

# BOSTAD PÅ 10 MINUTER

Vad Sverige kan lära av Finland



**FREDRIK KOPSCH**  
**THEO HEROLD**  
MARS 2024



# TIMBRO STAD

Under 2024 har Timbro *staden* som tema. Syftet är att visa och beskriva ett marknadsliberalt urbant mandat. Vi kommer bland annat ge ut en rapportserie. Det här är andra rapporten.

*Timbro är Nordens främsta marknadsliberala tanke- och debattmedja. Sedan starten 1978 är uppdraget att långsiktigt bilda opinion för marknadsekonomi, fri företagsamhet, individuell frihet och ett öppet samhälle.*

© Timbro

MARS 2024

[www.timbro.se](http://www.timbro.se)

[info@timbro.se](mailto:info@timbro.se)

Sättning: Erik Johnsson

Omslag: Erik Johnsson



## OM FÖRFATTARNA

Fredrik Kopsch är chefsekonom på Timbro och docent i fastighetsekonomi vid Lunds universitet. Theo Herold doktorerar i nationalekonomi vid Hanken Svenska handelshögskolan i Helsingfors.

## FÖRORD

I Stockholm är det vanligt att man får vänta mellan 20 och 30 år för att få en hyreslägenhet. Svenskar är institutionaliserade i det här systemet. Att det tar så lång tid förvånar ingen. De flesta tar det för givet att det är så hyresmarknaden fungerar. Men det behöver inte vara så. På andra sidan östersjön, i Helsingfors, är det möjligt att få en lägenhet precis där man vill på dagen.

Att det ser så annorlunda ut i Helsingfors beror på att de gjorde sig av med sin hyresreglering under 1990-talet. Idag har majoriteten av finska hyreslägenheter marknadsmässiga hyror.

I den här rapporten jämför vi hyresmarknaderna i Stockholm och Helsingfors på fem olika områden: antalet lediga lägenheter, hyresnivåer, antalet hushåll om bor i hyresbostäder,

hur flyttnetton ser ut, samt hur bidragen ser ut.

På varje punkt visar det sig att Finland presterar bättre. Helsingfors hyresmarknad rör sig åt rätt håll, Stockholm åt fel. I Stockholm är köerna långa och andrahandshyrorna höga. Antalet hyreslägenheter minskar över tid och människor flyttar från staden eftersom det är svårt att hitta bostad. I Helsingfors går det att få en lägenhet på dagen och hyrorna är lägre än på den svenska andrahandsmarknaden. Antalet hyresbostäder ökar stadigt, och människor flyttar till Helsingfors, inte från. Det finska bostadsbidraget är också betydligt mer träffsäkert än den omfördelning som den svenska hyresregleringen skapar.

Rapporten beskriver också hur en ny hyreslagstiftning skulle kunna se ut

i Sverige. Förslaget är en avvägning där hyresgästers besittningsskydd fortsatt är starkt, men där hyror samtidigt tillåts sättas till marknadsmässig nivå för att på så vis undvika alla de problem som dagens hyresmarknad dras med.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HISTORISK KONTEXT .....	8
FINLANDS MARKNADSSYSTEM LEDER TILL STÖRRE UTBUD .....	14
HÖGRE STOCKHOLMSHYROR ÄN MARKNADSHYROR I HELSINGFORS.....	18
ALLT FLER KAN HYRA I HELSINGFORS, ALLT FÄRRE I STOCKHOLM .....	22
EN NEGATIV TREND FÖR FLYTTNETTOT .....	24
BOSTADSBIDRAGET SOM EN RÄDDARE I NÖDEN.....	28
ETT RECEPT FÖR EN FUNGERANDE HYRESMARKNAD .....	32
REFERENSER.....	36
APPENDIX: INTERNATIONELL JÄMFÖRELSE.....	38

A black and white photograph of a rocky coastline. The foreground shows a large, dark rock in the water. The middle ground features a rocky shore with waves crashing against it, creating white foam. Several seagulls are flying in the sky above the water. The overall scene is dynamic and captures the power of the ocean.

# **HISTORISK KONTEXT**



För den som vill hitta en hyresbostad är det lätt att känna sig pessimistisk över den svenska hyresmarknaden. Att hitta en hyresbostad i någon av de större städerna, eller i universitetsstäder, är närmast omöjligt för den som inte stått i kö under många år. I princip alla problem som den svenska hyresmarknaden dras med kan förklaras av hyresregleringen. Och problemen har funnits sedan hyresregleringen infördes 1942. Inga större steg har tagits mot en friare och bättre fungerande marknad.

Men det går att se optimistiskt på framtiden. Vissa uppluckringar har gjorts i lagstiftningen, även om inga hittills varit tillräckliga. Från 2006 tillåts så kallade presumtionshyror. Grundtanken är att hyror för nybyggda lägenheter ska kunna undantas bruksvärdesprövningar för att skapa starkare incitament till investeringar. Det var ett litet steg, men ändå ett steg i rätt riktning. Presumtionshyror har dock drabbats av ett bakslag. 2022 beslutade Hovrätten att de årliga hyresökningarna för lägenheter med presumtionshyra endast får uppgå till hälften av hyresökningen för bruksvärdesreglerade lägenheter. Presumtionshyror blir då svårare att använda, eftersom lönsamheten påverkas kraftigt.

2021 presenterades dessutom en utredning med förslag om fri hyres-

sättning i nyproduktion. Om det förslaget i framtiden blir lag är naturligtvis osäkert, men en sådan utveckling skulle vara ett bra första steg mot en omreglering av hela den svenska hyresmarknaden. Och det går faktiskt att omreglera, även om det är politiskt svårt på grund av de mycket starka intressen som finns. Vårt grannland, Finland, ger ett tydligt exempel.

Finland har en helt annorlunda hyreslagstiftning än den vi har i Sverige. I Finland är det enkelt att få tag i en hyreslägenhet, som vi kommer att visa i den här rapporten. Det går att få tag i en lägenhet precis där man vill bo, även i centrala lägen i Helsingfors. Men så har det inte alltid varit.

Som i de flesta andra länder har Finland haft hyresregleringar. När Finland blev självständigt 1917 rädde strikta hyresregleringar, som kom att avskaffas och återinföras om vartannat. Precis som i Sverige ersattes tidigare strikta regleringar av en något mer flexibel, men illa fungerande, hyreslagstiftning på 1970-talet.

