

# **Finansieringsalternativ för köp av första bostaden**

En komparativ analys av BSP-lån och bostadslån

Nina Sydholm

Examensarbete för Tradenom (YH)-examen

Företagsekonomi

Vasa 2024

## EXAMENSARBETE

Författare: Nina Sydholm

Utbildning och ort: Företagsekonomi, Vasa

Inriktning: Internationell handel

Handledare: Cilla Salo

Titel: Finansieringsalternativ för köp av första bostaden: En komparativ analys av BSP-lån och bostadslån

---

Datum: 21.11.2024 Sidantal: 38

---

### Abstrakt

Examensarbetet behandlar finansieringsalternativ för köp av första bostaden med fokus på att jämföra BSP-lån (bostadssparlån) med vanligt bostadslån. Studiens syfte är att ge en djupare förståelse för de två finansieringsalternativen samt vilka faktorer som kan påverka valet av finansiering för de som planerar köpa sin första bostad.

Undersökningen genomfördes med en kombination av kvantitativ och kvalitativ forskningsmetod. Den kvantitativa metoden bestod av kalkyler för att beräkna sparkapitalet, lånekapitalet och det totala återbetalningsbeloppet inklusive kostnader. En intervju med en lånerådgivare kompletterade resultatet och bidrog med en experts synvinkel. I arbetet har jag analyserat olika faktorer som kan påverka låntagarens val av finansieringsalternativ såsom krav på sparkapital, räntestöd, tilläggsäkerheter och möjlighet till uthyrning av bostaden.

Resultatet visar att ett vanligt bostadslån fortfarande är det mest använda finansieringsalternativet vid köp av första bostaden, främst på grund av det lägre kravet på sparkapital jämfört med ett BSP-lån. Samtidigt ökar intresset för BSP-lån särskilt i tider av högre räntor. BSP-lånet ger fördelar som räntestöd och gratis statsborgen som kan anses vara ekonomiska fördelar. Vikten av att veta skillnaden mellan BSP-lån och bostadslån lyfts fram, inklusive deras kostnader och långsiktiga ekonomiska påverkan.

Sammanfattningsvis ger arbetet en helhetsbild av finansieringsmöjligheterna för förstagångsköparen och lyfter fram vikten av att påbörja sparandet i tid, jämföra alternativen till finansiering samt anpassa valet av finansiering efter individens behov och ekonomiska förutsättningar.

---

Språk: svenska

Nyckelord: BSP-lån, BSP-konto, bostadslån

# OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Nina Sydholm

Koulutus ja paikkakunta: Liiketalous, Vaasa

Suuntautumisvaihtoehto: Kansainvälinen kauppa

Ohjaaja: Cilla Salo

Nimike: Ensiasunnon rahoitusvaihtoehdot: ASP-lainan ja asuntolainan vertailu

---

Päivämäärä: 21.11.2024 Sivumäärä: 38

---

## Tiivistelmä

Opinnäytetyöni käsittelee ensiasunnon rahoitusvaihtoehtoja keskittyen ASP-lainan (asuntosäästöpalkkiolaina) ja tavallisen asuntolainan vertailuun. Tutkimuksen tavoitteena oli tarjota syvällisempi ymmärrys näistä kahdesta rahoitusvaihtoehdosta sekä niistä tekijöistä, jotka voivat vaikuttaa rahoituspäätökseen ensimmäistä asuntoaan hankkiville.

Tutkimus toteutettiin yhdistämällä määrällinen ja laadullinen tutkimusmenetelmä. Määrällisessä osiossa suoritettiin laskelmia säästö pääoman, lainapääoma ja kokonaisuudessaan takaisinmaksettavan summan, sisältäen kaikki kustannukset, arvioimiseksi. Lisäksi haastattelu lainaneuvojan kanssa täydensi tuloksia ja toi asiantuntijannäkökulman. Työssä on analysoitu erilaisia tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa lainanottajan rahoitusvaihtoehdon valintaan kuten säästö pääomavaatimukset, korkotuki, lisävakuudet sekä mahdollisuus asunnon vuokraukseen.

Tulokset osoittavat, että tavallinen asuntolaina on edelleen yleisimmin käytetty rahoitusvaihtoehto ensikertalaisille ostajille, mikä johtuu pääasiassa pienemmistä säästövaatimuksista ASP-lainaan verrattuna. Samanaikaisesti kiinnostus ASP-lainaa kohtaan kasvaa erityisesti korkean korkotason aikoina. ASP-laina tarjoaa etuja kuten korkotuen ja ilmaisen valtiotakauksen, jotka pidetään taloudellisina hyötyinä. Työssä korostetaan, kuinka tärkeä on ymmärtää ASP-lainan ja asuntolainan erot, mukaan lukien niiden kustannukset ja pitkäaikainen taloudellinen vaikutus.

Yhteenvetona työ antaa kattavan kuvan rahoitusvaihtoehdoista ensiasunnon ostajalle ja korostaa säästämisen ajoissa aloittamisen, rahoitusvaihtoehtojen vertailun sekä yksilöllisen tarpeisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin sopivan rahoitusratkaisun valinnan merkityksiä.

---

Kieli: ruotsi

Avainsanat: ASP-laina, ASP-tili, asuntolaina

## **BACHELOR'S THESIS**

Author: Nina Sydholm

Degree Programme: Business Administration, Vaasa

Specialization: International Business

Supervisor: Cilla Salo

Title: Financing Options for Purchasing a First Home: A Comparative Analysis of ASP loan and Housing Loan

---

Date: 21.11.2024 Number of pages: 38

---

### **Abstract**

The thesis explores financing options for purchasing a first home, focusing on comparing ASP loans (abbreviated for the Finnish *asuntosäästö-palkkiolaina*) with standard housing loans. The study aims to provide a deeper understanding of these two financing options and the factors that may affect the choice of financing for individuals planning to buy their first home.

The research was conducted by using a combination of quantitative and qualitative research methods. The quantitative method involved calculations of estimating savings capital, loan capital and the total repayment amount including costs. An interview with a loan advisor complemented the results and provided an expert's perspective. The study analyzed numerous factors influencing the borrowers' choice of financing options, such as savings capital requirements, interest subsidies, additional collateral and the possibility of renting out the property.

The results of the research show that a standard housing loan remains the most commonly used financing option for first-time homebuyers, primarily due to the lower savings capital requirements compared to an ASP loan. At the same time, interest in ASP loans is growing, especially during periods of higher interest rates. ASP loans offer advantages such as interest subsidies and free state guarantees, which are considered significant financial benefits. The importance of understanding the difference between an ASP loan and a standard housing loan is highlighted, including their costs and loan-term financial impacts.

In conclusion, the thesis provides a comprehensive overview of financing options for first-time homebuyers and emphasizes the importance of starting to save early, comparing financing options and tailoring the choice of financing to the individual's needs and financial circumstances.

---

Language: Swedish

Key words: ASP loan, ASP account, housing loan

## Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Problemformulering och syfte.....	2
1.2	Forskningsfrågor .....	3
1.3	Avgränsning.....	3
1.4	Tidigare forskning.....	4
2	Teoriöversikt.....	5
2.1	Metod.....	5
3	Bostadssparlån.....	6
3.1	BSP-konto .....	6
3.2	Sparande på BSP-konto .....	7
3.2.1	Tidigare restriktioner .....	8
3.3	Lånevillkor.....	9
3.3.1	Statsborgen och säkerheter .....	10
3.4	Räntealternativ.....	10
3.4.1	Räntestöd .....	12
3.4.2	Lånekostnader.....	12
3.5	Uthyrning av bostaden .....	13
4	Bostadslån.....	14
4.1	Lånevillkor.....	14
4.2	Säkerheter .....	14
4.3	Ränta och räntetak.....	16
4.3.1	Lånekostnader.....	17
4.4	Uthyrning av bostaden .....	18
5	Amorteringsätt för lån.....	18
5.1	Ändrad annuitet .....	18
5.2	Jämn amortering .....	19
6	Inlösningsklausul .....	20
7	Empirisk undersökning .....	20
7.1	Sparkapital .....	20
7.2	Statsborgen .....	22
7.3	Totala återbetalningsbelopp och kostnader .....	23
7.4	Intervju .....	26
8	Resultatanalys .....	29
8.1	Analys av teorin.....	29
8.2	Analys av empiriska undersökningen .....	31
8.3	Analys av intervju.....	33
9	Reliabilitet och validitet.....	34

10	Slutdiskussion.....	34
11	Litteraturförteckning.....	36

## **Figurförteckning**

Figur 1. Maximalbeloppet BSP-lån, enligt kommun. (Statskontoret, 2024). .....	9
Figur 2. 12 månaders euriborräntan. (OP Gruppen, u.d.) .....	11
Figur 3. Råntetaketets funktion med 12 månaders euribor. (OP Gruppen, u.d.).....	16
Figur 4. Rak amortering. (Svensson, 2024). .....	19

## **Tabellförteckning**

Tabell 1. Sparkapital för finansieringsalternativ.....	21
Tabell 2. Statsborgen som tilläggsäkerhet. ....	22
Tabell 3. Totala återbetalningsbelopp med statsborgen.....	23
Tabell 4. Totala återbetalningsbelopp och kostnader.....	25

## 1 Inledning

Sedan covid-19 pandemin och kriget mellan Ukraina och Ryssland började har bostadsmarknaden präglats av instabilitet. Bostadspriserna har varit skyhöga samtidigt som låneräntorna även varit förhöjda. Under de två senaste åren har bostadspriserna sjunkit och först i juli 2024 har det börjat synas en förändring på bostadsmarknaden enligt Lasse Corin, chefsekonom på Aktia. (Ekman & Beijar, 11.6.2024). Bostadsmarknaden har blivit mer aktiv i samband med att räntorna har sjunkit. Ett tydligt tecken på att marknaden har blivit mer aktiv är ökningen på 5 procent mera bostadsaffärer under andra kvartalet 2024 jämfört med samma tidperiod under 2023. (Kurki, 16.8.2024). Chefsekonomen Corin anser att konsumenterna har fått en mer positiv inställning till bostadsköp. (Ekman E. , 26.7.2024).

I och med bostadsmarknadens ökade aktivitet så har även låneansökningarna hos finansieringsinstituten ökat. En av Finlands största banker, Nordea har sett en ökning i bostadslånelöft på hela 16 procent under juli månad detta år jämfört med samma månad under år 2023. Bostadslånsansökningar har ökat med 26 procent för den samma tidperioden vid Nordea. Ökningarna i lånelöften och låneansökningarna anser Nordea som ett gott tecken på att bostadsmarknaden har vaknat till liv igen. (Kurki, 16.8.2024).

I samband med den osäkra situationen i världen med bland annat krig mellan Ukraina och Ryssland och inflation som varit som högst 9,14 % i Finland under december 2022, så har också den personliga ekonomin hos konsumenter påverkats. Följderna av detta har blivit att konsumenterna inte vågar ta lån lika lätt som tidigare och vill i första hand hitta det bästa möjliga finansieringsalternativet. Inflationen har nu sjunkit till 0,8 % under september 2024. (Clausnitzer, 29.10.2024).

Det finns flertal alternativ till finansiering vid bostadsköp beroende på vilket typ av objekt det är frågan om, hur stor summa som behövs genom finansiering samt livssituationen hos konsumenten som söker finansieringen. Det vanligaste alternativet för finansiering till en bostad är ett vanligt bostadslån och den näst vanligaste alternativet för köpare av första bostaden är bostadssparlån, som förkortas till BSP-lån.

För att kunna lyfta och bli beviljad ett BSP-lån behöver man spara en bestämd tidsperiod och summa på ett specifikt konto. Det vill säga att BSP-lånet har sina kriterier och restriktioner men de ger också fördelar i form av räntestöd och gratis statsborgen som underlättar ekonomiskt för låntagaren. Ett vanligt bostadslån har inte samma kriterier men man mister även en del fördelar som man kan få genom BSP-systemet. Därför är det speciellt viktigt för en förstagångsköpare av en bostad att skapa sig kunskap och studera finansieringsalternativen före man gör beslut och genomför köpet.

