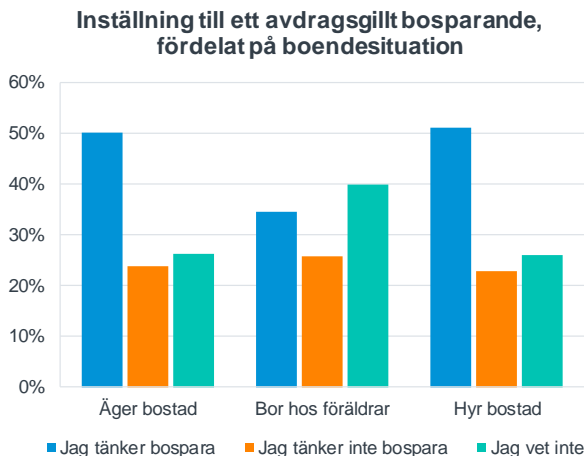
Intresse för bosparande. Andel positiva, negativa och osäkra





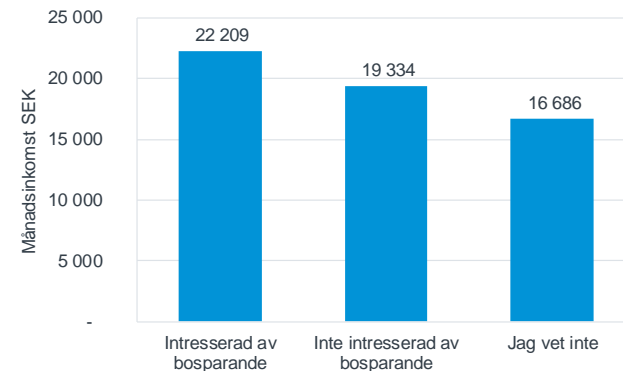
## Intresse fördelat på inkomst och boende

Andelen som inte är intresserade av bosparkonto är högst bland personer som bor hemma. Denna grupp utgör dock endast 24 procent av respondenterna i undersökningen. Intressant nog är inställningen till ett avdragsgillt sparande i det närmaste identiskt mellan de personer som redan äger sitt boende och de som hyr. Hushåll som redan äger sitt boende kan dock inte öppna ett bosparkonto (enligt det norska regelverket) men hade med hög sannolikhet nyttjat bosparkontot innan de köpte sin första bostad, om systemet hade funnits.



Det förefaller rimligt att det är individernas boendesituation i kombination med inkomster som framförallt förklarar intresset att bospara, eftersom livssituationen bland de yngre hushållen skiljer sig mycket åt.

**Genomsnittlig månadsinkomst fördelat på intresse för bosparande**



De som står utanför arbetsmarknaden (drygt 4 procent arbetslösa) är i betydligt högre utsträckning osäkra eller negativt inställda till att förändra sitt sparande med ett avdragsgillt bosparande som alternativ. Däremot är de som studerar ungefär lika intresserade av att bospara som de som arbetar heltid eller deltid. Detta speglar delvis studenternas syn på anställning och inkomst framöver.

