



evidens:

Avregleringen av Finlands hyresmarknad

BOFRÄMJANDET 2023-11-30

bo FRÄMJANDET

En avreglering i tre steg

Före avregleringen

Hyresreglering baserad på årligen uppdaterade riktlinjer för hyresnivåer och hyresökningar.

Ge en **viss avkastning**, och visst genomslag för marknadsmekanismer men **skydda hyresgästerna från stora höjningar**

Centrala förhandlingar mellan arbetsmarknadens parter

Hyresnivå 1962 – 1988
minskning 40 procent

36 % 1970 till **15 %** 1990

1 Det första steget 1990

Fri hyressättning för nyproducerade hyresrätter i det **privatfinansierade** beståndet Norra, östra och centrala Finland

Försvagning av besittningsskyddet, hyreskontrakt kunde sägas upp om bostaden eller fastigheten bytte ägare.

De flesta större städer omfattades ej av förändringen – miljöer där man hade kunnat vänta sig de största hyreshöjningarna

Koalition, inklusive (s)

2 Det andra steget 1992

Fri hyressättning i hela Finland – och därtill **både nyproduktion och äldre bestånd** – så länge det slöts ett nytt kontrakt.

Stort utbud efter byggboom i slutet av 1980-talet och djup kris höll tillbaka hyreshöjningarna

3 Det tredje steget 1995

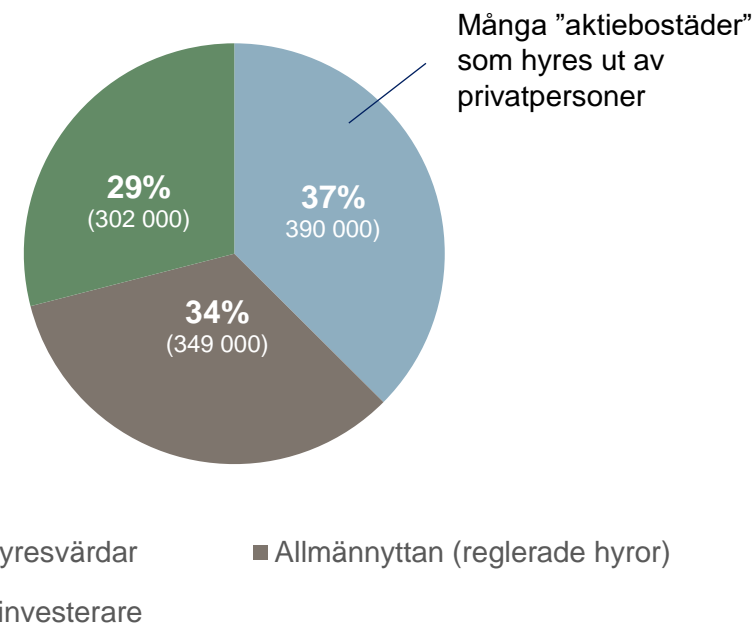
Fri hyressättning tillämpas på alla kontrakt och möjligheten att säga upp kontrakt underlättades ytterligare.

Hyrorna steg under återhämtningen i slutet 1990-talet – men byggandet ökade också

Avregleringen var inte en fråga om "allt eller inget". Relativt stor del av hyresmarknaden har fortsatt reglerade hyror - ARA

- I grunden kostnadsbaserad hyra - indexuppräkning
- Tilldelas hushåll med låga eller genomsnittliga inkomster baserat på bostadsbehov
- Ingen "rak" kö. Hur akut bostadsbehovet är och i vilken grad inkomsten gör det svårt att efterfråga en bostad på den övriga marknaden
- Statligt räntestöd med lånegaranti. Ara har idag omkring 20 miljarder euro i lånestock.
- I huvudsak räntesubventioner under 40 år för hyresrättsproduktion.
- För Helsingfors del är andelen Ara-bostäder i nyproduktionen i dag 30 procent