Eftersom bostadsmarknaden har varit ostabil och räntorna höga de senaste åren, så har det även påverkat privatpersonernas osäkerhet kring den personliga ekonomin. Jag har själv upplevt detta fenomen genom att ha jobbat på en bank och upptäckt att kunderna frågar mera kring lån ämnat för en bostad. Innan köparen av en bostad vill fylla i en låneansökan, vilket är det första steget i låneprocessen, vill köparen ha svar på frågor som berör till exempel lånevillkoren, kostnaderna och räntorna. Valet av finansieringen skall passa in i konsumentens livssituation och till det objekt som planeras att köpas. Låneprocessen kan kännas speciellt svårt för de som köper sin allra första bostad och inte har erfarenhet både gällande vilka finansieringsalternativ som finns och hur allt går till i praktiken.

## 1.1 Problemformulering och syfte

Kännedomen om finansieringsalternativen gällande köp av första bostaden är begränsad. Både genom både kollegor och vänner har jag uppmärksammat att kunskapen kring finansiering till bostadsköp är väldigt liten. Detta inkluderar betydelsen av BSP, sparande till första bostaden, för- och nackdelar med ett BSP-lån samt hur man konkret går till väga för att planera ett bostadsköp.

Huvudsyftet med denna studie är att undersöka och jämföra finansieringsalternativ vid köp av första bostaden med fokus på bostadslån och BSP-lån. Undersökningen kommer att inkludera egenskaperna hos de två finansieringsalternativen, inklusive BSP-villkoren och möjligheterna som finns på bostadsmarknaden. Kostnadsmässiga skiljaktigheter mellan finansieringsalternativen kommer också att behandlas och jämföras i form av kalkyler.

Genom att analysera de praktiska och ekonomiska faktorerna skall detta examensarbete ge en inblick i faktorer som bör tas i beaktande när man går i funderingar kring bostadsköp. Studien skall ge tydliga skillnader mellan finansieringsalternativen både egenskapsmässigt och kostnadsmässigt. I studien kommer jag att inkludera bland annat BSP-sparande, statsgaranti för en del av lånesumman, säkerheter som behövs till lånet och återbetalningstid.

## 1.2 Forskningsfrågor

Följande forskningsfrågor kommer att besvaras i examensarbetet:

- Vad är de störst märkbara skillnaderna mellan ett BSP-lån och ett vanligt bostadslån?
- Vilka är de kostnadsmässiga skillnaderna på BSP-lån och bostadslån?

## 1.3 Avgränsning

Arbetet kommer att begränsas till köp av första bostaden och fokusering endast på två finansieringsalternativ, BSP-lån och bostadslån. Arbetet är skrivet ur köparens perspektiv med andra ord, låntagarens perspektiv på alternativen till finansiering. I undersökningen kommer det vara endast en låntagare som är över 18 år och därmed anses vara myndig. Detta betyder att jag inte kommer inkludera lån med två eller flera låntagare samt inte inkludera underåriga låntagare eller BSP-sparare. Eftersom både BSP-lån och vanligt bostadslån som lyfts i Finland är menat för köp av en bostad belägen i Finland så kommer detta arbete endast inkludera finska bostadsmarknaden. Uthyrningen av en bostad kommer begränsas till hur banken ställer sig till det. Skatterna och avdrag man kan göra i samband med en uthyrning av bostaden kommer exkluderas från arbetet.

## 1.4 Tidigare forskning

Inom ämnet, BSP-sparsystemet och bostadslån finns det ett fåtal studier som gjorts i form av ett examensarbete. De två examensarbeten jag hittat behandlar inte exakt det ämne jag valt att skriva om, men delar av den tidigare forskningen kommer ändå att vara användbar för mitt arbete.

Viktor Lassander har 2022 skrivit i sitt examensarbete om *bosparpremierystemet bland högskolestuderande; En studie om det finska BSP-systemet för studerande vid en yrkeshögskola i Finland*. Lassanders huvudfokus på arbetet har varit att ta reda på hur mycket yrkeshögskolestuderanden har kunskap om BSP-systemet. Detta är till en viss del kopplat till mitt arbete men min fokus ligger på att genomföra en jämförelse mellan BSP-lån och bostadslån för att ge kunskap till förstagångsköparen av en bostad. I Lassanders resultatanalys har han konstaterat att många studeranden på högskolenivån är okunniga gällande BSP-systemets och dess betydelse. Det har även framkommit att låntagaren både under låneprocessen och efter att lånet har lyfts inte har kunskap om själva lånevillkoren, dess risker samt om lånet passar in i låntagarens livssituation. (Lassander, 2022).

Ett annat examensarbete är Alex Wikströms från 2023 som behandlar *bostadslån och dess risker, högskolestuderandens synpunkt på bostadsköp vid tid av inflation*. I arbetet har Wikström inkluderat både BSP-lån och vanligt bostadslån. Resultatet av denna studie var att studeranden på högskolenivå vet mera nu än tidigare om risker med att lyfta bostadslån. Kunskapen kring inflation är begränsad medan BSP-systemet har blivit mera populärt. (Wikström, 2023).

Dessa två examensarbeten har framställts åren 2022 respektive 2023, sedan dess har BSP-systemet och räntesituationen ändrat en hel del. Detta är något som jag kommer ta i beaktande i min forskning.

## 2 Teoriöversikt

Detta examensarbete kommer att delas in i två huvuddelar en teoretisk och en empirisk del. Den teoretiska delen kommer att lyfta fram information om bland annat BSP-lån, sparande, säkerheter och bostadslån. Kriterier och egenskaper för de två finansieringsalternativen kommer att lyftas fram i teoridelen. Informationen som samlas in i teoridelen kommer att användas som underlag till den analytiska empiriska delen. Analysen kommer att förverkligas genom att jämföra kostnader och egenskaper hos BSP-lån och vanliga bostadslån. (Patel & Davidson, 2019).

### 2.1 Metod

Det finns två typer av forskningsmetoder, kvalitativ och kvantitativ. Kvantitativ forskning består i vanliga fall av någon sorts mätning som statistiska analyser. Fokuset ligger på att hitta samband eller mönster mellan resultatet som kommer genom forskningsmetoden. Kvalitativ forskning är i sin tur en mera öppen teknik som kan genomföras i form av intervjuer till exempel med en expert inom forskningsområdet. (Patel & Davidson, 2019).

I denna studie kommer jag att använda mig av båda forskningsmetoderna för att få ett tydligt och utförligt resultat av forskningen. Den kvantitativa metoden kommer bestå av att jämföra kalkyleringar med bland annat lånekostnader, återbetalningstid samt sparkapital mellan BSP-lån och vanligt bostadslån. Kalkylernas syfte är till för att kunna få fram det totala återbetalningsbeloppet på respektive finansieringsalternativet. Med hjälp av denna metod kommer det bli enklare att kunna analysera sambanden och olikheterna mellan dessa två bostadsfinansieringsalternativ. Den kvalitativa studien kommer att genomföras i form av en intervju med en lånerådgivare från en finsk bank. Lånerådgivaren jag kommer att intervjua har bred kunskap inom ämnet och har jobbat med lånerådgivning redan i många år. Den kvalitativa studien kommer komplettera analyser för att kunna undersöka finansieringsalternativen på en djupare nivå samt för att kunna få en experts perspektiv på finansiering av första bostaden.

### 3 Bostadssparlån

Bostadssparsystemet är uppbyggt för att hjälpa den som köper sin första bostad i Finland. Finska staten är grundaren av detta system och utvecklar det regelbundet för att underlätta för en större målgrupp att kunna spara till det första bostadsköpet. (Karjalainen, 20.12.2022). För att man skall kunna använda sig av BSP-systemet, behöver ändamålet för bostadsköpet vara stadigvarande bostad i eget bruk. Med stadigvarande bostad menas en huvudsaklig bostad där köparen själv bor i eller kommer bo i efter bostadsköpet gått igenom. Därför är det inte tillåtet att använda BSP-lånet till att köpa en placeringsbostad. Detta eftersom huvudsyftet med en placeringsbostad är att hyra ut bostad.

BSP-lånet kan användas till att köpa ett redan befintligt objekt eller för att finansiera byggandet av ett egnahemshus. Det finns flera kriterier som gäller för objektet när man skall ansöka om BSP-lån. Bostaden eller bygget skall vara lokaliserad eller planerat i Finland. Man kan ansöka om BSP-lån för en bostad där man redan bor om bostadsformen nu är hyresbostad och planen med att lyfta lånet är att byta bostadsform till ägarbostad i eget bostadsbruk. Bostadsrättsbostäder är en annan bostadsform som inte kan finansieras med BSP-lån. Bostadsrättsbostad är enkelt förklarad en bostadsform där man köper sig rätten att bo i bostaden utan att äga den. När bostadsrätten ingås betalas en större summa för att man skall få tillgång till en bostad. Denna summa returneras senare när bostadsrätten säljs vidare. (Statskontoret, 2.4.2024).

#### 3.1 BSP-konto

Det allra första steget för att kunna ansöka om ett BSP-lån är att börja BSP-spara. För det första bör den blivande BSP-låntagaren spara 10 procent av anskaffningspriset på ett specifikt konto i banken. Detta konto är ett så kallat BSP-konto som har en del kriterier och begränsningar för sparandet och öppnandet av kontot. Ett BSP-konto är ämnat för att spara till första bostaden. Detta betyder att man kan inte tidigare ha ägt 50 procent eller mera av en bostad i Finland eller utomlands. Redan som 15 åring kan man öppna och börja spara på BSP-kontot med fullmakt av vårdnadshavarna. Själva öppnandet av kontot kan göras av en person i åldern mellan 15–44 år. (Statskontoret, 2.4.2024).

Under perioden då man sparar på ett BSP-konto kan kontot överföras från en bank till en annan. Ifall man väljer att konkurrensutsätta ett lån, det vill säga be flera finansieringsinstitut om låneofferter så kan det bli aktuellt att flytta BSP-kontot om man väljer en annan banks låneerbjudande än där konto finns registrerat. BSP-kontot måste överföras senast vid tidpunkten när köpet av bostaden skall ske. Genom att överföra ett BSP-konto från en bank till en annan mister man inga räntor. Banken varifrån kontot flyttas ifrån har skyldighet att meddela mottagande banken om depositioner som har gjorts in på BSP-kontot. I slutändan är det finansieringsinstitutet som beviljar BSP-lånet till låntagare som blir skyldig att betala ut tilläggsränta på sparkapitalet. (Statskontoret, 2.4.2024).

### 3.2 Sparande på BSP-konto

För att man skall kunna ansöka och lyfta ett BSP-lån behöver man följa de sparkriterier som finns för ett BSP-konto. Under en tidsperiod på cirka 2 år eller motsvarande 8 kalenderkvartal behöver man göra insättningar på kontot. Ett kvartal motsvarar 3 månader, under den tidsperioden behöver man minst göra depositioner på totalt 150 euro och maximala totala beloppet är 4500 euro. Det är inget krav på att insättningarna behöver göras efter varandra utan man kan ta pauser i sparandet, så länge det slutgiltiga sparandet och depositionerna sammanfattningsvis motsvarar 8 kalenderkvartalen. Det finns ingen maximaltid på hur länge man får spara utan det kan man göra under hur lång tidsperiod som man själv väljer. (Statskontoret, 2.4.2024).

Besparingar på ett BSP-konto samlar årligen en insättningsränta på 1 procent som är skattefri. Utöver denna insättningsränta får man även en tilläggsränta som kan variera mellan banker men enligt Statskontoret skall den vara mellan 2–4 procent. Insättningsräntan betalas årligen till kontot medan tilläggsräntan betalas ut först när man lyfter ett BSP-lån och köpebrevet är undertecknat. Det finns vissa undantag för när man kan få tilläggsräntan fast man inte lyfter ett BSP-lån. Ifall låntagaren uppfyller alla kriterier för BSP-konto kan tilläggsräntan även betalas ut när man lyfter ett vanligt bostadslån. Tilläggsräntan kalkyleras från det året då sparandet börjar och framöver i de fem följande hela kalenderåren. Ränteintäkterna från BSP-kontot är skattefria enligt Skatteförvaltningens anvisningar.