Från 1974 hade Finland en lagstiftning som medgav vissa årliga hyreshöjningar, som meddelades på årsbasis. Hyresvärdars möjligheter att säga upp hyresavtal var kraftigt begränsade. Utfallet liknade det som vi ser på den svenska hyresmarknaden, möjligen värre. I slutet av 1980-talet hade låga

årliga hyreshöjningar resulterat i att de reala hyrorna motsvarade ungefär 60 procent av 1960 års nivå. Finland drogs med köer och bostadsbrist.

I den här situationen, som alltså påminner mycket om den svenska idag, lyckades finländska politiker genomföra en kraftigt disruptiv reform. Det gjordes i flera steg, men på mycket kort tid.

1990 avreglerades hyrorna för nyproducerade lägenheter i vissa delar av landet där man bedömde att det inte rådde någon bostadsbrist. Reformen genomfördes av en socialdemokratiskt ledd koalitionsregering. Socialdemokratiska politiker var tydliga med att experimentet var en eftergift till det mer liberala samlingspartiet, och en nödvändighet för att kunna regera. Eftersom det infördes endast där man gjorde bedömningen att bostadsmarknaden var i balans förväntades inga stora konsekvenser.

Enskilda socialdemokratiska politiker uttryckte dock en oro över att avregleringen 1990 kunde bli ett första steg mot att avreglera hela den finska hyresmarknaden. Det var en oro som kom att besannas.

I valet 1991 förlorade den sittande regeringen makten och Samlingspar-

tiet bildade koalition med Centerpartiet. Samlingspartiet, som hade varit drivande i frågan att avreglera bostadsmarknaden, fick nu en ny samarbetspartner som var betydligt mer välviligt inställd till avreglering.

1991 utökades avregleringen till att gälla alla nya hyresavtal som tecknades, oavsett var i landet lägenheten låg. 1995 utökades reformen till att gälla alla hyresavtal i Finland, bortsett de så kallade ARA-bostäderna som förmedlas efter behov.

Inom loppet av fem år lyckades finska politiker att avreglera hela den finska hyresmarknaden. Över tid har de reala hyrorna stigit, men ofta från låga nivåer. Enligt en rapport skriven av Theo Herold är hyresnivåerna för Helsingfors hyresmarknad lägre än för Stockholms andrahandsmarknad. Attraktiva lägen är dyrare än mindre attraktiva. Den som vill bo stort och centralt får vara beredd att betala, men det går att hitta en bostad som passar både tycke och plånbok. Och det kräver ingen kötid.

I den här rapporten jämför vi hyresmarknaderna i Sverige och Stockholm med Finland och Helsingfors.<sup>1</sup> Syftet är att se vad vår östra granne gjort rätt och identifiera vad Sverige kan lära sig

1 Helsingforsregionen innefattar, utöver Helsingfors, städerna Esbo, Vanda och Grankulla, som tillsammans utgör huvudstadsregionen i Finland.

av Finland för att skapa en mer fungerande och rättvis hyresmarknad.

För svenskar finns det två primära alternativ för att få en hyresbostad: att få ett kontrakt i första hand eller i andra hand.

Ett förstahandskontrakt kräver att du köat tillräckligt länge, att du har goda kontakter med en fastighetsägare, eller att du har ett rejält mått tur. Under 2022 var den genomsnittliga kötiden 9,4 år i Stockholms län. Antalet köande personer är fler än 800

000 och sedan början av 2000-talet har bostadskön vuxit explosionsartat, som figur 1 visar. Ungefär 50 procent av samtliga köande har ställt sig i kö innan 2015. Den mest tålmodiga har stått i bostadskön sedan 1980.<sup>2</sup>

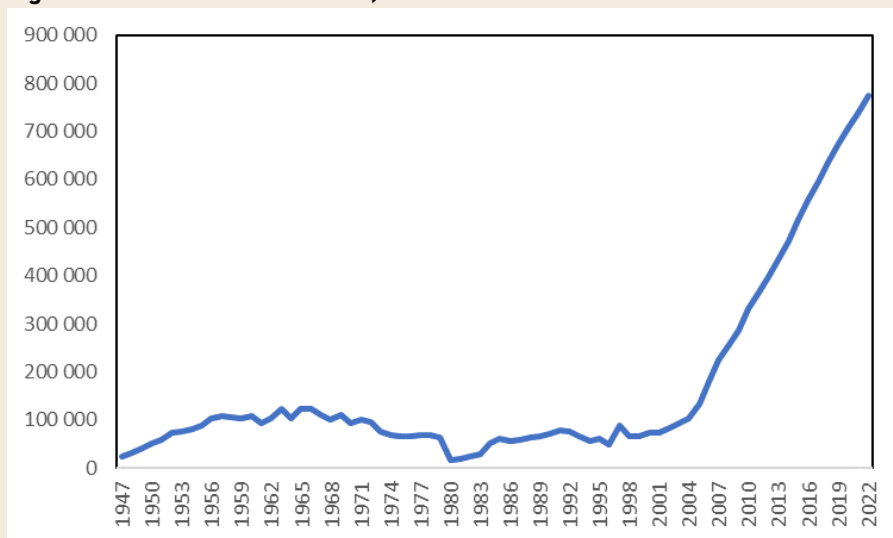
För många är förstahandsmarknaden inte ett alternativ och då återstår andrahandsmarknaden. Till skillnad från förstahandsmarknaden är hyran i andra hand marknadsbaserad.<sup>3</sup>

Det finns två typer av hyresbostäder i Finland: hyresbostäder med

2 Se Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för samtliga siffror.

3 För rapporter och studier kring andrahandsmarknaden och dess hyressättning, se bland annat Herold (2019), Stockholms Handelskammare (2022), Herold & Kopsch (2023a; 2023b).

**Figur 1. Bostadskön i Stockholm, 1947–2022**



Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

marknadsbaserad hyra och hyresbostäder med reglerad hyra. Det reglerade beståndet tillhandahålls kommunalt och liknar förstahandsmarknaden i Sverige såtillvida att bostäderna tilldelas genom ett köliknande system. Dessa bostäder brukar kallas för Arabostäder efter Finansierings- och utvecklingscentralen för boende som beviljar statliga stöd och lån för att underlätta nybyggnation.

I Finland är hyresmarknaden inte en politisk fråga på samma sätt som i Sverige eftersom det inte finns någon större bostadsbrist och hyrorna är skäliga. Bostadssökanden har lätt att tillfredsställa sina boendebehov, antingen på den fria marknaden eller genom de korta kommunala bostadsköerna.

En stor skillnad är att bostäder med reglerad hyra utgör ett komplement till de marknadsbaserade hyresbostäderna i Finland. I Sverige gäller det motsatta, där de marknadsbaserade bostäderna – andrahandsbostäderna – i stället är komplement till förstahandsmarknaden.



