

Finlands hyresmarknad - avregleringens effekter, bakgrund och möjliggörande

November 2023

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Bofrämjandet. Analyserna har genomförts av ett team av konsulter på Evidens bestående av Ted Lindqvist och Georg Wingstrand. Foto: Tobias Bjørkli, Pexels.

Text av Georg Wingstrand.

Förord

Under 2021 lämnade en utredning ett förslag om hur så kallad fri hyressättning i nyproduktionen skulle kunna införas i Sverige. Förslaget orsakade stor politisk turbulens och utredningens förslag har därför inte genomförts. Sedan utredningen lämnade sitt förslag har de makroekonomiska förutsättningarna ändrats kraftigt. Nyproduktionen av hyresrätter har hittills drabbats lika hårt som nyproduktionen av bostads- och äganderätter av den makrokris som präglade både den globala och den svenska ekonomin de två senaste åren. Dessutom råder stor osäkerhet om hur det så kallade presumtionshyressystemet som dominerar hyressättningen i nyproduktionen kommer att fungera. Svea Hovrätt har i en dom meddelat att nya hyresfastigheter med presumtionshyror inte får tillgodoräkna sig samma hyresutveckling som den övriga hyresmarknaden.

För att aktualisera diskussionen och debatten om fri hyressättning i nyproduktionen har Bofrämjandet givit Evidens i uppdrag att studera och beskriva avregleringen av den finska hyresrättsmarknaden som genomfördes under 1990-talet. Frågan är hur det finska systemet utformats, hur det infördes och vilka erfarenheter och lärdomar som kan dras av Finlands förändring av hyresrättsmarknaden.

Rapporten baseras på intervjuer med företrädare för både bostadsbyggande företag, branschföreträdare och företrädare för offentliga myndigheter i Finland. Dessutom har tillgängliga rapporter samt data om tillväxtvillkor, bostadsbyggande, hyresutveckling och boendeutgifter från den finländska Statistikcentralen och Eurostat använts. Till följd av en kort utredningstid kretsar rapportinnehållet främst kring resultat och tolkning av dessa tillgängliga data och genomförda intervjuer. Rapporten är därför inte uttömmande och kan med fördel kompletteras med fler och fördjupade studier i syfte att fånga ytterligare relevanta aspekter.

Bofrämjandet i november 2023

Innehåll

Förord	3
Innehåll	4
1. Inledning	5
2. Avregleringen av hyresmarknaden i Finland 1990–1995	7
3. Utvecklingen i Helsingforsregionen fram till idag	12
4. Slutsatser och möjliga lärdomar från Finlands exempel	22

1. Inledning

Den makroekonomiska utvecklingen har gjort det svårare för hushållen i Sverige att köpa en bostadsrätt eller en äganderätt. Marknadsdjupet, det vill säga den köpkraftiga efterfrågan, för nya bostads- och äganderätter har därför pressats ner, vilket i sin tur innebär låga nyproduktionsvolymerna. Dessutom har bygg- och finansieringskostnaderna stigit kraftigt, vilket ytterligare sänker byggtakten.

Efterfrågan på nya hyresrätter har inte påverkats lika mycket av stigande räntor som bostads- och äganderätter. Däremot finns andra hinder, förutom ökande bygg- och finansieringskostnader, för en ökad nyproduktionstakt av hyresbostäder som handlar om de institutionella villkoren, inte minst hur hyresnivåer i nyproduktionen bestäms. Det svenska systemet med bruksvärdes- eller presumtionshyror i det befintliga beståndet ger normalt hyresnivåer i tillväxtregionernas centrala delar som ligger under nivån för hushållens betalningsvilja, vilket gör det svårt för hushåll med tillräckliga inkomster att få tillgång till det äldre beståndet av hyresrätter på tillväxtorter. Men problemet med otillgängliga hyresbostäder finns också i nyproduktionen. I den mån hushållens betalningsvilja med marginal överstiger hyresnivåerna som bestäms med bruksvärdes- eller presumtionshyressystemen, uppstår köer som normalt missgynnar hushåll utan kötid, exempelvis unga hushåll och hushåll som kommer från andra delar av landet. Sättet att bestämma hyresnivåerna i nyproduktionen bidrar därför till att nyproduktionen i de mest efterfrågade tillväxtområdena i Sverige blir lägre än den skulle kunna vara.

I båda fallen påverkar det rörligheten på bostadsmarknaden och tillväxtregioner riskerar till följd av låg tillgänglighet till hyresmarknaden sämre matchningsprocesser på arbetsmarknaden och en lägre tillväxttakt.

I Finland fanns fram till början av 1990-talet ett liknande system som i Sverige med reglerade och kollektivt förhandlade hyror. I samband med 1990-talskrisen avreglerades dock hyressättningen i det privatägda beståndet i tre steg fram till 1995.

Frågan är vilka effekter detta har fått för hyresnivåer, nyproduktionsvolymerna och tillgången på lediga hyresrätter för hushåll som söker en bostad? Går det att se långsiktiga förändringar av bostadsbeståndet och hur fungerar hyresmarknaden och övriga bostadsmarknaden som helhet i Finland? Dessa och angränsande frågor kommer att beröras i rapportens olika kapitel. Syftet är därtill att kort behandla de förutsättningar som rådde när förändringarna genomfördes i Finland för att undersöka om det finns lärdomar som kan föras över till svenska förhållanden.

Rapportens omfattning, källor och avgränsningar

Rapporten belyser några centrala och tongivande inslag i utvecklingen från 1990-talet fram till idag, men aspirerar inte på att vara en heltäckande beskrivning av alla aspekter av den finska hyresmarknaden. Områden som inte har kunnat studeras närmare är bland annat avregleringens effekter på möjligheten för hushåll i olika inkomstgrupper att hitta en passande bostad, utvecklingen av trångboddheten eller förändringar av bostadssegregationen.

Rapportens fokus ligger så gott som uteslutande på förhållandena i vårt östliga grannland och Helsingfors i synnerhet. Svenska förhållanden, i huvudsak data på utvecklingen i Stockholmsregionen, tjänar i regel endast som referens och jämförelse till förhållandena i och omkring Helsingfors. Rapporten innehåller därför inte några ingående beskrivningar eller analyser av den svenska bostadsmarknadens funktion utifrån dess särskilda kännetecken i form av bruksvärdessystemet, presumtionshyror och bostadsrättsföreningar.

Som underlag för rapportens innehåll har insikter från tidigare rapporter, forskning och artiklar sammanställts. Därtill har statistik hämtats från tillgängliga offentliga källor i Finland såsom Statistikcentralen och Ara¹, SCB i Sverige och Eurostat.

En begränsning i rapportens underlag har varit att direkt tillgänglig statistik i flera fall har tidsserier som börjar ett antal år in på det nya millenniet eller i några fall först 2010. I några fall finns även det omvända problemet att det saknas lätt tillgänglig statistik från de senaste två till fem åren. Därför har hela utvecklingen sedan avregleringen på 1990-talet inte gått att följa för alla parametrar. En del av dessa utmaningar har kunnat avhjälpas med statistik tillhandahållen av organisationer aktiva på den finska bostadsmarknaden såsom The Finnish Landlords' association.

Som komplettering till materiel från rapporter och tillgänglig statistik har ett antal intervjuer genomförts med företrädare för bostadsutvecklare, Helsingfors stad, Ara och branschorganisationer som The Finnish Landlords' Association.

Slutligen bör poängteras att jämförelser mellan länder alltid är svåra av anledningen att det sällan går att säkerställa "allt annat lika" i någon större utsträckning. Nivåer av byggandet i olika länder påverkas till exempel inte bara av tillväxt, konjunktur och finansieringsmöjligheter för boende och bolag – utan även av en rad andra olika lagar och regler, hur samhällsbyggnadsprocesserna fungerar, byggreglers utformning och kostnadsnivåer. I jämförelser mellan Finland och Sverige finns också påtagliga valutaeffekter som en faktor i alla jämförelser över tid när pengar ska översättas mellan länderna.

Ett antal saker går emellertid att konstatera med relativt hög säkerhet, så som att byggandet i Helsingforsregionen har varit markant högre än i Storstockholm under de senaste årtiondena och en rad andra tydliga statistiska mönster. När det kommer till orsakssamband eller beroenden mellan dessa fenomen blir de i huvudsak indikativa, även om de är grundade på ekonomisk-statistisk teori. Slutsatser som dras av skillnader våra grannländer emellan får betraktas som hypoteser. Förhoppningsvis kan rapporten inspirera till fortsatta diskussioner – och utökade analyser på området.

¹ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) – myndigheten som administrerar finska statens bostadspolitik i form av stöd till boende och byggande

2. Avregleringen av hyresmarknaden i Finland 1990–1995

Införandet av fri hyressättning på den finska bostadsmarknaden skedde under loppet av fem år och omfattade tre steg. Hur gick det till när dessa förändringar infördes av två på varandra följande regeringar – och hur såg de huvudsakliga förutsättningarna ut som möjliggjorde avregleringen?

Avreglering i tre steg

Efter valet 1987 tillträdde en koalition bestående av Samlingspartiet, Finlands socialdemokratiska parti, Svenska folkpartiet och Finlands landsbygdsparti, ledd av samlingspartisten Harri Holkeri. Ett av förslagen som partierna hade enats om handlade om avreglering av delar av den finska hyresmarknaden. 1990 infördes fri hyressättning för nyproducerade hyresrätter, men endast i norra, östra och centrala Finland, exkluderat samtliga universitetsstäder. I paketet ingick också en försvagning av besittningsskyddet för dessa lägenheter, så att hyreskontrakt kunde sägas upp om bostaden eller fastigheten bytte ägare. I och med att de flesta större städer inte omfattades av förändringen, så undantogs också många miljöer där man hade kunnat vänta sig de största hyreshöjningarna.