Från ett BSP-konto kan man inte lyfta sparkapitalet, det enda alternativet om man behöver tillgång till sparkapitalet är att avsluta kontot. Om man avslutar ett BSP-kontot i förtid mister man rätten till tilläggsränta på sparkapitalet. Man kan enkelt öppna ett nytt BSP-sparkonto och avtal med banken men man behöver beakta att sparandet börjar igen från noll. Det betyder att åldersgränsen ännu tas i beaktande, spartiden på 8 kalenderkvartal måste uppfyllas igen och målet med sparandet är ännu till köpet av första bostaden. Ifall att man väljer att avsluta ett BSP-konto måste man betala källskatt på ränteintäkterna, betalningen gör banken i samband med att konto avslutas. (Statskontoret, 2.4.2024).

I sparkapitalet på ett BSP-konto inkluderas förutom insättningar även insättningsräntan och tilläggsräntan. Det totala besparingsbeloppet måste uppgå till 10 % av anskaffningspriset på den önskade bostaden. Om det är fråga om ett byggobjekt skall 10 % räknas av kostnadsberäkningen på konstruktionen. Ifall summan överstiger delen på 10 % kan låntagaren gemensamt med banken komma överens om användningsområdet för vad den delen skall bli, till exempel som övriga besparingar till lånet eller att det i stället betalas ut till låntagarens konto för personligt bruk. Ränteintäkterna för den överstigande delen av sparkapitalet på 10 % är helt skattefria oavsett användningsområde även fast de lyfts till låntagarens brukskonto. (Statskontoret, 2.4.2024).

### 3.2.1 Tidigare restriktioner

Finska staten har gått ut med ett pressmeddelande via miljöministeriet om de nya och förbättrade villkoren för BSP-spararen 20.12.2022. Tidigare har åldersgränsen för dem som får öppna ett BSP-sparkontot varit vid max 39 år men från och med 1 januari 2023 höjdes åldern till max 44 år. Denna ändring har gjorts eftersom det har framkommit att medelåldern på dem som köper sin först bostad har höjts de senaste åren. Enligt en undersökning gjord av Nordea är medelåldern 30 år på de som köper sin första bostad i Finland. (Nordea Bank Abp, u.å.)

Maximal beloppet på hur stora depositioner man kan göra per kalenderkvartal har höjdes från tidigare 3 000 euro till nuvarande 4 500 euro. Miljöministeriet motiverar denna ändring med att justeringen gör att BSP-sparande passar till en större målgrupp i olika

livsskeden. Denna ändring tillämpades från den 1 april 2023 och gäller på både tidigare öppnade BSP-konton samt nya som öppnas efter ändringen. (Karjalainen, 20.12.2022).

### 3.3 Lånevillkor

För att kunna bli beviljad ett BSP-lån måste man först uppfylla kriterierna enligt BSP-sparavtalet så som att spara i minst åtta kvartal och 10 % av bostadensanskaffningspris. Lånebeloppet som beviljas genom ett BSP-lån får inte delas upp i flertal mindre lån. Återbetalningstid på ett BSP-lån är max 25 år medan val av amorteringsätt måste man själv förhandla med finansieringsinstitutet. (Statskontoret, 2.4.2024).

BSP-lånet kan täcka upp till max 90 procent av en kostnadskalkyl för att kunna bygga ett eget egnahemshus eller objektets köpesumma. Det finns ett maximalt belopp av hur mycket som kan beviljas i BSP-lån, enligt i vilken kommun objektet som kommer köpas är beläget. Till exempel Vasa hör till övriga kommuner. Det betyder att högsta beloppet BSP-lån som kan beviljas för en BSP-låntagare i Vasa är 140 000 €, se figur 1 nedan.

Kommunen där fastigheten ligger	Lånets maximibelopp (euro)
Helsingfors	230 000
Esbo, Vanda och Grankulla	185 000
Tammerfors, Åbo	160 000
Övriga kommunen	140 000

**Figur 1. Maximalbeloppet BSP-lån, enligt kommun. (Statskontoret, 2.4.2024).**

Om köpesumman av bostaden, kalkylen för bygget eller det maximala beloppet som kan beviljas för en bostad överstiger 90 procenten, kan man separat avtala med finansieringsinstitutet om möjlighet att ansöka om tillägg på BSP-lånet. Tillägget kommer att kategoriseras som ett vanligt bostadslån, vilket man kommer behöva en extra säkerhet

för. I första hand används dock medlen på BSP-kontot efter det kan övriga besparingar användas och sista alternativet är tillägglån. (Statskontoret, 2.4.2024).

### 3.3.1 Statsborgen och säkerheter

Innan bostadsköpet sker kan man avtala med banken om att använda sig av den avgiftsfria statsborgen för lånet. Detta är ett alternativ till den som kan behöva en tilläggsäkerhet för ett banklån. Oftast erbjuder banken flera alternativ av tilläggsäkerhet varav de också har deras alldeles egna. Statsborgen är dock den enda tilläggsäkerheten man kan köpa till i samband med ett BSP-lån. Delen som staten kan bevilja statsborgen för är högst 25 % av lånebeloppet eller upp till 60 000 € per bostad. Om man till exempel hittar en bostad med anskaffningspris på 200 000 € så kan BSP-lån endast beviljas för 90% av den summan ( $200\,000\text{ €} * 90\% = 180\,000\text{ €}$ ). Lånebeloppet skulle då utgöra 180 000 € var av det kan endast statsborgen beviljas för 25 % när det är ett BSP-lån ( $180\,000\text{ €} * 25\% = 45\,000\text{ €}$ ). Summan som staten kan garantera borgen för blir 45 000 €. Det går även att använda statsborgen på ett BSP-tillägglån men då är statsborgen inte länge kostnadsfri eftersom lånet då klassas som ett vanligt bostadslån. (Statskontoret, 2.4.2024).

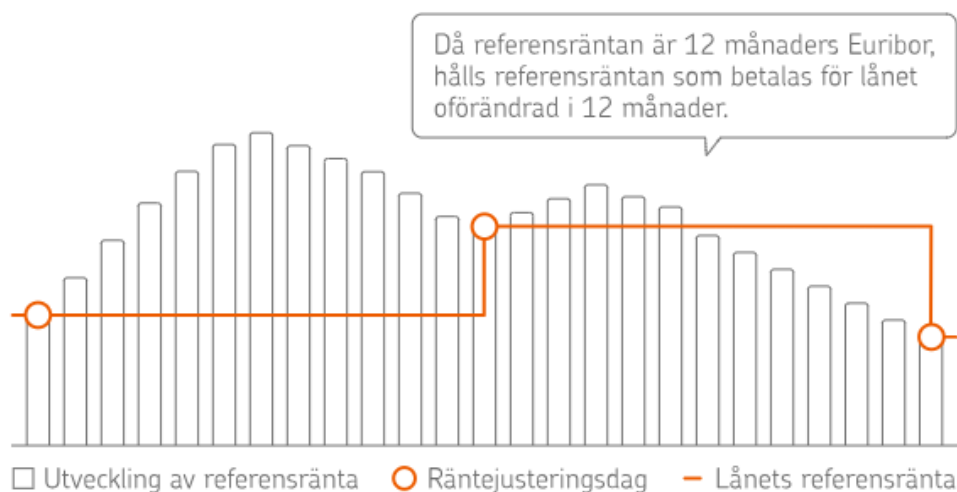
### 3.4 Räntealternativ

Eftersom detta finansieringsalternativ skall hjälpa köparen av första bostaden så är räntan på detta lån lägre än andra alternativ till finansiering. En lägre ränta kan förhandlas på olika sätt till exempel genom att banken sänker sin marginal eller genom att låntagaren kan använda sig av räntestöd om räntan överstiger en viss nivå. Referensräntor som vanligtvis används tillsammans med BSP-lånet är fast ränta eller euriborränta. (Statskontoret, 2.4.2024).

Totala räntan på ett lån består av två delar, referensränta och marginalen. Referensränta är något som banken inte har någon kontroll över. Själva marginalen är dock något banken själv kalkylerar och bestämmer. Några faktorer som kan påverka marginalens storlek är bland annat låntagarens förmåga att betala tillbaka lånet, säkerheter på lånet samt kundrelationen till banken. (OP Gruppen, u.å.)

Fast ränta kan även kallas för bunden ränta. Som namnet även säger betyder det att man binder ränta i en viss tidsperiod framöver. Tidsperioden som man kan ha en fast ränta varierar mellan finansieringsinstituten. Fast ränta betyder att referensränta är detsamma även om räntan på marknaden förändras. På lång sikt kan fasta räntan var något högre än den rörliga räntan. Om det skulle vara så att den rörliga räntan höjs, behöver man med fasta ränta inte oroa sig över omständigheterna eftersom fasta räntan inte förändras. Om däremot den rörliga räntan sjunker så missar man den möjligheten med att ha fasta räntan. Fördelen med denna fasta ränta är att man vet exakt vad som skall betalas i räntekostnader. Det tillkommer inte några oförväntade höjningar i räntan och det kan anses ge mera trygghet åt låntagaren. (Nordea Bank Apb, u.å.).

Den rörliga ränta, euriborräntan används inom euroområdet, med detta menas länder som använder sig av valutan euro. Euribor är en referensränta som uppdateras dagligen kl. 12:00 finsk tid av EMMI (The European Money Markets Institute). Det finns tre olika euriborräntor 3-, 6- och 12 månaders euribor. Den vanligaste euriborräntan att använda i samband med bostadsköp är 12 månaders euribor. Månaderna på euriborräntan betyder med hur många månaders mellanrum som räntan kontrolleras och uppdateras. Dagen räntan uppdateras kallas även för räntejusteringsdag och dagen då räntan bestäms kallas för räntebestämningdag, som infaller vardagen före justeringsdagen.



**Figur 2. 12 månaders euriborräntan. (OP Gruppen, u.å.).**

Figur 2 visar hur utveckling av referensräntan sker och sambandet med 12 månaders euriborränta. Till exempel vid första räntestöringsdagen kan referensräntan vara 2,5 % under en tidsperiod på 12 månader har man då 2,5 % i referensränta. När nästa räntestöringsdag inträffar kan det vara att referensräntan är aningen högre till exempel 4 %. De följande 12 månaderna har man då referensränta på 4%. Detta betyder att räntan på lånet sjunker respektive höjs inte genast när referensräntan uppdateras, utan med 12 månaders euribor uppdateras räntan vart 12:e månad räknat från dagen då lånet har lyfts. (OP Gruppen, u.å.).

### 3.4.1 Rântestöd

Det inte är tillåtet med något sorts av ränteskydd i samband med ett BSP-lån i stället kan man få avgiftsfritt rântestöd av staten. När räntan överstiger en procent på 3,8 betalas 70 % av den överstigande delen av staten. Detta sker direkt mellan banken och staten, så som låntagare behöver man inte fundera över detta. Betalning mellan staten och banken sker två gånger per år och infaller den 31 maj och 30 november. Om ränta inte överstiger 3,8 % så betalas inte heller något stöd för räntan. Stödet är i kraft i 10 år från den dagen då låntagaren väljer att lyfta lånet. Om själva bostaden säljs eller lånet betalas tillbaka i förtid så upphör även rântestödet samtidigt. Högst två år kan man bli beviljad amorteringsfrihet under tiden för rântestödet. (Statskontoret, 2.4.2024).

### 3.4.2 Lånekostnader

Kostnader för ett lån kan variera mycket beroende på bland annat följande faktorer lånets sort, lånekapital, återbetalningstid samt säkerheter. Kostnaderna variera även mellan de olika finansieringsinstituten. Om man gör ändringar i låneavtalet tillkommer även ytterligare kostnader. Kostnaderna för att göra en ändring i lånet är oftast lite dyrare eftersom i de flesta fall måste lånet räknas om, säkerheter kontrolleras och värderas igen. Jag kommer endast inkludera de vanligaste kostnaderna vid lyftet av lån, månatlig kostnad på lånet samt säkerhetskostnader. Kostnadskalkylen jag kommer använda som underlag är Nordeas egna som de har publicerat på deras hemsida.