An aerial photograph of a vast, snow-covered mountain range. The mountains are rugged and covered in a thick layer of white snow. In the foreground, a large, calm lake reflects the sky and the surrounding landscape. The overall scene is serene and majestic, with a high-contrast color palette of white, grey, and blue.

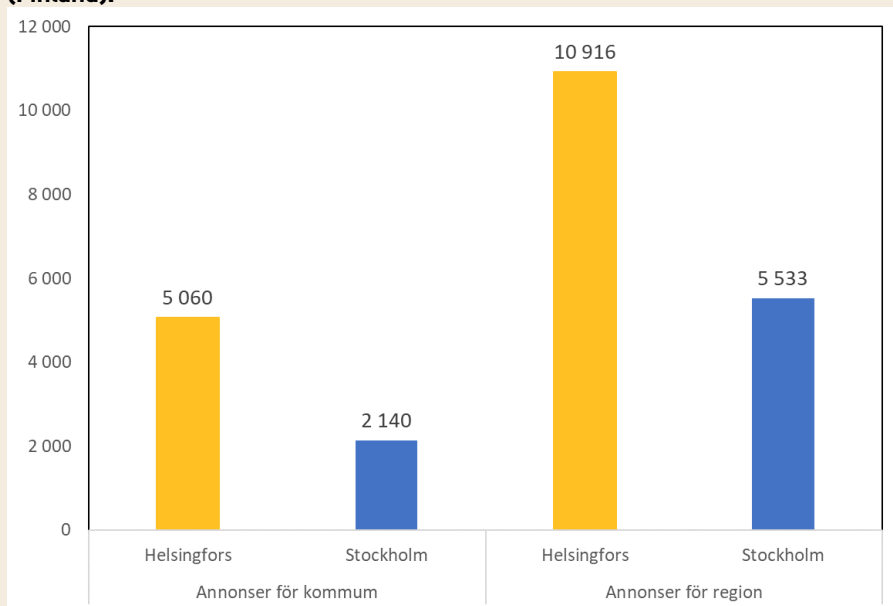
**FINLANDS  
MARKNADSSYSTEM  
LEDER TILL STÖRRE  
UTBUD**

Finlands marknadssystem leder till ett större utbud

De enda tillgängliga hyresbostäderna för personer utan kötid i de flesta svenska städer, som exempelvis Stockholm, är andrahandsbostäder. Därför är det också logiskt att jämföra andrahandsbostäder i Stockholm med marknadsbaserade hyresbostäder i Helsingfors för att få en bättre uppfattning om hur hyresmarknaderna ser ut. Det bör dock förtydligas att det finns

mycket stora och viktiga skillnader. På den svenska andrahandsmarknaden är det mycket svårt att hitta en bostad tills vidare. Andrahandsuthyrning av såväl hyresrätter som bostadsrätter tillåts i det typiska fallet endast under en begränsad tid och under särskilda omständigheter. Den som vill hyra ut sin bostadsrätt behöver tillåtelse av bostadsrättsföreningen. Den som vill hyra ut sin hyresrätt behöver tillåtelse av hyresvärden. I Finland är det

**Figur 2. Antalet annonser för hyresbostad på Blocket (Sverige) och Oikotie (Finland).**



Not: Antalet annonser är sökta 2023-09-11 för bägge webbsidor.

Källa: Blocket+Qasa, Oikotie. Idag samarbetar Blocket med Qasa och går under namnet "Blocket+Qasa". Figuren tar inte i beaktande att det i Finland finns flertalet sidor som uppfyller samma syfte som Oikotie, till exempel Vuokraovi, Sato, och Lumo. I Sverige är det i princip endast Blocket som finns att tillgå, utöver lokala Facebookgrupper för andrahandsuthyrning.

vanliga att lägenheter som hyrs ut är ämnad för just långtidsuthyrning. Det är enkelt att hitta en lägenhet med kontrakt som gäller tills vidare.

I Stockholms län bor det 2,4 miljoner människor, vilket är ungefär dubbelt så många som i Helsingforsregionen med 1,2 miljoner människor. Under fri hyressättning bör utbudet spegla efterfrågan, vilket skulle innebära att antalet tillgängliga bostäder i Stockholms län också är dubbelt så många som i Helsingforsregionen.

Men det är precis tvärtom – trots att Stockholms län har dubbelt så många invånare så har Helsingforsregionen dubbelt så många tillgängliga hyresbostäder.

Figur 2 visar antalet annonser för både andrahandslägenheter i Stockholm och lägenheter i Helsingfors. I Helsingforsregionen finns det när-

mare 11 000 annonser på landets mest populära uthyrningssida Oikotie. I Stockholms län är motsvarande antal för andrahandsbostäder cirka 5 500 annonser på Blocket. Den svenska hyresregleringen minskar alltså kraftigt utbudet av bostäder. Om vi i stället skulle göra jämförelsen med förstahandsmarknaden, där kontrakt gäller tills vidare, blir bilden betydligt mörkare. Stockholms bostadsförmedling har allt om oftast omkring 400 lägenheter till uthyrning, och då krävs ofta mycket långa kötider. Figuren tar inte i beaktande att det i Finland finns flertalet sidor som uppfyller samma syfte som Oikotie, till exempel Vuokraovi, Sato, och Lumo. I Sverige är det i princip endast Blocket som finns att tillgå, utöver lokala Facebookgrupper för andrahandsuthyrning.







**HÖGRE  
STOCKHOLMSHYROR  
ÄN MARKNADSHYROR I  
HELSINGFORS**

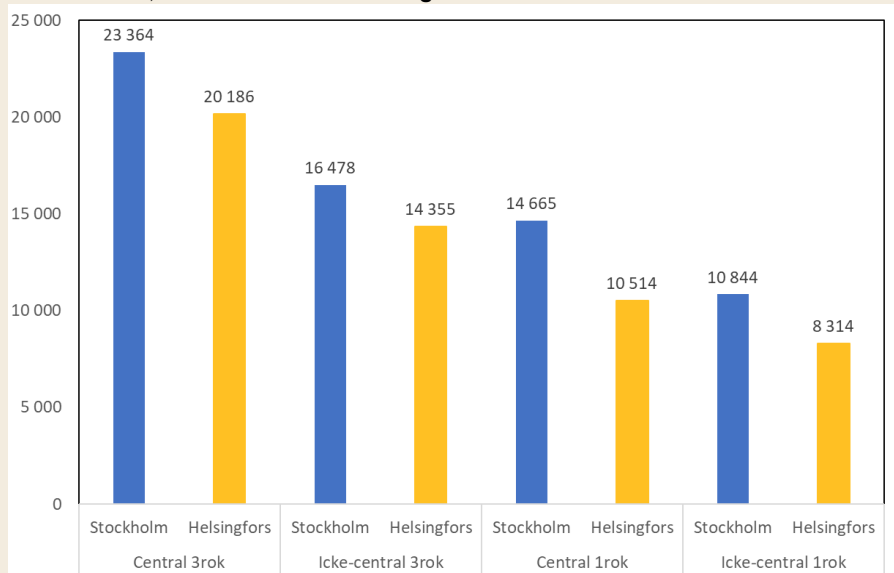
En vanligt förekommande uppfattning är att hyran i Sverige är lägre än i Finland. Det är en sanning med modifikation, eftersom det förutsätter ett förstahandskontrakt med reglerad hyra. Som vi redan konstaterat kräver en sådan bostad i Stockholm flera års, ofta flera decenniers, köande eller mycket goda kontakter.

