

**PTT Rapporter 250**

**EN ÖVERSIKT AV DEN NORDISKA  
BOSTADSMARKNADEN**

Kirsi Noro  
Markus Lahtinen

Helsingfors 2014

Pellervo ekonomisk forskning PTT  
Eriksgatan 28 A  
00180 Helsingfors  
Tfn 09-348 8844  
Fax 09-3488 8500  
E-post ptt@ptt.fi

ISBN 978-952-224-169-6  
ISSN 1796-4776

Helsingfors 2014

**Noro, K. ja Lahtinen, M. 2014. POHJOISMAINEN ASUNTOMARKKINASELVIITYS. PTT raportteja 250.** 53 s. ISBN 978-952-224-169-6 (PDF), ISSN 1796-4776 (PDF)

**Tiivistelmä:** Tässä raportissa esitetään kattava katsaus pohjoismaisiin asuntomarkkinoihin. Asuntorakentaminen poikkeaa toisistaan monella merkittävällä tavalla Pohjoismaiden välillä. Ruotsissa rakennetaan huomattavan vähän suhteessa rakennuskantaan ja lähinnä kerrostaloja. Norjassa ja Suomessa rakennetaan merkittävästi enemmän ja varsinkin viime vuosikymmenellä erillistalojen osuus oli suuri.

Asuntopolitiikka on aina polkuriippuvaista. Jotta tämän päivän asuntopolitiikkaa pystyy ymmärtämään, pitää olla ymmärrys asuntopolitiikan historiaan. Asumistukien osalta Pohjoismaissa voi tunnistaa yleisen eurooppalaisen siirtymän tarjontatuista kohti kysyntätukia. Ruotsille on kuitenkin ominaista pitäytyminen universaalisuuden periaatteessa asukasvalinnan suhteen. Koska asukasvalintaan ei ole haluttu Ruotsissa rajoituksia, on jouduttu kilpailunäkökulmista johtuen luopumaan täysin asumisen tarjontatuista.

Viime vuosikymmenen lopun finanssikriisi muutti merkittävästi asumista rahoittavien pankkien toimintaympäristöä. Katettujen joukkolainojen merkityksen korostuminen toisaalta lisää pankkien markkinaehtoisen rahoituksen merkitystä, mutta asettaa omalta osaltaan haasteen pankkien asuntolainmarkkinoiden kilpailullisuudelle.

**Avainsanat:** *Pohjoismaiset asuntomarkkinat, asumistuet, rahoitus.*

**Noro, K. och Lahtinen, M. 2011. EN ÖVERSIKT AV DEN NORDISKA BOSTADSMARKNADEN. PTT Rapport 250.** 53 s.

**Sammanfattning:** Denna rapport ger en genomgripande överblick av den nordiska bostadsmarknaden. Bostadsbyggandet avviker på många betydande sätt mellan de olika nordiska länderna. I synnerhet i Sverige är bostadsbyggandet mindre i förhållande till hela bostadsbeståndet och det byggs närmast flervåningshus, medan i Finland och Norge är byggvolymen betydligt större och andelen fristående småhus har varit stor särskilt under det första årtiondet på 2000-talet.

Bostadspolitiken är alltid stigberoende. För att kunna förstå dagens bostadspolitik måste man förstå bostadspolitikens historia. I de nordiska länderna kan man identifiera den allmänneuropeiska övergången från utbudsstöd mot efterfrågestöd. För Sverige är det kännetecknande att hålla sig till universalitetsprincipen vid invånarval. Eftersom man inte har velat begränsa invånarvalen i Sverige, har man med anledning av konkurrensperspektivet varit tvungen att helt avstå från utbudsstöden för boende.

Finanskrisen i slutet av det första årtiondet på 2000-talet ändrade avsevärt omvärlden för banker som finansierar boende. De säkerställda obligationerna ökar i betydelse, vilket å ena sidan ökar vikten av den marknadsbestämda finansieringen från banker, men å andra sidan innebär en utmaning för konkurrensen på bankernas bostadslänemarknad.

**Nyckelord:** *den nordiska bostadsmarknaden, understöd för boende, finansiering.*



# Inledning

De nordiska länderna är en naturlig referensgrupp för en bostadsmarknadsanalys eftersom samhällsstrukturerna i dessa länder har många gemensamma drag. I det nordiska marknadsekonomiska systemet har staten och kommunerna en mycket viktig roll som anordnare av välfärdstjänster. Boende anses som en nödvändighetsvara och det kan inte ligga bara på marknadens ansvar hur boendet fördelas mellan medborgarna.

I denna rapport granskas i synnerhet hyres- och ägarboende. Bostadspolitiken är alltid stigberoende. För att kunna förstå dagens bostadspolitik måste man ha insikt om bostadspolitikens historia. Rapporten ger en översikt av dagens byggande och boende i de olika nordiska länderna mot den historiska bakgrunden.

De olika bostadsmarknadslösningarna i de nordiska länderna avviker på många intressanta sätt från varandra. Det befintliga bostadsbeståndet och hushållens förmögenhet bestämmer nybyggandets innehåll och volym. Särskild uppmärksamhet fästs vid de nordiska ländernas olika lösningar för att möjliggöra boende till rimliga kostnader. I de nordiska länderna kan man identifiera den allmäneuropeiska övergången från utbudstöd mot efterfrågestöd. För Sverige är det kännetecknande att hålla sig till universalitetsprincipen vid invånarval.

Lösningarna för finansiering av boende avviker betydligt mycket från varandra i de olika nordiska länderna. Skillnaderna gäller både hushållens amortering av lånen och bankernas kapitalanskaffning. Långa amorteringstider och till och med fullständigt amorteringsfria lån är vanliga i Sverige. Bostadslånemarknaden i Finland är mycket mer konservativ och återbetalningstiden för hela lånet uppgår i typiska fall till cirka 20 år. De säkerställda obligationerna ökar å ena sidan vikten av den marknadsbestämda finansieringen från banker, men innebär å andra sidan en utmaning för bankernas konkurrensmässighet på bostadslånemarknaden.

På Pellervo ekonomisk forsknings vägnar vill jag tacka Bostadsreformföreningen som finansierade undersökningen. Författarna ansvarar naturligtvis fullständigt för rapportens innehåll.

Helsingfors 16.12.2014

Pasi Holm  
verkställande direktör  
Pellervo ekonomisk forskning PTT



## Förord

Behovet av en översikt av den nordiska bostadsmarknaden kom fram i flera diskussioner inom Bostadsreformföreningen i vilka man medgav att uppfattningen om de nordiska referensobjekten var något svag, om inte bristfällig. Bostadspolitiken i Finland har under de senaste åren allt mer riktat sig på att granska bostadsmarknaden, och de viktiga referensobjekten i grannländerna blev bortglömda under processen.

De nordiska länderna utgör en relativt enhetlig helhet, också vad gäller bostadsfrågor. Detaljskillnaderna är dock betydande, och olika tolkningar av begreppen kan orsaka förvirring. Denna utredning ger en enhetlig utgångspunkt för jämförelse av de nordiska länderna och för fördjupning i detaljer.

Samhället har haft en stark roll i de bostadspolitiska lösningarna under de olika tidsperioderna i Norden. Man ska inte förbise hyresbostadsbeståndet i Danmark som byggdes redan före andra världskriget, bostadsproduktionen på en miljon bostäder i Sverige på 1960-talet, den primära betoningen på ägarboende i Norge eller den bostadspolitiska berg- och dalbanan på Island under första årtiondet på 2000-talet. Alla dessa faktorer, tillsammans med 1970-talets blomstringstid för bostäder byggda med Aravalån i Finland, hjälper oss att förstå dagens bostadsfrågor.

Denna utredning ger flera intressanta utsikter till den finländska bostadspolitiska diskussionen. I Finland har man följt en väsentligt försiktigare linje i finansieringen av ägarbostäder än i Danmark och Sverige. Amorteringen av bostadslån är en viktig utgångspunkt i Finland, vilket syns i att lånebeloppen är måttfulla i förhållande till jämförelseländerna. De amorteringsfria bostadslånen ger möjlighet till högklassigt boende, men är också en tickande bomb på finansieringsmarknaden.

Den finländska bostadsproduktionen till rimliga priser består av mindre bostäder än i de övriga nordiska länderna. Därför lönar det sig inte att öka andelen nya enrumslägenheter. I Finland har man redan i nuläget producerat mer än dubbelt så många enrumslägenheter som i de övriga nordiska länderna, och det finns ingen motivering till en tredubbel produktion.

På Bostadsreformföreningens vägnar vill jag framföra ett varmt tack till miljöministeriet, Finlands Kommunförbund, Finlands Hypotekföre-

ning (HYPO) och Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät (KOVA), som medverkade i detta projekt, och till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), Fastighetsförbundet och Vuokralaiset ry, som gav sitt stöd för projektet i form av information. Ett speciellt stort tack till Pellervo ekonomisk forskning och institutets forskningsdirektör Markus Lahtinen och forskare Kirsi Noro.

Helsingfors 22.12.2014

Hannu Penttilä  
Ordförande för Bostadsreformföreningen r.f.



## Sammanfattning

Bostadsbyggandet varierar på många betydande sätt mellan de olika nordiska länderna. Förutom olika byggnadsvolymer är också byggobjekten mycket olika. I Sverige bygger man bara få nya bostäder i förhållande till hela byggnadsbeståndet, och de nya objekten är främst flervåningshus. I Norge och Finland är byggvolymen betydligt större, och andelen fristående småhus har varit stor speciellt under det första årtiondet på 2000-talet.