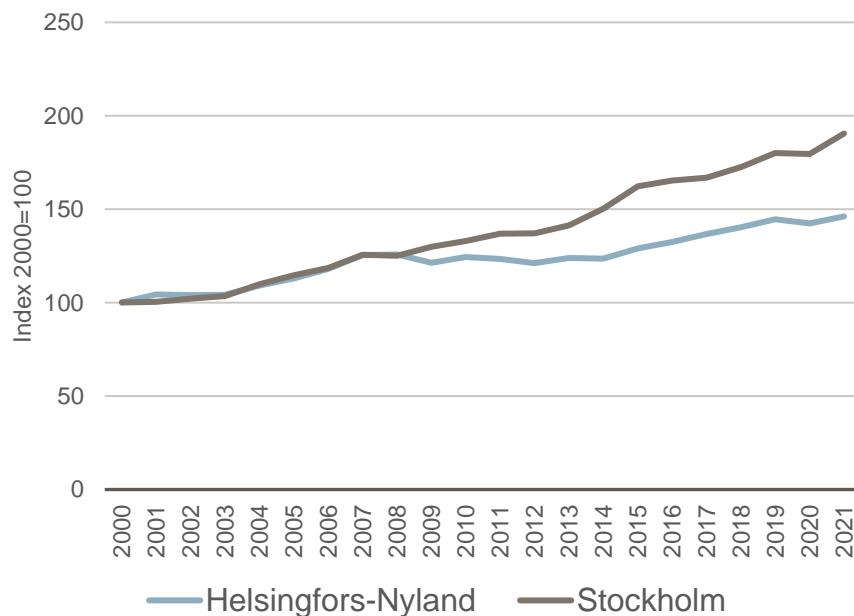
Hyreslägenheter i Finland, fördelning av beståndet på olika aktörer, 2021



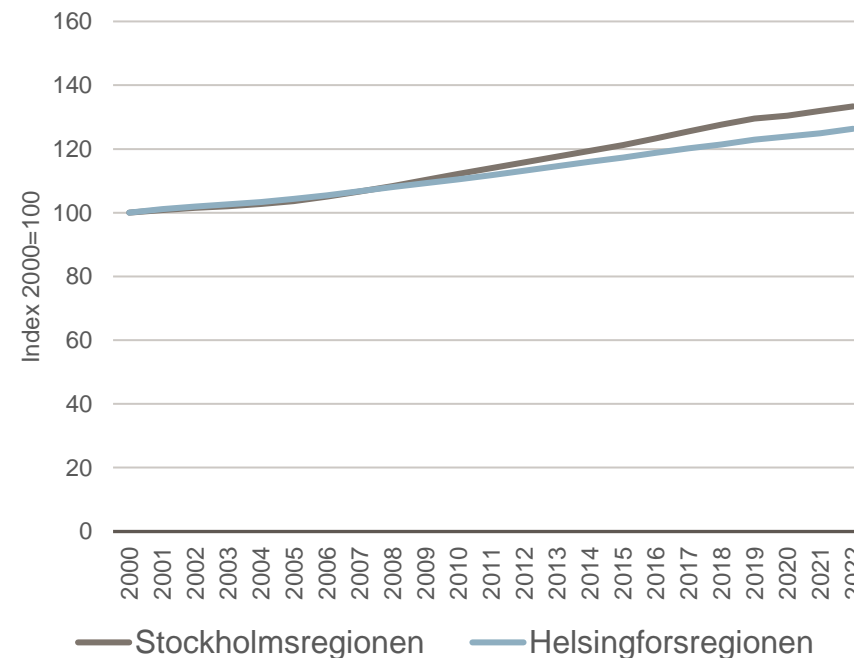
Källa: The Finnish Landlords' Association

Helsingfors har haft god tillväxt – men Stockholm har vuxit snabbare

Förändring av bruttoregionalprodukt i Helsingfors och Stockholm (NUTS2). 2000-2021. Fasta priser i nationell valuta



