

# Stora skillnader i bosparandet

**År ut och år in. Många stoppar troget in slantar i någon form av bosparande. Men det gäller att se nyktert på chansen till drömlägenhet. Nybyggda lägenheter är i dag dyra. Och hur är egentligen bosparande som sparform? Vår genomgång visar på stora skillnader.**

Bostadsbyggandet tar långsamt fart, även om det är från mycket låga nivåer. Förra året påbörjades nybyggnad av 24 procent fler lägenheter än året före. Det finns spännande nybyggen, även i attraktiva lägen, som inte kräver 20 års bosparande. Å andra sidan ska man ha råd att betala insats och bo där också.

Situationen är nämligen väldigt annorlunda jämfört med på 1980-talet. Då bosparade var och varannan person till ganska billiga lägenheter, som byggts med hjälp av statliga räntebidrag. Bosparandet subventionerades också, egeninsatsen var låg och dessutom åt inflationen snällt upp lånet.

Det byggdes cirka 70 000 lägenheter under ett år i slutet av 80-talet, att jämföra med de 12 000 som började byggas 1994 och 20 000 under 2001. Det var främst finanskris och bankkris som en bit in på 90-talet tog död på produktionen och fick bospararna att fly. De flesta banker avvecklade sina bosparkonton och i dag finns heller inget statligt subventionerat bosparande.

Så varför ska man bospara i dag? Bostadsbristen i storstäder och på flera högskoleorter talar förstås sitt tydliga språk, liksom de höga priserna för nybyggda bostadsrätter. Det gäller att ha sparat ihop ett rejält kapital till kontantinsatsen även om det i dag är lätt att få bostadslån.

Men ingenting säger ju att sparandet måste ske som ett särskilt bosparande. Konton, obligationer, rena aktier och olika typer av fonder som man väljer själv går ju lika bra för den som vill spara. Å andra sidan går det då aldrig att få första tjing på de bästa och mest attraktiva nybyggena. Det är detta peka-först-värde som är den främsta fördelen med särskilt bosparande i dag – inte ett man får tillgång till ett billigt boende.

– Priserna gör ju att vi inte kan förmedla alla lägenheter till kön som på 80-talet, säger Hans Almgren på HSB:s Riksförbund.

Hos JM, som ökat sin volym till 3 000 nyproduktioner i år, har ännu inte något byggprojekt gått åt till hundra procent till dem som får förtur genom bosparande. Samma sak gäller hos flera av byggbolagen. Det innebär att det inte krävs någon kötid eller några köpoäng alls för att få köpa en bostad i projekten.

– Men det är annorlunda om man vill ha lägenheten med bästa terrassen högst upp i huset, påpekar Anders Sandberg, produkt- och marknadsansvarig för bankinlåning på Föreningssparbanken, som samarbetar med JM om bosparande.

– Många tycker också att det är skönt att slippa budgivning, säger han.

Pengar som sätts in i bosparande kan förvaltas på olika sätt. Som tabellen bredvid visar sker bosparandet på konton, i obligationer eller i fonder. Riksbyggen har enbart sparkonto, men med en bra ränta – 3,25 procent. De har heller inga planer på att införa andra sparformer.

– Vi håller fast vid en enkel administration, säger Curt Svedberg, ekonomi- och finansdirektör på Riksbyggen.

De drygt 70 000 personer som har pengar hos SKB får usel ränta och även HSB:s sparkonto ger låg ränta. Hos HSB kan spararen dock välja mellan sparobligation, räntefond och aktiefond också. Sparobligationen ger bra ränta, medan aktiefonden, förvaltd av Banco, hittills gett väldigt dålig avkastning (se fondtabell). Även SBC:s

båda bofonder i samarbete med Handelsbanken har varit en dålig sparform. Fonderna har inte gått särskilt bra och vad värre är – årsavgiften är hela 3 procent.

Då kan den som sparar i JM:s Bofond via Robur (Föreningssparbankens fondbolag) glädja sig åt betydligt bättre avkastning. Fonden, som placerar i både aktier och räntebärande värdepapper, har varit en av de bättre i sin kategori under den senaste treårsperioden. Roburs egen Bosparfond får också godkänt.