Bostadspolitiken är alltid stigberoende. För att kunna förstå dagens bostadspolitik måste man ha insikt om bostadspolitikens historia. Särskild uppmärksamhet fästes vid de nordiska ländernas olika lösningar för att möjliggöra boende till rimliga kostnader. I de nordiska länderna kan man identifiera den allmäneuropeiska övergången från utbudsstöd mot efterfrågestöd. För Sverige är det kännetecknande att hålla sig till universalitetsprincipen vid invånarval. Eftersom man inte har velat begränsa invånarvalen i Sverige, har man med anledning av konkurrensperspektivet varit tvungen att helt och hållet avstå från utbudsstöden för boende. I Finland har en viktig princip hela tiden varit att selektivt välja invånarna utgående från att stödformerna för boende främst har varit riktade till invånare med låga eller medelstora inkomster. Fastän efterfrågestöden har ökat i betydelse, har även utbudsstöden fortfarande sin egen roll i systemet för bostadsstöd i Finland.

Att skaffa en egen bostad är ofta hushållens största investering. För hushåll i hyresbostad utgör kostnaderna för boende en väsentlig del av de totala utgifterna. Lösningarna för finansiering av boende avviker betydligt mycket från varandra i de olika nordiska länderna. Finanskrisen i slutet av det första årtiondet på 2000-talet ändrade avsevärt omvärlden för banker som finansierar boende, vilket kommer att ha en stor inverkan på boendet i framtiden. De säkerställda obligationerna ökar i betydelse, vilket å ena sidan ökar vikten av den marknadsbestämda finansieringen från banker, men å andra sidan innebär en utmaning för bankernas konkurrensmässighet på bostadslånemarknaden. Kostnadsutvecklingen påverkar å sin sida

avsevärt hushållens ekonomiska välfärd i Norden. Efter finanskrisen har inkomstutvecklingen för hushållen varit olika i de olika nordiska länderna. Också i länder med rimlig inkomstutveckling framhäver den polariserade inkomstfördelningen allt mer boendekostnadernas betydelse för hantering av ekonomin i genomsnittshushåll.

Många viktiga fenomen på den nordiska bostadsmarknaden lämnades utanför rapporten. Rapporten utarbetades i huvudsak på basis av landsomfattande uppgifter. Situationen i de snabbt växande stadscentrumen skiljer sig säkert avsevärt från genomsnittet för länderna till exempel i fråga om kostnaderna för boende. De olika lösningarna för planläggning och markanvändning i de nordiska länderna är ett annat särskilt viktigt ämnesområde som uppenbarligen kräver tilläggsutredningar.

## Innehåll

Inledning.....	5
Förord.....	7
Sammanfattning.....	9
1 Introduktion.....	13
2 Bostadsbestånd.....	14
2.1 Bostadsbestånd och urbanisering.....	15
2.2 Bostadsbeståndets utveckling och struktur.....	17
2.3 Bostadsbyggandet på 2000-talet.....	20
3 Besittningsformer för bostäder.....	25
4 Bostadspolitikens historia i de nordiska länderna.....	28
4.1 Sverige.....	28
4.2 Danmark.....	29
4.3 Norge.....	30
4.4 Finland.....	31
4.5 Island.....	31
5 Boende till rimliga kostnader och understöd för boende.....	33
5.1 Boende till rimliga kostnader.....	33
5.2 Stödboende.....	34
5.3 Understöd för boende i Sverige.....	37
5.4 Understöd för boende i Danmark.....	38
5.5 Understöd för boende i Norge.....	39
5.6 Understöd för boende i Finland.....	39
5.7 Understöd för boende på Island.....	41
6 Kostnader för och finansiering av boende.....	42
6.1 Bostadspriser.....	42
6.2 Bankernas roll inom bostadsfinansieringen efter finanskrisen.....	44
6.2.1 Lånetak och amortering.....	45
6.2.2 Säkerställda obligationer.....	46
6.2.3 Säkerställda obligationer i de nordiska länderna.....	47
6.3 Boendebeskattning.....	48
Källor.....	50



# 1 Introduktion

Projektet för utredning av boendet i de nordiska länderna har som mål att upprätta en översikt över bostadsmarknaden i Norden. De nordiska länderna är en naturlig referensgrupp för en bostadsmarknadsanalys eftersom samhällsstrukturerna i dessa länder har många gemensamma drag. I det nordiska marknadsekonomiska systemet har staten och kommunerna en viktig roll som anordnare av välfärdstjänster. Boende anses som en nödvändighetsvara och det kan inte ligga bara på marknadsansvar hur boendet fördelas mellan medborgarna. Trots likheterna avviker de olika bostadsmarknadslösningarna i de nordiska länderna dock på många intressanta sätt från varandra. I denna rapport granskas i synnerhet hyres- och ägarboende, medan specialboende och institutionsboende inte tas upp i undersökningen.

Bostadsmarknaden granskas ur flera perspektiv som kompletteras varandra. I fråga om byggande fås det avseende vid det redan befintliga bostadsbeståndet och bilden kompletteras med den ökade efterfrågan på bostäder som följer befolkningsutvecklingen. Bilden preciseras ytterligare genom att granska byggandet i Norden på 2000-talet.

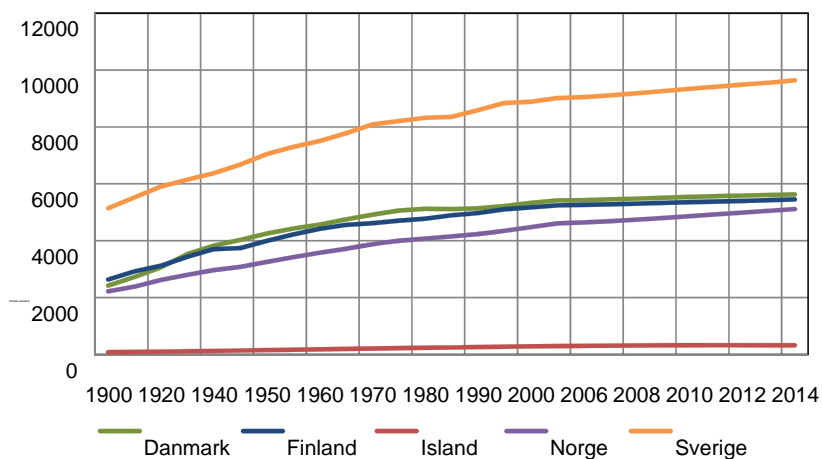
Bostadspolitiken är alltid stigberoende. Granskningen av dagens bostadspolitik börjar med belysning av den bostadspolitiska historien för att bättre kunna förstå de i nuläget mycket olika kutymerna i de nordiska länderna.

Finanskrisen i slutet av det första årtiondet på 2000-talet ändrade avsevärt omvärlden för banker som finansierar boende också i Norden. Utvecklingen av bostadspriserna beror alltid även på tillgången till och priset på finansiering. De olika lösningarna för bostadsfinansiering har för sin del lett till stor variation i prisutvecklingen mellan de nordiska länderna på 2000-talet. En granskning av finansieringen för boende kompletterar uppfattningen om de aktuella utmaningarna för boendet i de nordiska länderna.

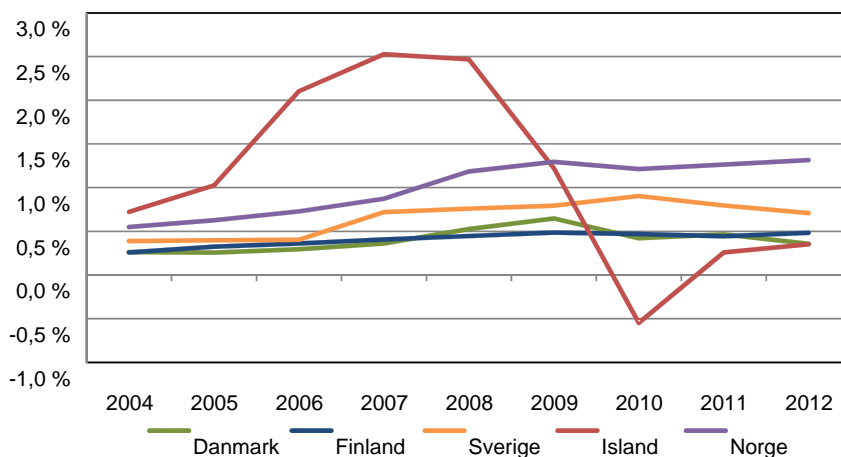
## 2 Bostadsbestånd

Befolkningstillväxten (figur 1) och invandringen (figur 2), den största bidragande faktorn till tillväxten under de senaste åren, har ökat bostadsbehovet i alla de stora nordiska länderna.

Befolkningstillväxten har varit kraftigast i Sverige i synnerhet efter andra världskriget, medan befolkningstillväxten på Island har varit minst. I Finland, Norge och Danmark har befolkningstillväxten stannat mellan dessa två ytterligheter.