De tillgängliga bostäderna, som finns på andrahandsmarknaden, är dyrare i Stockholm än vad man behöver betala för en lägenhet i Helsingfors.

Figur 3 visar månadshyran för en lägenhet med 1 respektive 3 rum och kök, centralt och icke-centralt, i både Stockholm och Helsingfors. Hyresuppgifterna kommer från Numbeo där användare själva får rapportera in de hyresnivåer de möter i respektive region.

En central lägenhet med 1 rum och kök i Stockholm har en genomsnittlig andrahandshyra på nästan 14 700 kronor i månaden. Jämförelsevis har samma lägenhet i Helsingfors en hyra på 10 500 kronor i månaden. Skillnaden är något mindre för en centralt

**Figur 3. Månadshyra för en lägenhet med 1 och 3 rum och kök, centralt och icke-centralt, i Stockholm och Helsingfors.**



Not: Numbeo samlar in data från användare för att forma en bild över den "typiska" lägenheten på 1 rok och 3 rok centralt och icke-centralt.

Källa: Numbeo.

belägen lägenhet med 3 rum och kök, men lägenheten är fortfarande påtagligt dyrare i Stockholm.

I appendix sätter vi bostäder med 1 rum och kök i Stockholm och Helsingfors i relation till likadana lägenheter i andra jämförbara europeiska städer.

Figur 4 framställer skillnaden i kvadratmeterhyra mellan å ena sidan förstahands- och andrahandshyran i Sverige och Stockholms län, och å andra sidan reglerad och marknadsbaserad hyra i Finland och Helsingforsregionen.

Mellan 2010 och 2019 ökade den procentuella skillnaden i hyra i både Sverige och Stockholms län för att sedan sjunka något i samband med Coronapandemin. Det har alltså blivit dyrare per kvadratmeter att bo i andrahand jämfört med att bo i förstahand.

I Finland och Helsingforsregionen har denna skillnad också ökat men betydligt mindre och stadigare över tid. Enligt Yle har hyrorna för

det största bolaget om tillhandahåller prisreglerade bostäder ökat kraftigt, och betydligt mer än för det privata beståndet, under det senaste året.<sup>4</sup>

Under 2022 var andrahandshyran cirka 90 procent högre än förstahandshyran per kvadratmeter i Stockholms län. Motsvarande differens för Helsingforsregionen mellan marknadsbaserad och reglerad hyra är strax över 50 procent.

Finland bevisar svart på vitt att om majoriteten av svenska hyresbostäder skulle hyras ut till marknadsbaserad hyra skulle också de som hyr ett andrahandsboende idag få lägre hyra.<sup>5</sup> Det skulle gynna yngre och ofta mindre förmögna hushåll som idag utgör den största andelen av hyresgästerna på andrahandsmarknaden.<sup>6</sup>

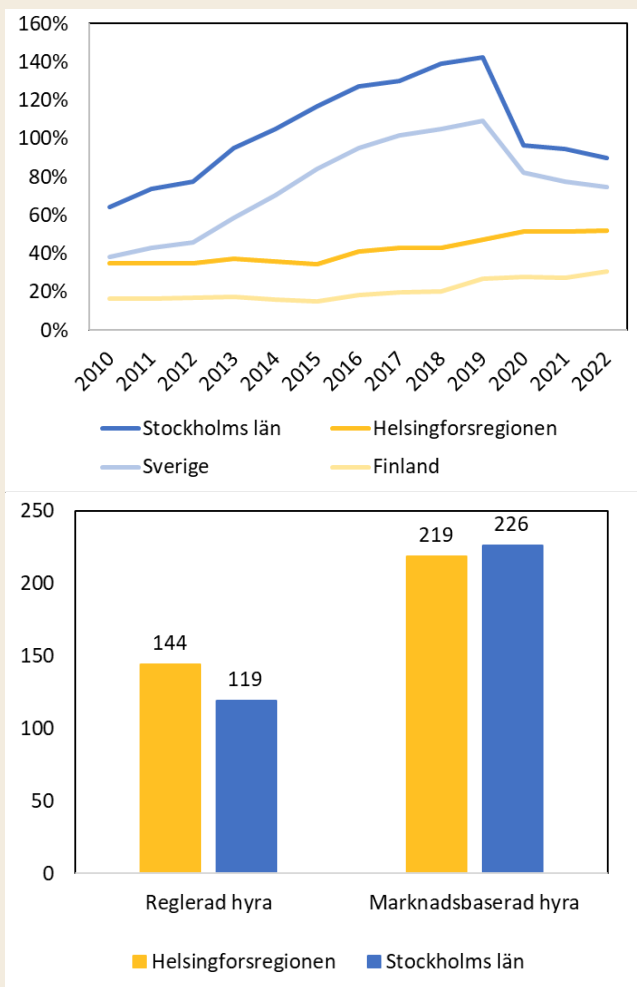
Figur 4. Procentuell skillnad (vänster) och absolut skillnad (höger) mellan genomsnittlig reglerad och marknadsbaserad hyra.

4 <https://svenska.yle.fi/a/7-10042868>

5 Då efterfrågan på hyrt boende är stort och förstahandshyrorna är reglerade under marknadsnivån leder det till att andrahandshyrorna är högre än de skulle vara utifall hela marknaden hade marknadsbaserad hyresättning. Se Herold & Kopsch (2023b) för en genomgång av detta fenomen.