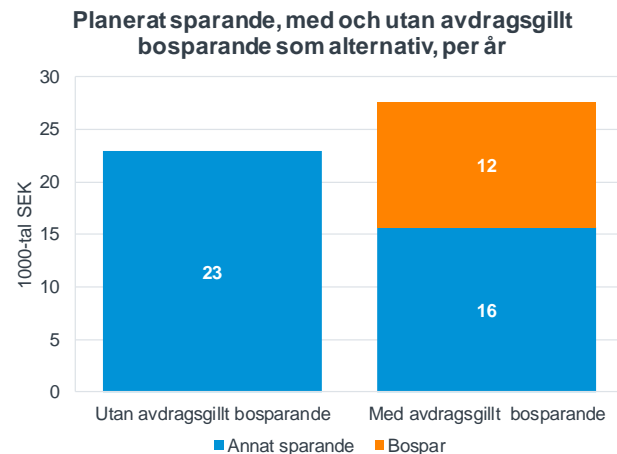


## Förändrat sparbeteende

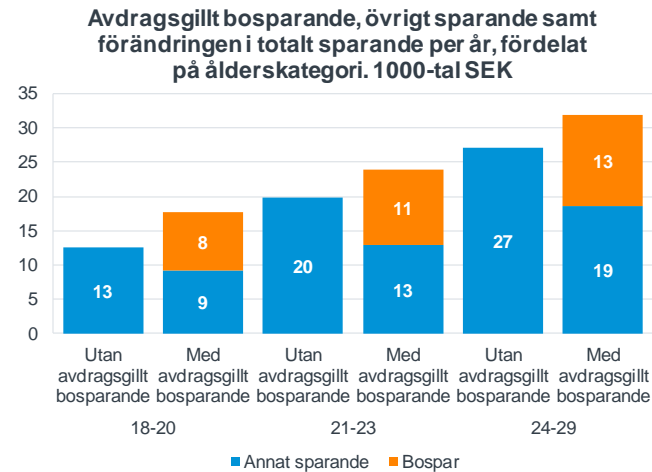
I genomsnitt skulle de respondenter som ställer sig positiva till ett avdragsgillt bosparande (47 procent) omfördela nära hälften (43 procent) av sitt sparande till ett bosparkonto. Resterande sparande placeras på andra ej specificerade sätt.

Sparandet skulle även öka med i genomsnitt 4 700 kronor per person och år (ca 20 %) jämfört med det sparande som respondenterna tidigare angav att de hade tänkt spara, dvs. innan de fått avdragsgillt bosparande som alternativ. Denna andel kan ställas i relation till gruppen som ställer sig negativa till ett avdragsgillt bosparalternativ vilka planerar att öka sitt sparande med 12 procent kommande år. De som bor hemma eller hyr sin bostad ökar sitt sparande mer än de som äger sin bostad i dagsläget.

De respondenter som avser omfördela delar av sitt sparande till ett avdragsgillt bosparkonto ökar sitt totala sparande till knappt 28 000 kronor, varav 12 000 kronor placeras på bosparkontot.



Det kan jämföras med de totalt 23 000 kronor som samma respondenter uppgav att de skulle sparat innan bosparkontot var valbart för dem. 18-23-åringar planerar att spara ungefär lika mycket pengar i avdragsgillt bosparande som i övriga sparformer. De skulle även öka sitt sparande i samma utsträckning som 24-29-åringarna med det nya bosparalternativet, vilket innebär att de skulle öka sitt sparande mer i förhållande till sin inkomst än vad den äldre åldersgruppen skulle göra. I kronor och ören ökar dock sparandet med åldern.



De med lägre inkomster skulle i snitt fördela sparandet lika mellan bosparkontot och övriga sparformer. Personer med lägre inkomster skulle dessutom öka det totala sparandet lika mycket med ett avdragsgillt sparande (mätt i kronor) som de med högre inkomster vilket innebär att de med lägre inkomster ökar sitt sparande mer, relativt sett.

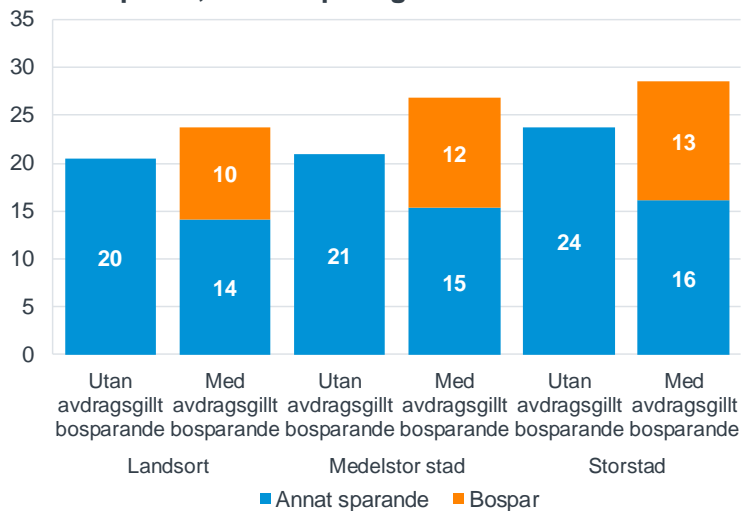


## Högre sparande i större städer

Individer i storstadsområdena uppgav i högre utsträckning att de tänkte öka sparandet det kommande året innan förslaget om avdragsgillt sparande presenteras. Med avdragsgillt bosparkonto som alternativ skulle dock individer i medelstora städer öka sitt totala sparande mest procentuellt sett.

Skillnaden speglar till viss del det faktum att bostadspriserna är lägre i medelstora städer jämfört med storstadsområden vilket innebär att bosparandet ger "mer" bostad på kortare tid än motsvarande sparande i storstadsregioner. Möjligheten att köpa en bostad inom rimlig tid är där högre än vad den är i storstäder. Sparandet är även högre i förhållande till inkomsten i medelstora städer då inkomsterna generellt sett är lägre jämfört med i storstadsområdena. På motsvarande sätt kan incitamenten för att bospara vara *lägre* i landsortskommuner eftersom bostadspriserna där är så pass låga att det inte motiverar ett högre sparande.