**Figur 1.** Befolkningstillväxten i de nordiska länderna. Källa: The Nordic Statbank, 2014.

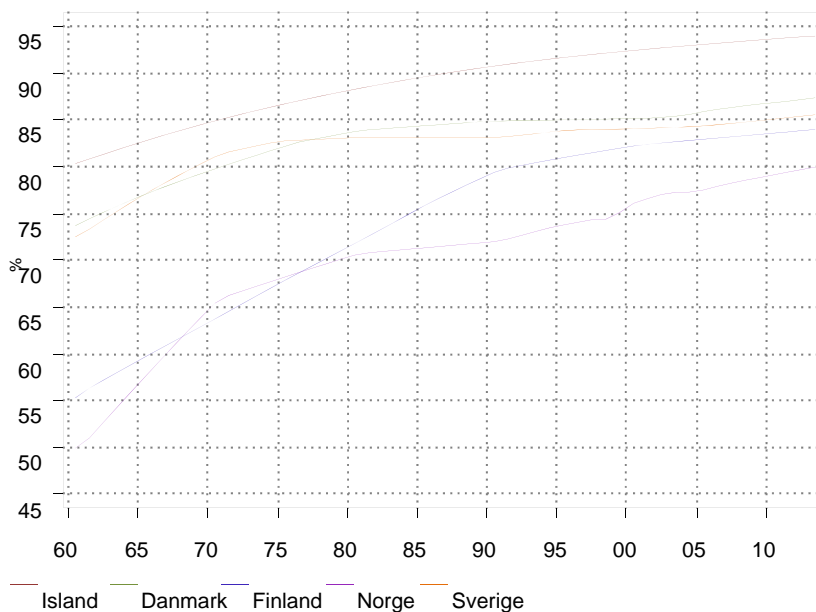


**Figur 2.** Nettoinvandringen i förhållande till befolkningen i de nordiska länderna. Källa: The Nordic Statbank, 2014.

Invandringen har också påverkat efterfrågan på bostäder särskilt i tillväxtområdena. På Island har invandringstrenderna varit mycket varierande, och i Norge har invandringen ökat jämnt. I Finland och Danmark har invandringen stannat på en relativt låg nivå under de senaste tio åren jämfört med Sverige och Norge.

## 2.1 Bostadsbestånd och urbanisering

Den kraftiga urbaniseringen har ökat efterfrågan på bostäder särskilt i huvudstadsregionerna. Världsbanken använder begreppet tätortsgrad för att beskriva urbaniseringen i Norden. I de nordiska länderna definieras en tätort som ett område med minst 200 invånare och med ett avstånd på högst 200 meter mellan bostadshus. Det motsatta begreppet till tätort är glesbygd. Den starka sidan hos Världsbankens definition är att den är enhetlig i alla de nordiska länderna. Dess uppenbara svaghet är dock den breda tolkningen av ett urbant område. Detta leder till att även sådana områden som inte har en för urbana områden typisk befolkningsstruktur eller bostadsmarknadsdynamik ändå räknas som sådana.



**Figur 3.** Tätortsgraderna i de nordiska länderna. Källa: WorldBank, Macrobond.

Enligt Världsbanken är tätortsgraden i Finland 84 %. Tätortsgraden i Finland har redan under flera årtionden fortsatt stiga närmare Sveriges och Danmarks nivå. I dessa länder nådde urbaniseringen sin nuvarande nivå redan på 1970-talet. Den höga tätortsgraden på Island kan förklaras med Reykjaviks betydligt stora andel av hela befolkningen på Island.

Man får en bra uppfattning om skillnaden mellan urbaniseringen och tätortsgraden genom att jämföra den uppfattning som tätortsgraden ger om Finland med Miljöcentralens och Uleåborgs universitets geografiska institutions klassificering med sju steg som beskriver i vilken grad de olika områdena i landet är indelade i städer och landsbygd. Klassificeringen baserar sig på geodatamaterial. Enligt indelningen var andelen invånare i stadsområdet 68,6 % i slutet av 2013. År 1990 var motsvarande andel 61,9 %, vilket visar att andelen invånare i urban miljö hade stigit med mer än 7 % under en period på knappt 15 år. Motsvarande siffror för tätorter uppgick till 72 % år 1990 och 84 % år 2013.



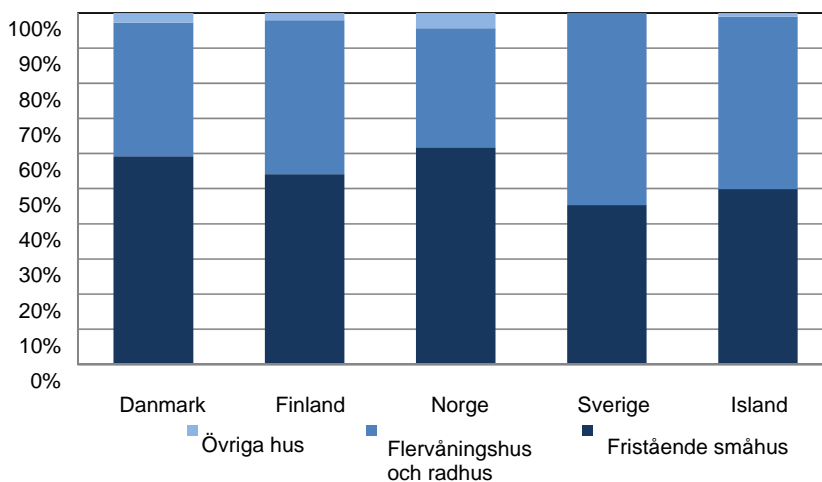
## 2.2. Bostadsbeståndets utveckling och struktur

Enligt statistikcentralen fanns det cirka 2,9 miljoner bostäder i Finland år 2013, fritidsbostäderna medräknade. Antalet permanent bebodda bostäder är cirka 2,6 miljoner. Antalet bostäder i flervåningshus är cirka 1,3 miljoner. Bostadsbeståndet i Sverige omfattar cirka 4,6 miljoner bostäder. Cirka 2 miljoner av dessa är fristående småhus och 2,5 miljoner bostäder i flervåningshus och radhus. (Statistiska centralbyrån i Sverige, 2012)

Bostadsbeståndet i Danmark omfattade år 2013 nästan 2,6 miljoner bostäder. Drygt 1,5 miljoner av dessa var fristående småhus och cirka en miljon bostäder i flervåningshus. I Norge uppgick bostadsbeståndet år 2013 till cirka 2,4 miljoner bostäder, varav 1,5 miljoner var fristående småhus och cirka 0,9 miljoner bostäder i flervåningshus. Inom det isländska bostadsbeståndet på 0,13 miljoner bostäder var andelen fristående småhus och andelen bostäder i flervåningshus nästan lika stora.

**Tabell 1.** Bostadsbeståndet i de nordiska länderna. Siffrorna anges i miljoner. Källa: The Nordic Statbank, 2014.

	1990	2001	2013
Sverige	4,0	4,3	4,6
Finland	2,2	2,5	2,9
Danmark	2,2	2,4	2,6
Norge	1,8	2	2,4
Island	0,1	0,1	0,1
Island 1990 kalkylerad enligt Lujanen (2004)			



**Figur 4.** Bostadsbeståndet i de nordiska länderna enligt hustyp år 2012 (de nyaste uppgifterna från Island från år 2009). Källa: The Nordic Statbank, 2014.

Med anledning av de olika statistikföringssätten i länderna i fråga har bostadsbeståndet fördelats på olika tidsperioder enligt bostadsbeståndets ålder. I Sverige har mer än en miljon bostäder inom flervåningshus- och radhusbeståndet byggts under 1950- och 1960-talen. På 1940-talet byggdes dessutom mer än 400 000 bostäder, vilket motsvarar nästan 10 % av det nuvarande bostadsbeståndet. Av de enskilda årtiondena byggdes största delen (20 %) av det nuvarande bostadsbeståndet på 1960-talet. I de övriga nordiska länderna var 1970-talet en motsvarande viktig byggperiod. På Island har dock bostadsbeståndet betydligt ökat även under det första årtiondet på 2000-talet.

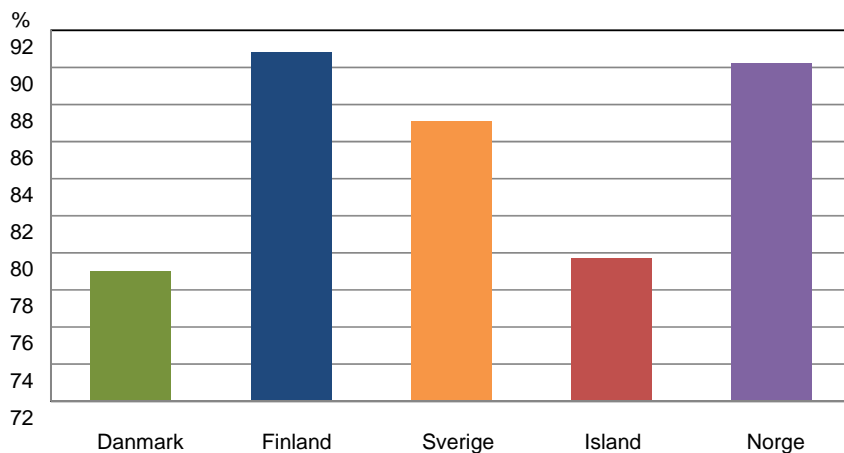
Bostadsbeståndet både i Finland och på Island är yngre än i de övriga nordiska länderna. En betydligt stor del av bostadsbeståndet i Finland uppfördes under årtiondena efter andra världskriget. Fastigheterna byggda under 1960–1980-talet utgör cirka hälften av det befintliga bostadsbeståndet i Finland. I Finland är bostädernas skick bäst i Norden (figur 5).

I Norge har mer än hälften av bostadsbeståndet byggts efter andra världskriget. I Danmark är en knapp tredjedel av bostadsbeståndet från tiden före andra världskriget. Bostadsbeståndet i Danmark är därför äldst i Norden. Dessutom är de danska bostäderna i sämst skick. En annan viktig byggperiod ägde rum under 1960–1970-talen. Bostäderna byggda un-

der denna tidsperiod motsvarar också en knapp tredjedel av det befintliga bostadsbeståndet.