6 Stockholms Handelskammare (2022). I Stockholm är medianåldern 30 år och 34 år i kommunen respektive länet.

**Figur 4. Procentuell skillnad (överst) och absolut skillnad (nederst) mellan genomsnittlig reglerad och marknadsbaserad hyra.**



Not: Siffrorna i figuren till höger är från 2022. För att räkna ut andrahandshyran över tid har vi kombinerat data från Boverket (2018) från 2009 till 2017 och data från Stockholms Handelskammare (2022) från 2020 till 2022. Datapunkterna för 2018 och 2019 är extrapolerade med Boverkets data. För Sverige och Stockholm räknas genomsnittet för både hyresrätter och bostadsrätter i andra hand. Källa: SCB, Statistikcentralen, Boverket, Blocket, Qasa.

A scenic view of a wooden boat on a lake with a forested shore in the background. The boat is in the foreground, and the water is calm. The background shows a dense forest of trees and a small building on the shore.

**ALLT FLER KAN HYRA I  
HELSINGFORS, ALLT  
FÄRRE I STOCKHOLM**

Tabell 1 visar antalet bostadshushåll och befolkningstillväxten i Stockholms län och Helsingforsregionen. Antalet bostadshushåll som bor i hyresbostad har sedan 2005 ökat med 37 procent i Helsingforsregionen medan andelen minskat med 0,1 procent i Stockholms län.

En tänkbar förklaring till det ökade antalet hushåll i hyresbostad är att det rör sig om en ökning av hyresbostäder med reglerad hyra, vilket vore resultatet av att Finland subventionerar nybyggnation i större utsträckning än Sverige. Men den förklaringen har inget stöd i empiri.

I Finland har antalet hushåll i hyresbostäder med reglerad hyra minskat med 2 procent medan antalet hushåll i

hyresbostäder med marknadsbaserad hyra ökat med 79 procent under samma period. Det är således den privata marknaden som står för tillväxten på den finska hyresmarknaden.

Befolkningstillväxten har legat på 29 procent i Stockholms län och har varit kraftigare än ökningen i hyresbeståndet. Att hyresbeståndet dessutom minskat innebär i teorin att ingen av de nya invånarna kunnat tillfredsställa sin boendeefterfrågan på hyresmarknaden.

Befolkningstillväxten har varit något mindre i Helsingforsregionen med 22 procent. En ökning av hyresbeståndet med 37 procent innebär i teorin att samtliga nya invånare i Helsingforsregionen kunnat tillfredsställa sin boendeefterfrågan på hyresmarknaden.

**Tabell 1: Antal bostadshushåll och befolkningstillväxt i Stockholms län och Helsingforsregionen, 2005 och 2021.**

	2005	2021	Förändring
<b>Stockholms län</b>			
Hyresrätter	400 590	400 151	-0,1 %
Befolkning	1 889 945	2 440 027	29,1 %
<b>Helsingforsregionen</b>			
Hyresbostäder	203 243	278 426	37,0 %
med reglerad hyra	105 837	104 010	-1,7 %
med marknadshyra	97 406	174 416	79,1 %
Befolkning	988 347	1 205 191	21,9 %

Källa: SCB, Statistikcentralen.

A black and white photograph of a rocky coastline. In the foreground, a large, dark rock formation is partially submerged in the water. The sea is turbulent, with white foam from waves crashing against the shore. In the background, a rugged cliff face rises from the water's edge. Several birds, likely gulls, are captured in flight against a bright sky. The overall scene conveys a sense of wild, natural beauty.

# **EN NEGATIV TREND FÖR FLYTTNETTET**



Utvecklingen på Stockholms läns hyresmarknad präglas alltså av långa köer på förstahandsmarknaden, få andrahandsbostäder, hög andrahandshyra och att allt färre hyr sin bostad eftersom antalet hyresbostäder blir färre. Det motsatta råder i Helsingforsregionen. Rimligen bör detta innebära att allt fler väljer att flytta ut ur Stockholms län. Om det är enkelt att få tag i en bostad bör vi kunna förvänta oss att fler kommer att flytta in till en stad.

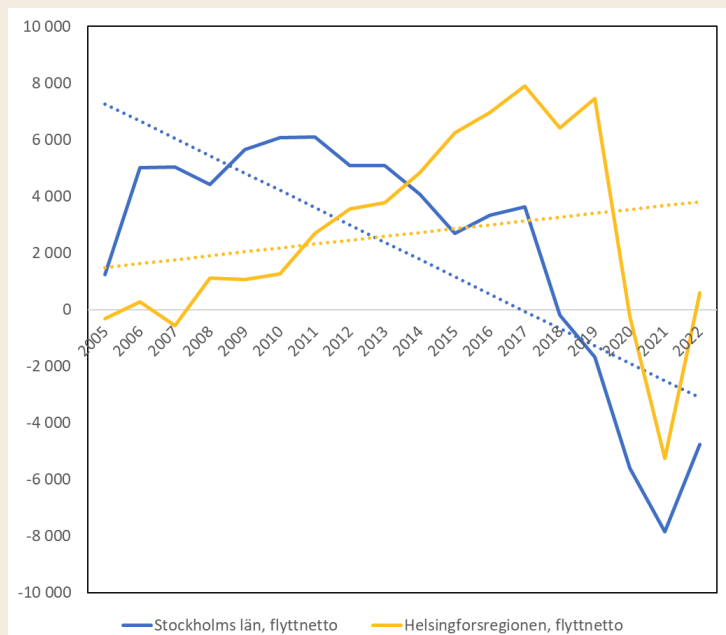
Om det är svårt kan vi förvänta oss det motsatta.

Ett sätt att mäta det på är att titta på flyttnettot inrikes, det vill säga antalet personer som inrikes flyttat in minus antalet personer som inrikes flyttat ut från respektive region.<sup>7</sup>

Figur 5 visar det totala flyttnettot i Stockholms län och Helsingforsregionen mellan 2005 och 2022. Trendlinjerna finns till för att lättare tyda den långsiktiga utvecklingen trots

7 Detta är till skillnad från befolkningstillväxten i tabell 1 som består av summan av inrikes och utrikes flyttnetto samt födelsenetto.

**Figur 5: Flyttnetto och trendlinje för Stockholms län och Helsingforsregionen.**



Källa: SCB, Statistikcentralen.

Coronapandemin som inträffade i slutet av 2019.

Stockholms län har haft en nedåtgående trend sedan 2011 och nådde ett negativt flyttnetto redan 2018. Stockholm hade alltså ett negativt flyttnetto redan innan Coronapandemin och har ännu inte återhämtat sig.

Helsingforsregionen har haft en uppåtgående trend sedan 2007 och nådde endast ett negativt flyttnettotal i samband med Coronapandemin. Däremot har Helsingforsregionen redan återhämtat sig.