Avdragsgillt bosparande samt övrigt sparande per år, fördelat på region. 1000-tal SEK





## Uppräkning av resultatet – 45 % skulle bospara

Om vi antar att andelen som svarat ”Jag vet inte om jag skulle spara i ett avdragsgillt bosparande” kommer spegla förhållandet mellan ja- och nej-svar framöver kommer ungefär 2/3 att spara i bosparkonto någon gång under sitt liv. Samtidigt bor omkring 2/3 hemma hos föräldrar eller i hyrt boende vilket är en förutsättning för att få spara. **Därmed kan vi anta att omkring 2/3 av 2/3 av befolkningen, alltså 45 %, i åldern 18 – 33 år skulle spara på bosparkonto.**

Denna andel är något över motsvarande andel i Norge på knappt 40 %, men likväl inom rimlighetens gränser. Andelen ”vet ej”-svar som senare ställer sig positiva till bosparande kan dessutom vara något lägre eftersom deras inkomster är lägre, vilket även påverkar inställningen till avdragsgillt bosparande.





## Uppräkning av resultatet – Behovet varierar

**Givet att individer i större och medelstora städer sparar så som de uppgett i enkäten kan en beräkning göras för hur lång tid de behöver spara för att kunna köpa en bostad.**

I snitt uppger personer i storstäder att de skulle spara 12 500 kr i bosparkonto medan personer i medelstora städer skulle spara 11 500 kr per år. Vi antar vidare:

- att såväl sparande och bostadspriser ökar i takt med lönerna.
- att individerna endast använder bosparkontot samt 5 procent statligt topplån som finansiering.
- att räntan på bosparkontot ligger konstant på 2,2 procent.

Beräkningen visar att det i Stockholm skulle ta 20 år att spara ihop 10 procent av insatsen till en lägenhet på 30 kvm givet dagens priser och en prisökningstakt på 3,5 % årligen. Även i Uppsala och Göteborg tar det lång tid att spara. Skulle dock delar av det som sparas utanför bosparkontot också användas skulle sparandetiden kortas avsevärt. Samtidigt är den beräknade spartiden så kort som 3 år i Nyköping, Kristianstad och Borås. Såväl sparandetid som behov av ett avdragsgillt sparande varierar således mycket mellan olika delar av landet.

Vi har även skattat sparandetiden, under förutsättning att de sparar enligt de uppgifter som angavs innan bosparkontot presenteras som alternativ.<sup>1</sup> Sparandetiden skulle kortas avsevärt i främst större städer.

1. Vi antar att fördelningen mellan bosparande och övrigt sparande är så som de uppgett när de svarade om hur mycket de skulle lägga i bosparkontot respektive övrigt sparande (drygt 40 % av det totala sparandet är bosparande)

Beräknad sparandetid

Kommun	Antal år	
	Med avdragsgillt sparande	Utan avdragsgillt sparande
Stockholm	20	26
Uppsala	14	17
Göteborg	13	17
Linköping	9	12
Umeå	9	12
Jönköping	7	9
Växjö	7	8
Halmstad	7	8
Örebro	7	9
Luleå	7	9
Malmö	6	8
Norrköping	5	6
Karlstad	5	7
Västerås	5	6
Gävle	5	6
Eskilstuna	4	5
Helsingborg	4	5
Nyköping	3	4
Kristianstad	3	3
Borås	3	4