**Tabell 2.** Bostadsbeståndet i de nordiska länderna enligt årtionde. Källa: De nordiska statistikcentralerna.

	Sverige	Finland	Danmark	Norge	Island
före 1920-talet		3 %	18 %	10 %	2 %
1920-talet	14 %		5 %		
1930-talet	7 %	5 %	8 %	6 %	
1940-talet	9 %		5 %		22 %
1950-talet	13 %	13 %	8 %	14 %	
1960-talet	20 %	13 %	15 %	12 %	13 %
1970-talet	17 %	20 %	17 %	16 %	18 %
1980-talet	9 %	17 %	9 %	13 %	13 %
1990-talet	5 %	12 %	5 %	9 %	12 %
2000–2009	5 %	11 %	8 %	12 %	
2010–	1 %	4 %	1 %	2 %	19 %
Inga uppgifter	1 %	1 %	0 %	4 %	0 %
Sammanlagt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

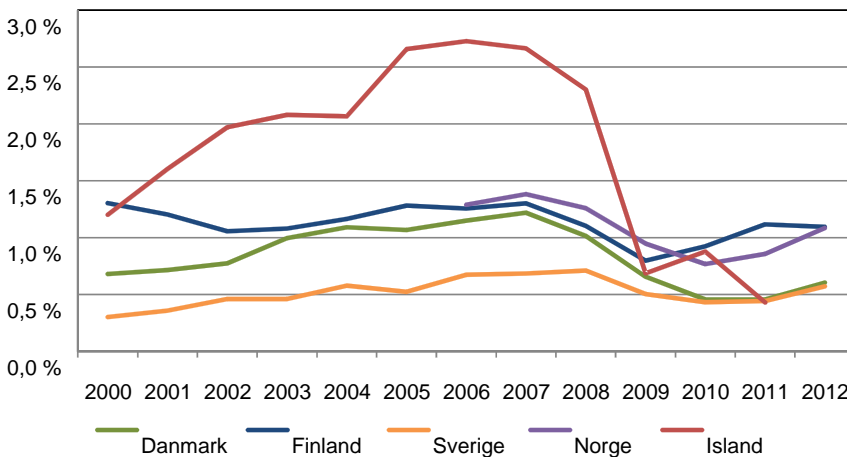


**Figur 5.** Bostädernas skick i de nordiska länderna. Procenttalet beskriver bostäder utan större brister (isolering, belysning m.m.) Källa: Eurostat.

## 2.3 Bostadsbyggandet på 2000-talet

I de nordiska länderna följer byggandet den allmänna konjunkturutvecklingen. Under den stadiga ekonomiska tillväxten under det första årtiondet på 2000-talet ökade volymen av bostadsbyggande i alla de nordiska länderna. Det rådde dock betydligt stora skillnader i den totala byggvolymen och tillväxttakten mellan länderna. Det första tecknet på de stora risker i förhållande till samhällsekonomin som togs på Island var den snabbt ökade förmögenheten som å sin sida medförde en exceptionell byggboom. Av de nordiska länderna var finanskrisen kraftigast på Island och den ledde till att nybyggnadsvolymen rasade ner till en bråkdel av den tidigare volymen.

I Finland har bostadsproduktionen varit stor i förhållande till bostadsbeståndet under hela 2000-talet. Bakom den stora byggvolymen av bostäder ligger utöver befolkningstillväxten också den flitiga interna flytt-rörelsen i landet och ökningen av utrymmesstandarden som har fortsatt länge. Byggandet började avta redan före finanskrisen, men krisen orsakade att byggvolymen rasade. Byggandet började dock snabbt stiga igen till följd av statens stimulansåtgärder, främst produktionen av bostäder av s.k. mellanformstyp. Tillväxten stannade emellertid av när eurokrisen störtade Finlands ekonomi till en ny nedgång.

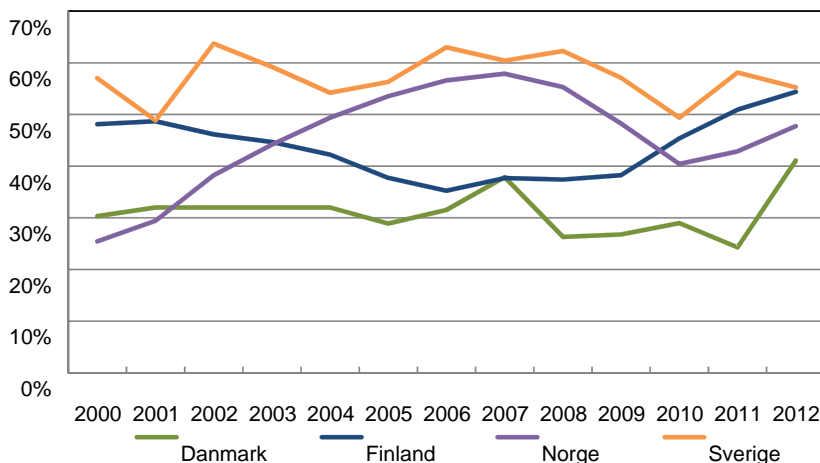


**Figur 6.** Andelen bostadsbyggande (%) av hela bostadsbeståndet. Enhetliga databasuppgifter från Norge sedan år 2006. Senaste databasuppgifter från Island från år 2011. Källa: Nordic Statistical Yearbook 2013.

Av de nordiska länderna har Norge och Finland turvis haft den största bostadsbyggvolymen. Oljepriset som är viktigt för Norges ekonomi rasade ner till följd av finanskrisen. Detta ledde till en tillfällig sänkning av byggvolymen, men efter en lugnare period på två år började byggandet klart öka igen.

I Sverige har bostadsbyggandet under hela 2000-talet varit minst i förhållande till bostadsbeståndet. Finanskrisen syntes också på den svenska bostadsmarknaden, men de relativa förändringarna var betydligt små jämfört med de övriga nordiska länderna. Den låga byggvolymen beror förutom den relativt svaga interna flyttrörelsen i landet också på problem med den understödda produktionen av hyresbostäder. Dessutom kan byggboomen på 1990-talet delvis ha dämpat den aktuella byggvolymen i Sverige.

I Danmark har byggandet i viss mån återhämtat sig från raset efter finanskrisen. Antalet bygglov visade tecken på förbättring redan åren 2010 och 2011, men sedan år 2012 har antalet igen börjat sjunka mot 2009 års bottensiffror. Detta förklaras delvis genom det stora antalet bygglov som beviljades under åren före finanskrisen.



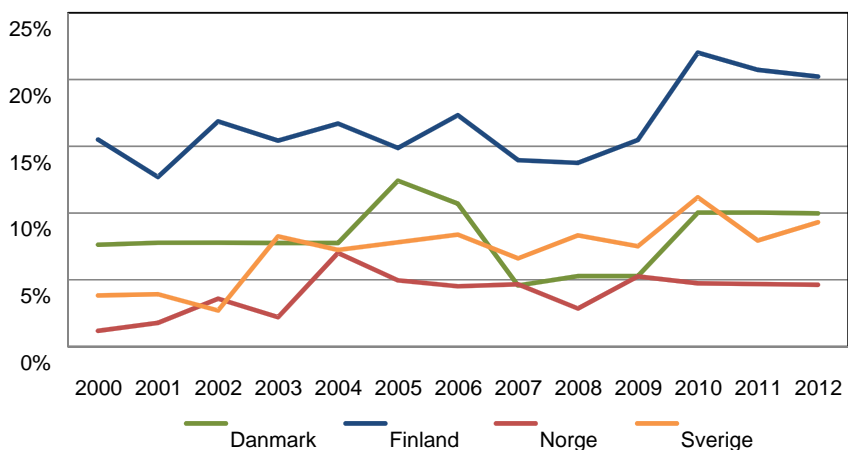
**Figur 7.** Andelen flervåningshus av hela byggvolymen. Källa: The Nordic Statbank.

På 2000-talet har andelen flervåningshusbyggande av hela produktionen varit minst i Danmark av alla de nordiska länderna<sup>1</sup>. Byggandet av flervåningshus har följt samma utvecklingslinjer som det övriga byggandet, och dess andel har varit relativt stabil. I Finland sjönk andelen flervåningshusbyggande under det första årtiondet på 2000-talet främst till följd av den stora byggvolymen av egnahemshus. Efter finanskrisen minskade produktionen av egnahemshus och produktionen av flervåningshus av s.k. mellanformstyp, vilket ledde till en ökning i andelen flervåningshus av hela bostadsproduktionen. I Sverige ökade allt byggande lugnt och jämnt under det första årtiondet på 2000-talet, och förändringen i andelen flervåningshusproduktion var inte stor. Av alla de nordiska länderna har andelen flervåningshus bara i Sverige inte sjunkit under 50 % av totalproduktionen under nästan hela tidsperioden i fråga. På motsvarande sätt minskade flervåningshusproduktionen klart efter den tillfälliga sänkningen i oljepriset som följde finanskrisen. Produktionen av fristående småhus har varit mycket mindre beroende av konjunkturerna.

I Finland har andelen enrumslägenheter av den nya flervåningshusproduktionen varit störst under de senaste tolv åren. Efter finanskrisen har enrumslägenheterna fått en ännu större roll. I Norge har andelen enrumslägenheter däremot nästan alltid varit minst. I Sverige och Danmark varierar andelarna tydligt årligen, men andelen enrumslägenheter har aldrig kommit till samma relativa nivå som i Finland.

---

<sup>1</sup> Detta förklaras delvis genom den danska statistikföringspraxisen enligt vilken andelen oklassificerade byggnader är stor. Läget förändras dock inte väsentligt vid jämförelse av flervåningshusproduktionen med den sammanlagda produktionen av flervåningshus och fristående småhus.