Befolkningsförändring i Stockholms- och Helsingforsregionen 2000-2022

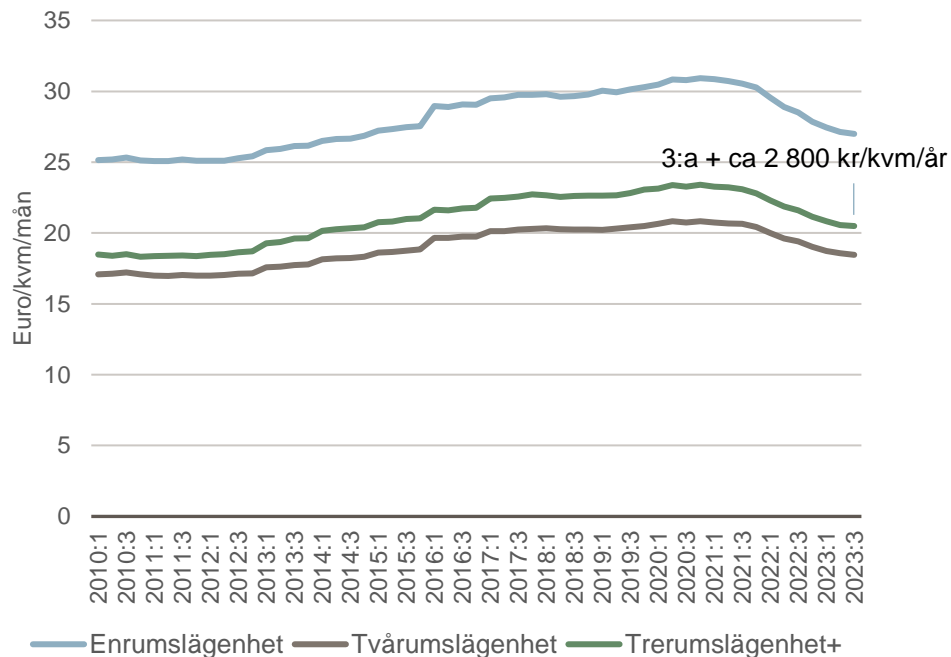


Källa: Eurostat och Evidens.

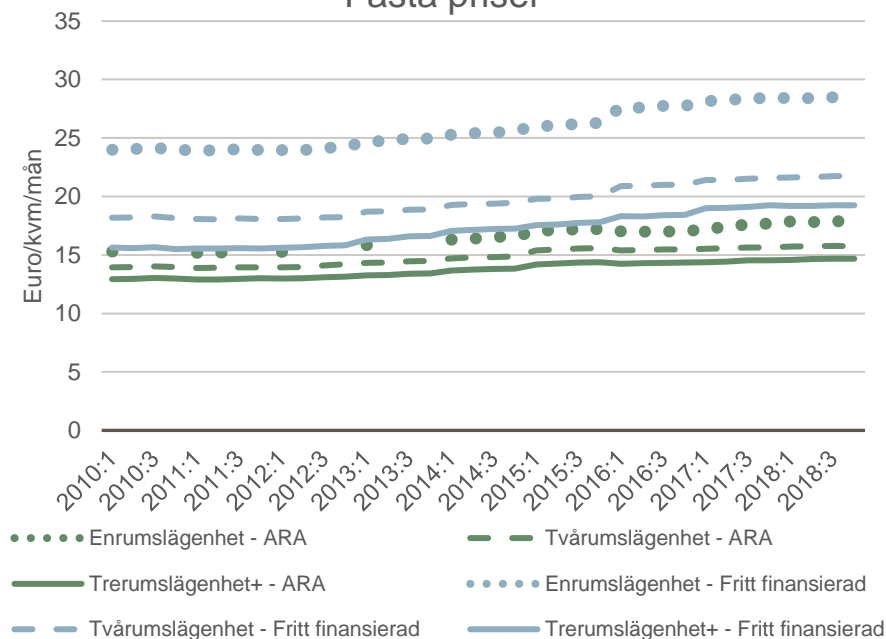
Källa: Statistikcentralen, SCB och Evidens.

Tillväxten har givit stigande hyresnivåer, men nu har de planat ut (fallit realt). Lägre hyresnivåer i ARA-bostäder

Medianhyror för fritt finansierade hyresrätter i Helsingfors. Fasta priser



Hyror i Helsingfors i Ara-beståndet och fritt finansierade hyresrätter 2010:1-2018:4. Fasta priser