**BOSTADSBIDRAGET  
SOM EN RÄDDARE  
I NÖDEN**

I samband med Finlands avreglering av den privata hyresmarknaden steg också hushållens boendeutgifter.<sup>8</sup> För att göra det mer rättvist mellan de som bor i en hyresbostad med marknadsbaserad hyra och de som bor i en hyresbostad med reglerad hyra valde Finland att öka bostadsbidraget och antalet hushåll som träffas.

Idag får ungefär 15 procent av samtliga hushåll i Finland bostadsbidrag medan samma andel i Sverige är ungefär 3 procent. 51 procent av Finlands totala utbetalningar tillföll Helsingforsregionen medan endast 16 procent av Sveriges bostadsbidrag tillföll Stockholms län.

Figur 6 visar de reala boendeutgiftsandelarna för hushåll i en förstahandshyresbostad i Stockholms län samt hushåll i hyresbostad med reglerad respektive marknadsbaserad hyra i Helsingforsregionen mellan 2007 och 2021.

Innan erhållet bostadsbidrag har boendeutgiftsandelarna varit lägre i Stockholms län. Efter erhållet bostadsbidrag, även för marknadsbaserade hyresbostäder i Finland, är situationen den motsatta.

Under 2021 sjönk boendeutgiftsandelarna i Helsingforsregionen

från 72 procent till 35 procent för hushåll med marknadsbaserade hyror och från 65 procent till 29 procent för hushåll med reglerade hyror efter erhållet bostadsbidrag. I Stockholms län föll boendeutgiftsandelarna från 56 procent till 39 procent efter erhållet bostadsbidrag.

En vanlig invändning är att Finland subventionerar bostadssektorn mer än Sverige genom bland annat bostadsbidraget och att ett system likt Finlands därför inte är eftersträvänsvärt. Denna liknelse är däremot felaktig eftersom den inte tar i beaktande den enorma subvention till förstahandshyresgäster som Sverige gör genom hyresregleringen. Endast välfärdsförlusterna av hyresregleringen har estimerats uppgå till mellan 10 och 20 miljarder kronor varje år.<sup>9</sup>

Att omfördela resurser på bostadsmarknaden kan göras på flera olika sätt. Lägre hyror kan säkerställas med hjälp av hyresreglering, som vi gör i Sverige, eller genom bostadsbidrag, som man valt i Finland. Det finns dock viktiga skillnader. Den främsta gäller träffsäkerheten i omfördelningen. Bostadsbidrag är alltid på något sätt baserade på inkomst. Det innebär att den som får ta del av bostadsbidrag

8 Med boendeutgifter menas brukskostnader för bostaden, såsom hyra och eventuella underhållskostnader.

9 Se Boverket (2013) och Kopsch (2021).

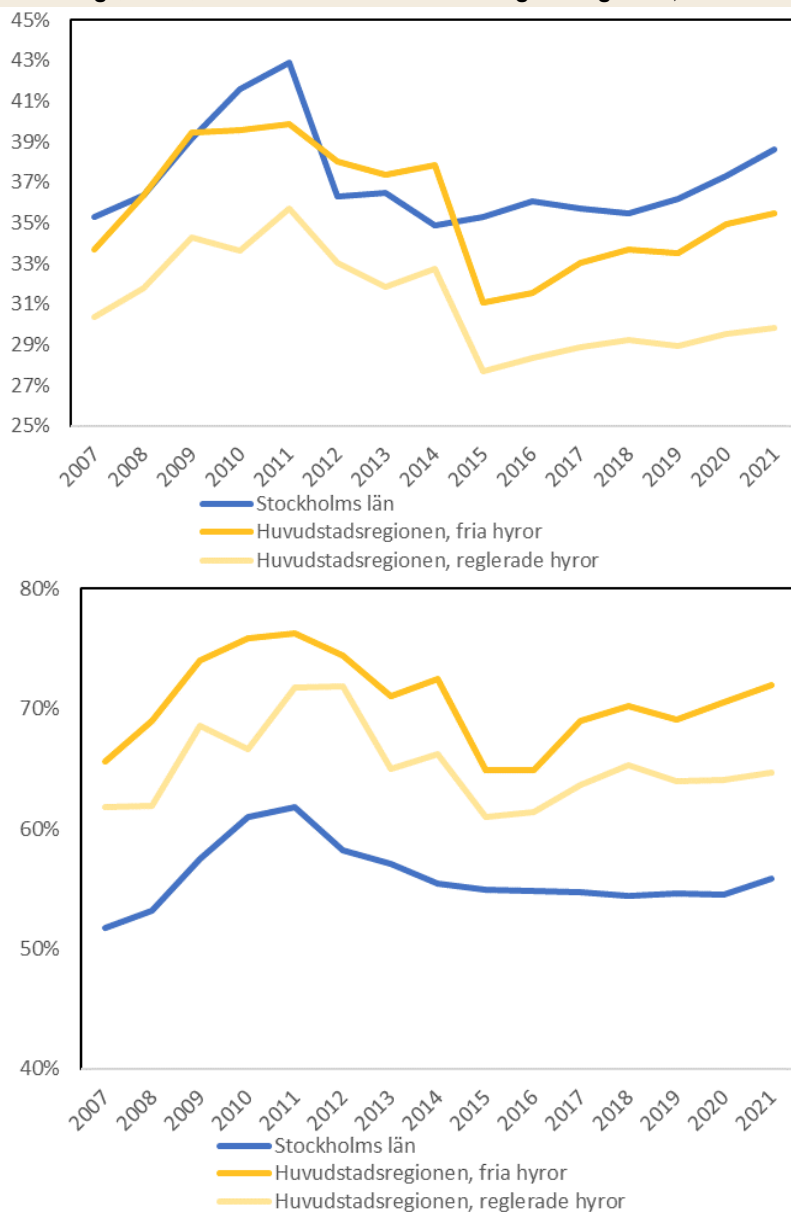
också har någon sorts politiskt definierat behov av stöd. Det gäller inte för hyresreglering. Med hyresreglering omfördelas resurser mer godtyckligt. Faktum är att flera studier visat att hyresreglering framförallt hjälper hushåll med större inkomster.<sup>10</sup>

I Finland var bedömningen att en avreglering av hyresmarknaden väger tyngre än endast en strängt reglerad förstahandsmarknad. I Helsingfors finns det ingen bostadsbrist och utbudet av hyresbostäder är stort. Den marknadsbaserade hyran är lägre än Stockholms andrahandshyra och allt fler har möjlighet att bo i en hyresbostad. Fler flyttar in än ut ur Helsingforsregionen och bostadsbidraget är effektivt och träffar rätt.