Vid lyfte av ett nytt lån tas det en uppläggningsavgift som är en typ av engångsavgift som debiteras i samband med att man lyfter lånet. Avgiften kan läggas till på lånekapitalet eller genast betalas bort men det är upp till banken och låntagaren att förhandla om detta. Avgiften är till för att täcka de administrativa kostnader som uppkommer vid uppläggnings av ett lån i början av låneprocessen. Kostnaden räknas ut på 0,4 % av lånekapitalet, med en minimigräns 300 €. I samband med varje månadsbetalning av lånet måste man också betala en debiteringsavgift på 2,50 €. Denna avgift är redan inräknad i den månatliga avbetalningen som görs på lånet. (Nordea Bank Abp, u.å.). Gällande säkerheter är statsborgen avgiftsfri vid tillämpning i samband med ett BSP-lån. Det betyder att det inte tillkommer någon kostnad för säkerheterna med ett BSP-lån. (Statskontoret, 2.4.2024).

### 3.5 Uthyrning av bostaden

Vid uthyrning av en bostad som är finansierad med ett BSP-lån finns det ett par kriterier på själva uthyrningen. Endast under särskilda skäl kan bostaden uthyras och för högst en tidsperiod på två år. Godtagbara skäl är bland annat militärtjänstgöring, tillfälligt arbete eller studier utomland eller på en annan ort inom Finland. Om bostaden skall hyras ut under en längre tidsperiod än två år måste BSP-lånet konverteras över till ett bostadslån. Statskontoret måste informeras om förändringen för att förhindra ytterligare konsekvenser. Om dessa kriterier inte uppfylls kan för det första räntestödet dras in och sedan kan Statskontoret kräva tillbaka räntestödet. Både indragning och återkrav på räntestödet ger banken rätt att kunna helt eller delvis säga upp lånet och kräva omedelbar återbetalning av lånet.

Det är möjligt att hyra ut bostaden till en underhyresgäst så länge mera än 50 procent av bostaden ännu används av låntagaren till eget bostadsbruk. Detta betyder att en enrummare inte kan hyras ut till en underhyresgäst. Det finns inga restriktioner på hur länge man får ha en underhyresgäst. Det kräver inte heller sakliga skäl för att kunna ha en underhyresgäst. (Statskontoret, 2.4.2024).

## 4 Bostadslån

Ett bostadslån är ett mycket flexibelt lån som man kan använda till finansiering av olika typer av objekt. Exempel på objekt som lånet kan användas till är fritidsbostad, tomt, placeringsbostad, byggande av ett hem och till en befintlig bostad. (Nordea Bank Abp, u.å.). Om man med hjälp av ett bostadslån köper en första bostad skall sparkapitalet på anskaffningspriset vara åtminstone 5 %. Det betyder att max 95 % av anskaffningsvärdet kan beviljas när det är frågan om köp av första bostaden med ett bostadslån. Denna lagstiftning gäller endast om lånets ändamål är stadigvarande bostad för eget bruk. (OP Gruppen, u.å.).

### 4.1 Lånevillkor

Ett bostadslån kan ha en återbetalningstid på max 30 år. Detta betyder inte att man måste låna pengarna för maximitiden, det kan även vara att man inte blir beviljad den maximala återbetalningstiden. Tidsperioden bestäms enligt bland annat följande faktorer lånekapital, återbetalningsförmåga och återbetalningssätt på lånet. Återbetalningssättet är något som låntagaren själv måste förhandla med banken för att hitta det alternativ som passar in i låntagarens livssituation. (Nordea Bank Abp, u.å.).

### 4.2 Säkerheter

När man ansöker om ett banklån kommer man på ett eller annat sätt behöva någon sorts av säkerhet för lånet. Säkerhet betyder att man sätter något i pant till banken ifall det skulle vara så att låntagaren inte har möjlighet att betala tillbaka lånet som det varit avtalat. De vanligaste säkerheterna som man kan använda är bostaden eller tomten i frågan som man söker om lånet för. Utöver dessa kan man även använda sig av skogsfastigheter, aktier, fondandelar och insättningar som säkerheter för lån. Det är sedan upp till banken hur mycket man kan använda och anses vara beräknade säkerhetsvärde för säkerheten. (OP Gruppen, u.å.). Personborgen är även ett alternativ för säkerhet där borgesmannen går i borgen för låntagaren. Om låntagaren själv inte kan betala tillbaka lånet till

finansieringsinstitutet så kommer borgesmannen tvingas till att hantera återbetalningen. Det blir mindre vanligare att använda sig av personborgen med tiden. Personborgen kan inte användas som enda säkerhet utan behövs stöd av någon annan typ av säkerhet. (Nordea Bank Abp, u.å.).

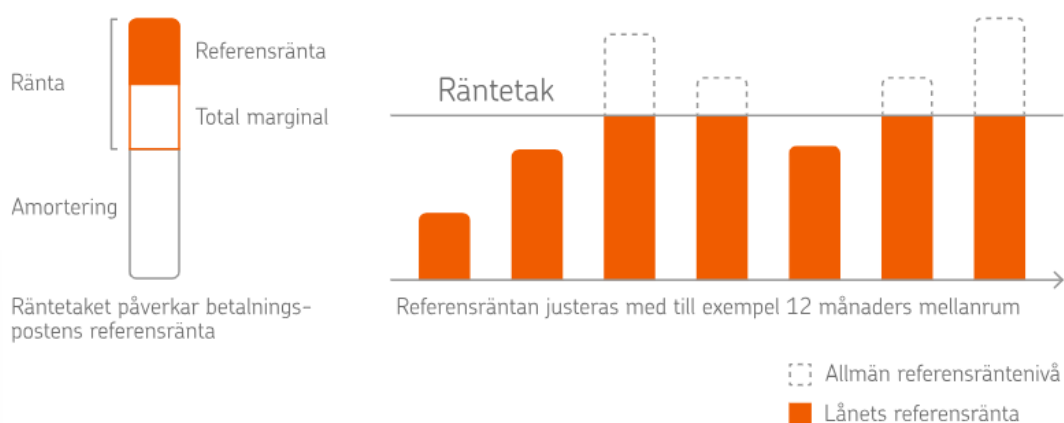
För en bostad till exempel en lägenhet så kan i allmänhet endast 70 % av bostadens värde användas som säkerhet. Detta betyder att du utöver bostaden behöver man ännu en till säkerhet att pantsätta för den slutgiltiga 30 %. (OP Gruppen, u.å.). Procenten av bostaden man kan använda till säkerhet för lånet variera mellan finansieringsinstituterna. Vid en annan bank kan man använda 75 % av bostadens värde till säkerhet. Tilläggsäkerhet behövs då endast täcka 25 % av egna besparingar eller andra säkerheter. (Nordea Bank Abp, u.å.). Avslutningsvis behöver man täcka hela lånekapitalet till 100% med någon typ av tilläggsäkerhet eller besparing. När man bygger en bostad är säkerhetsvärdet ett annat. Bostadens värde kommer att öka successivt enligt hur bygget fortlöper. (Statskontoret, u.å.).

Statsborgen är även ett alternativ på säkerheter för ett bostadslån. Om man väljer att använda sig av statsborgen kan man endast låna 85 % av bostadens anskaffningspris samt kan lånetiden endast vara 25 år. (Statskontoret, u.å.). Den statliga borgen utgör vid ett vanligt bostadslån högst 20 %. Ett exempel på detta, man vill köpa en bostad med anskaffningspris 200 000 €. Av de priset kan 85 % användas till att lyfta lånet ( $200\,000\text{ €} * 85\% = 170\,000\text{ €}$ ). Lånets storlek kommer bli 170 000 € medan egna insättningen står för 15 % ( $200\,000\text{ €} * 15\% = 30\,000\text{ €}$ ) som i detta fall blir 30 000€. Av lånesumman 170 000 € kan statsborgen beräknas på högst 20 % ( $170\,000\text{ €} * 20\% = 34\,000\text{ €}$ ). I detta fall skulle statsborgen täcka totalt 34 000 €. Det är samma övre gräns på max 60 000 € kan beviljas i statsborgen även för vanligt bostadslån. I detta fall när det är frågan om ett vanligt bostadslån så är statsborgen avgiftsbelagd. Priset för att använda statsborgen för ett bostadslån beräknas 2,5 % av det beviljade borgensbeloppet. (OP Gruppen, u.å.).

### 4.3 Ränta och räntetak

Den vanligaste räntan även på bostadslån är 12 månaders euriborränta samt fast ränta. I detta fall när det är frågan om bostadslån går det att använda sig av ett räntetak för att förhindra att den rörliga räntan skall bli allt för hög. Räntetakets ändamål är att förhindra referensräntan från att stiga allt för mycket. I praktiken går det till så att man bestämmer en gräns för hur hög referensräntan får maximal vara och lägger en gräns där. Räntan kan fritt sjunka men den kan inte stiga över den övre gränsen. I slutändan förhindrar man onödigt höga räntekostnader men denna tilläggstjänst är inte heller gratis utan priset fastställs efter lånetiden och den satta gränsen för räntenivån. Banken räknar ut priset på denna tilläggstjänst separat och den varierar i pris. Det finns inte offentlig information på hur mycket räntetakets kostar eller hur det beräknas.

Det är möjligt att i samband med lyftet av lånet köpa till ett räntetak eller i senare skede lägga till det på ett redan befintligt lån. Enligt Andelsbankens hemsida kan man välja 5, 7, 10 eller 14 år för räntetakets giltighetstid. Det finns skillnader i hur lång tidsperiod man kan ha ett räntetak beroende på finansieringsinstitutet. Tiden för räntetakets giltighet behöver inte motsvara återbetalningstiden på lånet så länge räntetakets giltighet är längre än den återstående lånetiden.



Figur 3. Räntetakets funktion med 12 månaders euribor. (OP Gruppen, u.å.).

I figur 3 illustreras till vänster lånets betalningsposts uppbyggnad. Den består av en amortering som riktar sig in på att betala av skuldbeloppet. Räntan i sin tur är uppdelad i total marginal och referensränta. Marginalen kan variera mellan finansieringsinstitutet och

är kundspecifik. Det betyder att marginalen variera mellan låntagare och går att förhandlas under löneförhandling med lånerådgivare från banken. Marginalen är till för att täcka bankens kostnader och risker med lånet som beviljats, sett från banken synpunkt. Marginalen är alltid det samma under hela lånetiden medan referensräntan kan variera. (Nordea Bank Abp, u.å.). I figur 3 är det referensräntan vi skall fokusera på. Till höger i figuren ser man hur 12 månaders euriborräntan stiger och sjunker. Med hjälp av ett räntetak hålls referensräntan under takets nivå. Räntan kan fritt sjunka men kommer inte kunna stiga över det bestämda taket som illustreras i figur 3 med ett streck. (OP Gruppen, u.å.).

#### 4.3.1 Lånekostnader

Kostnaderna i detta fall kommer att hämtas från Nordeas hemsida. Kostnader för att göra ändringar i lånet kommer inte tas upp. De kostnader som tas upp gäller kostnader för säkerheter, lånelyftet samt månatliga kostnader. Lika som för ett BSP-lån så kommer även till ett bostadslån en uppläggningsavgift. Den kalkyleras på samma sätt, 0,4 % av lånekapitalet med ett minimibelopp på 300 €. Vid varje återbetalning av bostadslånet betalatar man även en avgift på 2,5 € i månaden. (Nordea Bank Abp, u.å.). Vid upprättning av en pantsättning och användning av säkerheter tillkommer även en kostnad men den fastställs av banken i samband med värderingen av säkerheten. Priset för en värdering av en säkerhet kostar mellan 51 € - 203 € beroende på vilken typ av säkerhet som skall värderas. Statsborgen är inte gratis i och med att detta lån är ett vanligt bostadslån. Kostnaden beräknas enligt summan av den beviljade statsborgen multiplicerat med 2,5 %. (OP Gruppen, u.å.).

#### 4.4 Uthyrning av bostaden

När det gäller att hyra ut en bostad som är finansierat med bostadslån är det bra att alltid i första hand kontrollera med banken och informera dem om att bostaden kommer hyras ut. Bankerna har inte publicerad information kring hur man gör i en sådan situation. Gällande hyresinkomster bör man meddela till Skatteförvaltningen att bostaden kommer hyras ut. Man måste alltid deklarerat för hyresinkomster som intjänas även fast det inte återstår någon skatt att betala på de inkomsterna när kostnaderna har dragits av. (Skatteförvaltningen, u.å.)