1991 tillträdde en ny regering med centerpartisten Esko Aho som statsminister och en tydligt borgerlig profil, utan att Socialdemokraterna var med i koalitionen. Den nya regeringen tog redan det första året vid makten ytterligare ett stort steg i avregleringen av hyresmarknaden genom att fri hyressättning och möjlighet till uppsägning vid ägarbyte från 1992 nu skulle omfattade hela Finland – och därtill både nyproduktion och äldre bestånd – så länge det slöts ett nytt kontrakt, till exempel när en hyresgäst flyttar ut och en ny flyttar in. Det nya systemet ledde till hyreshöjningar i det avreglerade beståndet, men ökningarna ansågs måttliga. Utbudet av hyresrätter ökade, främst genom omvandling från ägt till hyrt boende genom att tusentals privatpersoner valde att lägga ut sina lägenheter för uthyrning.

När detta system hade funnits i två och ett halvt år gick regeringen Aho fram med ett tredje steg som innebar att fri hyressättning skulle tillämpas på alla kontrakt, det vill säga även gamla, och möjligheten att säga upp kontrakt underlättades ytterligare. Detta sista steg i avregleringen trädde i kraft från 1995.

Den fria hyressättningen omfattade endast det privatfinansierade beståndet – professionella hyresvärdar såväl som privatpersoner som hyrde ut sina ägarlägenheter – däremot inte bostäder som vid produktion eller renovering tagit del av lån med statliga subventioner. Dessa omfattades fortfarande av regleringar under en bestämd tid och kom därmed att bilda en särskild sektor på bostadsmarknaden i Finland, en social bostadssektor präglad av behovsprövad tilldelning inriktad mot hushåll med låga och medelhöga inkomster, delvis en anpassning till EU:s regler för statsstöd när Finland gick med i unionen 1995.

En kondenserad beskrivning av händelseförloppet som den ovan kan ge intrycket av en forcerad takt där nya regelverk infördes innan att de gamla hunnit få effekt. Likväl innebar den stegvisa förändringen möjligheter till viss utvärdering och möjligheter att rulla tillbaka förändringarna om effekterna blivit oönskade. Så skedde emellertid inte och den finska avregleringen betraktas idag som relativt långtgående i ett europeiskt perspektiv. Frågan blir därför vilka förutsättningarna var i Finland under första halvan av 1990-talet som möjliggjorde förändringarna. Vad såg man för utmaningar på bostadsmarknaden som kunde motivera en avreglering?

Den finska hyresmarknaden före avregleringen

Från självständigheten från Ryssland 1917 fram till 1990 hann Finland uppleva ett antal olika varianter av hyresreglering och perioder av avreglering. Mellan 1925 och andra världskriget var hyresmarknaden oreglerad, och igen mellan 1961 och 1968. På 1970-talet infördes en mer flexibel "andra generationens" hyresreglering baserad på årligen uppdaterade riktlinjer för hyresnivåer och hyresökningar. Det övergripande syftet var att möjliggöra tillräckligt höga hyresökningar för att ge en viss avkastning, och visst genomslag för marknadsmekanismer men samtidigt skydda hyresgästerna från stora höjningar eller hyror över genomsnittet för vissa områden. Centrala förhandlingar mellan arbetsmarknadens parter spelade också en roll för hyressättningen och även för subventionerna till bostadsbyggandet. Tanken var ett helhetsgrepp där boendekostnaderna kunde vägas in i förhandlingarna om lönehöjningarna.

På sikt fick systemet avsevärda effekter på den reala hyresutvecklingen, så att hyrorna 1988 var mer än 40 procent lägre än 1962 i fasta priser. Det privatägda hyresbeståndet förde en tynande tillvaro, från 36 procent av det totala bostadsbeståndet 1970 till 15 procent 1990 som ett resultat av omvandling till ägarbostäder. Den överhettade ekonomin under det sena 1980-talet gjorde i stället att det byggdes upp ett visst överbestånd av dessa ägarbostäder i Helsingfors. Det blev allt svårare att få tag i en hyresrätt i städerna och en viss svarthandel med kontrakt uppstod. När 1990-talet närmade sig rådde politisk enighet om att något borde göras åt den upplevt dysfunktionella och framför allt i tillväxtorter obalanserade hyresmarknaden. Vad som skulle göras och hur var man inte lika enig om.

Den politiska debatten, ställningstaganden och förändrad inställning

På motsvarande sätt som i Sverige var de finska partierna ordnade efter partifärg när det gällde frågan om marknadshyror. De finska socialdemokraterna hade med viss motvilja gått med på att införa fri hyressättning i begränsad omfattning som en del i regeringsunderlaget 1987 – en parallell till de svenska socialdemokraterna drygt 30 år senare i och med att Januariavtalet undertecknades med sina 73 punkter, där en gällde fri hyressättning i nyproduktionen, vilket allmänt betraktades som en eftergift åt Centerpartiet. På motsvarande sätt som det svenska Vänsterpartiet var mest kritiskt till förslaget, var det Vänsterförbundet i Finland som opponerade sig mest mot den finska avregleringen.

När effekterna av de första stegen i avregleringen i Finland kunde observeras under ett par år – och utfallet inte blev som en del kritiker hade befarat – försköts inställningen hos politiska företrädare mot en mer positiv inställning till avregleringen. Flera socialdemokrater uttalade sig positivt om inblandning av marknadsmekanismer på hyresmarknaden som ett sätt att öka utbudet, men partiet var över lag fortsatt skeptiskt till en långtgående avreglering. Med den stegvisa avregleringen fortsatte förändringen av de politiska ställningstagandena. 1995 tillträdde socialdemokraten Paavo Lipponen rollen som statsminister, en post som han innehade fram till 2013 utan att avregleringen rullades tillbaka.

En starkt bidragande faktor till att många farhågor om skenande hyror inte besannades var det ekonomiska läget i Finland under början av 1990-talet.

Den ekonomiska situationen i Finland i början av 1990-talet

Liksom i Sverige var det kris i Finland i början av 1990-talet, men nedgången i den finska ekonomin var snabbare och djupare än i Sverige, vilket bland annat förklaras av att Finland som grannland till Sovjetunionen drabbades hårdare av Sovjetunionens kollaps. Exporten österut sjönk dramatiskt och omvälvningarna i den sovjetiska ekonomin orsakade en invandringsvåg till Finland. Arbetslösheten steg från 3,5 till 20 procent. Ekonomin bottnade under 1992-1993 efter ett tapp i BNP på omkring 12 procent sedan decennieskiftet.

Situationen i det tidiga 90-talets Finland innebar således att hushållens köpkraft var tydligt försvagad och det fanns inte samma betalningsvilja som i en högkonjunktur hade kunnat driva upp hyrorna. På utbudssidan präglades bostadsmarknaden av den föregående överhettningen under slutet av 1980-talet vilket innebar att ett visst överutbud hade byggts upp i tillväxtorter som Helsingfors, i huvudsak av ägt boende.

Kombinationen av en dämpad efterfrågan och ett visst överutbud innebar att hyreshöjningarna efter avregleringen blev måttliga. Dramatiska hyreshöjningar med undanträngningseffekter och andra potentiella sociala problem som följd uteblev och detta formade rimligtvis synen på avregleringen både efter det första steget och det sista. När ekonomin fortsatte att växa under andra halvan av 1990-talet ökade visserligen hyrorna betydligt, men då parat med en hög byggtakt.

Tajmingen spelade således en viss roll i att avregleringen kunde genomföras i sin helhet och allmänt ansågs framgångsrik. En annan viktig faktor som begränsade eventuella negativa sociala effekter, var bostadsmarknadens och bostadspolitikens utformning som helhet med betydande bostadssociala inslag även efter avregleringen.

Systemet runt omkring den avreglerade hyresmarknaden – bostadsmarknaden som helhet

I och med den stegvisa avregleringen fram till 1995 bildades en ny sektor på bostadsmarknaden i Finland med fri hyressättning. Avregleringen gällde emellertid endast hus som byggts utan statliga subventioner. Det ansågs inte acceptabelt att fastighetsägare som tidigare mottagit stora subventioner från staten nu skulle kunna kapitalisera på detta genom kraftigt höjda hyror för de boende. Detta innebar att stora delar av bostadsmarknaden även efter det sista steget i avregleringen 1995 kom att utgöras av hyresrätter med reglerade, kostnadsbaserade hyror – fastigheter ägda av allmännyttiga, till stor del kommunala, bostadsbolag och privata fastighetsägare som hade mottagit statliga subventioner i regel inom de senaste 40 åren.

Denna sektor kvarstår, med vissa regelförändringar, än idag och bostäderna benämns ofta som så kallade Ara-bostäder efter den statliga myndighet som ansvarar för subventionerna och övervakning av detta bostadsbestånd, *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* (Ara – Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus). Myndigheten lyder under Miljöministeriet och ansvarar för utförandet av statens bostadspolitik. Ara beviljar understöd, bidrag och borgen för boende och byggande samt styr och övervakar användningen av Ara-bostadsbeståndet.

Ara-systemet

Det finska Ara-beståndet består av en blandning av bostäder från olika tidsperioder bakåt i tiden – och nyproduktion. En del av beståndet ägs privat, där mottaget statligt stöd binder fastighetsägaren vid en reglerad hyra under en viss tidsperiod, men de allmännyttiga ägarna dominerar – kommunala allmännyttiga bostadsbolag och andra icke-vinstdrivande organisationer.

De statliga subventionerna som utgör grunden för Ara-produktionen har sett lite olika ut under åren. Direkta statslån avskaffades 2007 och sedan dess går modellen ut på statligt räntestöd med lånegaranti. Ara har idag omkring 20 miljarder euro i lånestock. Räntestödskostnaderna under senare års låga räntenivå har varit beskedliga, men som ett resultat av hur räntesubventionen är utformad ökar dessa räntekostnader mångdubbelt som ett resultat av det högre ränteläget.

Subventioner till nyproduktion fördelas mellan ett antal olika upplägg. Den största andelen av bostadsproduktionen med Ara-stöd utgörs av räntesubventioner under 40 år för hyresrättsproduktion. Dessa hyresrätter riktar sig till hushåll med låga eller genomsnittliga inkomster och tilldelas boende baserat på bostadsbehov. Hyrorna är kostnadsbaserade och skrivs upp årligen enligt ett index – det sker således ingen förhandling. Sedan ett antal år finns också en

motsvarande variant med 10 års räntestöd, denna utgör än så länge en liten andel av produktionen.