**Figur 8.** Andelen enrumslägenheter av hela flervåningshusproduktionen.  
Källa: The Nordic Statbank.

**Tabell 3.** Antalet rum per person. Källa: Eurostat.

	Danmark	Finland	Sverige	Island	Norge
2004	1,9	1,8	1,7	1,6	1,9
2005	1,9	1,8	1,7	1,6	1,9
2006	1,9	1,8	1,8	1,6	2,0
2007	1,9	1,9	1,7	1,6	2,0
2008	1,9	1,9	1,7	1,6	2,0
2009	1,9	1,9	1,8	1,6	2,0
2010	1,9	1,9	1,7	1,6	2,0
2011	1,9	1,9	1,7	1,6	2,0
2012	2,0	1,9	1,7	1,6	2,0
2013	1,9	1,9	1,7	1,5	2,0

Alla nordiska länder för inte direkt någon årlig statistik över utrymmesstandarderna, men Housing Statistics in the European Union (2010) som också utnyttjar enkäter, erbjuder information om Sverige (45,2 kvadratmeter per invånare år 2008) och Danmark (51,2 kvadratmeter per invånare år 2009). Den motsvarande siffran för Finland var 38,9 kvadratmeter per invånare år 2009, och den har ökat en aning till 39,8 kvadratmeter år 2013 (Statistikcentralen i Finland). Uppgifter om antalet rum per person finns att få från Eurostat. Uppgifterna ger dock bara riktgivande in-

formation om utrymmesstandarden eftersom storleken på rummen i kvadratmeter kan variera avsevärt. Förändringarna i antalet rum har varit betydligt små under de senaste tio åren.

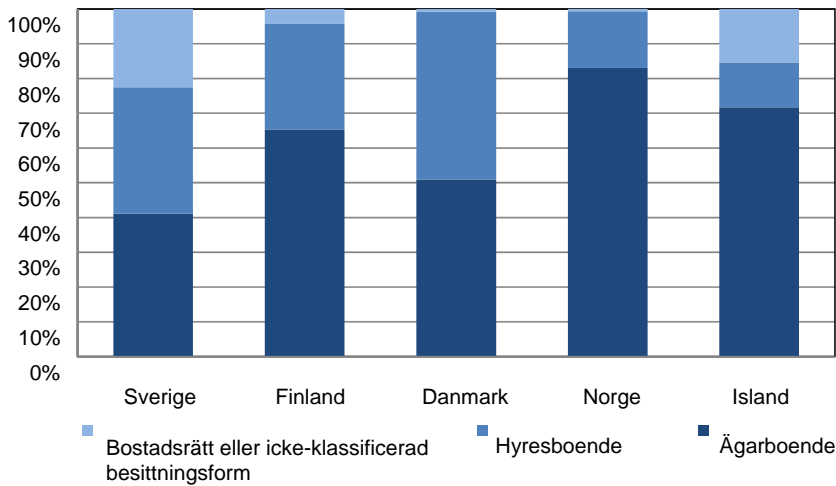


### **3 Besittningsformer för bostäder**

De nordiska länderna har stora hyresmarknader i förhållande till bostadsbeståndet jämfört med övriga Europa. Det finns dock skillnader i hyresmarknadens volym i förhållande till hela bostadsbeståndet mellan de olika nordiska länderna. I Finland bor cirka en tredjedel av invånarna i hyresbostad och två tredjedelar i ägarbostad. Med anledning av de ojämförbara dragen hos den svenska bostadsmarknaden är andelen hyresboende i Sverige större i förhållande till bostadsbeståndet än i de övriga nordiska länderna. (Bengtsson m.fl. 2014)

I Sverige och Danmark har hyresmarknaden spelat en stor roll, och understöden för boende har varit relativt neutrala mellan de olika besittningsformerna. I dessa länder har kommunerna haft en viktig roll inom understödet för boende. I Norge och på Island har ägarboende varit den dominerande besittningsformen och den har fått mest understöd. Kommunernas roll har varit liten. I Finland är ägarboende den dominerande boendeformen i likhet med Norge och Island, men även kommunerna spelar en viktig roll i fråga om understödet för boende, speciellt på hyresmarknaden. (Lujanen, 2004; Bengtsson m.fl. 2014)

I Finland har det varit vanligare att bo i ägarbostad än i hyresbostad sedan andra världskriget. I efterkrigstida Finland hade bostadsägarskapet också ett mer allmänt syfte i samhället. Det allmänna har understött både hyres- och ägarboende.



**Figur 9.** *Besittningsformerna i de nordiska länderna år 2012. Uppgifterna från Island från år 2011. Källa: De nordiska statistikcentralerna.*

I Sverige flyttar speciellt unga och utbildade människor till tillväxtområden för arbete. De har en svag ställning på bostadsmarknaden. Med anledning av brist på hyresbostäder hänvisas de till att ta lån och investera i en bostadsrättsbostad. Eftersom de ofta inte har regelbundna inkomster eller besparingar ökar antalet upptagna risklån. Trycket från efterfrågan höjer dessutom priserna på bostadsrättsbostäder och äganderättsbostäder, vilket leder till att man tar allt större lån. Undersökningarna visar dock att en fungerande hyresmarknad balanserar hela bostadsmarknaden och härigenom även bolånemarknaden och den allmänna låneemarknaden. (SOU 2012:88) År 2007 beslutade man stöda boendet genom att göra det möjligt att ändra allmännyttiga bostäder till bostadsrättsbostäder (*bostadsrätt, borätt*) och sälja dem till privatpersoner. I Sverige har det också varit möjligt att äga en bostad (*ägarlägenhet*) i flervåningshus först sedan år 2009. Ägarlägenheter får dock komma till bara genom nyproduktion och vid ändring av bostäder i allmännyttiga bostadsaktiebolag till bostadsrättsbostäder. Sommaren 2013 var antalet dylika ägarbostäder i flervåningshus cirka 733. (Lantmäteriet, 2013)

Av bostadsmarknaden i Danmark utgör det sociala hyresboendet cirka 20 %, privat uthyrda bostäder drygt 20 % och den resterande delen är olika ägarbostäder som omfattar även bostadsaktier. Cirka 50 % är i direkt ägo och resten ägs via olika slags bostadsaktier eller andra parter. (Annaniassen, 2014)

Största delen av bostadsbeståndet i Norge är ägarbostäder. Dessa bostäder är antingen småhus i privat ägo eller ägarbostäder i flervåningshus, s.k. flerfamiljehus (*flerfamiljehus, eierseksjoner*). Samma lagstiftning och direkt äganderätt tillämpas för båda ägandeformerna. Cirka 63 % av hela bostadsbeståndet är ägarbostäder i direkt ägo. Dessutom är cirka 14 % av bostadsbeståndet aktiebostäder i andelslagsform eller semesteraktiebostäder. Dessa hus är oftast i bostadsföreningarnas ägo och fungerade tidigare enligt medlemskapsprincip. Sedan aktiebostäderna i andelslagsform på 1980-talet befriades från regleringen påminner de mer om ägarbostäder i flervåningshus till sina regler. Om alla bostäder ovan räknas som ägarbostäder stiger andelen ägarbostäder till nästan 80 % av hela bostadsbeståndet. Inom den norska bostadspolitiken har man historiskt sett fokuserat på att stöda ägarboendet, och andelen ägarbostäder har därför stigit från 51 % år 1946 till nästan 80 % år 2013. (Annaniassen, 2014)

Den privata hyressektorn är inte särskilt organiserad i Norge. Det finns bara få små aktörer på hyresmarknaden som hyr ut småfastigheter i sin ägo. Hyressektorn består dessutom av andrahandsmarknader som bygger på att bostadsägare tillfälligt hyr ut sin bostad. Cirka 10 % av hushållen äger också en s.k. andra bostad som de kan hyra ut vid behov. (Søholt och Wessel, 2010) Många av dessa bostäder på hyresmarknaden ligger till exempel i källarvåningen i egnahemshus. Hyresnivån på marknaden bestäms på ett annat sätt än till exempel i Sverige. Därutöver har Norge en mycket smal kommunal hyressektor som motsvarar cirka 4 % av bostadsbeståndet. Hyresmarknaden utgör i sin helhet cirka 20 % av hela bostadsbeståndet. (Annaniassen, 2014)

På Island utgör ägarbostäder cirka 80 % och andra besittningsformer bara cirka 20 % av bostadsbeståndet. Andelen ägarboende av alla boendeformer har kraftigt ökat sedan början av 1990-talet. Andelen motsvarade nästan 90 % av hela bostadsbeståndet kring 1990. Med bostadspolitiken på Island har man understött främst ägarboende, vilket har haft en stor inverkan på utvecklingen. Bostadspolitiken har försvårat läget på den privata hyresmarknaden. Ägarboendet har kraftigt främjats också genom lagstiftning. På Island hade man till exempel ingen lagstiftning för hyresboende åren 1953–1979. (Sveinsson, 2014)

## 4 Bostadspolitikens historia i de nordiska länderna

Staten fick en betydligt större roll på bostadsmarknaden i alla de nordiska länderna efter andra världskriget då det rådde brist på bostäder. I många länder var det meningen att staten tillfälligt skulle få en större roll, men i de flesta fallen blev arrangemanget permanent.