På Sveriges och Stockholms hyresmarknad råder i princip det motsatta. Resultaten i den här rapporten lyfter fram en rad av de positiva effekter som kommit med Finlands avreglering. Här har Sverige mycket att ta inspiration från.

10 Se exempelvis Donner och Kopsch, 2023a och 2023b eller Tach och Greene, 2014.

**Figur 6: Reala boendeutgiftsandelar utan bostadsbidrag (ovan) och med bostadsbidrag (nedan) i Stockholms län och Helsingforsregionen, 2007–2021.**



Källa: Försäkringskassan, KELA FPA, SCB, Statistikcentralen. Från och med 2014 inkluderas studenter i statistiken för Helsingforsregionen.



**ETT RECEPT FÖR  
EN FUNGERANDE  
HYRESMARKNAD**



I Finland avreglerades hyresmarknaden under några få år i början av 1990-talet. Den här rapporten har visat att Helsingfors bostadsmarknad fungerar betydligt bättre än Stockholms. Hyresreglering innebär stora kostnader. Dels för individer som inte lyckas få tag i bostäder och antingen tvingas välja bort Stockholm och dess arbetsmarknad, eller tvingas flytta runt i otrygga andrahandskontrakt under många år. Dels skapas stora kostnader för samhället och den svenska ekonomin. Företag väljer att etablera sig i andra städer eller andra länder.

Den svenska hyresmarknaden kommer aldrig att fungera så länge hyresregleringen kvarstår. Här behöver vi följa det finländska exemplet. Två frågor blir då intressanta. För det första: Hur ska en ny lagstiftning för hyresmarknaden se ut? Och för det andra: Hur ska övergången till en ny lagstiftning gå till? Vi kommer här att grovt skissa på ett realistiskt genomförbart alternativ.

## HUR SKA LAGSTIFTNINGEN SE UT?

Flera förslag på hur hyreslagstiftningen kan omregleras har presenterats de senaste åren. Det förslag som presenteras här, i grova drag, har hämtat inspiration från Kopsch (2019) och utredningen om Fri hyressättning vid

nyproduktion (SOU:2021:50). Hyreslagstiftningen behöver ta hänsyn till tre olika saker:

1. Förändring av hyran för sittande hyresgäst.
2. Förändring av hyran mellan hyresgäster.
3. Hyresgästens besittningsskydd.

Idag styrs förändringar av hyran från år till år för alla lägenheter, oavsett om en hyresgäst bor där eller inte, av förhandlingar mellan fastighetsägaren (eller en representant för denne) och hyresgästerna (eller en representant för dem, oftast Hyresgästföreningen). Det är inte ovanligt att hyresförhandlingarna drar ut på tiden eftersom fastighetsägare och Hyresgästföreningen inte alltid kommer överens. Utdragna hyresförhandlingar kan drabba hyresgäster som då måste betala flera månader retroaktiv hyreshöjning.

Att hyror förhandlas av organisationer är unikt för Sverige. De flesta andra länder tillämpar någon form av indexering. I Finland är praxis att hyror följer konsumentprisindex. Samma borde gälla i Sverige. Det är också förslaget från utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Om hyror följer konsumentprisindex finns dock en risk att de efter en tid halkar efter den marknadsmässiga

hyran. Det kan därför vara rimligt att införa en extra möjlighet att höja hyror ifall de hamnat alltför långt ifrån sin marknadsmässiga nivå. För det finns flera lösningar. Kopsch (2019) föreslog exempelvis att hyreskontrakt löper under en begränsad period, fem eller tio år. Under perioden som hyreskontraktet löper följer hyran konsumentprisindex, när perioden löper ut får hyresvärden justera hyran till den marknadsmässiga nivån.

Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion föreslog i stället att hyror skulle få höjas med mer än konsumentprisindex om den avtalade hyran väsentligen (med vilket man menade 10 procent) understeg den marknadsmässiga hyran. Den nya hyran skulle då kunna fasas in över ett antal år för att säkerställa att hyresgäster inte drabbas av alltför plötsliga hyreshöjningar.

Vad gäller hyran för en vakant lägenhet saknas starka skäl för någon som helst reglering. Att reglera hyrans storlek handlar om att säkerställa ett skydd för hyresgäster. Om det inte bor en hyresgäst i lägenheten saknas alltså skäl för att hyran alls ska regleras. En omreglering av hyreslagstiftningen bör alltså tillåta att hyror för vakanta lägenheter sätts helt fritt.

Slutligen återstår frågan om hyresgästers besittningsskydd. Det finns

ingen orsak att nuvarande lagstiftning som reglerar hyresvärdens möjlighet att säga upp hyresavtal behöver ändras. Hyresgäster kan alltså fortsatt ha samma starka besittningsskydd.

## HUR SKA ÖVERGÅNGEN FRÅN DAGENS REGLERING GÅ TILL?

När omreglering av hyresmarknaden diskuteras lyfts ofta problemet att dagens hyresgäster skulle komma att drabbas hårt av en snabb omreglering som tillåter marknadsmässiga hyror. I vissa områden, exempelvis Stockholms innerstad, kan vi förvänta oss betydligt högre hyror om vi går över till en modell som den finska. Det skulle innebära att många hyresgäster sannolikt skulle prioritera annorlunda, och välja att flytta till mindre lägenheter, eller lägenheter i mindre centrala lägen än där de idag bor.

Det kan därför vara viktigt att säkerställa att omställningen från hyresreglering till marknadsmässiga hyror sker på ett sätt så att marknadsmässiga hyror kan fasas in över en tidsperiod.

Det enklaste sättet att göra det på är att tillåta fri hyressättning för alla lägenheter som blir lediga. Så fort en hyresgäst flyttar ut får hyresvärden sätta en marknadsmässig hyra. Samma regler skulle då gälla för nybyggda lägenheter, och för lägenheter som

byggts om. Om det inte för tillfället bor en hyresgäst i lägenheten bör hyresvärden få sätta en marknadsmässig hyra.

Det kan invändas att övergången då skulle ta väldigt lång tid, men det är inte alls säkert. Redan idag finns en möjlighet för hyresvärdar att köpa ut hyresgäster från sina kontrakt. Om hyresvärden får sätta en hyra som kraftigt överstiger den nuvarande finns alltså ett starkt incitament att förhandla med hyresgästen om att flytta. Hyresvärden och hyresgästen kan då hitta en lösning som gynnar båda parter, eftersom det skulle ske på frivillig basis. Hyresgäster som annars skulle uppleva att de drabbas av friare hyror skulle kompenseras, och hyresmarknaden skulle relativt snabbt hamna i balans.