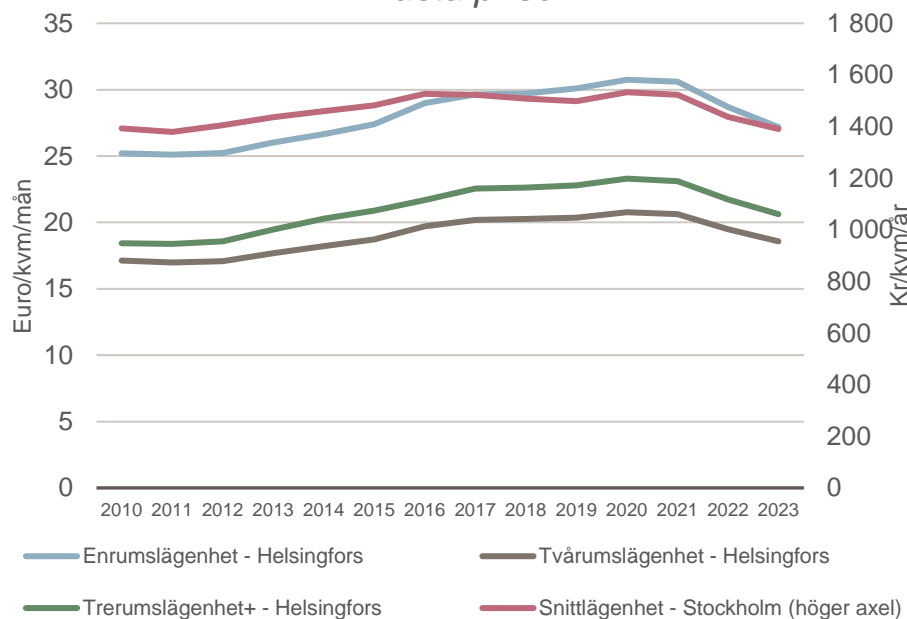
Källa: Statistikcentralen

Källa: Statistikcentralen

De fria hyrorna i Helsingfors har stigit snabbare än hyrorna i Stockholm

Hyresutveckling för fritt finansierade lägenheter i Helsingfors och hyresrätter i Stockholm, byggår 1986-1990. 2010-2023.

Fasta priser.