# Nu vet vi följande...

- Respondenterna har i genomsnitt sparat 21 000 kronor det senaste året, dvs. 1 750 kronor i månaden. Innan respondenterna ställdes inför möjligheten till ett avdragsgillt bosparsalternativ uppgavs att sparandet i genomsnitt skulle öka med 5 procent det kommande året. Sparandet ökar med inkomsten och är generellt högre i urbana områden
- 47 procent av respondenterna svarar att de skulle spara i ett avdragsgillt bosparande om möjlighet fanns, 24 procent skulle inte göra det och knappt 30 procent vet inte
- De som inte tänker bospara eller inte kan ta ställning är högst bland personer som bor hemma. Det är dock ingen skillnad i intresset för avdragsgillt bosparande mellan respondenter som äger sitt boende och de som hyr
- De som tänker öka sitt sparande mest med ett avdragsgillt bosparsalternativ är personer som bor i hyresrätt. Personer med högre inkomster och som redan sparar mer idag ställer sig mer positiva till att bospara än de med lägre inkomster
- Det är framförallt individer i storstäder som skulle nyttja bosparkontot och intresset faller i förhållande till urbaniseringsgrad
- Av de som ställer sig positiva till ett avdragsgillt bosparkonto är det boende i medelstora städer som ökar sitt sparande mest
- Uppskattningsvis 45 procent av befolkningen i åldern 18-33 år bedöms spara i sparformen om den infördes idag
- De respondenter som är intresserade av ett avdragsgillt bosparande ökar sitt planerade sparande med i genomsnitt 4 700 kronor per person och år, vilket innebär en ökning på 20 procent. De skulle dessutom omfördela stora delar av sitt nuvarande sparande till bosparformen
- Personer med lägre inkomster avser fördela sparandet lika mellan bosparkontot och övriga sparformer. De tänker dessutom öka det totala sparandet lika mycket givet ett avdragsgillt sparande som de med högre inkomster vilket innebär att de med lägre inkomster ökar sitt sparande mer i förhållande till inkomsten





## Startlån – en brygga mellan sparande och bottenlån

**För staten handlar det dels om en ren subvention i ett avdragsgillt sparande men även ett startlån vars syfte är att ytterligare underlätta då det är svårt för det enskilda hushållet att spara ihop till hela insatsen. Ett startlån innebär framförallt en finansiell risk för staten och i mindre grad en kostnad, om inte större kreditförluster skulle tillkomma.**

I Norge ges numer startlånen främst till hushåll med långvariga problem att finansiera bostadsköp. Unga, särskilt studerande, som med tiden höjer sina inkomster (och sitt sparande) kan inte anses ha långvariga finansieringsproblem. Att utlåning skulle ske till personer som har långvariga problem med bostadsfinansiering får dock ses som osannolikt i Sverige då låntagarna knappast skulle vara kreditvärdiga.

Ett svenskt system med startlån skulle i så fall riktas mot unga och utgöra bryggan mellan sparade pengar och bottenlånet på 85 procent. Ett handpenninglån som i princip ersätter dagens blancolån men då lånet endast villkoras vid bostadsköp och individen ses som "långsiktigt kreditvärdig" kan även räntan vara lägre. Det innebär också att om inte banken ser de som kreditvärdiga skulle inte heller staten låna ut. **Ett rimligt antagande vore att maximalt 5 procent av köpeskillingen kunde ges som statligt startlån vilket tillsammans med ett maximerat bosparande skulle ge en handpenning på 450 000 kronor för ett enpersonshushåll** (givet att det maximala beloppet som får sparas på kontot är 300 000).

Under 2016 låg blancoutlåningen i samband med bostadsköp kring 7 procent i åldersgruppen 18 – 30 år<sup>1</sup>. Denna är dock underskattad då endast blancolån tagna i samma bank och som tas i samband med bolånet har kunnat observeras. Samtidigt behövde 16 procent hjälp med kontantinsatsen enligt en undersökning av SBAB<sup>2</sup>. Vi antar därmed att 20 procent skulle nyttja ett sådant startlån, alltså lite mer än vad som lånas blanco i dagsläget då villkoren är fördelaktiga. Beräkningarna ska ses som en grov uppskattning och ingen absolut sanning.

### Följande antaganden gäller:

- Att 5 procent av köpeskillingen ges som startlån (De som nyttjar lånet tar maximalt lån)
- 2016 omsattes knappt 160 000 ägda bostäder: en grov beräkning indikerar att 30 000 av dessa var förstagångsköp (baserat på hur många unga i vår undersökning som säger sig äga sitt boende)
- 20 procent skulle nyttja ett startlån
- Genomsnittligt bostadspris: 1 500 000 SEK (ungefärligt snittpris för en etta på 30 m<sup>2</sup> 2016 i större städer och regionscentra)
- Bostadspriserna ökar framöver med 3,5 procent årligen vilket ligger i nederkant av den av Konjunkturinstitutet bedömda löneökningstakten på längre sikt
- Amorteringstid på 25 år varav de första 5 år amorteringsfria.
- Kreditförlusterna är mycket små vilket fallet varit historiskt i samband med bostadsköp