### 4.1 Sverige

I Sverige har staten spelat en särskilt viktig roll i att ordna boende genom olika produktionsunderstöd. Även kommuner har historiskt sett haft ett stort ansvar över att ordna boende. Betoningen inom den svenska bostadspolitikerna har dock alltid varit universell, dvs. alla har lika möjligheter att enligt köprincip få understöd för att kunna bo till ett rimligt pris. Kommunerna ansvarar för att ordna boende till ett rimligt pris. Statens roll inom boendepolitiken har hela tiden blivit mindre sedan 1990-talet. (Bengtsson, 2014)

I Sverige bildar både den fritt finansierade och den understödda hyresmarknaden en tätt integrerad helhetsmarknad. Hyresregleringen upphörde i Sverige officiellt år 1969. Många använder nuförtiden begreppet hyresreglering för att beskriva den praxis som utgår från att hyresnivån bestäms genom kollektiva underhandlingar med en stor intresseorganisation (Hyresgästföreningen) som representerar hyresgästerna. Den kraftiga institutionella hyresgäströrelsen i Sverige och underhandlingarna för fastställande av hyresnivån är unika i hela världen. (Bengtsson och Jensen, 2013) År 2011 trädde nya bestämmelser som begränsade de privata hyresvärdarnas bundenhet till hyresunderhandlingarna i kraft och de privata hyresvärdarna togs med i underhandlingarna. Avsikten har varit att låta hyresnivån stiga högre än tidigare med vissa begränsningar. Effekten av de

nya bestämmelserna har ännu inte blivit undersökt. (Bengtsson m.fl., 2014)

I Sverige ser man en tydlig politisk övergång från utbudsstöd till efterfrågestöd. Utvecklingen var kraftigast på 1990-talet då man bildade en kommission för att utreda på vilka sätt andra länder i Europa hade ändrat sina stödsystem för boende. Det svenska systemet byggde då på utbudsstöd som kraftigt bidrog till nybyggande och reparationsbyggande. Systemet kritiserades för att det bland annat inte upplevdes rikta sig till dem som lämnade in de högsta anbuden. Man tyckte dessutom att byggherrarna byggde bostäder i glesbygden och områden med brist på efterfrågan på bostäder. Utbudsstöden för boende utgjorde en väsentlig del av statens budget, och på 1990-talet uppkom behovet att minska statens utgifter i enlighet med Maastrichtfördraget. I Sverige tyckte man dessutom i allmänhet att det inte längre fanns ett likadant behov av allmänna och till besittningsformen neutrala understöd för boende som under bostadsbristen efter andra världskriget. Då ansåg man det som nödvändigt att övergå till efterfrågestöd för boende som i större mån riktas enligt behov. (Turner och Whitehead, 2002)

## **4.2 Danmark**

I Danmark fick både ägarboende och hyresboende understöd i lika stor utsträckning fram till år 1940. Efter andra världskriget rådde det bostadsbrist i landet. Under kriget avhjälpes bostadsbristen genom frysta hyror, hyresreglering och bostadsreglering. Bostadspriserna steg kraftigt och staten kände tryck att producera s.k. socialt boende. I syfte att lätta på bostadsbristen bildade man flera boendeföreningar i stora städer och i tätbebyggda områden. (Kristensen, 2007)

Efter kriget subventionerade staten ägarboendet genom att bevilja lån med låg ränta och genom ränteavdragsrätt och lätt beskattning av ägarbostäder. I Danmark trädde lagstiftningen om understöd för boende i kraft år 1966. Då övergick man från utbudsstöd till efterfrågestöd för att mer effektivt kunna inrikta stödet efter behovet. I Danmark har man dessutom olika bostadsstöd för vissa specialgrupper, såsom pensionärer och studerande, men dessa ingår inte i denna undersökning. Inriktningen av understöden justerades ytterligare år 1998 genom en reform av understödet för boende. (SM, 2012)

I slutet av 1960-talet övergick den största uppmärksamheten inom bostadspolitiken från bristen på bostäder till bostadspriserna och fördelningen av understöd för boende. Ett nytt bostadspolitiskt avtal träffades år 1966. Avtalet hade som mål att normalisera hyresmarknaden, dvs. avskaffa hyresregleringen inom en period på åtta år. Stödsystemet för boende byggdes upp som trygghet för de lågavlönade i en ofördelaktig ställning efter en kraftig höjning i hyrorna. Det föreskrevs också om rätten att köpa och sälja bostäder som tidigare använts som hyresbostäder. Speciellt för hyresgäster blev det möjligt att köpa sin bostad och därigenom dra nytta av de stigande bostadspriserna. (Kristensen, 2007)

### **4.3 Norge**

I Norge har bostadspolitiken fokuserat på att främja ägarboendet som den primära ägandeformen efter andra världskriget. Detta och vissa andra drag har gjort att den norska bostadsmarknaden har utvecklats till mycket ägarbostadskoncentrerad. Hyresmarknaden är liten, och det har inte kommit nya alternativa boendeformer ut på marknaden. (Annaniassen, 2014)

I Norge fick den bostadspolitiska institutionen sin början år 1946. Den baserade sig på tomtpolitik, statlig finansiering och boende i andelslagsform. Bostadspolitiken ansågs då vara på sin topp i Norge. Huvudvikten låg på byggande, politisk legitimitet, effektiv administration och maktpositionen för aktörerna inom systemet. På 1980-talet minskades eller avskaffades många regleringar, vilket påverkade bostadspolitiken. I nuläget grundar bostadsmarknaden i Norge sig främst på marknadskrafterna, och bostadspolitiken har fått en mindre roll. Den tidigare prioriteringen av bostadsproduktionen och prisregleringen har blivit ersatt med marknadsmekanismer och mer selektiva, efterfrågebetonade bostadspolitiska åtgärder. (Annaniassen, 2014)

## 4.4 Finland

Före andra världskriget ingrep finska staten i bostadsmarknaden bara i akuta krissituationer och då bara genom tillfälliga åtgärder. Under bostadsbristen efter andra världskriget ingrep staten i situationen och införde tillfällig hyresreglering på bostadsmarknaden. Också den övriga boendepolitiken var mycket begränsad före andra världskriget. Staden understödde i en liten skala boendet för stora och lågavlönade familjer. Efter andra världskriget fick staten en större roll på bostadsmarknaden. Staten påverkade hyresregleringen efter kriget, beslutade om skattestöden för bostadsbyggande och tog en roll i att finansiera boende. Till en början var det meningen att dessa åtgärder skulle vara tillfälliga men gradvis blev de permanenta inom bostadspolitikerna i Finland. (Ruonavaara, 2003)

Statens roll på bostadsmarknaden nådde sin topp under 1960–1970-talet när välfärdsstaten byggdes upp. Hushållen i Finland blev snabbt förmögna och i slutet av 1970-talet tog staten en mindre roll på bostadsmarknaden. Staten ersatte dessutom utbudsstöd med efterfrågestöd (Ruonavaara, 2003). Förändringen berodde också i Finland delvis på avregleringen av finansieringsmarknaden på 1980-talet, vilket ledde till att det var lättare att få tillgång till privat kapital. Till slut avskaffades också regleringen av hyresnivån för fritt finansierade bostäder etappvis åren 1992 och 1995.

## 4.5 Island

I likhet med de övriga nordiska länderna fick bostadspolitikerna på Island sin början som en tillfällig lösning på problemen efter andra världskriget. Nybyggandet kunde då inte hållas i samma takt som urbaniseringen. Ett särdrag för Island är att också fackförbund historiskt sett har spelat en viktig roll inom bostadspolitikerna. Med anledning av fackförbundens inverkan inriktade man bostadspolitikerna på att bygga arbetarbostäder, dvs. ägarbostäder för arbetare. Detta lade grund till det som skulle komma i och med att bostadspolitikerna började stöda ägarboendet i stället för hyresboendet också för arbetare. Bostäder byggdes med den motiveringen att arbetarna bodde i mycket dåliga förhållanden speciellt i städer och tätbe-

bodda områden, och att alla ska ha rätt till högkvalitativt boende och också arbetare rätt till ägarboende. (Sveinsson, 2014)

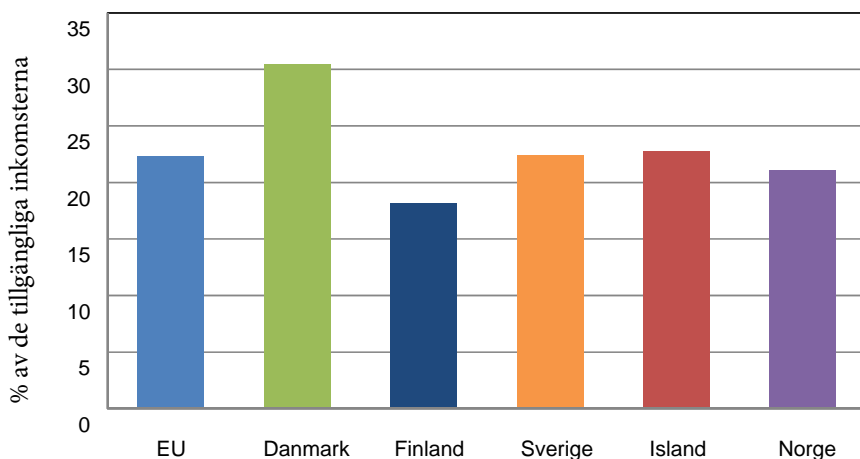
På 1970-talet fattade man på Island ett bostadspolitiskt beslut om att koncentrera sig på att bygga s.k. sociala bostäder utgående från att de skulle utgöra en tredjedel av alla nya bostäder. Arbetarrörelsen krävde att statens pensionsfonder som grundades just på 1970-talet skulle kapitalisera de statliga byggnadsfonderna genom att köpa obligationer hos dessa. År 1980 infördes detta i lagen. Målet uppnåddes i början av 1990-talet då andelen arbetarbostäder hade stigit till mer än 10 % av hela bostadsbeståndet. (Sveinsson, 2003)



## **5 Boende till rimliga kostnader och understöd för boende**

### **5.1 Boende till rimliga kostnader**

Begreppet boende till rimliga kostnader (eng. affordable housing) kan definieras på många olika sätt. Kostnadernas rimlighet beror alltid på omvärlden, dvs. tid, läge och förhållanden. Med rimliga kostnader hänvisar man ofta också till boende till förmånligare kostnader än marknadshyror. (Scanlon m.fl., 2014) Man avser ofta med rimliga kostnader att mindre än 30 % av hushållets nettoinkomster går till boendet. Andelen omfattar eventuella personliga understöd för boende och övriga kostnader som hänför sig till boende, såsom energikostnader. Kostnadernas rimlighet mäts även genom enkätundersökningar som syftar till att utreda invånarnas uppfattning om sina egna boendekostnader och deras rimlighet. Enligt en undersökning upplevde 33,8 % av invånarna i Europa i genomsnitt att kostnaderna för boende hade stigit under de senaste fem åren och att de sannolikt kommer att fortsätta stiga. Den snäva tillgången till boende till rimliga kostnader i stora städer ansågs som ett särskilt stort problem. (Pittini, 2012)



**Figur 10.** Boendekostnaderna i de nordiska länderna år 2013. Källa: Eurostat SILC.

År 2013 uppgick boendekostnaderna inom EU till 22 % av till de tillgängliga inkomsterna i genomsnitt. På Island och i Sverige och Norge var siffran nära EU-genomsnittet (23 %, 22 % respektive 21 %). I Finland var den motsvarande siffran 18 % och i Danmark 30 %. (Eurostat) Boendekostnaderna definieras här enligt Eurostats enkät om inkomstfördelning och socialt välbefinnande (SILC). De stora boendekostnaderna i Danmark förklaras delvis genom de stora lån som togs före finanskrisen. I Finland äger cirka hälften av invånarna i ägarbostad sin bostad utan skulder. Detta antas sänka boendekostnaderna i Finland.