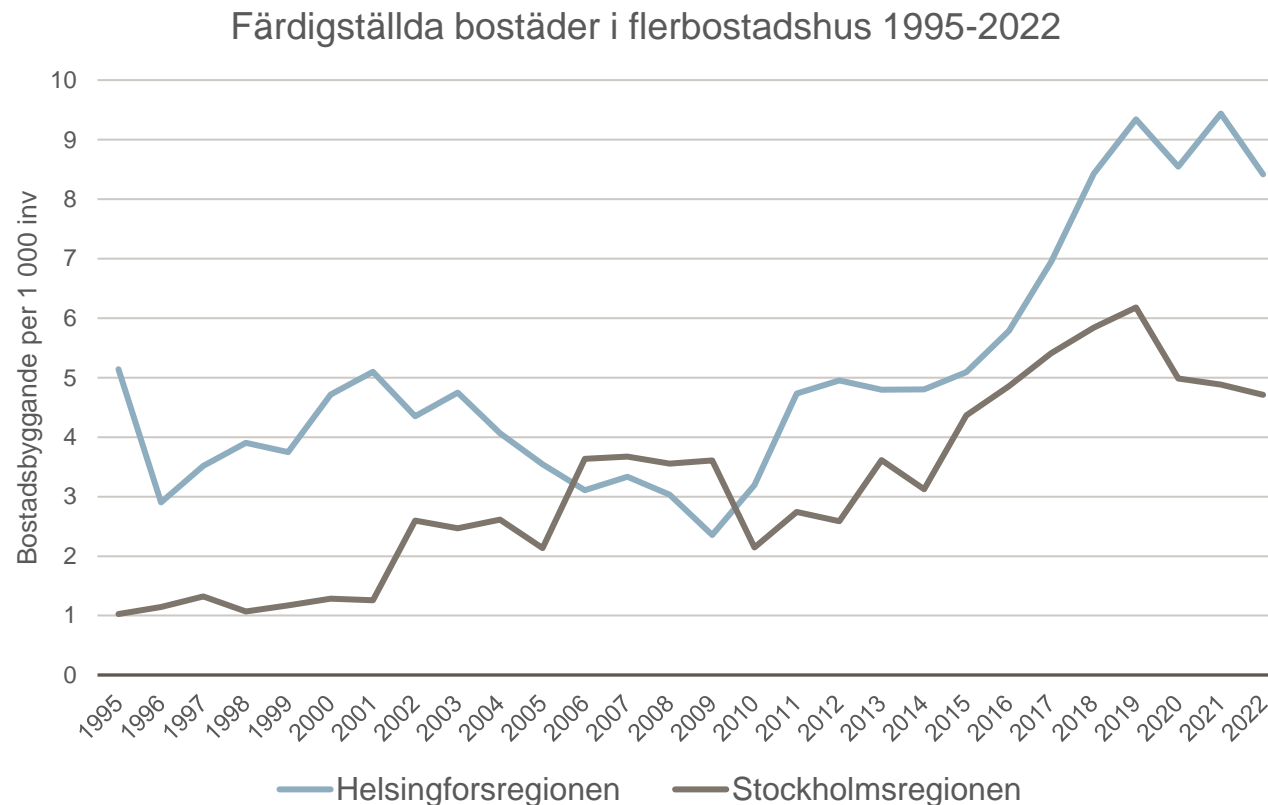


Fasta priser	Förändring 2010-2023 (%)	Årlig förändring 2010-2023 (%/år)
Helsingfors 1:a	7,9	0,6
Helsingfors 2:a	8,5	0,6
Helsingfors 3:a+	12,0	0,9
Stockholm	-0,2	0,0

Källa: Statistikcentralen, SCB och Evidens.

Källa: Statistikcentralen, SCB och Evidens.

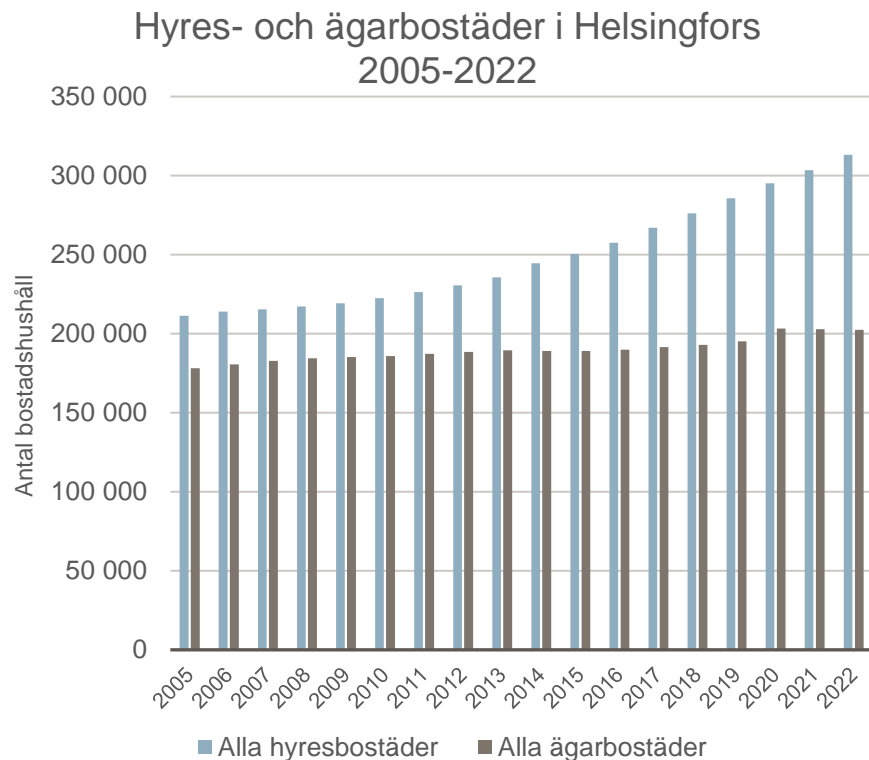
Bostadsbyggandet väsentligt högre i Helsingfors än i Stockholm