En fjärdedel av Ara-produktionen riktar sig till grupper med specifika behov så som studenter och äldre. Ytterligare en fjärdedel utgörs av vad som ibland något oegentligt kallas för en finsk variant på bostadsrätt. Den boende betalar en insats för ett 15-procentigt deläggande i bostaden och betalar sedan en kostnadsbaserad månadssumma för att täcka drift och räntekostnader för de övriga 85 procenten. Dessa lägenheter tilldelas till skillnad från hyresrätterna efter kötid och är inte behovsprövade. När hushållet flyttar får man tillbaka sin insats uppskrivet med ett index.

Köerna till Ara-hyresrätterna kan vara långa, i synnerhet i Helsingfors där de högsta marknadshyrorna återfinns och skillnaden till Ara-hyrorna är som störst. Dessa köer fungerar i egentlig mening inte som köer då kötiden inte ger förtur – det avgörande kriteriet är hur akut bostadsbehovet är, och i vilken grad den bostadssökandes inkomst gör det svårt att efterfråga en bostad på den övriga marknaden.

Fortsatt stora bostadssociala inslag på bostadsmarknaden

Det var med andra ord aldrig frågan om allt eller inget när det gällde avregleringen. En betydande sektor av bostadsmarknaden kvarstod med kostnadsbaserade hyror och allmännyttigt ägande. Därtill har utvecklingen sedan avregleringen fram till idag visat att denna finansieringsform har utgjort – och fortfarande utgör – en betydande del av nyproduktionen i tillväxtorterna. För Helsingfors del är andelen Ara-bostäder i nyproduktionen i dag 30 procent. Nästan en tredjedel av den totala nyproduktionen av bostäder i huvudstaden utgörs alltså av hyresrätter producerade med statliga räntesubventioner, ägda av allmännyttiga bolag och andra icke-vinstdrivande organisationer, prissatta med kostnadsbaserade hyror och med tillträde för hyresgästerna utifrån bostadsbehov och inkomst. Detta framhålls av bedömare i branschen som en viktig pusselbit för den utbredda acceptansen för den avreglerade hyresmarknaden i Finland. Eftersom en alltför betydande del av bostadsbeståndet erbjuds riktat till hushåll med lägre och medelhöga inkomster, samt till grupper med särskilda behov såsom studenter och äldre, löser man härigenom bostadsbehovet för personer som annars hade haft svårt att ha råd med de fritt satta hyrorna.

Utöver det subventionerade byggandet med behovsprövad tilldelning som ett viktigt verktyg för att lösa boendesituationen för låg- och medelinkomsttagare, finns i Finland även ett internationellt sett generöst statligt bostadsbidrag som kan sökas oavsett om man bor i en lägenhet med kostnadsbaserad Ara-hyra eller marknadshyra. Här sker behovsprövning kopplat till personens förmåga att betala en viss hyra utifrån sin inkomstnivå. Vissa begränsningar såsom en maximalt tillåten totalhyra har införts (om man vill fortsätta att erhålla bostadsbidrag), innan man förmodas kunna hitta en billigare bostad. Likväl är de finska bostadsbidragen de näst högsta i OECD efter Storbritannien med 0,88 procent av BNP år 2020 (Sveriges bostadsbidrag ligger på 0,32 procent). Från regeringshåll diskuteras för närvarande sänkningar av bostadsbidragen då statens utgifter för bostadsbidragen har ökat, se vidare under "Hur ser diskussionen kring hyresmarknaden ut i Finland idag?". Det omfattande bostadsbidraget, systemet med Ara-bostäder med lägre hyror och därtill uttalade satsningar för att minska hemlösheten som uppmärksammas internationellt – utgör framträdande delar av den bostadssociala dimensionen i finsk bostadspolitik. Existensen av dessa inslag på bostadsmarknaden har enligt flera bedömare i branschen också möjliggjort en bredare acceptans för en avreglerad hyresmarknad – som en del bland andra.

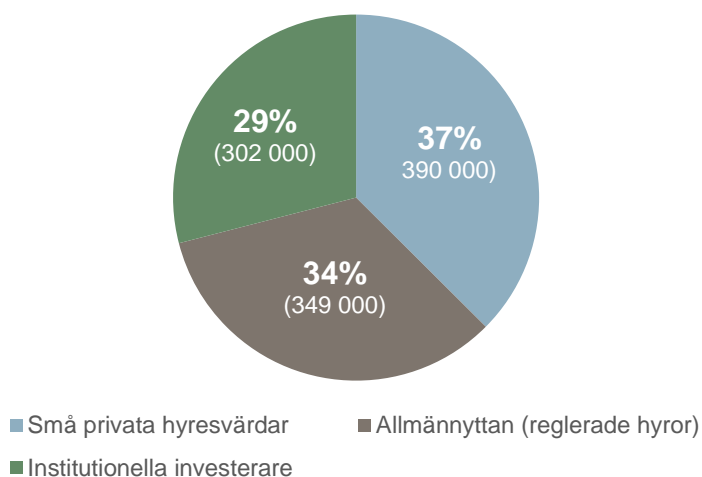
Ägt boende i bostadsaktiebolag

En annan viktig aspekt av hur bostadsmarknaden i Finland fungerar är hur det ägda boendet i flerfamiljshus är organiserat i så kallade bostadsaktiebolag. Denna bolagsform, omgärdad av speciella bostadsaktiebolagsregler, har funnits i olika former i uppåt 100 år och innebär att de boende äger aktier vilka ger dem besittningsrätt till lägenheterna. Till skillnad från svenska

bostadsrättsföreningar finns i bostadsaktiebolagen i regel inga krav på att aktieägaren ska bo själv i den delägda fastigheten, eller någon begränsning i hur många lägenheter som en privatperson kan förfoga över genom sitt aktieäggande. En person kan till exempel äga aktier knutna till tre lägenheter i en fastighet, bo i en av lägenheterna och hyra ut de övriga två – eller äga aktier i flera olika bostadsaktiebolag. Aktieägaren räknas inte som hyresgäst, medan de som hyr av densamme betraktas om förstahandshyresgäster och vissa fall deltar vid bolagsstämman. Detta system innebär att gränsen mellan ägt och hyrt boende är mer flytande i Finland och innebär också att antalet och andelen hyresrätter på marknaden kan förändras snabbt på kort tid, vilket skedde vid avregleringen på 1990-talet.

Dessa små privata hyresvärdar utgör tillsammans en betydande del av det totala hyresutbudet i Finland. Med 37 procent av det totala antalet hyresrätter är deras andel i Finland större än både de privata institutionella hyresvärdarna (29 procent av hyresrätterna) och Ara-hyresbostäderna (34 procent), figur 1.

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



Figur 1. Källa: The Finnish Landlords' Association.

3. Utvecklingen i Helsingforsregionen fram till idag

Finns det anledning att tro att bostadsbyggandet i Helsingfors påverkats av avregleringen av hyresmarknaden? En viktig aspekt rörande hur bostadsbyggandet utvecklats handlar om den regionala tillväxttakten. En rimlig utgångspunkt är att en högre tillväxttakt både vad avser ekonomisk och demografisk tillväxt borde, allt annat lika, resultera i en större bostadsefterfrågan, högre betalningsvilja och ett högre bostadsbyggande. Om det i stället visar sig att bostadsbyggandet är lägre i en region med högre tillväxt än i en region med lägre tillväxt, måste rimligen förklaringen sökas i hur olika typer av regler och institutionella villkor samspelar med byggandet. Med högt byggande och fria hyror följer också rimligen större tillgänglighet till hyresmarknaden samtidigt som högre hyror också kan antas ge höga boendeutgifter? Frågan är hur tillväxt, bostadsbyggande och boendeutgifter utvecklats i Helsingfors, jämfört med Stockholm?

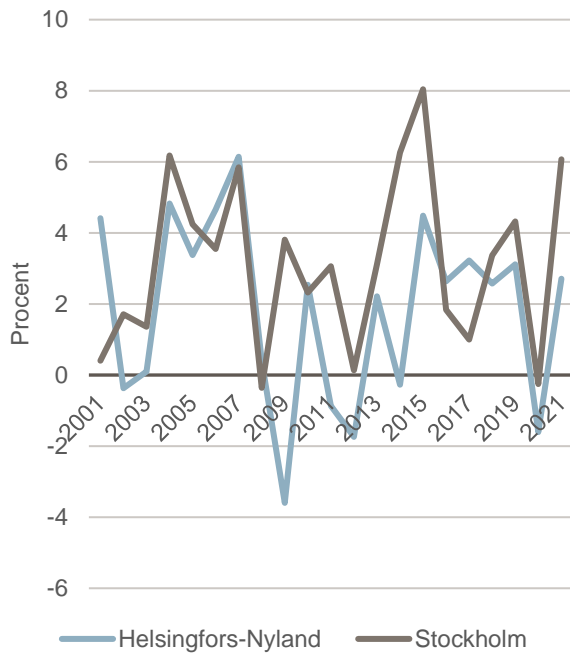
Den ekonomiska tillväxten och befolkningsökningen

Den ekonomiska utvecklingen i ett land eller en region är i flera led avgörande för efterfrågan på bostäder, bostadspriser, hyresnivåer och byggande. Högre hushållsinkomster möjliggör för fler hushåll att efterfråga bostäder av högre kvalitet/attraktivitet. Hög ekonomisk tillväxt i en region attraherar nya hushåll och företag att flytta till regionen som då erbjuder fler arbetsmöjligheter, större utbud av varor, tjänster, utbildning och kultur. Detta i sin tur attraherar nya hushåll och företag. Därigenom uppstår ett ökat behov av bostäder, ett tryck uppåt på priser och hyror samt, åtminstone i teorin, ett ökat byggande.