### 5 Amorteringsätt för lån

Det finns flera betalningsmetoder för att betala av ett lån. I detta avsnitt kommer jag lyfta fram de två vanligaste, ändrad annuitet och jämn amortering. För att lättare förstå amorteringsätten kommer jag att berätta hur de fungerar i praktiken. Det är viktigt att beakta att vissa amorteringsätt inte går att kombinera med alla lån. Varje låneansökan är unik för sig och bedöms individuellt utifrån varje enskilt fall. Amorteringsättet måste också anpassas efter låntagaren personliga livssituation och ekonomi. (OP Gruppen, u.å.).

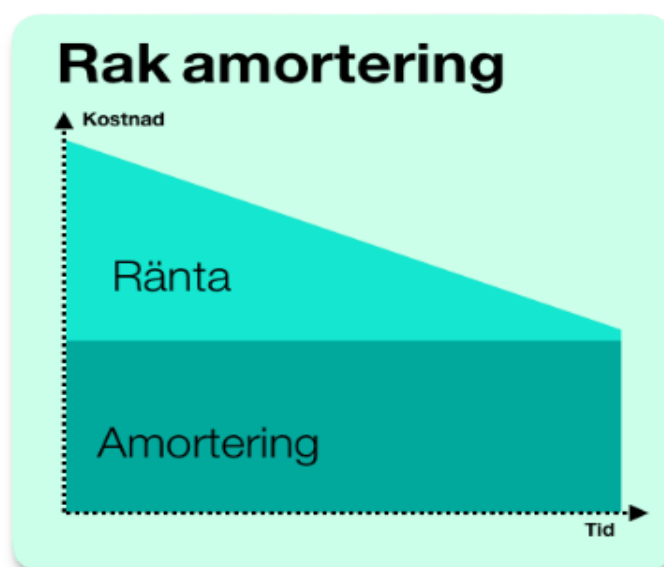
#### 5.1 Ändrad annuitet

Ordet annuitet betyder det beloppet som återbetalas av en skuld vilket inkluderar både ränta och amortering. Ändrad annuitet är det vanligaste amorteringsättet för lån, eftersom lånetiden förblir den samma under hela återbetalningsperiod. För ett BSP-lån är det särskilt viktigt att lånet återbetalas inom en specifik tidsram det vill säga max 25 år vilket gör att detta amorteringsätt är passande. Ett lån med ändrad annuitet betyder att man betalar av lånet i lika stora betalningsposter fram tills räntejusteringsdagen. Ett exempel på detta är ett BSP-lån med referensränta på 12 månaders euribor, räntan kommer då att kontrolleras en gång i året i samband med det ändras även betalningsplanen så att lånen fortfarande kommer att vara återbetalt inom den bestämda tidsperioden. Fördelningen mellan räntan och amorteringen är det som ändras i samband med

räntejusteringsdagen. Vid räntejustering kan den månatliga betalningen antingen öka eller minska beroende på euriborräntan. (OP Gruppen, u.å.).

## 5.2 Jämn amortering

Denna form av amortering kan kännas tung till en början men blir lättare vartefter lånet återbetalas. Jämn amortering även kallad för rak amortering betyder att man betalar lika stor del amortering per månad. Med amortering menas den del som helt oavkortat riktas sig till att betala tillbaka det lånade kapitalet. Utöver amorteringen tillkommer räntan och med detta amorteringssätt är det räntan varierar. I takt med lånekapitalet minskar så minskar även räntedelen på betalningsposten, vilket illustreras i figur 4. Lånetiden hålls den samma genom hela återbetalningsperioden. (OP Gruppen, u.å.).



Figur 4. Rak amortering. (Svensson, 8.11.2024).

## 6 Inlösningsklausul

Vid köp av första bostaden är det viktigt att känna till inlösningsklausulen och vara observant ifall klausulen är inkluderad i försäljningsannonsen för bostaden eller köpeavtalet. Inlösningsklausulen betyder att de som redan har en bostad i husbolagets eller sitter i husbolagets förening får förtur att köpa bostaden som är till salu. Detta betyder att om en utomstående köper bostaden så har föreningen och de redan befintliga bostadsägarna i husbolaget en förköpsrätt på en period mellan 14–30 dagar. Ifall att ingen från husbolaget är intresserad av att köpa bostaden går bostadsrätten över till den ursprungliga köparen. I värsta fall använder sig någon inom husbolaget sig av förköpsrätten och då hävs den ursprungliga köparens köpeavtal. (Vuokraturna, u.å.).

## 7 Empirisk undersökning

I den empiriska undersökningen har jag valt att genomföra kalkyleringar för att få en tydlig bild av kostnadsmässiga skiljaktigheterna mellan BSP-lån och bostadslån. Kalkylerna omfattar beräkningar av sparkapital, statsborgen och totala återbetalningsbelopp på båda lånealternativen. I räkneexemplen med totala återbetalningsbeloppen kommer jag utgå ifrån att lånekapitalen alltid är detsamma för att kunna få en tydlig bild på hur kostnader för lånen skiljer sig. Räntan jag kommer använda mig av är en fast ränta som inte har någon justeringsdag. Räntesatsen kommer att vara 3,7 % vilket jag har räknat från 12 månaders euriborränta från 18.10.2024 som var 2,709 % adderat med bankens marginal på 1%. (Suomen Pankki, 2024).

### 7.1 Sparkapital

Sparkapitalet som behövs för ett lån varierar beroende på finansieringsalternativet samt vilken säkerhet som används. Jag har valt att ta med detta kapitel för att tydliggöra hur mycket sparkapital som behövs och hur stort lånekapital man kan få samt hur valet av säkerheten kan påverka både sparkapitalet och lånekapitalet. I detta räkneexempel kommer jag utgå ifrån att bostadens anskaffningspris är 260 000 €. Bostaden är belägen i

Helsingfors så att maximalbeloppet BSP-lån som kan beviljas kommer beräknas enligt figur 1. För en enskild låntagare kan BSP-lånet maximalt uppgå till 230 000 € i Helsingfors.

Faktor	BSP-lån	Bostadslån	Bostadslån med statsborgen
Bostadens pris	260 000 €	260 000 €	260 000 €
Sparkapital (%)	10 %	5 %	15 %
Sparkapital (€)	26 000 €	13 000 €	39 000 €
Lånekapital (%)	Enligt maximibelopp	95 %	85 %
Lånekapital (€)	230 000 €	247 000 €	221 000 €
Övriga tillgångar/lån	4 000 €	- €	- €

Tabell 1. Sparkapital för finansieringsalternativ.

I tabell 1 utgår BSP-lånet ifrån maximala beloppet lånekapital som kan beviljas enligt Statskontorets direktiv. Sparkapitalet för ett BSP-lån är 10 % i detta fall 26 000 €. Sparkapitalet inkluderar insättningsräntan på 1 % och tilläggsränta på 4 % som fås när man sparar på ett BSP-konto. För att kunna täcka hela bostadens anskaffningspris, kommer det behövas 4 000 € i övriga tillgångar eller lån. Övriga tillgångar kan till exempel vara andra besparingar eller så kan man ansöka om ett tilläggs lån.

Till ett vanligt bostadslån behöver man spara 5 % av bostadens anskaffningspris i detta fall 13 000 €. När det gäller köp av första bostaden är sparkapitalet lägre det vill säga 5 % i andra fall är det högre mellan 10–15 % av bostadens anskaffningspris. Lånekapitalet täcker då 95 % av bostadens anskaffningspris. Lånekapitalet uppgår till 247 000 € och inga övriga tillgångar eller lån behövs i detta fall. För detta finansieringsalternativ kan man inte använda sig av statsborgen men andra alternativ av tilläggs säkerheter är tillåtna till exempel personborgen eller att föräldrarna ger deras bostad i pant för lånet.

Om man väljer att använda sig av statsborgen på ett vanligt bostadslån kan lånekapitalet maximalt uppgå till 85 %. Bostadens anskaffningspris är det samma 260 000 € medan det egna sparkapitalet är 15 %, i denna kalkyl 39 000 €. Maximala lånebeloppet uppgår till 221 000 € och inga övriga tillgångar eller lån kommer att behövas.

## 7.2 Statsborgen

Statsborgen kan beviljas för både ett BSP-lån och ett vanligt bostadslån. En fördel med BSP-lånet är att statsborgen är avgiftsfritt samt kan statsborgen beviljas till 25 % av lånekapitalet. För ett vanligt bostadslån kan borgen endast uppgå till 20 %, dessutom är statsborgen avgiftsbelagd, kostanden räknas ut genom att multiplicera summan tilläggsäkerhet som behövs med 2,5 %. Både för BSP-lån och vanligt bostadslån kan statsborgen endast uppgå till 60 000 €.

Faktor	BSP-lån	Bostadslån
Bostadenspris	260 000 €	270 590 €
Lånekapital (€)	230 000 €	230 000 €
Sparkapital (€)	30 000 €	40 590 €
Bostadens säkerhetsvärde (70%)	182 000 €	189 413 €
Tilläggsäkerhet som behövs	48 000 €	40 587 €
Statsborgen max (%)	25 %	20 %
Summa möjlig statsborgen	57 500 €	46 000 €
Pris för statsborgen	0 €	1 014,68 €

Tabell 2. Statsborgen som tilläggsäkerhet.

I tabell 2 är utgångsläget att kunna jämföra lånen för att se hur mycket tilläggsäkerhet som behövs, därför har jag valt att lånekapitalet skall vara det samma i båda finansieringsalternativen. Lånekapitalet för båda lånen är 230 000 € medan bostadens anskaffningspris varierar. BSP-lånets bostadspris är 260 000 € vilket gör att sparkapitalet blir 10 % av det plus övriga tillgångar på 4 000 € som behövs sparas. Detta betyder att det totala sparkapitalet uppkommer till 30 000 €. Bostadens säkerhetsvärde är kalkylerat på 70 % av bostadens anskaffningspris. I denna kalkyl blir bostadens säkerhetsvärde 182 000 €. Det är möjligt att få statsborgen för detta BSP-lån upp till 57 500 € som motsvarar 25 % men det behövs endast 48 000 € samt så är statsborgen gratis för BSP-lånet.

Genom att välja ett bostadslån kan bostadens pris vara 270 590 € och lånets kapital blir då 85 % av bostadenspris vilket blir 230 000 €. Sparkapitalet måste uppgå till 40 590 € vilket motsvarar 15 % av bostadenspris. Bostadens säkerhetsvärde 189 413 € och utöver bostaden behövs en tilläggsäkerhet på 40 587 €. Statsborgen kan beviljas för ett

bostadslån upp till 20 % av lånekapitalet för ett vanligt bostadslån. Hela 20 % statsborgen kommer inte användas i detta alternativ eftersom storleken på statsborgen kan uppgå till 46 000€ men endast 40 587 € behöver användas. Priset för statsborgen är 2,5 % av den beviljade statsborgen. Det skulle tillkomma en tilläggskostnad på 1 014,68 € för statsborgen vid finansiering av en bostad med ett vanligt bostadslån.

### 7.3 Totala återbetalningsbelopp och kostnader

För att kunna jämföra totala återbetalningsbeloppet och kostnaderna har jag valt att använda mig av en fast ränta och jämn amortering. Jag kommer inte gå in på hur kostnaderna ser ut för varje år eller månad som återbetalningen sker utan fokuset är på att räkna ut kostnaderna för lånet i en helhet under hela återbetalningstiden. Utgångsläget är samma för alla finansieringsalternativ det vill säga ett lånekapital på 230 000 €.

Faktor	BSP-lån	Bostadslån
Bostadenspris	260 000 €	270 590 €
Lånekapital (€)	230 000 €	230 000 €
Sparkapital (€)	30 000 €	40 590 €
Återbetalningstid (år)	25	25
Amortering / månad	766,67 €	766,67 €
Räntesats	3,7 %	3,7 %
Betalningspost/månad	1 176,25 €	1 176,25 €
Ränta per månad (€)	409,58 €	409,58 €
Ränta på 25 år (€)	122 875,49 €	122 875,49 €
Månadskostad på 25 år (€)	750,00 €	750,00 €
Pris för tilläggsäkerhet	- €	1 014,68 €
Uppläggningsavgift	920,00 €	920,00 €
<b>Totala kostnader</b>	<b>1 670,00 €</b>	<b>2 684,68 €</b>
Totala återbetalningsbeloppet	352 875,49 €	352 875,49 €
<b>Totala återbetalningsbeloppet + kostnader</b>	<b>354 545,49 €</b>	<b>355 560,17 €</b>
Skillnad i återbetlaning + kostnader		1 014,68 €
Skillnad i sparkapital		10 590,00 €

Tabell 3. Totala återbetalningsbelopp med statsborgen.