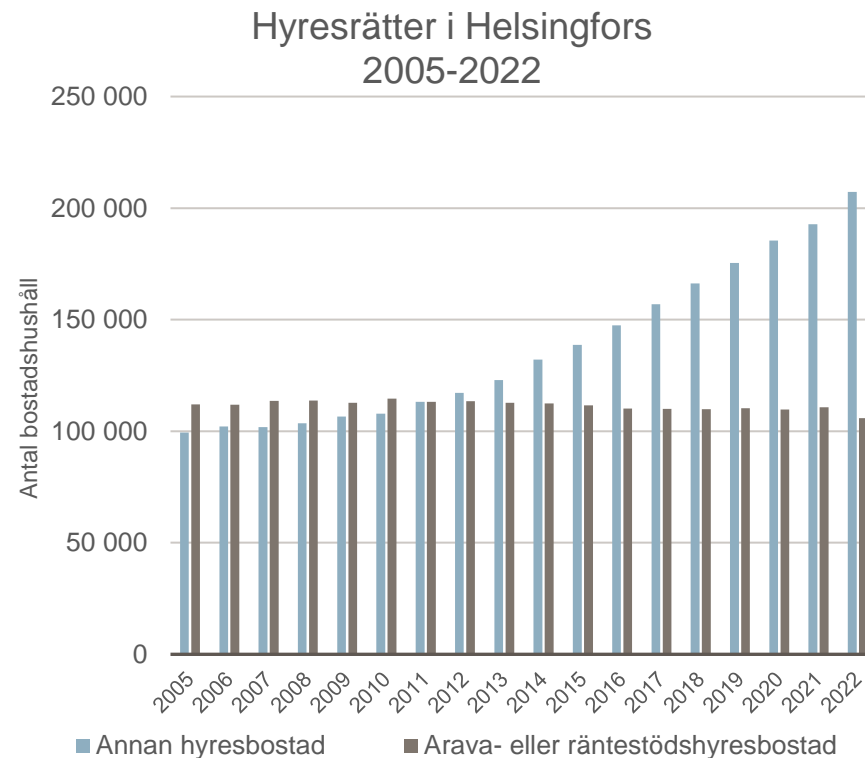
Källa: Statistikcentralen, SCB och Evidens.

- Byggtakten i Helsingfors har de senaste åren varit på i det närmaste svenska miljonprogramsnivåer
- Ingen tillgänglig statistik på upplåtelseformer
- Däremot finns data över vilka bostadskontrakt hushåll har