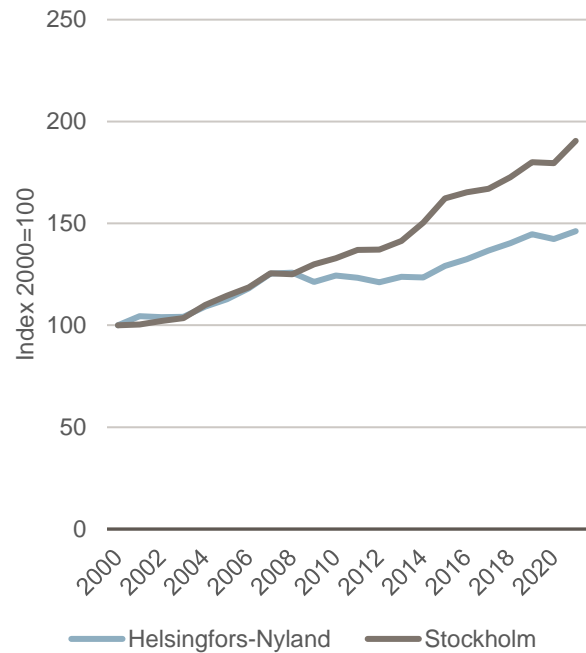
På drygt 20 år ökade Helsingfors-Nylandsregionens bruttoregionprodukt med 46 procent från år 2000 till 2021 – i fasta priser (figur 3). Detta motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxt på 1,8 procent. Ekonomin växte snabbare fram till finanskrisen runt år 2008, varefter takten har varit lägre.

Jämförs utvecklingen i Helsingfors-Nyland med Stockholm (län) ser man betydelsen av brytpunkten runt år 2008 (figur 3). Fram till dess höll Helsingfors-Nyland jämna steg med Stockholms tillväxt procentuellt sett. De följande 13 åren efter år 2008 har den nyländska ekonomin vuxit klart långsammare, 16 procent mot 52 procents tillväxt i Stockholms län.

Årlig förändring av bruttoregionalprodukt i Helsingfors och Stockholm (NUTS2). 2013-2021. Fasta priser i nationell valuta



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

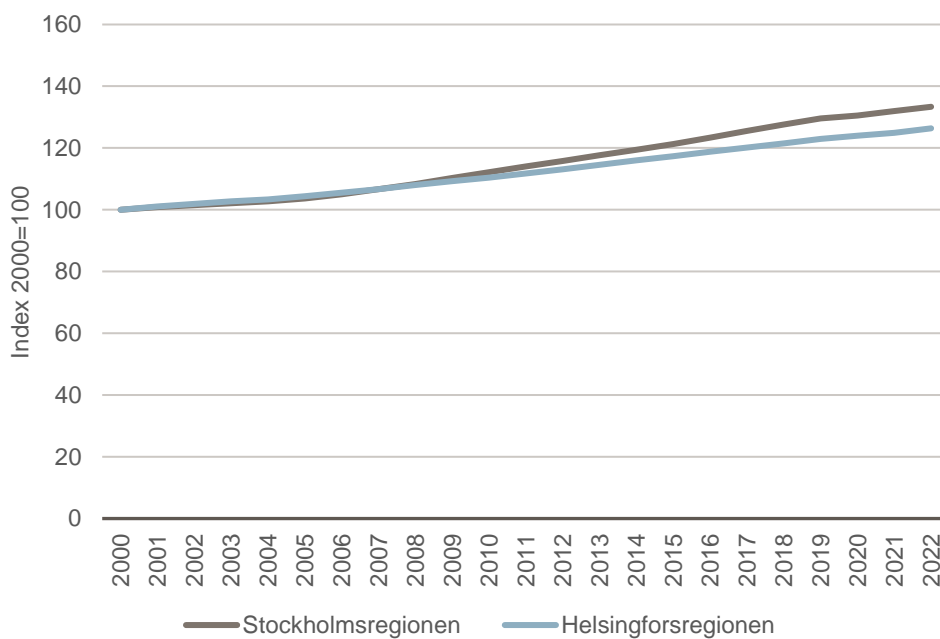


Figur 1. Källa: Eurostat och Evidens.

Figur 2. Källa: Eurostat och Evidens.

Befolkningsstillväxten under samma period (figur 4) har även den varit aningen högre i Stockholmsregionen (Stockholms lokala arbetsmarknadsregion) än i Helsingforsregionen (SK011). Även här ser kurvorna ut att divergera från omkring år 2008. Den ekonomiska och demografiska utvecklingen tycks sammanfattningsvis hänga samman.

Befolkningsförändring i Stockholms- och Helsingforsregionen 2000-2022



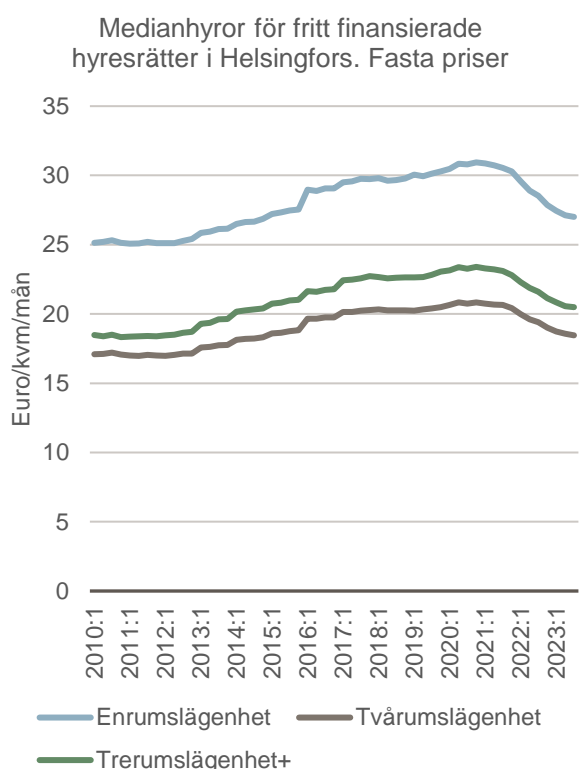
Figur 4. Källa: Eurostat och Evidens.

Hyresutvecklingen

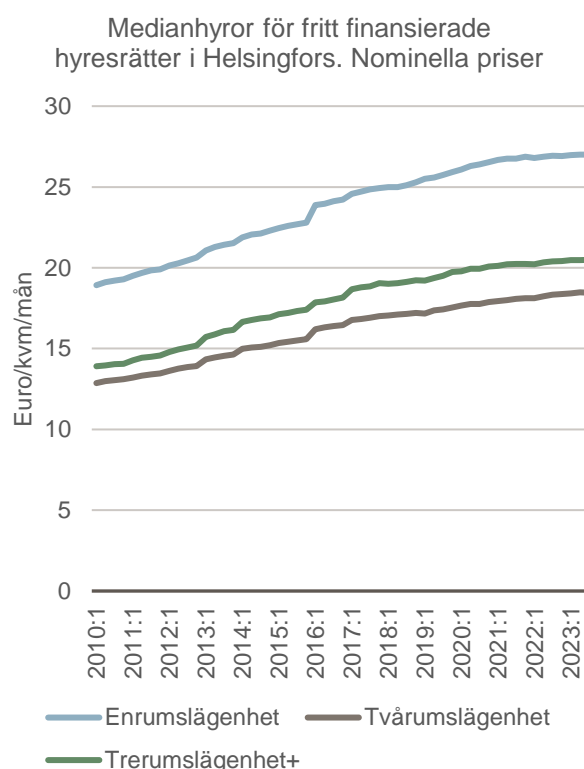
Mot bakgrund av den ekonomiska och befolkningsmässiga tillväxttakten i regionen, är en central fråga hur hyrorna har utvecklats i Helsingfors. Givet att regionen haft positiv tillväxt bör stigande hyresnivåer förväntas. Om man till att börja med studerar de fritt finansierade hyresrätterna, kan man konstatera att Helsingfors haft kontinuerligt stigande medianhyror i *löpande priser*, men ökningstakten har mattats av under de senaste tre åren (figur 5). Tar man i beaktande inflationen, som varit hög framför allt under de senaste knappa två åren, har medianhyrorna i reala termer däremot sjunkit från slutet av 2020 och framåt (figur 6). Trots de senaste årens tydliga nedgång har den reala hyresutvecklingen totalt sedan 2010 varit positiv. För tvårumslägenheterna har den fritt satta medianhyran ökat med 8 procent, för ettorna drygt 7 procent och för de större lägenheterna knappt 11 procent.

För att sätta hyresökningarna i ett sammanhang, kan de relateras till den ekonomiska tillväxten i Helsingforsregionen. Sedan 2010 har bruttoregionprodukten i regionen vuxit med omkring 18 procent i fasta priser – fram till 2021. De fritt satta medianhyrorna växte under samma tidsperiod i takt med BRP, eller något snabbare. Om de senaste två årens fortsatta nedgång i medianhyrorna är en spegling av motsvarande rörelse nedåt i regionens ekonomi återstår att se.

En medianhyra i det fritt finansierade beståndet i Helsingfors med tre eller fler rum ligger nu (tredje kvartalet 2023) på 27 euro per kvm och månad, vilket med dagens eurokurs motsvarar cirka 2 800 kronor per kvadratmeter och år. Ettorna är markant dyrare, 3 700 kronor per kvm och år, medan tvåorna i Helsingfors har de lägsta marknadshyrorna på 2 500 kronor per kvm och år. Att enrumslägenheterna ligger så pass mycket högre i kvadratmeterhyra förklaras bland annat med att de i stor utsträckning är små och i högre utsträckning återfinns i centrala attraktiva lägen.