I tabell 3 är båda finansieringsalternativen beräknade med statsborgen som tilläggssäkerhet. Eftersom statsborgen används i denna kalkyl så kommer återbetalningstiden vara max 25 år som går i linje med reglerna för statsborgen. Bostadenspris för BSP-lånet är 260 000 €, lånekapitalet 230 000 € enligt anvisningarna för ett BSP-lån och sparkapitalet uppgår till 30 000 €. Amorteringen som riktar sig endast att betala av lånekapitalet är 766,67 € medan den totala betalningsposten vilket inkluderar ränta plus amortering är per månad 1 176,25 €. Räntan per månad uppkommer till 409,58€ och totalt på 25 år är summan ränta 122 875,49 €. För varje månatlig betalningspost så tillkommer en kostnad på 2,5 €, totalt på 25 år blir det 750 €. Uppläggningskostnad för BSP-lånet blir 920 € vilket motsvarar 0,4 % av lånekapitalet, statsborgen som används för BSP-lån är utan extra avgift och är noterad i tabellen under pris för tilläggssäkerhet. Totala återbetalningsbeloppet det vill säga lånekapitalet inklusive ränta är 352 875,49 €, utöver detta tillkommer kostnader för lånet som uppgår till 1 670,00 €. Slutgiltiga återbetalningsbeloppet inklusive alla kostnader summeras till 354 545,49 €.

Genom att finansiera bostaden med ett vanligt bostadslån med statsborgen kan man endast låna 85 % av bostadens anskaffningspris. I tabell 3 blir lånekapitalet 230 000 € och bostadenspris 270 590 €. Sparkapitalet som behövs är 15 % och motsvarar 40 590 €. Amortering per månad är 766,67 € med ränta på 3,7 % adderat blir den månatliga betalningsposten 1 176,25 €. Totala räntan kalkylerat på 25 år blir 122 875,49 €. Månatliga kostnaden på 2,5 € blir totalt 750 € på 25 år. Utöver detta tillkommer en kostnad på 1 014,68 € för tilläggssäkerheten som i detta fall är statsborgen. Totala återbetalningsbeloppet vilket inkluderar lånekapitalet och räntan summeras till 352 875,49 €. Till totala återbetalningsbeloppet tillkommer kostnaderna för lånet på 2 684,68 € på 25 år. Totala summan för återbetalning inklusive kostnaderna uppgår till 355 560,17 €.

Skillnaderna på totala återbetalningsloppet inklusive alla kostnader blir 1 014,68 €. Skillnaden motsvarar kostnaden för statsborgen för bostadslånet. Bostadslånets sparkapital är 10 590 € mera än för BSP-lånet som motsvarar skillnaderna i bostadenspriserna. Bostadslånet blir dyrare och kräver att man sparar mera och man måste betala för tilläggssäkerheten som är statsborgen i denna kalkyl.

Faktor	BSP-lån	Bostadslån 25 år	Bostadslån 30 år
Bostadens anskaffningspris	260 000 €	242 110 €	242 110 €
Lånekapital (€)	230 000 €	230 000 €	230 000 €
Sparkapital (€)	30 000 €	12 110 €	12 110 €
Återbetalningstid (år)	25	25	30
Amortering / månad	766,67 €	766,67 €	638,89 €
Räntesats	3,7 %	3,7 %	3,7 %
Betalningspost/månad	1 176,25 €	1 176,25 €	1 058,65 €
Ränta per månad (€)	409,58 €	409,58 €	419,76 €
Ränta för hela återbetalningstiden (€)	122 875,49 €	122 875,49 €	151 114,31 €
Månadskostad för hela återbetalningstiden (€)	750 €	750 €	900 €
Pris för tilläggsäkerhet	0 €	150 €	150 €
Uppläggningsavgift	920 €	920 €	920 €
Totala kostnader	1 670 €	1 820 €	1 970 €
Totala återbetalningsbeloppet	352 875,49 €	352 875,49 €	381 114,31 €
<b>Totala återbetalningsbeloppet + kostnader</b>	<b>354 545,49 €</b>	<b>354 695,49 €</b>	<b>383 084,31 €</b>
Skillnad i återbetlaning + kostnader		150,00 €	28 538,82 €
Skillnad i sparkapital	17 890,00 €		

**Tabell 4. Totala återbetalningsbelopp och kostnader.**

I tabell 4 är BSP-lånet det samma som i tabell 3. Jag har inkluderat BSP-lånet för att lättare kunna möjliggöra en jämförelse med ett vanligt bostadslån med återbetalningstider på både 25 år och 30 år. Räntesatsen är det samma för alla lån, fast ränta på 3,7 %. Utgångsläget är att lånekapitalet för alla lån skall vara det samma vilket är beräknat på 230 000 € för att lättare kunna jämför lånen och dess kostnader. Bostadens anskaffningspris variera mellan BSP-lånet och bostadslånet eftersom procenten maximalt lånekapital varierar. I första bostadslånet i tabell 4 har lånet 25 år återbetalningstid. Båda bostadslånen är beräknat med lånekapitalet på 95 % av bostadens anskaffningspris och sparkapitalet 5 %. Bostadslånens bostadspris är 242 110 € och sparkapital på 12 110 €. Amorteringen som endast riktar in sig på att betala av lånekapitalet är månatligen 766,67 € på ett bostadslån på 25 år. Räntan per månad är 409,58 € vilket adderas med amortering för att få den månatliga betalningsposten som utgör 1 176,25 €. Den totala räntan på 25 år summeras till 122 875,49 €. Totala kostnader för lånet är 1 820 € som inkluderar månadsavgift som summeras till 750 €, pris för tilläggsäkerhet är 150 € och uppläggningskostnad på 920 €. Totala återbetalningsbeloppet inklusive alla kostnader summeras till 354 695,49 €.

Bostadslånet med återbetalningstid på 30 år har samma lånekapital och sparkapital som bostadslånet på 25 år. Den månatliga amorteringen är 638,89 € och räntan per månad

uppgår till 419,76 €. Den totala betalningsposten per månad är 1 058,65 €. Räntan för hela återbetalningstiden på 30 år summeras till 151 114,31 €. Månadskostnaden för varje betalningspost summeras till 900 €, pris för tilläggsäkerhet 150 € och uppläggningskostnaden 920 €. Lånets totala kostnader är 1 970 €. De totala kostnaderna inklusive återbetalningsbeloppet summeras till 383 084,31 €.

Skillnaden mellan ett BSP-lån och ett bostadslån på 25 år är endast 150 € vilket utgör priset för tilläggsäkerheten. Bostadslånet med 30 år återbetalningstid har högre räntekostnader, månadskostnad och pris för tilläggsäkerhet än ett BSP-lån. Det skiljer sig 28 538,82 € från bostadslånet med 30 år återbetalningstid jämfört med ett BSP-lånet. Sedan skiljer sig också sparkapitalet och bostadenspris med 17 890 €, man får en dyrare bostad med ett BSP-lån men man måste även spara mera.

#### 7.4 Intervju

I detta kapitel kommer en sammanfattning av en intervju med en lånerådgivare att presenteras. För att få en helhetsbild inom ämnet finansiering för köp av första bostaden har jag valt att inkludera en intervju med en lånerådgivare. Denna lånerådgivare har valt att ställa upp på en intervju men vill förbli anonym och jag kommer inte heller nämna banken personen i frågan jobbar vid. Lånerådgivaren med mera än 30 års erfarenhet inom banksektorn tillför en yrkeserfaren inblick till studien. Målet med intervjun är att komplettera den kvantitativa analysen genom att lånerådgivaren ger sin professionella aspekt inom ämnet. Intervjun har skett personligen den 8 november 2024.

Det vanligaste alternativet för köp av första bostaden är ett vanligt bostadslån även fast BSP-lånet och BSP-sparandet har sina fördelar är det inte lika vanligt anser lånerådgivaren. En orsak till att bostadslån är vanligare är på grund av det mindre sparkapitalet som behövs det vill säga 5 % jämför med BSP-lån som kräver 10 % sparkapital. De senaste åren har BSP-lån blivit allt mera vanligare i och med att räntorna varit högre och att man har rätt till att få räntestöd utan extra kostnad.

Medelåldern på dem som köper sin första bostad anses enligt denna lånerådgivare vara 28–32 år men det varierar väldigt mycket. BSP-sparandet brukar vanligtvis inte påbörjas

redan vid 18-års ålder utan fokusen hos de unga vuxna är först en utbildning och sedan efter examen börjar de planera bostadssparande och bostadsköp.

Valet av säkerheter för ett lån varierar beroende på om lånet är ett BSP-lån eller ett bostadslån oavsett sätts alltid bostaden som köp som första säkerhet för lånet men det behövs oftast en tilläggsäkerhet till utöver bostaden. Statsborgen är en stor fördel för BSP-låntagaren i och med att den är avgiftsfri och täcker en del som säkerhet. De allra flesta använder sig av statsborgen i samband med ett BSP-lån så att inte vårdnadshavarna behöver sätta deras egna egendomar i pant för barnets lån. För ett vanligt bostadslån är statsborgen mera sällsynt eftersom det finns många andra alternativ till säkerheter som passar bättre låntagaren och anses billigare. Vanligaste är att föräldrarna själva går i personborgen för lånet eller ger sin bostad, villa eller annan egendom i borgen för lånet.

Ifall att man inte hunnit spara tillräckligt till första bostaden kan man använda sig av en Garantia-garanti som är en sorts tilläggsäkerhet som kan täcka upp både för sparande kapitalet och för tilläggsäkerheter. Garantia-garanti är en tjänst som blivit populärare eftersom låntagare inte alltid vill blanda in familjen i sin egen ekonomi och skulder enligt lånerådgivaren. Priset för Garantia-garantin kan uppgå till flera tusen euro och anses som ett dyrare alternativ mera exakta kostnader beräknas kundspecifikt.

Vid uthyrning av en bostad med BSP-lån får man endast hyra ut bostaden i max 2 år under särskilda förhållanden. Det är viktigt att meddela banken om uthyrningen så att banken i sin tur kan meddela vidare om uthyrningen till Statskontoret. Räntestödet för ett BSP-lån är i kraft i 10 år från att lånet lyfts efter det anses lånet som ett vanligt bostadslån på det sättet att det är fritt att hyra ut bostaden utan att ha särskilda skäl till uthyrningen. Om ett BSP-lån måste konverteras till ett bostadslån uppkommer kostnader för detta. Det blir som om man skulle ansöka om ett helt nytt lån. Det tillkommer uppläggningsavgifter samt kontrolleras och uppdateras räntan vilket betyder att räntan kan bli högre än den tidigare varit.

För ett vanligt bostadslån finns det inga restriktioner på uthyrningen av bostaden man lånat pengar för om det sker tillfälligt. För låntagaren synvinkel skulle det vara mera lönsamt att ändra om lånet till ett placeringslån om uthyrningen är permanent för att kunna dra placeringsinkomster och kostnader i beskattningen. Om man väljer att flytta utomlands och har kvar en bostad med bostadslån i Finland krävs inga särskilda åtgärder från låntagarens

sida så länge man klarar av att amortera lånet enligt överenskommen betalningsplan. Det viktigaste är att man uppdatera sin bosättningsadress till banken och myndigheterna för digitalisering och befolkningsdata.

Det vanligaste amorterings sättet som även banken rekommenderar är ändrad annuitet. Till exempel används ändrad annuitet för ett BSP-lån, eftersom den maximala lånetiden är lagstadgad och inte kan förlängas under hela återbetalningsperioden. Jämn amortering förekommer även men mera sällan eftersom återbetalningen är tung till en början och blir lättare mot slutet av återbetalningstiden. För en låntagare som har möjlighet att betala mera vid lyftet av lånet samt äldre låntagare som vet att pensionsåldern närmar sig kan också överväga denna amorteringsätt.