Kraftig ökning av hushåll i hyresrätt och särskilt "fritt finansierad" hyresrätt

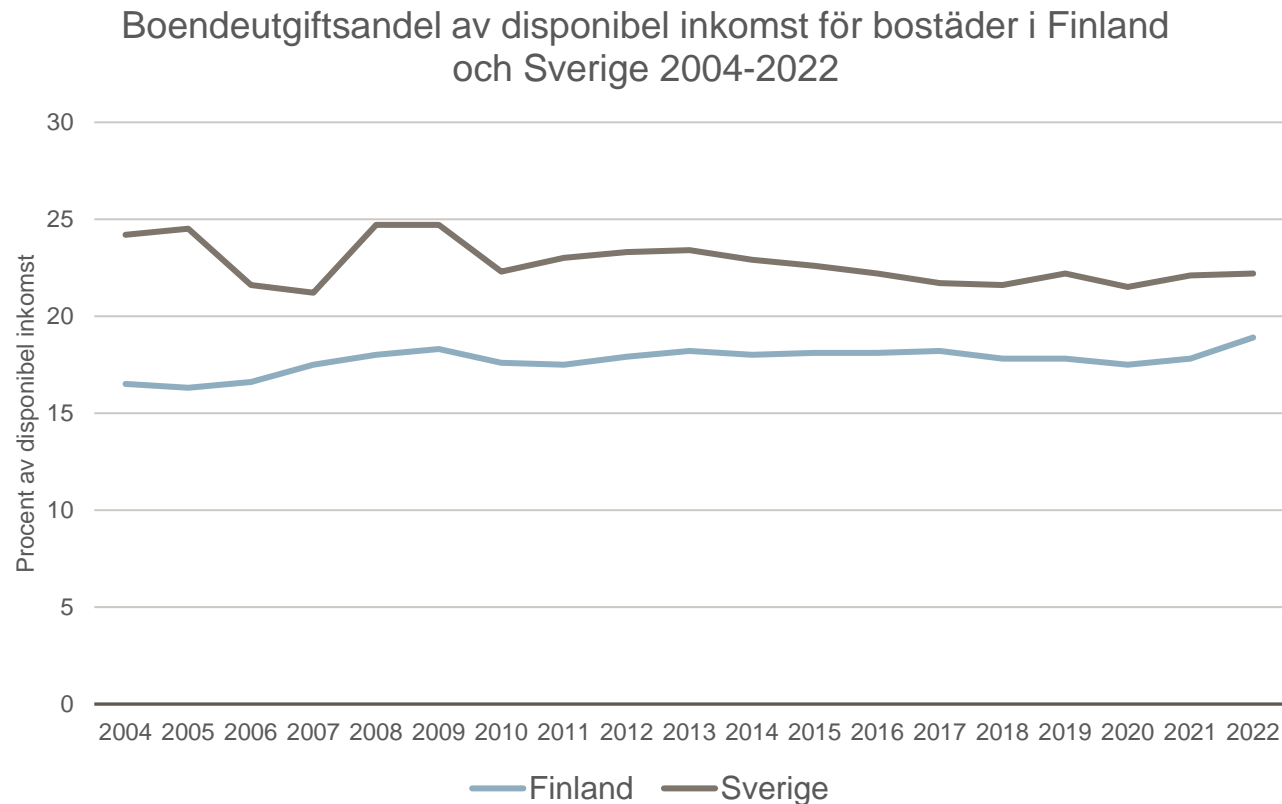


Källa: Statistikcentralen



Källa: Statistikcentralen

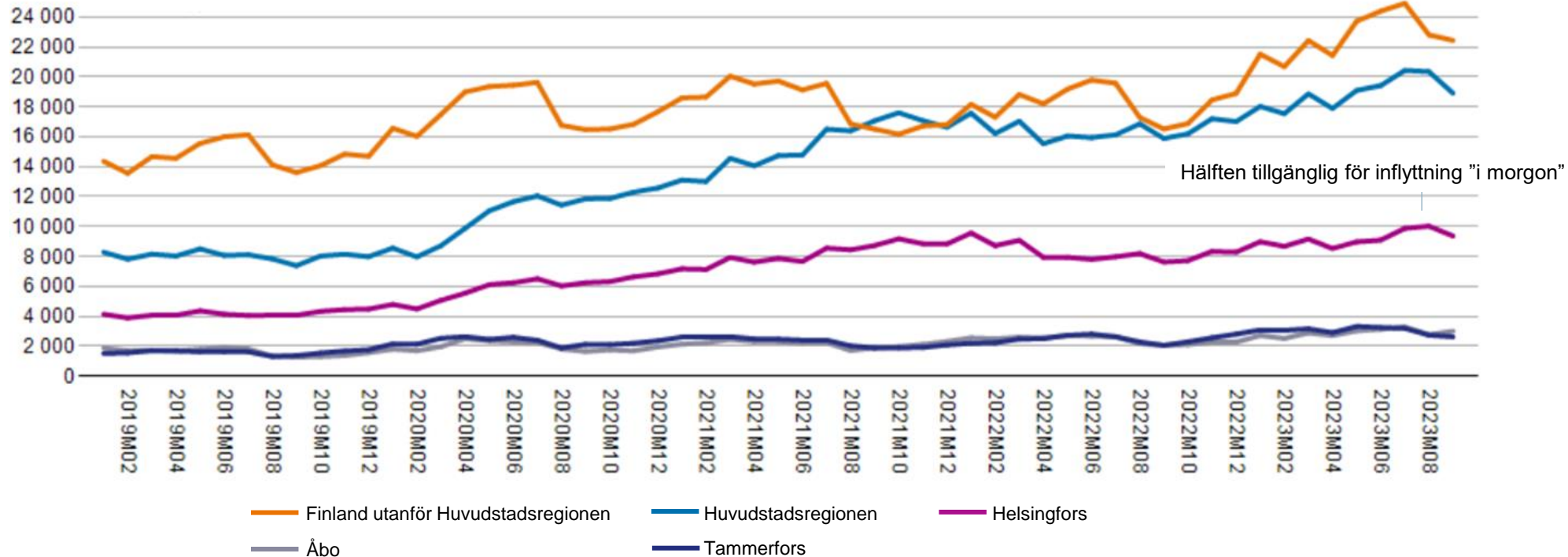
Boendeutgiftsandel relativt stabil över tid i hela Finland



- Antalet bostäder med fri hyra har ökat från 650 000 till 1 070 000 på 10 år
- Ingen tillgänglig data för Helsingfors
- Lägre än i Sverige
- Mer generösa bostadsbidrag, 0,88 procent av BNP, Sverige redovisar 0,32 procent

Hög tillgänglighet till hyresmarknaden

Antalet lediga hyreslägenheter i olika områden



Källa: The Finnish Landlords' Association

”Ingen seriös diskussion om att återreglera marknaden”

1. Större bostadsbyggande
2. Hög tillgänglighet till hyresmarknaden
3. Fungerar ungefär som tänkt – men höga kostnader för bostadsstöd
4. Infördes när hyresutveckling kunde antas vara måttlig
5. Fortsatt stor subventionerad sektor med lägre hyresnivåer



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

evidens:



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