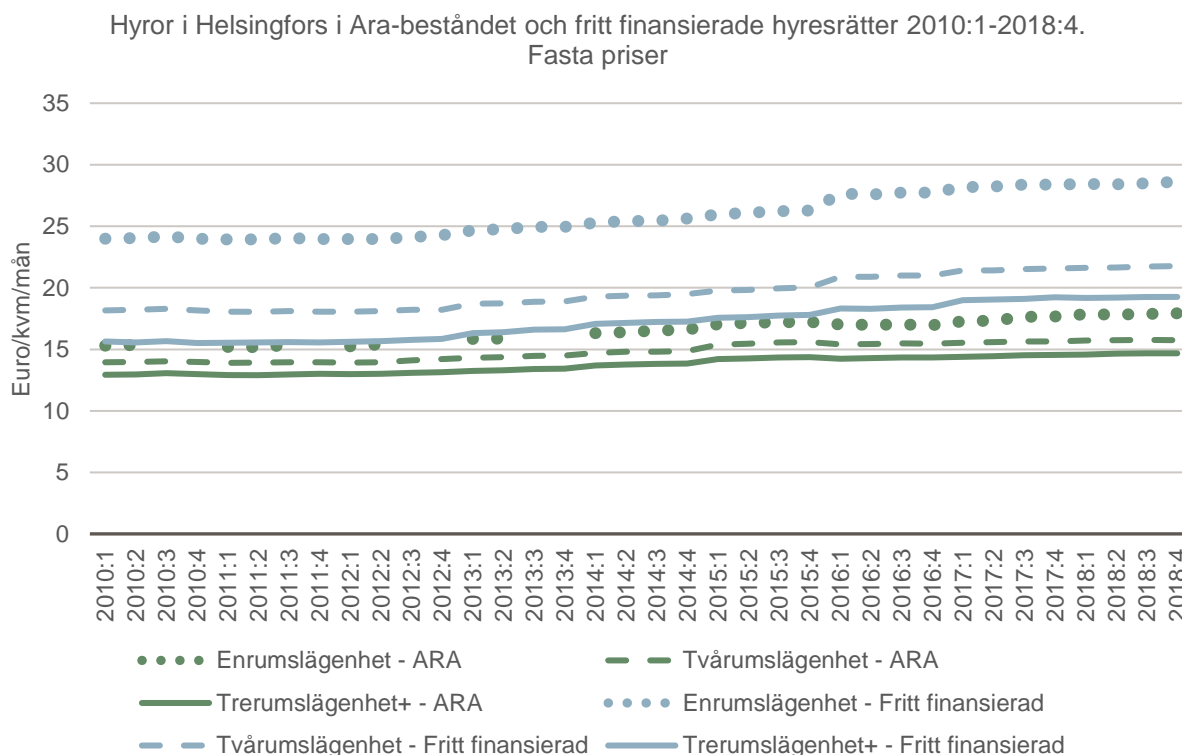
Figur 5. Källa: Statistikcentralen och Evidens.



Figur 6. Källa: Statistikcentralen och Evidens.

Jämför man kvadratmeterhyrorna i det fritt finansierade beståndet med de kostnadsbaserade hyrorna i Ara-beståndet ligger de senare som väntat lägre för alla lägenhetsstorlekar i Helsingfors, även om skillnaden mellan Ara-enrummarna (de dyraste Ara-lägenheterna per kvadratmeter) och de största fritt finansierade lägenheterna (3 rum eller mer) periodvis har varit liten (figur 7). Störst

skillnad mellan Ara-hyror och fritt satta hyror återfinns bland ettorna, där de kostnadsbaserade hyrorna ligger närmare 40 procent lägre än de fritt satta hyrorna.



Figur 7. Källa: Statistikcentralen och Evidens.

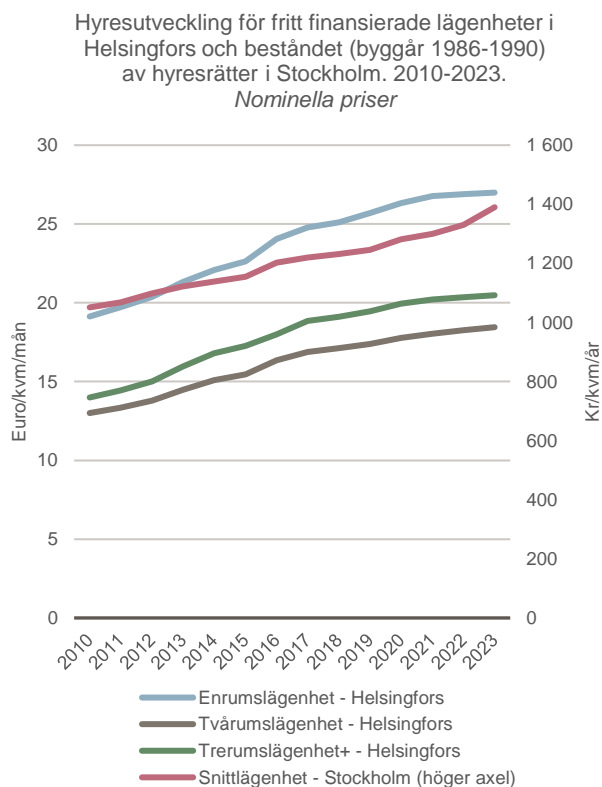
Helsingfors stad är den kommun i Finland där hyresskillnaderna mellan Ara-systemets hyresrätter och fritt finansierade hyresrätter är som störst, följt av de omgivande städerna i huvudstadsregionen – Esbo, Grankulla och Vanda som har vuxit ihop med huvudstaden. Ytterligare sju finska kommuner har skillnader på minst två euro per kvadratmeter och månad (omkring 280 kronor per kvadratmeter och år). I en stad som Lahtis med omkring 120 000 invånare (Finlands nionde största stad) är hyresskillnaden en euro per kvadratmeter och månad (cirka 140 kr/kvm/år) mellan Ara-bostäderna och beståndet med marknadshyror.

Det faktum att hyrorna i det subventionerade beståndet på många håll inte är märkbart lägre än marknadshyrorna har under senare år bidragit till en omvandling av bostäder utanför landets tillväxtcentrum där Ara-bostäder, även i allmännyttig ägo, har gått över till fri hyressättning i takt med att de husen passerar Ara-systemets 40-årsgräns. I Helsingfors stad äger stadens allmännyttiga bostadsbolag, HEKA, en stor del av Ara-beståndet. Här bibehåller allmännyttan i regel sina bostäder inom Ara-systemet, då de här erbjuder en markant lägre hyra än de fritt finansierade hyresrätterna. Privatägda fastigheter som tidigare mottagit statligt stöd och därmed inte har fri hyressättning, omvandlas däremot i hög utsträckning när den reglerade tiden för stödet gått ut.

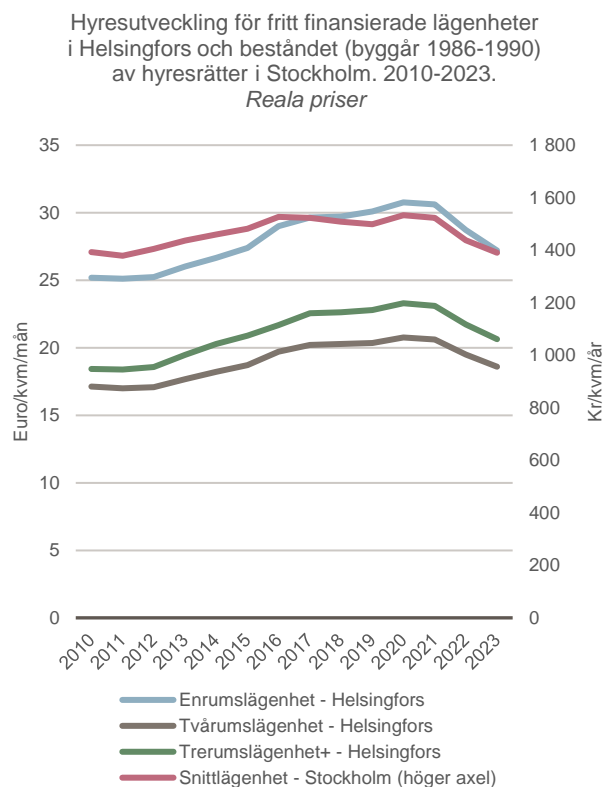
Hur står sig hyresutvecklingen i Helsingfors jämfört med den i Stockholm under de senare åren? För att undvika valutaeffekter studeras här respektive stads hyresutveckling i lokal valuta. För att undvika uppgraderingar i beståndet i form av standardhöjande åtgärder såsom nya badrum, kök med mera, är de svenska hyrorna baserade på ett urval av lägenheter med byggår 1986–1990.

År 2023 låg dessa Stockholmshyror under hälften av de fritt satta hyrorna i Helsingfors, och även markant under de kostnadsbaserade finska hyrorna – men de finska underlagen innehåller då även nyproduktion och här spelar också en högre växelkurs in. Jämförelser av detta slag riskerar även att bli missvisande på grund av olika löne- och kostnadsläge städerna emellan.

Studeras i stället hyresökningarna, är det tydligt att hyrorna i Helsingfors sedan 2010 har stigit i högre takt än urvalet i Stockholm. Från 2010 till 2023 noteras en genomsnittlig årlig real hyresökning i Helsingfors på 0,6 procent för ett- och tvårum och 0,9 för de större lägenheterna, vilket under samma period kan jämföras med reall stillastående hyror i Stockholm (figur 9, tabell 2).



Figur 8. Källa: SCB, Statistikcentralen och Evidens.



Figur 9. Källa: SCB, Statistikcentralen och Evidens.

Nominellt	Förändring 2010-2023 (%)	Årlig förändring 2010-2023 (%/år)
Helsingfors 1:a	41,1	2,7
Helsingfors 2:a	41,9	2,7
Helsingfors 3:a+	46,4	3,0
Stockholm	32,3	2,2

Tabell 1. Hyresutveckling för fritt finansierade lägenheter i Helsingfors och beståndet (byggår 1986-1990) av hyresrätter i Stockholm. 2010-2023. Nominella priser. Källa: SCB, Statistikcentralen och Evidens.

Realt	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

Tabell 2. Hyresutveckling för fritt finansierade lägenheter i Helsingfors och beståndet (byggår 1986-1990) av hyresrätter i Stockholm. 2010-2023. Reala priser. Källa: SCB, Statistikcentralen och Evidens.