Det är viktigt att vara uppmärksam vid bostadsköpet ifall att det finns en inlösningsklausul på den eftersom det kan medför mycket stress och extra kostnader för köparen. I Vasa centrum finns det många husbolag som har en inlösningsklausul, det är bra att speciellt en köpare av första bostaden känner till inlösningsklausulen och dess innebörd. Köpet går till på följande sätt, låntagaren behöver lyfta hela lånet och betala köpesumman till säljaren.

Affären skall registreras vid Lantmäteriverket vilket kan ta flera veckor och ibland månader innan det är registrerat. Efter att Lantmäteriverket har registrerat affären har husbolagets förening och de redan befintliga bostadsägarna förköpsrätt på en period mellan 14–30 dagar. Låntagaren måste betala uppläggningsavgift för lånet samt överlåtelseskatt utan att kunna veta om bostaden i slutändan kommer övergå till hen eller inte. Ifall att någon från husbolagets förening eller befintliga bostadsägare löser in bostaden mister låntagaren sin bostad. Låntagaren får tillbaka köpesumman ifall bostaden löses in, vilket kan ta upp till två veckor. Under perioden från att låntagaren har lyft lånet till att köpesumman kommer tillbaka kan det ha gått flera månader och låntagaren har redan hunnit betala ränta på lånet.

Överlåtelseskatten kan låntagaren ansöka om att få tillbaka från Skatteförvaltningen. Slutligen hamnar låntagare att betala för uppläggningsavgifter samt möjligen andra avgifter som banken tagit för pantsättningen eller säkerheter. Kostnaderna kan uppkomma till cirka 1000 € inklusive ränta.

Slutligen vill lånrådgivaren ge några råd till den som någon gång önskar köpa sin första bostad. Börja spara i tid, desto tidigare man börjar spara desto större sparkapital och mera ränta får man på sparbeloppet. Sparandet på ett BSP-konto kräver att man spara minst 2 år eller 8 kvartal men allt utöver det ses som en fördel. För att köpa sin första bostad krävs det att man inte har några betalningsanmärkningar, sköter sin ekonomi och betalar krediter inom utsatt tid. Alla försummade betalningar registreras och kan påverka en låntagares möjlighet att få lyfta ett lån. Tänk på att följa med bostadsmarknaden en längre tid för att se ungefär vad man köpa för det beräknade lånekapitalet. Fundera även över bostadens läge, bostadsform, krav på själva bostaden samt vad som är mindre viktigt. Det är bra att tänka längre in i framtiden ifall att man i ett senare skede vill sälja sin första bostad och huruvida bostadens värde har höjts eller sjunkit.

## 8 Resultatanalys

I detta avsnitt kommer resultaten av forskningen framställas. Teoridelen och den empiriska undersökningen kommer att jämföras med varandra för att kunna få en tydlig framställan av resultaten i forskning. Intervjun med lånrådgivaren kommer analyseras och sammanfattas genom att de viktigaste delarna lyfts fram.

### 8.1 Analys av teorin

Teoridelen i mitt examensarbete ligger till grund för att kunna analysera skiljaktigheter mellan BSP-lån och bostadslån. Teorin lyfter fram faktorer som kan påverka låntagaren i lånebeslutet samt lånets ekonomiska konsekvenser, vilket ger en insikt i variabler som är syftet med undersökningen. BSP-systemet är uppbyggt för att kunna hjälpa köparen av första bostaden men det finns även vissa faktorer som behöver tas i beaktande. För att kunna lyfta ett BSP-lån behövs ett BSP-konto vilket man behöver spara på i cirka 2 år. Detta betyder att man måste börja spara på BSP-kontot i god tid före bostadsköpet. Besparingarna på ett BSP-konto ger både insättningsränta och tilläggsränta vilket gynnar de som har sparat på kontot under en längre tid. Sparkapitalet på BSP-kontot är låst vilket gör att besparingar inte kan användas till andra utgifter, detta kan ses som både en fördel

och en nackdel. Ifall det skulle komma oförutsägbara kostnader kan det finnas tillfället då man skulle behöva använda sig av tillgångarna medan det också förhindrar onödigt spendering av besparingar genom att spara till framtiden. Till skillnad från BSP-lånets sparkapital behöver inte bostadslånets besparingar vara beläget på ett specifikt konto eller sparas under en specifik tidsperiod. Sparkapitalet för ett BSP-lån är 10 % medan man kan få ett vanligt bostadslån med endast 5 % sparat. För ett bostadslån med 5 % sparkapital måste det vara köp av första bostaden.

Återbetalningstiden för ett bostadslån är max 30 år, vilket är 5 år längre än ett BSP-lån på 25 år. Lånekapitalet skiljer sig även med ett BSP-lån kan man låna 90 % av bostadens anskaffningspris men det finns en övre gräns på hur mycket man får lyfta i lån också. Det kan begränsa låntagaren vid val av bostad men det finns lösningar genom till exempel ett tilläggs lån. Lånekapitalet för ett bostadslån variera beroende på val av säkerhet, som exempel ifall statsborgen använda kan endast 85 % av bostaden anskaffningspriset finansieras via banken. I andra fall till exempel med personborgen eller andra val av säkerheter kan man låna 95 % av bostadens anskaffningspris med ett bostadslån. Genom att använda sig av statsborgen med ett BSP-lån får man det utan någon extra tilläggs kostnad, vilket kan ses som en fördel med hela BSP-systemet.

Ifall räntorna skulle stiga över 3,8 % får man genom BSP-lån ett räntestöd. Detta extra stöd för BSP-låntagaren är avgiftsfritt och för ett bostadslån finns det alternativ på att hålla ner räntor i form av ett räntetak. Ett räntetak för ett bostadslån är avgiftsbelagt men det kan vara lägre också än 3,8 % vilket då kan anses som en fördel i detta fall.

BSP-systemet och anvisningarna är det samma för alla banker ändå kan det vara en bra idé att be om låneofferter från olika banker. Detta gäller även för bostadslån eftersom värdet av säkerheterna som kan användas varierar, bankens marginal kan förhandlas och andra kostnader skiljer sig mellan finansieringsinstituten.

Om bostaden planeras att hyras ut i framtiden eller om det finns planer för studier eller arbete utomland, påverkar detta val av finansieringsalternativ. Det är viktigt att ta detta i beaktande eftersom en bostad som finansierats med ett BSP-lån inte kan hyras ut i längre än 2 år utan något särskilt skäl. Detta kan sammanfattas som de största märkbara skillnaderna mellan ett BSP-lån och ett vanligt bostadslån.

## 8.2 Analys av empiriska undersökningen

I den empiriska delen av examensarbetet kalkylerades sparkapitalet, statsborgens och andra säkerheter samt totala återbetalningsbeloppet och kostnader för både BSP-lån och bostadslån. Dessa kalkyleringar gör det lättare att få en helhetsbild utöver finansieringsalternativen och vilket av dem som kan anse som förmånligare under vissa omständigheter. I teoridelen framkommer alla fördelar och nackdelar med BSP-lån och bostadslån jämfört med i den empiriska delen där man kan se hur finansieringsalternativen fungerar i praktiken.

Sparkapitalet i tabell 1 visar att man måste ha mera kapital för ett BSP-lån det vill säga 10 % jämfört med ett bostadslån där det endast behövs 5 % av bostadens anskaffningspris. BSP-lånets lånekapital blir mindre medan man behöver mera lånekapital med ett vanligt bostadslån. Det kommer i slutändan endast bero på om låntagaren har sparat samt om besparingar finns på ett BSP-konto och hur stora besparingar finns vid det skede att låntagare skulle vilja köpa en bostad. Kalkylen grundar sig i att få det största möjliga lånet utan att behöva använda sig extra besparingar. Man behöver beakta med ett BSP-lån i detta exempel kommer det behövas övriga tillgångar eller lån för 4 000€ utöver det som finns på BSP-kontot. Om man väljer ett bostadslån med statsborgens kan endast 85 % av bostadens anskaffningspris finansieras via banken. Detta innebär att sparkapitalet måste vara 15 % av bostadens anskaffningsvärde, vilket är betydligt mycket mera än BSP-lånet och bostadslånet med 10 % respektive 5 % sparkapital.

I tabell 2 har jag kalkylerat hur mycket statsborgens som kan fås beroende på lånestorlek och hur mycket statsborgens skulle börja kosta. Ett BSP-lån kan ha större del statsborgens, maximalt 25 % till skillnad från ett bostadslån som endast kan ha 20 % statsborgens beräknat av lånekapitalet. Det är en stor fördel för BSP-lånet eftersom man kan få större statsborgens samtidigt som borgens fås utan extra tilläggskostnad. För ett vanligt bostadslån tillkommer en kostnad på 2,5 % av storleken på statsborgens. I denna kalkyl med statsborgens på ett vanligt bostadslån kommer man behöva större sparkapital och utöver det även betala för statsborgens som en tilläggsäkerhet.

I de två sista kalkylerna det vill säga tabell 3 och 4 har jag räknat ut det totala återbetalningsbeloppet och alla kostnader ser man resultatet av vilket lån som anses förmånligaste. I tabell 3 blir bostadslånet dyrare eftersom priset tilläggsäkerheten

tillkommer. Skillnaden blir 1 014,68 € samt att man behöver 10 590,00 € mera sparkapital med ett bostadslån. Med ett bostadslån får man dock en dyrare bostad än ett BSP-lån. Något som behöver tas i beaktande är om ränta stiger ytterligare över 3,7 % som jag använder mig av i kalkylerna kan det vara att BSP-lånet blir ytterligare förmånligare i och med att man får räntestöd ifall räntan stiger över 3,8 %.

I tabell 4 har jag utgått ifrån att bostadslånens tilläggssäkerhet är annan bostad eller andra ägodelar vilket betyder att maximala lånekapitalet på 95 % av bostadens anskaffningspris kan användas. Resultaten av denna kalkyl är att BSP-lånet blir det förmånligast alternativet medan både bostadslånet på 25 år och 20 år blir dyrare. Sparkapitalet som behövs för bostadslånen är mindre än BSP-lånet men oavsett blir bostadslånens totala återbetalningsbelopp inklusive alla kostnader 150€ respektive 28 538,82 € dyrare med tiden.

För att summera resultaten av kalkylerna finns det många fördelar med BSP-lån men i slutändan är det bra att jämföra själv vilken typ av finansiering som skulle passa för den valda bostaden och låntagarens livssituation. Det finns några saker som man behöver ta i beaktande när man går i tankar kring att köpa sin första bostad. Sparkapitalet är det första man skall tänka på eftersom det finns olika procentar beroende på lånen. Det kan lönas att spara mera för att lyfta ett BSP-lån och använda sig av gratis statsborgen. Tilläggssäkerheter är bra att planera på förhand också ifall man vill använda sig av statsborgen, personborgen eller annan typ av säkerhet. Planera även hur mycket av bostaden som kan användas som säkerhet för lånet samt hur valet av säkerheterna påverkar lånet och kostnaderna. Personborgen är en typ av säkerhet som inte längre används vid alla finansieringsinstitut, det behöver man hålla i åtanke.

### 8.3 Analys av intervju

Intervjun med lånerådgivaren ger en djupgående inblick i processen kring finansiering av första bostaden. Intervjun lyfter fram punkter som planering och kunskap som behövs i samband med köp av första bostaden. Valet av finansieringsalternativ behöver anpassas efter låntagarens ekonomiska förutsättningar och framtidsplaner. Dessutom lyfts vikten av att förstå risker som inlösningsklausulen och kraven som ställs för att få ett lån. För att kort sammanfatta intervjun lyfter jag fram huvudpunkterna nedan.

Vanligt bostadslån är populärare men BSP-lånet har blivit mera vanligare i takt med att räntorna har stigit i och med det kostnadsfria räntestödet kan man få. Den kostnadsfria statsborgen är också en av fördelarna man får i samband med ett BSP-lån som gör att föräldrarna till en låntagare inte behöver sätta sina tillgångar eller ägodelar i pant för lånet. Garantia garanti är ett alternativ för tilläggsäkerhet som blivit mer populär med tiden trots den höga kostnaden för det. Förstagångsköparen är oftast i åldern 28–32 år men det varierar mycket. Många börjar inte spara genast vid 18 års ålder utan fokuserar först på utbildningen. Sparandet börjar vanligtvis efter att man blivit utexaminerad.