Men den som vill spara ihop till den nödvändiga kontantinsatsen kan alltid välja fonder själv som kan ge ännu bättre avkastning. För att få förtur till nybyggen kan man sedan komplettera med det räntesparande som krävs för att få maximal köpoäng.

Text: Jeanette Neij

## På gång

Aktiemarknaden fick sig en rejäl törn när IT-bubblan sprack. Fonder som gått snabbt och stadigt uppåt föll kraftigt. De olika bosparformerna ses ständigt över och i några av systemen är nyheter att vänta.

– Vi valde ju blandfond för att den skulle ha grundtrygghet i sig och inte svänga för mycket. Sedan är det klart att vi tittar på olika sparformer. Spararna bör få möjlighet att välja på fler, kanske även en ren räntefond, säger Bengt Runholm, försäljningschef på JM.

– Vi tittar nu på hur vi ska erbjuda ett rent räntesparande. Spararna ska kunna säkra sina pengar, till exempel i slutet av en lång spartid, säger Göran Olsson, jurist på SBC.

## Bra och dåligt med bosparande

- + Chans att spara ihop ett startkapital till bostadsköpet.
  - + Sparandet ger sparpoäng som berättigar till förtur i olika bostadsköer.
  - + Man slipper budgivning.
  - Ofta dyr sparform med höga avgifter.
  - Få bosparfonder att välja mellan.
  - Förturen gäller främst nyproducerade bostadsrätter med mycket höga avgifter.
- Tänk om drömbostaden visar sig bli ett hus på landet?

## Något fler som bosparar

Det stod stilla i boköerna efter fastighets- och finanskris på 90-talet. Nästan ingenting byggdes och antalet bosparare minskade eller låg kvar på ungefär samma nivå som tidigare. Men i takt med att nyproduktionen nu stiger något har bospararna blivit fler. SBC, HSB och Riksbyggen uppvisar ökning, liksom SKB, medan däremot Föreningssparbanken inte märkt någon förändring.

– Det är framför allt för åldersgruppen 0–15 år och främst i Stockholm, Göteborg och Malmö där det finns en marknad, säger Curt Svedberg på Riksbyggen.

De första två månaderna i år började 2 500–3 000 fler att bospara hos HSB, och SBC fick ungefär 1 000 fler bosparare under förra året.

## När lönar sig bosparande?

- För den som vill bo i storstad och är intresserad av att köpa nyproducerad bostadsrätt kan bosparande löna sig. Framför allt om man är kräsen och har speciella krav på sitt framtida boende – den som sparat mest eller stått längst i kön får välja lägenhet först.
- Den som i framtiden snarare kommer att köpa begagnad bostadsrätt i en äldre förening eller bosätta sig på mindre ort har mindre nytta av bosparande.
- Det finns även andra objekt än nyproducerade bostadsrätter att välja på för den som bosparar (se tabellen bredvid) men dessa utgör en mindre del av det som säljs eller förmedlas.

## Nytt eller gammalt – tänk på det här

I dag är inflation och räntor låga. Även om inflationen stigit det senaste året gör sunda statsfinanser och gemensam ekonomisk politik inom EU att inflation och räntor förhoppningsvis inte skjuter i väg. Då kan det löna sig mer att betala högre kontantinsats för en äldre bostadsrätt med mindre belåning och därmed lägre månadsavgift. Totalkostnaden blir då oftast lägre. Räntan för lånet kan dessutom dras av i deklarationen, men inte avgiften till bostadsrättsföreningen. Ökad konkurrens på bank- och bolånemarknaden gör också att det ofta går att förhandla sig till bra ränta.

## Mer information

- På följande webbplatser finns mer information om villkor för bosparande och uppgifter om pågående byggprojekt.

JM – [www.jm.se](http://www.jm.se)

Föreningssparbanken – [www.bankboken.nu](http://www.bankboken.nu)

SBC – [www.hittahem.nu](http://www.hittahem.nu)

HSB – [www.hsb.se](http://www.hsb.se)

Riksbyggen – [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

SKB – [www.skb.org](http://www.skb.org)

- Uppgifter om de olika bosparfonderna och deras utveckling finns t.ex. på [www.morningstar.se](http://www.morningstar.se).

[OBS, vid publicering fanns även tabeller över bosparande med]

Artiklarna får inte publiceras eller kopieras, vare sig helt eller delvis, utan författarens tillstånd.