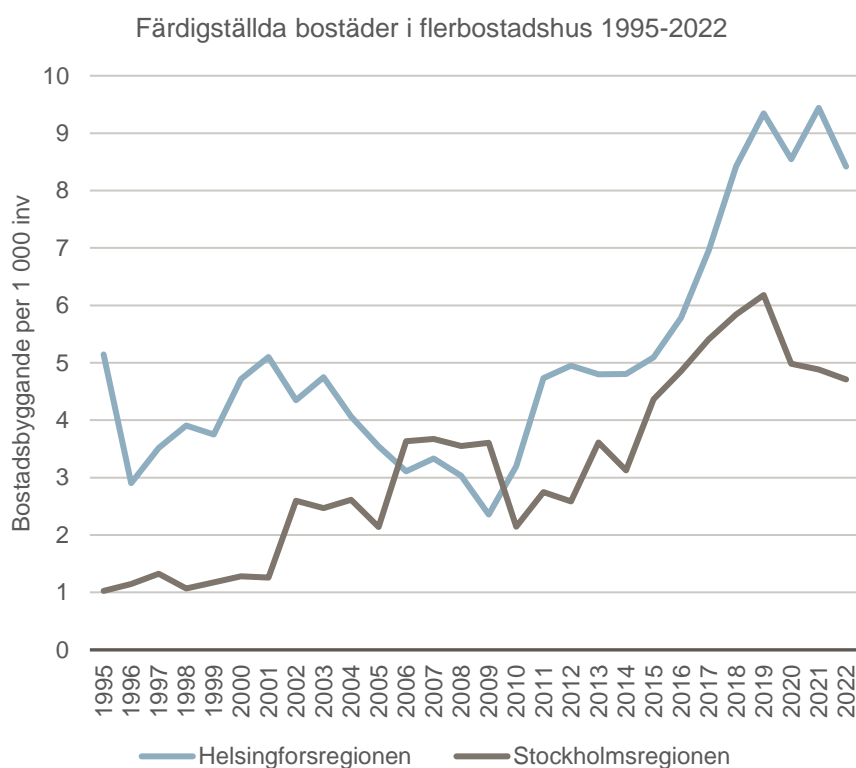
Sammanfattningsvis kan man konstatera att den avreglerade hyresmarknaden i Finland har inneburit högre hyror, framför allt i några av de större städerna och inte minst i Helsingforsregionen – om man jämför med Ara-systemets räntesubventionerade och kostnadsbaserade hyror. Hyresökningarna sett över ett antal år i det fritt finansierade beståndet har inte varit dramatiskt mycket högre än i Ara-beståndet. Under perioden 2010-2021 höll hyreshöjningarna i det fritt finansierade beståndet i Helsingfors jämn takt med regionens ekonomiska tillväxt – eller något däröver. Sedan slutet av 2020 har hyreshöjningarna i detta bestånd stannat av nominellt och sjunkit räknat i fasta priser så att ökningen 2010-2023 hamnar på 8-10 procent i fasta priser, beroende på lägenhetsstorlek.

De senaste årens ökande kostnader för byggande, lån och energi har inneburit att de kostnadsbaserade hyrorna i Storhelsingfors har ökat mer än de fritt finansierade hyrorna, framför allt under det senaste året, se vidare under "Lediga hyreslägenheter och konkurrens".

Hyrorna i det fritt finansierade beståndet i Helsingfors ligger idag (kvartal 3, 2023) på i storleksordningen 3 000 kronor per kvadratmeter och år med dagens växelkurs. Detta är som nämnts högre än både Ara-beståndets hyror i Helsingfors och hyrorna i Stockholm. En central fråga är vilka effekter på utbudet som kan skönjas på kort och lång sikt?

Bostadsbyggandet

Med undantag för några år runt finanskrisen 2007-2009 har Helsingforsregionen under hela tiden sedan 1995 haft ett klart högre bostadsbyggande per 1000 invånare än Stockholmsregionen (se figur 10). Särskilt högt har byggandet varit de senaste fem-sex åren när byggtakten närmast sig svenska miljonprogramsnivåer. Detta trots att den regionala ekonomiska tillväxten i Helsingfors varit aningen lägre än i Stockholm sedan 2008 (figur 3).



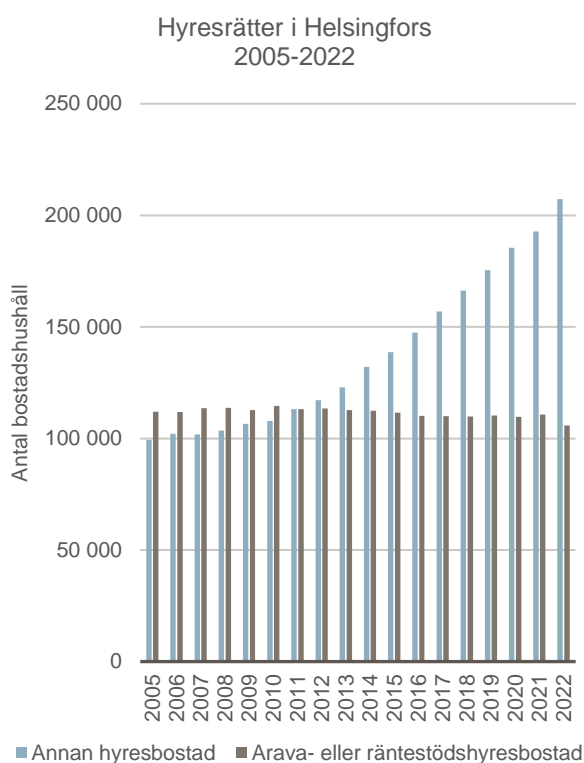
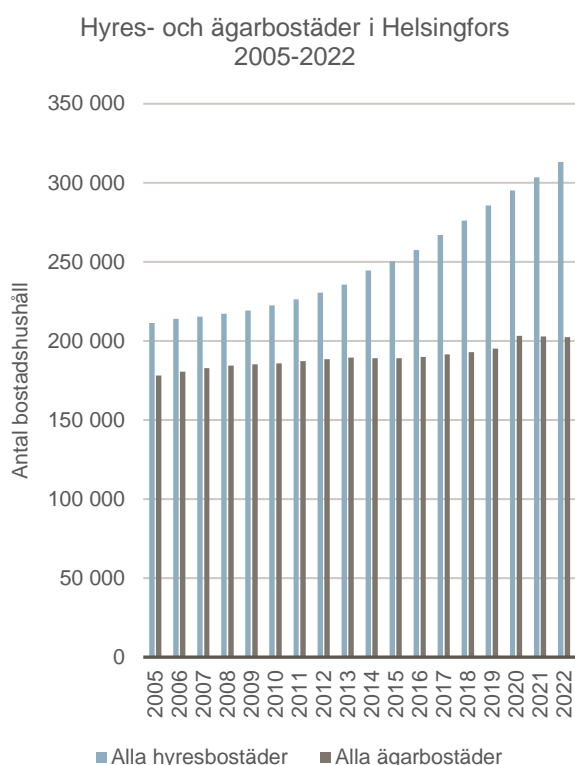
Figur 10. Källa: Eurostat och Evidens.

Eftersom det hyrda och ägda boendet fungerar som kommunicerande kärl genom privatpersoners uthyrning via bostadsaktiebolagen, kan byggstatistik uppdelat på olika upplåtelseformer i vissa fall bli missvisande. Stora delar av byggandet av "ägt boende i flerfamiljshus" kan strax efter färdigställande läggas ut för uthyrning.

Finland för samtidigt statistik på hushållens boende i olika upplåtelseformer, vilket på ett bättre sätt beskriver hur strukturen på bostadsmarknaden utvecklas år från år, som ett resultat av både byggande och "omvandling" mellan hyrt och ägt boende.

Den tydligt framträdande trenden i Helsingfors är att hyresboendet, som för drygt 15 år sedan låg 19 procent över det ägda boendet sett till antalet hushåll, har dragit ifrån och nu (2022) räknar 55 procent fler hushåll än det ägda boendet (figur 11).

Studeras sedan fördelningen mellan olika hyresrätter blir det tydligt att det är de fritt finansierade hyresrätterna som står för hela tillväxten i antalet hyresrätter (figur 12).

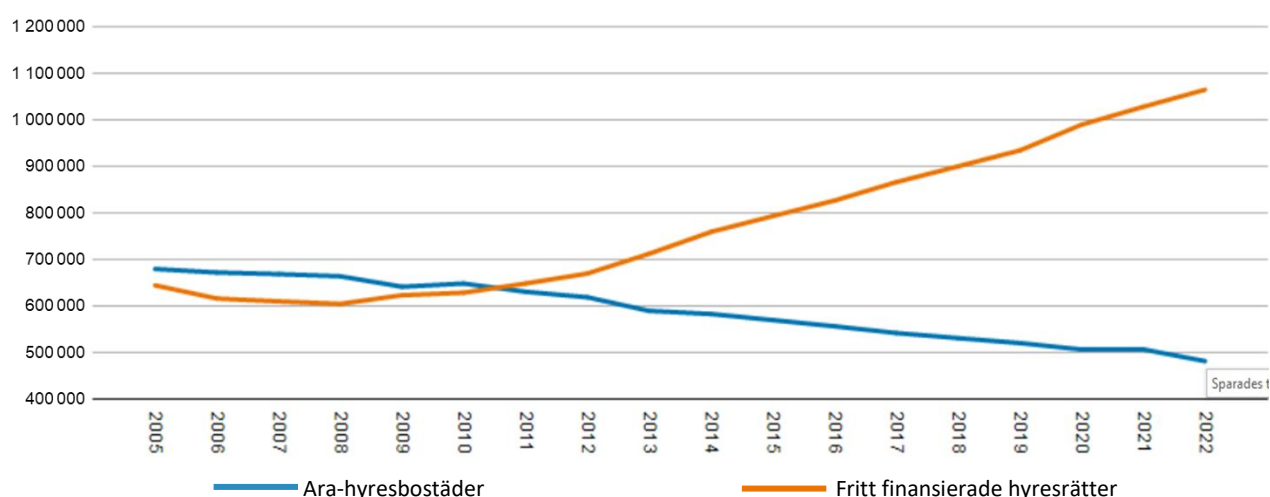


Figur 11. Källa: Statistikcentralen och Evidens.

Figur 12. Källa: Statistikcentralen och Evidens.

Utvecklingen i Finland som helhet liknar den i Helsingforsregionen, men här är övervikten för icke-subventionerade hyresrätter ännu större, över 120 % fler än de subventionerade år 2022, figur 13. Som tidigare nämnts ser man i allmänhet begränsat värde i att behålla stora bestånd inom Ara-systemet i de områden där de fritt satta hyrorna ligger lika lågt, eller i några fall till och med lägre än de kostnadsbaserade hyrorna.