## 5.2 Stödboende

Stödboende (eng. social housing) betyder vanligen hyresboende till ett förmånligare pris än till marknadspriset. Invånarna i stödbostäder väljs på sociala grunder. I vanliga fall är det fråga om personer med mycket låga inkomster eller sociala problem. I Finland används vanligen termen stödboende. I Finland är understött hyresboende avsett för personer med låga eller medelstora inkomster, men till exempel i Sverige och Danmark kan alla utan sociala grunder få understöd för boende. Ändå uppfattas Sverige och Danmark ha en sektor för understött boende på sociala grunder.

I dessa fall definieras stödboende utifrån ägandeförhållandena för hyresbostadsproduktionen. Stora kommunala, s.k. allmännyttiga organisationer äger hyresbostadsbeståndet i Sverige. I Danmark är ägarna till hyresbostadsbeståndet icke-vinstdrivande föreningar i andelslagsform som är i hyresgästernas ägo. I vissa fall förutsätter definitionen för stödboende att ägaren är en kommunal, allmännyttig eller icke-vinstdrivande aktör. Ur ett historiskt perspektiv har alla tre ägartyper koncentrerat sig på att producera hyresbostäder med en lägre hyresnivå än på den privata marknaden. Hyresnivån varierar dock i områdena, och i vissa områden är hyrorna högre än den privata prisnivån på hyresmarknaden. (Scanlon m.fl., 2014)

Trots att de olika nordiska länderna har mycket olika sätt att organisera stödboende, har utbudet av boende till rimliga kostnader samma politiska och ekonomiska utmaningar i varje land. Sådana är till exempel polariseringen mellan tätorter i utveckling och glesbygder som blir allt tomare och trycket från konjunkturfluktuationerna att minska kostnaderna för staten och kommunerna. (Lujanen, 2004)

Med anledning av särdragen för de olika systemen har samma utmaningar haft olika effekter i olika länder. Sätten att stöda boendet till rimliga kostnader genom antingen efterfrågestöd eller utbudsstöd har också varierat i de olika länderna genom tiderna. I stort sett kan man konstatera att antalet byggnadsstöd minskat i de nordiska länderna men antalet understöd för boende har ökat. Speciellt i Sverige, och även i Danmark, ger man mycket kraftigt stöd för boende också genom att hålla den allmänna hyresnivån konstgjort låg jämfört med marknadspriset. (Bengtsson m.fl., 2014)

Både i Danmark och i Sverige lades grunden för allmännyttiga institutioner efter första och andra världskriget. Skillnaderna i praxisen och institutionsstrukturen är dock stora mellan länderna. Kortfattat bygger den svenska modellen på stora allmännyttiga företag som ofta är i statens ägo på marknaden. Den danska modellen är däremot lite mindre centraliserad och landet har hundratals mindre, självständiga aktörer som hyresgästerna leder. Hyresgästerna väljer också själva sina representanter. Båda länderna möter samma stora politiska och ekonomiska utmaningar som beror bland annat på trycket att minska kostnader och effektivisera funktioner på grund av konjunkturedgången. Dessutom medför internationaliseringen och privatiseringen utmaningar för den befintliga praxisen. (Bengtsson och Jensen, 2013)

Med utmaningar som hänför sig till internationaliseringen avses i synnerhet EU-begränsningarna till att få besluta om vissa frågor inom landet. Den svenska praxisen att fastställa den kollektiva hyresnivån på basis av underhandlingar stred mot EU-bestämmelsen om fri konkurrens. Detta ledde till ny lagstiftning i Sverige år 2011. I Danmark har hyresnivån inte bestämts genom likadana kollektiva underhandlingar, och systemet och praxisen har därför inte nämnvärt ändrats. (Bengtsson och Jensen, 2013)

**Tabell 4.** Stödsystem för boende i de nordiska länderna.

	Danmark	Sverige	Finland	Norge
Andelen understött boende på sociala grunder av bostadsbeståndet	19 %	18 %	16 %	4 %
Andelen understött boende på sociala grunder av nybyggandet	22 %	13 %	13 %	
Huvudsaklig institutionstyp	Boendeföreningar	Bolag	Kommunala bolag och allmännyttiga bolag	Bostadsbolag i kommunal ägo
Ägare	Hyresgäster	Kommuner	Brett ägarunderlag	Kommuner
Universell eller selektivt invånarval	Universellt	Universellt	Selektivt	Selektivt
Hyresbestämning	Kostnadsbaserad, även underhandlingar	Kostnadsbaserad, även underhandlingar	Kostnadsbaserad	Kostnadsbaserad
Huvudsakliga utbudsstödsmechanismer	Statliga och kommunala understöd, tomter	Alla utbudsstödsmechanismer avskaffade	Statliga och kommunala understöd, tomter	Huvudsakligen avskaffade
Skattebehandling	Skatteförmåner för föreningar	Inga skatteförmåner för bolag	Skatteförmåner, praxisen varierar	

### 5.3 Understöd för boende i Sverige

Ett särdrag för den svenska modellen är att understött boende på sociala grunder är tillgängligt för alla. Institutionerna är stora och centraliserade och oftast i kommunal ägo. I Sverige bildar både den fritt finansierade och den understödda hyresmarknaden en fast integrerad totalmarknad. Totalmarknaden har en officiell anknytning till hur hyresnivåerna bestäms genom bolagsliknande underhandlingar, i vilka hyresgästföreningar har ett stort inflytande, och det stora intresset håller hyresnivån så låg som möjligt. (Bengtsson och Jensen, 2013)

Boende till rimliga kostnader betyder i Sverige hyresbostäder som ägs av stora kommunala allmännyttiga institutioner. Dessa bostäder utgör hälften av hyresmarknaden och 18 % av hela bostadsbeståndet. Det är karakteristiskt för landets politik att alla har fritt tillgång till boende till rimliga kostnader. Kommunerna har ansvaret över att ordna boende. Statens roll inom boendepolitiken har minskat ända sedan 1990-talet. Inom den svenska boendepolitiken har man historiskt sett koncentrerat sig på att stödja byggandet och trygga bostadsutbudet. Landet har dock sedan länge även lagt grunden för och motiverat övergången till mer selektivt och behovsbaserat understöd för boende genom olika efterfrågestöd. År 2007 beslutade man stödja boendet genom att göra det möjligt att ändra allmännyttiga bostäder till bostadsaktier och härigenom till ägarbostäder. Detta ansågs minska segregationen i områden med många hyresbostäder till ett rimligt pris. I Sverige har det dessutom varit möjligt att äga en aktiebostad i flervåningshus först sedan 2009. (Bengtsson m.fl., 2014)

De osäkra och svaga lönsamhetskalkyler som beror på den svenska bostadsmarknadens särdrag hejdar byggandet av nya hyresbostäder särskilt i storstadsområden där efterfrågan på hyresbostäder är stor. Det har hittills varit möjligt att realisera byggmarkens värde bara genom att omvandla hyresrättsbostäder till äganderättsbostäder. Bland annat dessa faktorer leder till att utbudet av hyresbostäder minskar samtidigt som efterfrågan på hyresbostäder ökar i takt med urbaniseringen. Hyresrättsbostäderna delas ut enligt köprincip och köerna är långa. Svarhandeln med hyresavtal ökar hela tiden. Det snäva utbudet av hyresbostäder begränsar arbetskraftens mobilitet och härigenom även den ekonomiska tillväxten.

Det för snäva hyresbostadsutbudet leder dessutom till att efterfrågan på bostadsrättsbostäder ökar och deras pris stiger. Detta leder till önskad skuldsättning och risktagning när de som helst skulle hyra en bostad

måste investera i en bostadsrättsbostad. Läget är det motsatta i glesbygdskommuner. Utbudet av hyresbostäder är större än efterfrågan, och med anledning av den kollektivt bestämda hyresnivån måste man betala högre hyra än vad utbudet på den fria marknaden skulle medföra. (SOU 2012:88)

#### **5.4 Understöd för boende i Danmark**

I Danmark har stödboende organiserats på ett annat sätt än till exempel i Sverige. I Danmark finns det flera små bolag i kollektiv ägo som får stöd ur offentliga resurser. Antalet bolag som främst är i hyresgästernas ägo beräknas uppgå till nästan 700 och de har en gemensam företrädare, centralorganisationen B.L. (Boligselskabernes Landsforening). Bolagen består av cirka 7 500 underavdelningar som äger sina fastigheter och fungerar självständigt. Genom sin centralorganisation har de annars spridda bolagen en stor inverkan på boendepolitiken och hyresnivåerna och en långt utvecklad hyresgästdemokrati på alla institutionsnivåer. (Bengtsson och Jensen, 2013). I verkligheten har statens styrning dock stor inverkan till exempel på hyror.