1) Den svenska bolånemarknaden, Finansinspektionen 2017

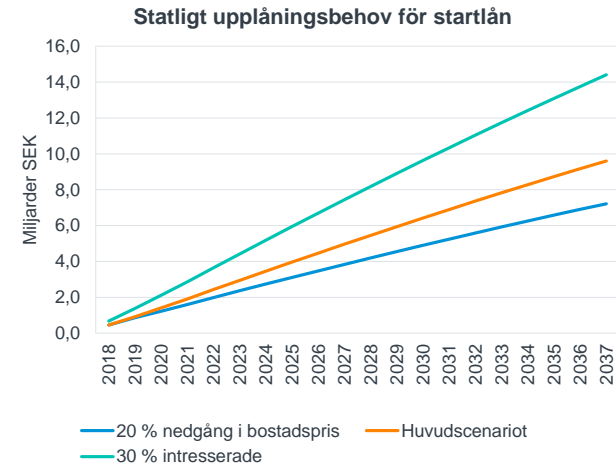
2) Bo och Låna 2016, SBAB 2016



## Startlån – ingen offentlig kostnad

Givet dessa antaganden blir statens lånebehov 0,45 miljarder kr under det första året. Till 2037 har det genomsnittliga bostadspriset ökat till 2,9 miljoner kronor vilket, med en jämn upplåning och amortering enligt plan leder till de utstående lånen uppgår till 9,6 miljarder kr. Samtidigt ligger ränteintäkten för staten på drygt 48 miljoner kr. Mycket kan dock hända på vägen. Sjunkande bostadspriser med 20 procent över två år och sedan prisökning med 3,5 procent årligen, allt annat lika, skulle innebära utstående lån på 7,2 miljarder kr 2037. Skulle lånen istället vara mer populära och 30 procent av förstagångsköparna vill ha dem skulle den utstående lånestocken istället uppgå till 14,4 kr 2037.

**Oavsett, givet att kreditförlusterna inte skulle öka kraftigt, skulle startlån inte innebära någon kostnad för staten, undantaget administration.**





## Avdragsgillt sparande – 12 000 kr i genomsnitt

Det avdragsgilla sparandet skulle däremot innebära en direkt statlig kostnad. Uppskattningsvis skulle omkring 45 procent av unga mellan 18 – 33 år samtidigt spara i bosparkontot. Det är vad vår uppskattning visar och det ligger väl i linje med hur det ser ut i Norge. **I genomsnitt skulle gruppen spara ungefär 12 000 kr per år i sparformen.** Sparandenivån skiljer sig dock åt mellan åldrarna då såväl livssituation som inkomst varierar. Därför delar vi upp respondenterna i tre åldersgrupper; 18-20, 21-25 och 26-33 när vi gör beräkningarna.

Årssparandet i bosparkontot ökar naturligen med åldern där den yngsta gruppen sparar 8 400 kr och den äldsta gruppen sparar knappt 14 000 kr<sup>1</sup>. Intresset för bosparformen skiljer sig nästan inte åt mellan de två äldre grupperna medan intresset är något lägre bland 18-20 åringar.

### Följande antaganden gäller:

- De svar som respondenterna ger i enkäten representerar hur de faktiskt skulle agera
- De i åldern 30 – 33 skulle spara lika mycket som den äldsta undersökningsgruppen (26 – 29 åringarna)
- Vi antar att alla förstagångsköpare använder sina pengar från Bosparkontot och får då inte fortsätta att nyspara i kontot
- Även om systemet skulle underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden antar vi i beräkningarna att etableringsgraden är konstant över tid
- Befolkningen utvecklas enligt SCBs befolkningsprognos
- Snittsparandet ökar 3,5 procent årligen vilket är ligger i nederkant av den av Konjunkturinstitutet bedömda löneökningstakten på längre sikt
- 20 procent av sparandet är avdragsgillt

Med anledning av att andelen "vet ej" var relativt stor (29 %) har vi valt att räkna på tre olika scenerier för statens kostnad.