Antalet hyresrätter i Ara-beståndet respektive det fritt finansierade beståndet, hela Finland 2005-2022

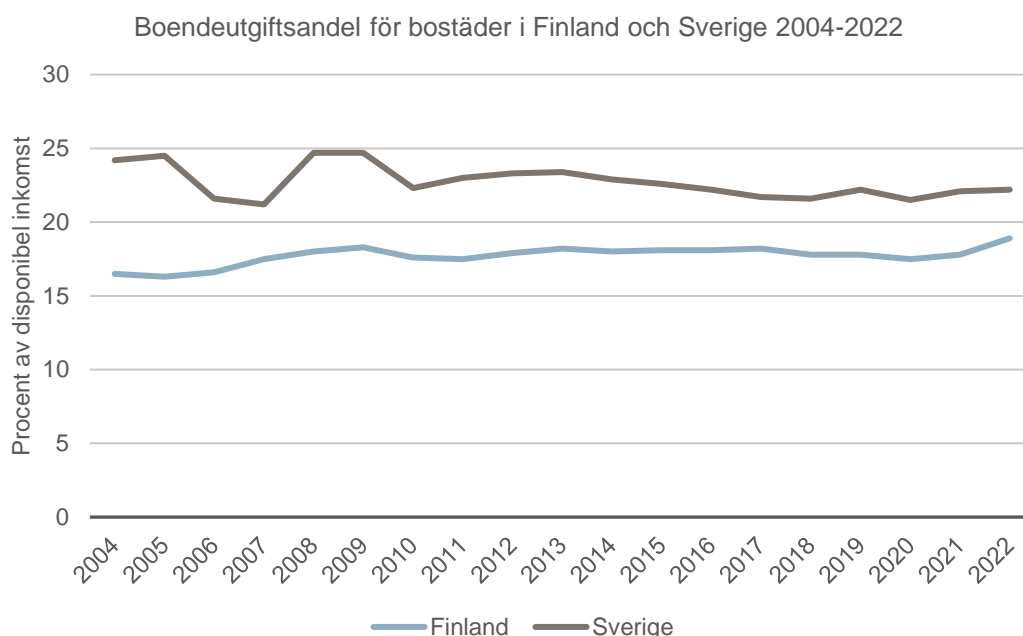


Figur 13. Källa: The Finnish Landlords' Association.

Boendeutgifterna

Hur mycket lägger då de finska hushållen på sitt boende? Finland har bland de lägre boendeutgiftsandelarna i EU och har under de senaste 20 åren legat tydligt under nivån i Sverige, som legat nära EU-snittet (figur 14). Observera att statistiken gäller samtliga hushåll och således alla upplåtelseformer. Den största andelen av de finska hushållen bor i småhus med i regel låg belåning, vilket brukar anföras som en bakomliggande förklaring till det låga snittet. Samtidigt bor var tredje hushåll i Finland idag i hyresrätt och av dessa är två tredjedelar fritt finansierade. Andelen som bor i hyresrätt har ökat i storstadsregionerna och hela ökningen kan hänföras till att de fritt finansierade hyresrätterna vinner mark, som exemplet från Helsingforsregionen ovan visade (figur 12).

Man kan således konstatera att mixen av boende i Finland alltjämt (2022) ger boendeutgiftsandelar på i snitt under 20 procent av hushållens disponibla inkomst och att den dramatiska ökningen i antalet fritt finansierade hyresrätter (från 650 000 till 1 070 000 på tio år) i vilket fall inte verkar ha fått någon skönjbar effekt uppåt på totalen. Detta säger samtidigt mycket litet om hur dyrt det är för hushåll i centrala Helsingfors eller andra generellt attraktiva platser där marknadshyrorna är höga.



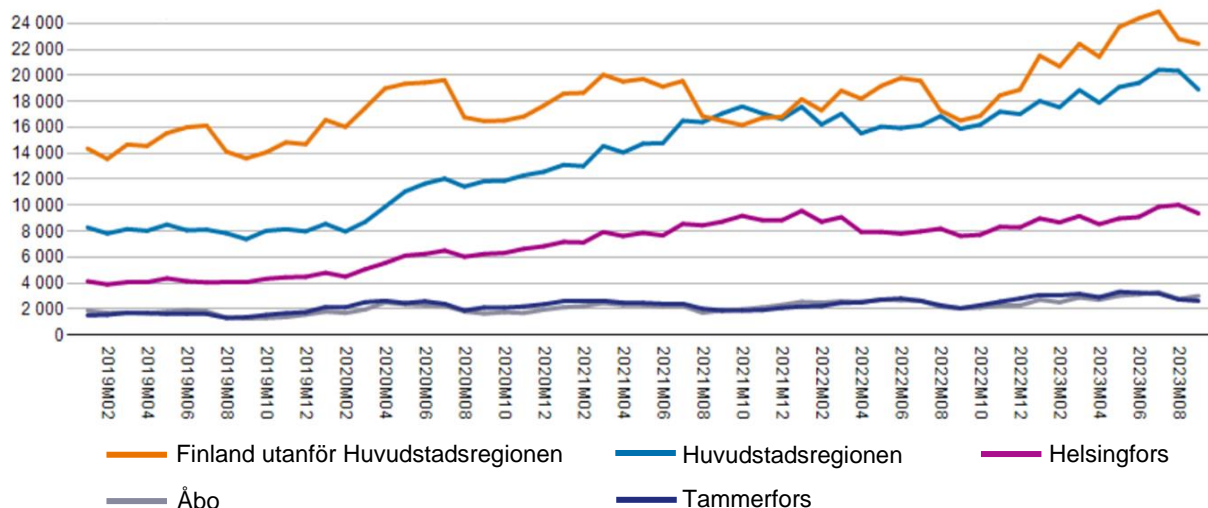
Figur 14. Källa: Eurostat och Evidens.

Lediga hyreslägenheter och konkurrens

En av de vanligast anförda fördelarna med fri hyressättning är att hyrorna stiger (respektive sjunker) till dess att jämvikt mellan utbud/hyra och efterfrågan/betalningsvilja uppnås. Detta innebär att det i sådana system i regel inte finns några köer eller väntetider på lägenheter på samma sätt som när hyrorna hålls nere under betalningsviljan hos de lägenhetssökande.

Detta verkar också vara fallet på hyresmarknaden i Helsingfors med omnejd, för beståndet med fri hyressättning. I dagsläget finns omkring 20 000 lediga hyresrätter i huvudstadsregionen/PKS (Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda), varav cirka 10 000 i Helsingfors stad (figur 15). På förmedlingssidor kan man, givet att man betalar de hyror som erbjuds, få tillträde till en lägenhet i centrala Helsingfors i morgon. Omkring hälften av det annonserade utbudet i Helsingfors erbjuder omedelbart tillträde.

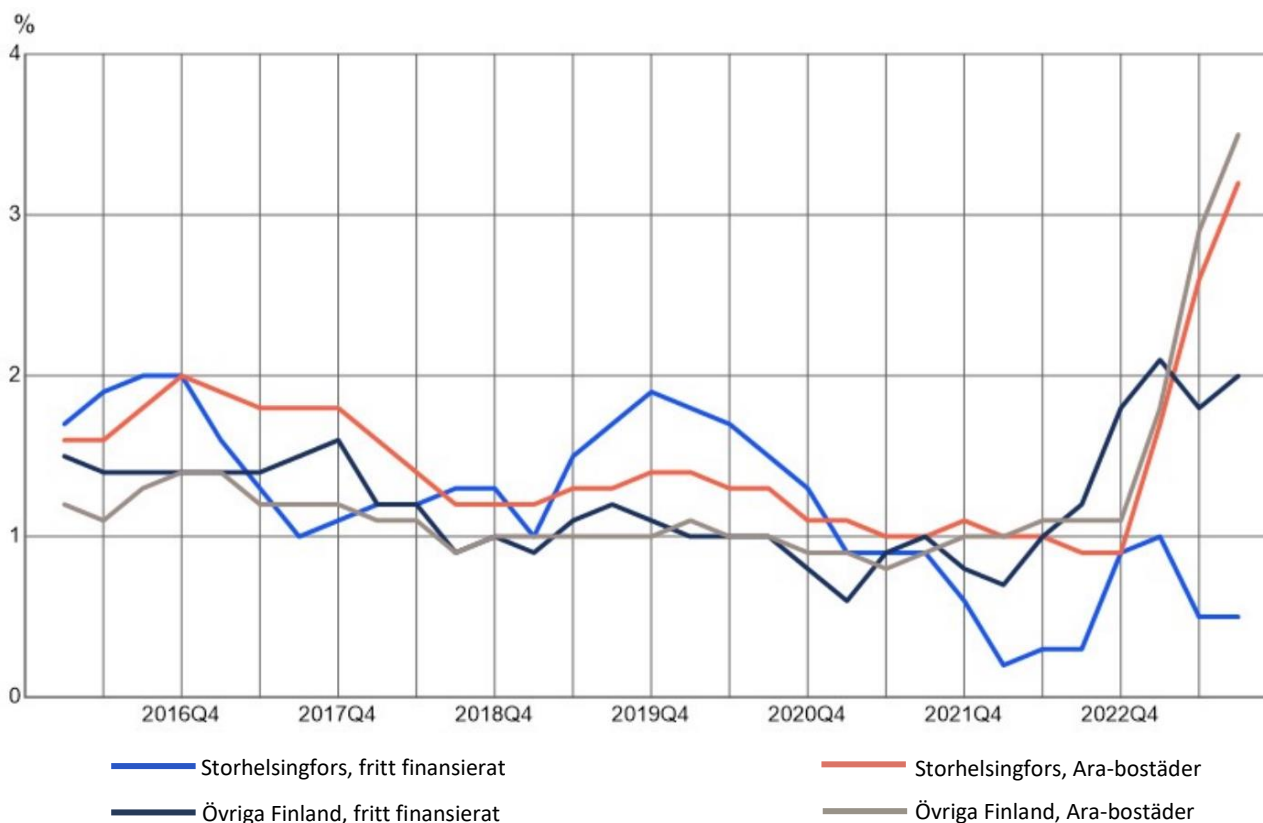
Antalet lediga hyreslägenheter i olika områden



Figur 15. Källa: The Finnish Landlords' Association

Ett ledigt utbud är en viktig förutsättning för rörligheten och tillgängligheten till bostadsmarknaden och därmed möjligheten för personer att flytta till en ny stad. Det stora utbudet av lediga lägenheter innebär också att konkurrensen upprätthålls – det blir svårt för enskilda aktörer att höja hyran, då det finns många alternativ att välja mellan. Det senaste årets hyresutveckling i Storhelsingfors kan måhända illustrera denna effekt.