BSP-lån tillåter uthyrning i max två år under särskilda omständigheter medan ett vanligt bostadslån har inga begränsningar. Räntestödet för ett BSP-lån är i kraft i 10 år efter det fungerar lånet som ett vanligt bostadslån vilket gör att begränsningar på uthyrningen försvinner.

Det vanligaste amorterings sättet är ändrad annuitet, vilket betyder att lånetiden förblir den samma och detta alternativ används ofta i samband med ett BSP-lån. Jämn amortering används mera sällan då återbetalningen är högre i början, vilket kan vara tung för en ung låntagare.

Inlösningsklausuler kan innebära att låntagaren mister bostaden efter att lånet har lyfts och köpet ha gått igenom. Om bostaden löses in av husbolagets förening eller befintliga bostadsägaren får låntagaren tillbaka köpesumman men det kan hända att flera månaders räntor och avgifter har blivit betald, vilket leder till oväntade kostnader och ingen bostad.

Råd till förstagångsköparen är att börja spara i tid för att maximera sparkapitalet och räntan. Håll koll på ekonomin och undvik onödiga betalningsanmärkningar som kan påverka lånemöjligheterna. Följ med bostadsmarknaden under en längre tid och planera

inköpet med ett långsiktigt mål i åtanke. Fundera även på bostadens framtida värdeutveckling och bostadens läge.

## 9 Reliabilitet och validitet

I detta arbete är reliabilitet och validitet två centrala kriterier för att säkerställa undersökningens kvalitet. Vid genomförande av en undersökning behöver forskningen utgå från tydliga referensramar för både analys och datainsamling. Reliabiliteten handlar om att undersökningen skall kunna ge samma resultat ifall den upprepas. Tillfälliga eller slumpmässiga faktorer kan dock påverka svaren av forskningen. Reliabiliteten består av tre centrala faktorer: internbedömarreliabilitet, stabilitet och intern reliabilitet. Validitet handlar om huruvida undersökningen ger relevant data för att kunna svara på forskningsfrågorna i arbetet. Validiteten delas upp i flera underkategorier såsom: prediktiv validitet, samtidig validitet, konvergent validitet, begreppsvaliditet och ytvaliditet. (Bryman & Bell, 2017)

Eftersom jag använde mig av teorin som underlag till kalkylerna anser jag att reliabiliteten och validiteten är hög. I undersökningen har jag använt mig av de nyaste underlagen för kostnader för lån och BSP-systemets direktiv från Statskontoret. Reliabiliteten kan påverkas av förändringar i den nationella ekonomin, låntagaren personliga ekonomi, bostadsmarknaden, bankens kostnader samt direktiven för BSP-lån. Utöver teorin har jag använd mig av en experts utlåtande för att uppnå högre validitet.

## 10 Slutdiskussion

Avslutningsvis i detta avsnitt kommer resultatet att diskuteras. Jag kommer också att inkludera mina egna synpunkter om finansiering för köp av första bostaden. Syftet och forskningen jag genomför är till för att jämföra BSP-lån med vanligt bostadslån. I det stora hela finns det tydliga skillnader och fördelar med båda alternativen.

Det finns fördelar med både BSP-lån och bostadslån men i slutändan är det låntagarens beslut att analysera vilket finansieringsalternativ som passar för den önskade bostaden och livssituationen. En av BSP-systemets fördelar kan anses vara den räntorna som fås på sparkapitalet på ett BSP-konto. Det finns inget motsvarande riskfritt sparalternativ som kan ge upp till 5 % ränta. Man får garanterad ränta på besparingarna som sparats på ett BSP-konto. På längre sikt kan man spara större summor och få större betydande ränta på sparkapitalet. Det kräver inte heller mycket kunskap för att BSP-spara jämfört med att spara i till exempel fonder eller aktier som kräver mera kunskap. Det kan anses som en psykisk fördel att spara på ett BSP-konto eftersom man låser pengarna på kontot och inte kan girera pengarna från kontot när som helst utan behöver stänga kontot helt för att få tillgång till sparkapitalet. Sparar man pengarna i fonder, aktier eller på ett brukskonto finns det lätt tillgängligt och kan användas till mindre viktiga ändamål. BSP-lånet ger fördelar med gratis statsborgen och räntestöd ifall räntan överstiger 3,8 %.

Bostadslånets fördelar kan anses vara det mindre sparkapitalet som krävs på 5 % jämfört med BSP-lånets krav på 10 %. Det finns inte hellre krav på hur länge sparande skall fortgå utan endast procentuellt krav på sparkapitalet. Ifall statsborgen används med ett bostadslån kräver det dock att sparkapitalet skall uppgå till 15 %. Man behöver beakta även att sparkapitalet påverkar även hur stort lånekapital som kan beviljas. Uthyrningen av bostaden kan lättare verkställas med ett bostadslån än med ett BSP-lån vilket kan anses som en fördel beroende på det långsiktiga ändamålet för köpet av bostaden.

Kostnadsmässiga skillnader är tilläggsäkerheter som för ett BSP-lån är avgiftsfritt. Större skillnader i kostnader kan man se vid jämförelse av ett BSP-lån med 25 år återbetalningstid med ett bostadslån med 30 år återbetalningstid. Man bör beakta att räntekostnader är den huvudsakliga skillnaden. Om kalkylerna skall inkludera en högre ränta mer än 3,8 % skulle det vara större skillnad i räntekostnader och för BSP-lånet skulle det vara möjligt att få räntestöd. Sammanfattningsvis är kostnaderna för lånen relativt lika, det uppkommer inga större skiljaktigheter som jag själv hade antagit. De största skillnaderna kan anses vara det totala sparkapitalet och lånekapitalet som kan beviljas samt villkoren för finansieringsalternativen. På samma gång som syftet var att läsaren skulle få kunskap om ämnet har jag själv även fått fördjupade kunskaper inom finansieringsalternativ som i sin tur ger mig personligen kunskap inför framtid bostadsköp.

## 11 Litteraturförteckning

- Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Stockholm: Liber AB.
- Clausnitzer, J. (29.10.2024). *Change in the Consumer Price Index (CPI) in Finland from September 2021 to September 2024*. Hämtat från Statista: <https://www.statista.com/statistics/525421/monthly-inflation-rate-cpi-in-finland/>
- Ekman, B., & Beijar, A. (11.6.2024). *Finland släpar efter Norden på bostadsmarknaden: "Utvecklingen mest apatisk här"*. Hämtat från Svenska Yle: <https://svenska.yle.fi/a/7-10058615>
- Ekman, E. (26.7.2024). *Chefsekonom: "Ser faktiskt ljusare ut på bostadsmarknaden"*. Hämtat från Svenska Yle: <https://svenska.yle.fi/a/7-10061232>
- Karjalainen, A. (20.12.2022). *Bättre villkor för BSP-sparare vid årsskiftet och i april*. Hämtat från Miljöministeriet: <https://ym.fi/sv/-/battre-villkor-for-bsp-sparare-vid-arsskiftet-och-i-april>
- Kurki, K. (16.8.2024). *Nu vänder trenden på bostadsmarknaden – banker rapporterar klar ökning i bolånsansökningar i juli*. Hämtat från Svenska Yle: <https://svenska.yle.fi/a/7-10062252>
- Lassander, V. (2022). *Bosparpremierystemet bland högskolestuderande*. Hämtat från Vasa, Yrkeshögskolan Novia: <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/748046/Viktor%20Lassander.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Nordea Bank Abp. (u.å.). *Bostadslån som anpassar sig efter din livssituation*. Hämtat från Nordea Bank Abp: <https://www.nordea.fi/sv/privat/vara-tjanster/lan/bostadslan/bostadslan.html#faq=Vanliga-fragor-om-bostadslan+318457>
- Nordea Bank Abp. (u.å.). *BSP-lån*. Hämtat från Nordea Bank Abp: <https://www.nordea.fi/sv/privat/vara-tjanster/lan/bostadslan/bsp-lan.html#tab=Priser>
- Nordea Bank Abp. (u.å.). *Förstagångsköpare – vet du vilka förmåner du får?* Hämtat från Nordea Bank Abp: <https://www.nordea.fi/sv/privat/ditt-liv/hem/kop-av-forsta-hemmet/>
- Nordea Bank Abp. (u.å.). *Ränta på bostadslån*. Hämtat från Nordea Bank Abp: <https://www.nordea.fi/sv/privat/vara-tjanster/lan/bostadslan/ranta-och-marginal-pa-bostadslan.html>
- Nordea Bank Abp. (u.å.). *Säkerheter för bostadslån*. Hämtat från Nordea Bank Abp: <https://www.nordea.fi/sv/privat/vara-tjanster/lan/bostadslan/sakerheter.html#tab=Vad-betyder-personborgen->
- Nordea Bank Abp. (u.å.). *Rörlig eller bunden ränta – hur ska jag tänka?* Hämtat från Nordea Bank Abp: <https://www.nordea.se/privat/produkter/bolan/orlig-eller-bunden-ranta.html>

- OP Gruppen. (u.å.). *Euribor och övriga referensräntor*. Hämtat från OP Gruppen:  
<https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/rantor-och-prices/euribor>
- OP Gruppen. (u.å.). *Lånetak – hur stort bolån kan du få?* Hämtat från OP Gruppen:  
<https://www.op.fi/sv/privatkunder/lan-och-bostader/lanetak>
- OP Gruppen. (u.å.). *Ränta på bolån*. Hämtat från OP Gruppen:  
<https://www.op.fi/sv/privatkunder/lan-och-bostader/rantor-och-avgifter>
- OP Gruppen. (u.å.). *Räntetak*. Hämtat från OP Gruppen:  
<https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/rantetak>
- OP Gruppen. (u.å.). *Säkerheter för bolån*. Hämtat från OP Gruppen:  
<https://www.op.fi/sv/privatkunder/lan-och-bostader/bolan/sakerheter-for-bolan>
- OP Gruppen. (u.å.). *Ändrad annuitet och andra amorterings sätt för lån*. Hämtat från OP Gruppen:  
<https://www.op.fi/sv/privatkunder/lan-och-bostader/andrad-annuitet-och-andra-amorterings-satt-for-lan>
- Patel, R., & Davidson, B. (2019). *Forskningsmetodikens grunder; Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Skatteförvaltningen. (u.å.). *Kortfristig eller sporadisk uthyrning*. Hämtat från Skatteförvaltningen:  
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/egendom/hyresinkomster/vad-ar-hyresinkomst/kortfristig-eller-sporadisk-uthyrning/>
- Statskontoret. (2.4.2024). *Anvisning för bostadssparlån (BSP)*. Hämtat från Statskontoret:  
<https://www.valtiokonttori.fi/sv/foreskrifter-och-instruktioner/59684/>
- Statskontoret. (2.4.2024). *BSP-sparande och BSP-lån*. Hämtat från Statskontoret:  
<https://www.valtiokonttori.fi/sv/tjanster/finansierings-och-lanetjanster/bsp-sparande-och-bsp-lan/#bsp-lan>
- Statskontoret. (u.å.). *Allmänt om statsborgen för bostadslån*. Hämtat från Statskontoret:  
[https://www.valtiokonttori.fi/sv/tjanster/finansierings-och-lanetjanster/statsborgen-for-bostadslan/#allmant-om-statsborgen\\_maximal-lanetid](https://www.valtiokonttori.fi/sv/tjanster/finansierings-och-lanetjanster/statsborgen-for-bostadslan/#allmant-om-statsborgen_maximal-lanetid)
- Suomen Pankki. (2024). *Euriborkorot päivittäin*. Hämtat från Suomen Pankki:  
[https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_pv\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/)
- Svensson, F. (8.11.2024). *Annuitetslån och rak amortering? Så fungerar det*. Hämtat från Låneguiden Expressen:  
<https://lanapengar.expressen.se/vad-ar-skillnad-mellan-annuitetslan-och-rak-amortering/>
- Vuokraturva. (u.å.). *Att lägga ett bud på en bostad*. Hämtat från Vuokraturva:  
<https://www.vuokraturva.fi/sv/att-lagga-ett-bud-pa-en-bostad>

Wikström, A. (2023). *Bostadslån och dess risker*. Hämtat från Yrkeshögskolan Novia, Åbo:  
[https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/804500/Wikstrom\\_Alex.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/804500/Wikstrom_Alex.pdf?sequence=2&isAllowed=y)