1. Skillnaden mellan grupperna är signifikant med 95 % säkerhet.

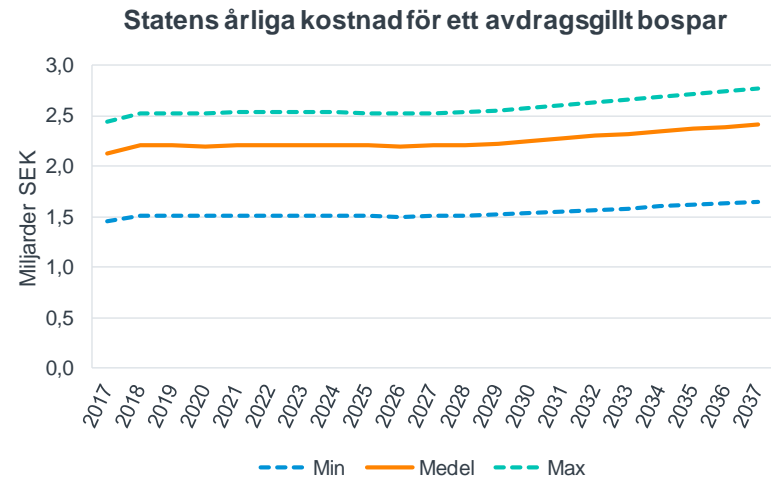


## Avdragsgillt sparande – 2,1 miljarder i årlig kostnad

- I ett första scenario (minimum) utgår vi enbart från de som svarat "ja" i enkäten vid beräkning av statens kostnad. Därmed, antas alla "vet ej" sägare avstå från sparformen. Hade bosparformen införts 2017 beräknas kostnaden landat på 1,5 miljarder kr för att öka till 1,7 miljarder kr år 2037.
- I andra scenariot (mellan) utgår vi från att alla "vet ej" sägare skulle ta ställning till frågan med samma fördelning som "ja"/"nej" sägare. **Statens årliga kostnad beräknas då till 2,1 miljarder kr 2017 och öka till 2,4 miljarder kr år 2037.** Detta ligger väl i linje med hur det ser ut i Norge där statens årliga kostnad 2016 låg på 1,3 miljarder NOK med en befolkning motsvarande drygt halva den för Sverige.
- I det sista scenariot (maximum) ställer sig alla "vet ej"-sägare positiva till att börja bospara. Då beräknas kostnaden till 2,5 miljarder kr 2017 och förväntas stiga till 2,8 miljarder 2037.

Maximum-scenariot betraktas som en trolig övre gräns för statens kostnad och minimumscenariot kan ses som den lägre gränsen. Mellan sceneriet är mer troligt, eftersom en del av "vet ej" sägarna kommer vända sig positiv/negativ till bosparformen vid en introduktion. Vår bästa gissning på den fördelningen är att de har samma fördelning som "ja"/"nej" sägare. Medias bild av sparformen kommer även ha en avgörande roll för osäkra personer.

Oavsett utfall är statens kostnad under 3 miljarder kr per år fram till 2037. Kostnaden kan sättas i relation till statens anslag för bostadsinvesteringar 2017 (investeringsstöd hyresrätter, kommunbons etc) på 6,1 miljarder.





## Bosparkonto – ett riskfritt sparande

**Undersökningen visar att den spontana attityden hos unga personer är tydligt positiv till ett avdragsgillt bosparande. Resultatet indikerar också att sparandet skulle öka med i snitt 20 procent bland de som tycker att sparformen verkar intressant.**

Det är dock svårt att få ett tillförlitligt svar på hur mycket hushållen skulle spara utifrån en enkät när de ställs inför frågeställningen för första gången. Skulle ett avdragsgillt sparande bli aktuellt skulle frågan med största sannolikhet tröskas genom medier och experttyckare vilket skulle få många att lockas eller avskräckas.

I Norge, där man i högre utsträckning äger sitt boende, är attityden tydligt positiv. I en aktuell undersökning svarade 92 procent av befolkningen att BSU är ett bra stödsystem<sup>1</sup>. Det norska systemet är så pass generöst att det konkurrerar väl med existerande sparformer.

I Sverige finns ISK-konton som får anses vara relativt generöst ur skattesynpunkt, även om skatten höjs från 2018. Till skillnad från exempelvis vanligt depåsparande, där vinsten av en aktie eller fond beskattas vid försäljning med 30 procent, beskattas en schablonintäkt med 30 procent årligen på kontot. 2017 var schablonintäkten 1,25 % av kapitalet. ISK-kontot är därmed mer fördelaktigt så länge den årliga avkastningen överstiger schablonintäkten vilket exempelvis en godtycklig Sverigefond historiskt gjort.

Att ISK-kontot införts kan därmed ses som ett skäl till att ett avdragsgillt bosparande är överflödigt. Dock finns tydliga skillnader. Inom ett ISK-sparande krävs att den årliga avkastningen överstiger schablonintäkten vilket i sin tur kräver att sparande sker i fonder med risk, exempelvis aktiefonder. Detta kräver i sin tur ett engagemang i sparandet, kunskap och en lång tidshorisont.

Det som motiverar att ett avdragsgillt bosparande införs som komplement till ISK är att det ger en mer utsatt grupp extra stöd. Samtidigt är det, åtminstone i den norska tappningen, ett **riskfritt sparande** med god avkastning. Därmed inte sagt att ett avdragsgillt bosparande motsätter ett fondsparande. Fondsparande skulle tekniskt sett kunna inkluderas inom bosparskalet i en svensk tappning.