# REFERENSER

- Boverket, 2013. Bostadsbristen och hyressättningsystemet - ett kunskapsunderlag, Marknadsrapport, november 2013.
- Boverket, 2018. Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden. Rapport, 2018:29.
- Donner, Herman, & Kopsch, Fredrik, 2023a. Hyresreglering för höginkomsttagare. Tankesmedjan Timbro, Briefing Paper #42.
- Donner, Herman & Kopsch, Fredrik, 2023b. An income-distributional analysis of the rent control subsidy. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(4), 2729-2749.
- Herold, Theo, 2019. Att komma i andra hand – om hyresregleringens förlorare. Tankesmedjan Timbro.
- Herold, Theo, & Kopsch, Fredrik, 2023a. Hyresregleringens förlorare: Studenterna. Tankesmedjan Timbro, Briefing Paper #42.
- Herold, Theo, & Kopsch, Fredrik, 2023b. The dynamics of long-term subletting: Evidence from apartment-seeking university students in Sweden. *Helsinki GSE Discussion Papers*, (17).
- Kopsch, Fredrik, 2019. En hyresmarknad i kris. SNS Förlag
- Kopsch, Fredrik, 2021. Hyresregleringens prislapp. Tankesmedjan Timbro.
- Stockholms Handelskammare, 2022. Den låsta dörren till hyresmarknaden. Rapport: Stockholm.
- Tach, L. M., & Greene, S. S. (2014). "Robbing Peter to pay Paul": Economic and cultural explanations for how lower-income families manage debt. *Social Problems*, 61(1), 1-21.



**APPENDIX:  
INTERNATIONELL  
JÄMFÖRELSE**

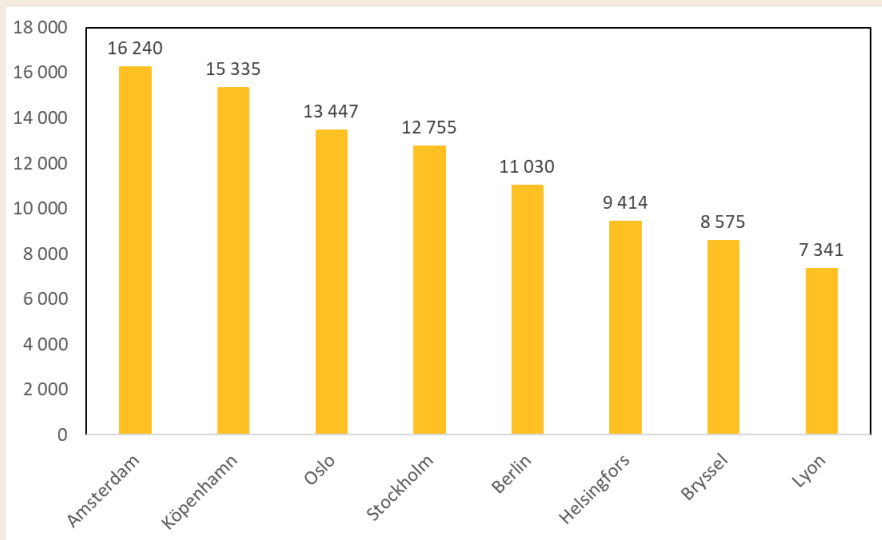
I figur A1 framställs hyresnivåerna för en centralt belägen lägenhet med 1 rum och kök i en rad europeiska städer under 2022.<sup>11</sup> Stockholm hör till de fyra städerna med högst hyra och ligger nästan i nivå med Oslo. Månadshyran i Helsingfors är betydligt lägre.

I figur A2 framställs den procentuella ökningen i hyra för samma lägenhet mellan 2013 och 2022. Hyresökningen i Stockholm är 76 procent medan utvecklingen i Helsingfors är mer än hälften så stor på 30 procent.

Intressant i sammanhanget är att hyresutvecklingen har varit som kraftigast i städer där hyresmarknaden varit föremål för reglering som, utöver Stockholm, innefattar Berlin och Köpenhamn.

11 Städerna har valts ut för att de liknar Stockholm i storlek och inkomstnivå, och ligger i länder som är geografiskt och kulturellt närstående Sverige. Se Herold (2019) för en jämförelse av olika bostadsstorlekar.

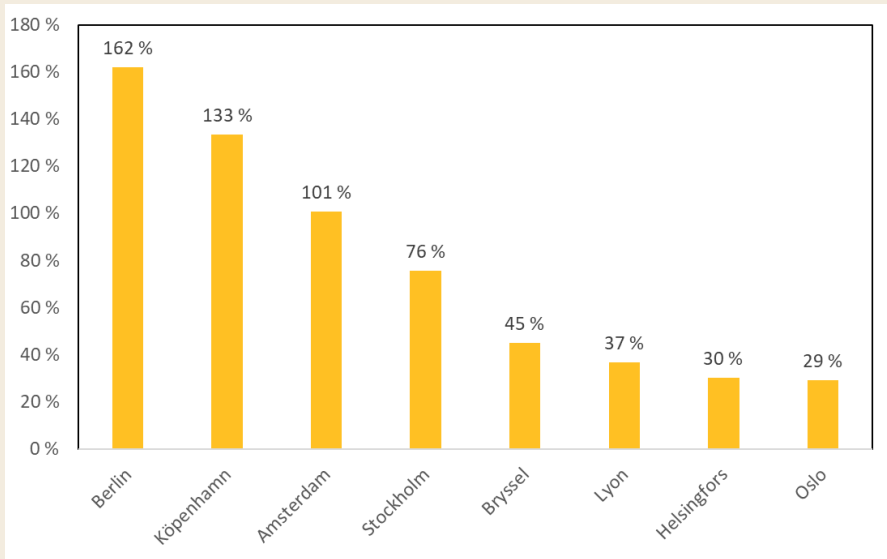
**Figur A1. Månadshyra för en centralt belägen 1:a 2022.**



Källa: Numbeo.




**Figur A2. Procentuell ökning i hyra för en 1:a mellan 2013 och 2022.**



Källa: Numbeo. Siffrorna representerar genomsnittet för 1 rok i centrala delar samt för 1 rok i utkanten av stan för 2013 och 2022.



*Timbro är Nordens främsta marknadsliberala tankesmedja. Sedan starten 1978 är uppdraget att långsiktigt bilda opinion för marknadsekonomi, fri företagsamhet, individuell frihet och ett öppet samhälle.*



Fria marknader  
Personlig frihet  
Öppna samhällen