Förändring i hyra i årstakt (%)



Figur 16. Källa: Statistikcentralen och The Finnish Landlords' Association.

De kostnadsbaserade hyrorna i Ara-beståndet höjs nu som ett resultat av ökande kostnader för el, uppvärmning och räntor, figur 16. De privatfinansierade hyresvärdarna i Storhelsingfors, låt vara med markant högre hyresnivåer, har däremot inte kunnat höja hyrorna för att kompensera för

stigande kostnader. De fritt satta hyrorna styrs av de bostadssökandes betalningsvilja, vilken hålls nere av konjunktur och kostnadsläge. Figur 16 visar hyresförändringen i nominella termer, vilket i Storhelsingfors de senaste åren har legat runt 0,5 % för hyresrätterna med fri hyressättning ("fritt finansierat", figur 16). I reala termer har hyrorna sjunkit, samtidigt som kostnaderna för värdarna nu stiger.

Utöver ett stort antal lediga hyreslägenheter att välja mellan – ett "överutbud" – så pekar aktörer i branschen på den stora andelen små hyresvärdar, i praktiken privatpersoner, som en faktor som ökar konkurrensen. Förfogar man över en eller två lägenheter för uthyrning blir det viktigare att de inte står tomma än att hyran hålls uppe. En större institutionell ägare har större intresse av att inte sänka hyrorna och kan periodvis acceptera en högre vakans, bland annat för att bevara fastighetsvärdena.

Hur ser diskussionen kring hyresmarknaden ut i Finland idag?

Konsensus bland en rad olika aktörer i branschen är att den avreglerade hyresmarknaden fungerar som det var tänkt. Att hyrorna inte kan stiga okontrollerat visar att det existerar konkurrens på marknaden.

Man framhåller dock att en hög produktionstakt över lag är den viktigaste garanten för att hyrorna inte ska sticka i väg uppåt. Här ser man den fria hyressättningen som en drivande faktor bakom en högre bostadsproduktion – vid sidan av de statliga subventionerna för nyproduktion. Man konstaterar i sammanhanget att andelen hyresrätter av beståndet är högt och har ökat som ett resultat av den fria hyressättningen.

Samtidigt är det uppenbart att de privatfinansierade hyrorna i centrala delar av större städer är betydligt högre än de subventionerade kostnadsbaserade hyrorna. Här framhåller man funktionen hos de senare – en betydande del av både befintligt och nyproducerat bestånd utgörs av hyresrätter med låga hyror – som därmed spelar en roll för att se till att människor med lägre och medelhöga inkomster ändå kan hitta bostäder för sina behov. Samtidigt krymper Ara-beståndet på många platser genom att nyproduktionen inte kan hålla jämna steg med omvandlingen av befintliga Ara-bostäder till lägenheter med fri hyressättning.

Det finns i branschen "*ingen seriös diskussion om att återreglera marknaden*", utan en utbredd uppfattning att det nuvarande systemet är bättre än det tidigare. Detta innefattar även politiska företrädare från höger till vänster.

Dagsaktuella frågor rör i stället den nuvarande regeringens inriktning att dra ner på bidrag och subventioner. Ett lagförslag som ska träda i kraft i april 2024 (RP 74/2023 rd) syftar till att balansera upp statsfinanserna och att dämpa den kraftiga ökningen av utgifterna för bostadsbidrag genom att sänka bidragsprocenten och slopa bostadsbidrag för ägarbostäder. Utöver de höga kostnaderna för staten misstänks bostadsbidragen också bidra till en högre hyresnivå än vad som annars hade funnits. Från regeringens håll vill man även se över lagarna som reglerar relationen mellan värd och hyresgäst.

4. Slutsatser och möjliga lärdomar från Finlands exempel

Vad kan vi lära av avregleringen på den finska hyresmarknaden för 30 år sedan? Kan insikterna föras över på svenska förhållanden – idag? Nedan sammanfattas några slutsatser utifrån de observationer och analyser av utvecklingen i Finland och Helsingfors som gjorts sedan avregleringen 1995.

Större bostadsbyggande

Avregleringen av hyresmarknaden skedde i ett antal steg fram till 1995. Detta resulterade i högre hyror i det avreglerade beståndet, framför allt i de större tillväxtkommunerna och i synnerhet i Helsingfors med omnejd. Utbudet av hyresrätter ökade påtagligt på kort tid, vilket förklaras av att det finska systemet med bostadsaktiebolag möjliggjorde en överflyttning från ägt till hyrt boende genom att många privatpersoner lade ut sina lägenheter till uthyrning.

Med undantag för några år runt finanskrisen 2007-2009 har Helsingforsregionen sedan 1995 haft ett klart högre bostadsbyggande per 1000 invånare än i Stockholmsregionen och särskilt högt de senaste fem-sex åren. Detta trots att den regionala ekonomiska tillväxten i Helsingfors varit tydligt lägre än i Stockholm sedan 2008. En given tillväxttakt i den regionala ekonomin verkar således år efter år generera en högre byggtakt för bostäder i Helsingfors fall. Bakom detta ligger en rad möjliga faktorer så som andra makroekonomiska faktorer samt hur samhällsbyggnadsprocesserna fungerar, men när man samtidigt kan konstatera att det är hyresrätterna som ökat mest och bland dem helt dominerande de med fri hyressättning, ligger det nära till hands att dra slutsatsen att den fria hyressättningen har spelat en viktig roll i sammanhanget – både för det totala utbudet av hyresrätter (delvis ett resultat av privatpersoners uthyrning av lägenheter) och för nyproduktionsvolymerna. Detta verkar också vara den allmänt accepterade synen hos olika företrädare i branschen, offentliga som privata.

Hög tillgänglighet till hyresmarknaden

Framme vid år 2023 har byggandet klingat av efter ett antal år med en byggtakt i Helsingforsregionen som närmast sig den i Sverige under miljonprogrammets dagar. I dagsläget råder därför inte någon brist på hyreslägenheter – varken i Helsingfors eller i övriga delar av landet, vilket bland annat manifesterar sig i att det kontinuerligt under senare år legat ute ett betydande utbud av lediga lägenheter att hyra. För huvudstadsregionen har det tillgängliga utbudet legat på mellan 16 000 och 20 000 lägenheter, varav hälften i Helsingfors stad. Uppåt varannan lägenhet har erbjudits med omedelbart tillträde, för den som vill och har råd. Med det stora utbud av lediga lägenheter som finns i dagsläget, visar den senaste hyresstatistiken för Helsingfors att hyror i det fritt finansierade beståndet inte ökar, trots ökande kostnader.

Fungerar ungefär som tänkt – men höga kostnader för bostadsstöd

Det råder en utbredd samsyn mellan olika aktörer i branschen att den fritt finansierade hyresmarknaden fungerar som det är tänkt. Bland dagsaktuella ämnen rörande bostadsmarknaden i Finland återfinns bland annat det generösa bostadsbidraget som blivit relativt kostsamt för staten, men det finns i dagsläget "inte någon seriös diskussion om att återreglera hyresmarknaden". Det är helt enkelt inte en fråga på dagordningen i Finland idag.

Infördes när hyresutveckling kunde antas vara måttlig

Vad var det då som möjliggjorde de förändringar som skedde för omkring 30 år sedan och den breda acceptans som verkar finnas för den avreglerade hyresmarknaden idag? Det faktum att avregleringen gjordes i kölvattnet av 90-talskrisen, när den köpkraftiga efterfrågan var dämpad samtidigt som det fanns ett visst överutbud i framför allt huvudstaden efter överhettningen i slutet av 1980-talet, innebar att hyreshöjningarna på kort sikt blev måttligare än vad de annars hade blivit. Politisk kompromissvilja och det faktum att avregleringen genomfördes i begränsad utsträckning i ett första steg gjorde det möjligt att observera effekterna av det första steget innan nästa togs. Detta ledde till en ökande acceptans och positionsförflyttning inom det politiska spektrumet när de observerade hyreshöjningarna blev relativt måttliga, medan utbudsökningarna blev påtagliga.

En annan viktig pusselbit för att kunna sätta 1990-talets avreglering i sitt sammanhang är det faktum att hyresrätter med låga kostnadsbaserade hyror även efter avregleringen 1995 kom att utgöra betydande delar av det totala hyresbeståndet. Som bedömare i branschen påpekar var det med andra ord inte riktigt en fråga om 'allt eller inget' när det gällde avregleringen.

Fortsatt stor subventionerad sektor med reglerade hyror

Bostäder byggda med statliga räntesubventioner har dessutom fortsatt kommit att utgöra en betydande del av nyproduktionen – i Helsingfors är andelen Ara-bostäder i nyproduktionen idag 30 procent. Genom att de subventionerade hyresrätterna tilldelas via behovsprövning utgör Ara-bostäderna, tillsammans med de relativt generösa bostadsbidragen, viktiga verktyg för att lösa bostadsbehovet för personer med låga eller genomsnittliga inkomster. Dessa betydande bostadssociala inslag har med största sannolikhet ökat acceptansen för förekomsten av en avreglerad hyresmarknad.

Referenser

Jonung, Lars, Kiander, Jaakko & Vartia, Pentti (2008) *The great financial crisis in Finland and Sweden – The dynamics of boom, bust and recovery, 1985-2000*. Economic Papers 350.

Hoekstra, Joris (2013). *Housing and the welfare state: changing perspectives and a research agenda*, paper for the ENHR 2013 conference in Tarragona

Noro, K. & Lahtinen (2014). *En översikt av den nordiska bostadsmarknaden*, PTT Rapporter 250.

Kettunen, Hanna & Ruonavaara, Hannu (2015). *Discoursing deregulation: the case of the Finnish rental housing market*, International Journal of Housing Policy, 15:2, 187-204.

Henley, Jon (2019). *'It's a miracle': Helsinki's radical solution to homelessness*, The Guardian, 3 juni 2019, <https://www.theguardian.com/cities/2019/jun/03/its-a-miracle-helsinki-radical-solution-to-homelessness>

Charlesworth, Daisy & Hyötyläinen, Mika (2023). *Housing cooperatives and the contradictions of Finnish land and housing policies*, International Journal of Housing Policy, 31 juli 2023