Enligt Finansinspektionen kommer det utökade amorteringskravet främst påverka ensamstående i Stockholm och Göteborg<sup>2</sup>. Till viss del menar man dock att dessa ändå faller bort på grund av andra regleringar som exempelvis bolånetaket och bankernas "kvar att leva på" - kalkyler. Dock påpekas att det även kan komma att påverka "bank of mom and dad" vilka i dagsläget står för en inte oväsentlig del av finansieringen genom utökad belåning av den egna bostaden. Det utökade amorteringskravet kan därmed otvivelaktigt komma att slå även mot ungas möjligheter till bostadsfinansiering. Tendensen är även att ju fler kreditregleringar som införs desto mer segregerad kommer bostadsmarknaden att bli.

1. <https://www.nbbl.no/bsu> (december 2017)

1. Finansinspektionen (2017) Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter



# Bosparkonto – del i en större reform?

Undersökningen visar tydligt att även de med lägre inkomster skulle spara i systemet. Erfarenheter från Norge talar för att andelen som sparar i BSU är förhållandevis hög inom alla inkomstklasser även om andelen är störst i det högsta inkomstklasserna. På längre sikt bör en liknande sparform kunna underlätta inträdet på bostadsmarknaden för fler, särskilt om det kombineras med startlån.

Respondenterna anger att de skulle öka sitt sparande om ett avdragsgillt bosparande infördes. Det innebär även att tiden de behöver spara för att kunna köpa en bostad kan kortas. Givet ett antal antaganden<sup>1</sup> och givet att respondenterna agerar som de svarat visar våra beräkningar att sparandetiden i Stockholm skulle kunna kortas med 6 år och i Uppsala och Göteborg med 3 – 4 år. I mindre orter, där bostadspriserna är lägre, kortas sparandetiden mer marginellt.

Ett avdragsgillt bosparande löser definitivt inte alla problem på bostadsmarknaden men det kan bidra till en tydlig förbättring, främst för personer som har svårt att komma in på marknaden. Systemet bör därför övervägas som en del i en större reformering av bostadsmarknadens funktionssätt som förr eller senare bör komma.



1. Se sidan 16



Källor

## Källförteckning

- Evidens (2017), Långsiktiga effekter av att äga och hyra sin bostad
- Finansinspektionen 2017, Den svenska bolånemarknaden
- SBAB (2016), Bo och Låna 2016
- <https://www.nbbl.no/bsu> (december 2017)
- <http://www.privataaffarer.se/pension/avdragsratt-for-privata-pensionsforsakringar-tas-bort-612840> (februari 2014)
- Prognoscentret (2017), Det var bättre förr
- Finansinspektionen (2017) Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter





# Frågeformulär

## Frågeformulär

Följande undersökning handlar om sparande, d.v.s. pengar som du personligen lägger undan för framtida användande. Utgå ifrån din nuvarande livssituation och välj det alternativ som passar bäst in på dig. Undersökningen tar ca 5 minuter.

1. Vilket år är du född?

2.1. Hur bor du idag?

- Jag/mitt hushåll äger boendet (bostadsrätt/villa/radhus)
- Jag/mitt hushåll hyr boendet
- Jag/mitt hushåll bor hemma hos föräldrar

2.2. Om hyr → Vänligen välj det alternativ som bäst beskriver ditt nuvarande boende.

- Jag/mitt hushåll hyr ett förstahandskontrakt (ej studentboende)
- Jag/mitt hushåll hyr i andrahand eller i tredjehand (ej studentboende)
- Jag/mitt hushåll hyr ett studentboende (oavsett kontraktsform)
- Annat

3. Ungefär hur mycket pengar har du personligen sparat de senaste 12 månaderna?

- Drop down: 0 kr, 1 000 kr, 2 000 kr, 3 000 kr, .... 100 000 kr +

4. Ungefär hur mycket pengar tror du att du personligen kommer kunna spara de närmsta 12 månaderna?

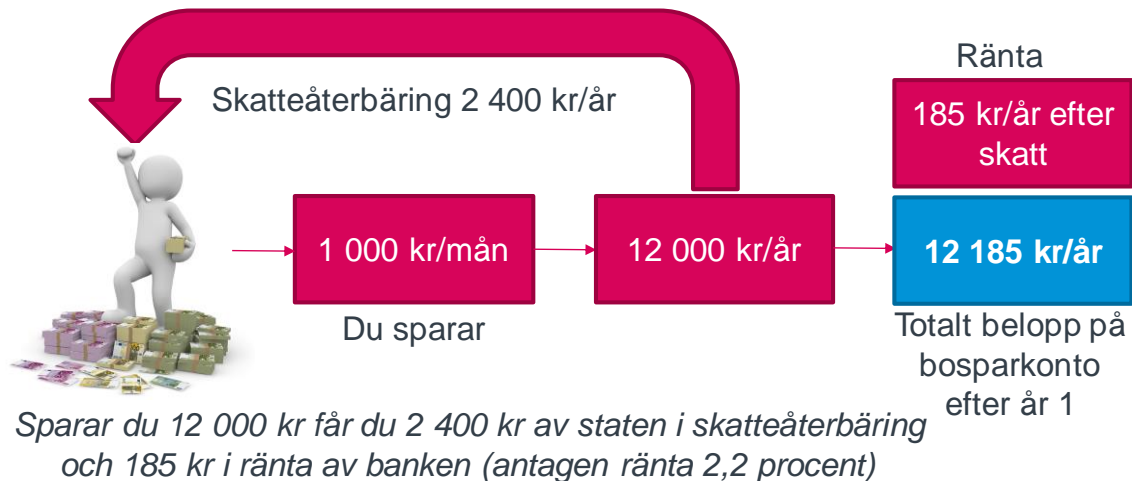
- Drop down: 0 kr, 1 000 kr, 2 000 kr, 3 000 kr, .... 100 000 kr +



## Frågeformulär

Tänk dig att det fanns en sparform som kallades Bosparkonto där du får göra skatteavdrag med 20 % av de pengar du sparar givet att du har en beskattningsbar inkomst. spara maximalt 25 000 kr/år (och därmed få 5 000 kr/år i skatteåterbäring). 2,2 % i ränta på pengarna i Bosparkontot. Du får endast sätta in pengar på kontot så länge du är under 34 år men insatta pengar kan stå kvar hur länge som helst. Pengarna på Bosparkontot får endast användas till köp av bostad där du/din familj ska bo. Om du tar ut pengar för att använda till någonting annat så blir du återbetalningsskyldig för de skatteavdrag du har fått. Efter bostadsköpet får kvarstående pengar på kontot endast användas till amortering på bostadslån.

Så här fungerar det om du sparar 1 000 kr/månad i bosparkonto



5. Om ovan beskrivna Bosparkonto skulle finnas i Sverige idag, tror du att du personligen skulle spara något i den sparformen?  
- Ja, Nej, Vet ej



## Frågeformulär

Du har uppskattat att du kommer spara X kr de närmsta 12 månaderna. Om sparformen Bosparkonto fanns skulle du kanske tänka annorlunda?

*6. Hur mycket tror du då att du skulle spara i Bosparkonto respektive övrigt sparande de närmsta 12 månaderna? Du får ange ett högre eller lägre totalt sparande än det du tidigare tänkt dig.*

### Bosparkonto

- Drop down: 0 kr, 1 000 kr, 2 000 kr, 3 000 kr, .... 25 000 kr (max)

### Övrigt sparande

- Drop down: 0 kr, 1 000 kr, 2 000 kr, 3 000 kr, .... 100 000 kr +

Du kommer ungefär att spara X kr mer de kommande 12 månaderna med ett avdragsgillt Bosparskonto som alternativ. Stämmer det? Om inte, gå tillbaka i enkäten.



## Appendix

# Frågeformulär

**7. Ange hur många vuxna som bor i ditt hushåll:**

- 1, 2, 3, 4, 5 eller fler

**8. Ange hur många barn som bor i ditt hushåll:**

- 0, 1, 2, 3, 4, 5 eller fler

**9. Hur ser din huvudsakliga arbetssituation/sysselsättning ut? Välj ett alternativ**

- Arbetar heltid, Arbetar deltid, Student, Arbetslös, Annat

**10. Vänligen ange var du är bosatt någonstans. Ange ditt postnummer med 5 siffror utan mellanslag.**

**11. Hur stor är din månadsinkomst före skatt, exempelvis lön eller arbetslöshetsersättning (ej bidrag och/eller studielån)?**

- Drop down: Vill inte svara, 0 kr, 1 000 kr, 2 000 kr, 3 000 kr, .... 60 000 kr +

**12. Hur stora är dina skattefria inkomster, bidrag och/eller studielån per månad?**

- Drop down: Vill inte svara, 0 kr, 1 000 kr, 2 000 kr, 3 000 kr, .... 30 000 kr +