Staten och kommunerna stöder dessa underavdelningar. Understöden täcker delvis räntorna och amorteringarna. En del av understöden är lånegarantier. Därutöver kan invånarna i dessa bostäder ha rätt till olika hyresunderstöd. Den danska modellen utgår från att alla är berättigade att få en bostad med understöd på sociala grunder genom olika kölistor. (Bengtsson m.fl., 2014)

Bolagens bostadsbestånd ligger i städer och i tätbebodda områden. Största delen av det understödda bostadsbeståndet är byggt efter år 1950. Andelen s.k. socialt boende motsvarade på 1950-talet cirka 5 % av hela bostadsbeståndet och har stigit till cirka 20 % i nuläget. Uppbyggnaden av bostadsbeståndet för socialt boende har fortsatt relativt jämnt sedan 1950-talet. Byggandet av bostäder för stödboende var mest aktivt i Danmark åren 1966–1975. Trots att bostadsbeståndet för socialt boende var högkvalitativt var det svårt att hitta hyresgäster till bostäder som låg utanför städer och tätbebodda områden. (Kristensen, 2007)

## 5.5 Understöd för boende i Norge

Den nationella bostadspolitiken i Norge koncentrerar sig på att upprätthålla en funktionell bostadsmarknad. Därför har den statliga bostadsbanken i Norge ur ett historiskt perspektiv fokuserat på efterfrågestöd för byggherrar och kommuner i syfte att trygga utbudet av bostäder till rimliga kostnader. Ett annat viktigt verktyg är skattestöd för hemägare. Stödet syftar till att göra det förmånligare att äga än att hyra en bostad med tanke på boendekostnaderna. Också bostadsstödet har en stor betydelse för att minska belastningen av boendekostnaderna i synnerhet för de lågavlönade och andra i en ofördelaktig ställning. Bestämmelserna om bostadsstöd omarbetades utgående från att bostadsstöd kan beviljas för både hyres- och ägarboende. (Søholt och Wessel, 2010)

Det primära målet för den norska bostadspolitiken är att säkerställa tillräckliga och trygga boendeförhållanden för alla. (Report nr 23, 2003–2004). I Norge förknippas tillräckligheten och tryggheten ofta med ägarboende och bostadspolitiken har planerats för detta syfte. Till en stor del har man lyckats göra detta, men enligt undersökningar är speciellt de lågavlönade och ensamboende i en dålig ställning eftersom man vanligen behöver två personers inkomster för att köpa en bostad. (Søholt och Wessel, 2010) Eftersom ägarboendet kraftigt har betonats i Norge har hyresboendet med understöd på sociala grunder och dess utveckling stannat i bakgrunden inom den norska boendepolitiken. De s.k. sociala hyresbostäderna i kommunernas ägo motsvarar knappt 5 % av hela bostadsbeståndet.

## 5.6 Understöd för boende i Finland

I Finland stöder man hyresboendet genom både utbuds- och efterfrågestöd. År 2012 uppgick understöden för boende till sammanlagt cirka 2 miljarder euro. Det sammanlagda understödet för boende har stannat på ungefär samma nivå i realbelopp sedan år 1990. Däremot har de olika stödformerna övergått från produktionsstöd som påverkar bostadsutbudet till bostadsstöd som ökar efterfrågan på hyresbostäder.

Den strukturella förändringen i understöden för boende har för sin del påverkat dynamiken på bostadsmarknaden och problemet med bo-

ende till rimliga kostnader. Bostadsstödet betydelse har framhävts i stället för de statsfinansierade produktionsstöden, vilket har ändrat statens och kommunernas arbetsindelning i fördelning av kostnaderna. Enligt statsrådets definition är en rimlig hyra, för vilken bostadsstöd betalas, lägre än maximihyran inom beräkningen av utkomststöd. Det finns allt färre hyresbostäder till rimliga priser på marknaden och de flesta av dem som får bostadsstöd bor i fritt finansierade hyresbostäder i dagens läge. Ju fler fritt finansierade och färre understödda hyresbostäder det finns desto mer ökar kommunernas utgifter för utkomststöd.

Fördelningen mellan stödformerna för boende är delvis ett politiskt val, men inverkan av de ekonomiska konjunkturfluktuationerna kan också iakttas i den strukturella förändringen av bostadsstöden. Inom Araproduktionsstöden under recessionen på 1990-talet betonades speciellt underräntan för aravalånen och räntestödet för bostadsproduktion. Deras stora roll kan förklaras genom den höga räntenivån i Finland före anslutningen till euroområdet. Under de senaste åren har underräntan totalt försvunnit eftersom den ekonomiska utvecklingen i euroområdet har vänt nedåt, och till följd av detta har man varit tvungen att utöva räntesänkande och stimulerande finanspolitik.

Den offentliga sektorn stöder förutom hyresboendet också ägarboendet i betydligt stor omfattning. Det viktigaste direkta skattestödet för ägarboende är skattefriheten för försäljningsvinsten på egen bostad. Enligt finansministeriets bedömning hade detta en budgetinverkan på 1,3 miljarder euro år 2014 (Finansministeriet i Finland, 2014). Avdragsrätten för bolånsränta har under de senaste åren minskat i betydelse eftersom räntorna har varit låga och avdragsrätten gradvis har begränsats. De egentliga understöden på sammanlagt 4 miljarder euro för hyresboende och ägarboende fördelas relativt jämnt mellan besittningsformerna. Om den kalkylmässiga skattefriheten för boendeinkomster, cirka 2,8 miljarder euro (Finansministeriet i Finland, 2014), beaktas i kalkylerna blir understödet för ägarboende större än för hyresboende.



## 5.7 Understöd för boende på Island

Sektorn för socialt boende på Island är den yngsta i de nordiska länderna. Sveinsson (2003) beräknar att cirka 60 % av de sociala bostäderna är byggda efter år 1980 och cirka 35 % efter år 1990. Han bedömer att bara 10 % av sektorn för socialt boende byggdes före år 1960.

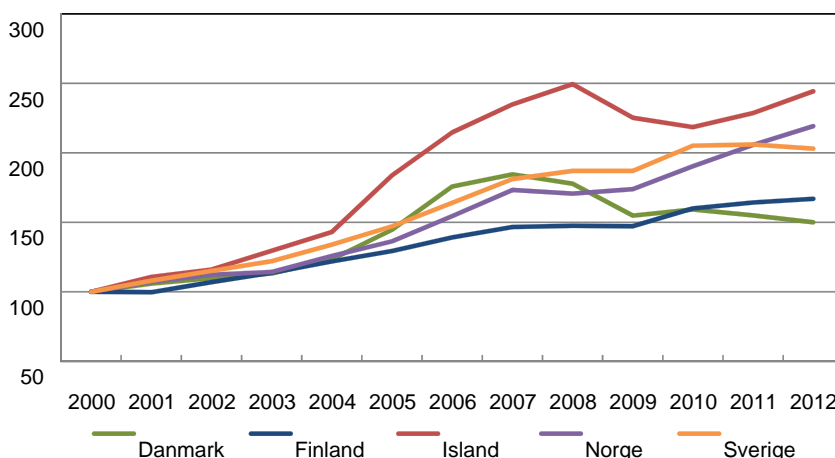
År 1999 innebar en stor förändring för den isländska boendepolitiken. Då ersattes Bostadsstyrelsen med ett nytt låneinstitut, Bostadsfonden. Detta berodde till en stor del på att sektorn för socialt boende kraftigt ökade i mitten av 1980-talet. De efterföljande problemen, till exempel bostäder som blivit tomma i glesbygden ledde till ekonomiska problem i kommuner med färre invånare. Dessutom hamnade arbetarnas byggnadsfond i ekonomiska svårigheter, och regeringen beslutade ändra boendepolitiken på ett fundamentalt sätt. Bland annat de tidigare finansieringsarrangemangen för byggande av bostäder på sociala grunder avskaffades och ersattes med särskilda tillägglån riktade till personer med låga löner. (Sveinsson, 2003)

Samtidigt bildade Reykjaviks kommun ett bostadsföretag, Félagsbústaðir hf, som var ett aktieföretag i kommunal ägo. Ägarskapet och administrationen av kommunens bostäder för socialt boende överfördes till företaget. Meningen var att övergå till en mer marknadsbestämmd besittning av bostäder. Vid samma tidpunkt avskaffades de stora kommunala hyressubventionerna och de ersattes med ett system för bostadsstöd. För att göra detta möjligt stiftades år 1998 en lagändring i syfte att få bostadsstödet att omfatta även de kommunala hyresbostäderna. Avsikten med ändringen var att öka invånarnas rörlighet i Reykjaviks kommun, till exempel efter nya jobb. (Sveinsson, 2003)

## 6 Kostnader för och finansiering av boende

### 6.1 Bostadspriser

Bostadspriserna i de nordiska länderna följer den allmänna konjunkturutvecklingen, men i synnerhet har de lokala faktorer som hänför sig till finansieringssystemet en klar inverkan på prisnivån. Speciellt i Danmark och på Island har man haft allvarliga problem i finansieringssystemet och bostadskrediteringen som har påverkat bostadspriserna. I båda länderna sjönk bostadspriserna kraftigt till följd av turbulensen efter den första finanskrisen. År 2012 var bostadspriserna i Danmark fortfarande nästan 20 % lägre än toppriserna år 2007. De nominella priserna på Island återgick till samma nivå som före finanskrisen, vilket delvis kan förklaras med den mycket snabba inflationen efter krisen.



**Figur 11.** Utvecklingen av de nominella bostadspriserna i de nordiska länderna åren 2000–2012. Källa: Nordisk Statbank.

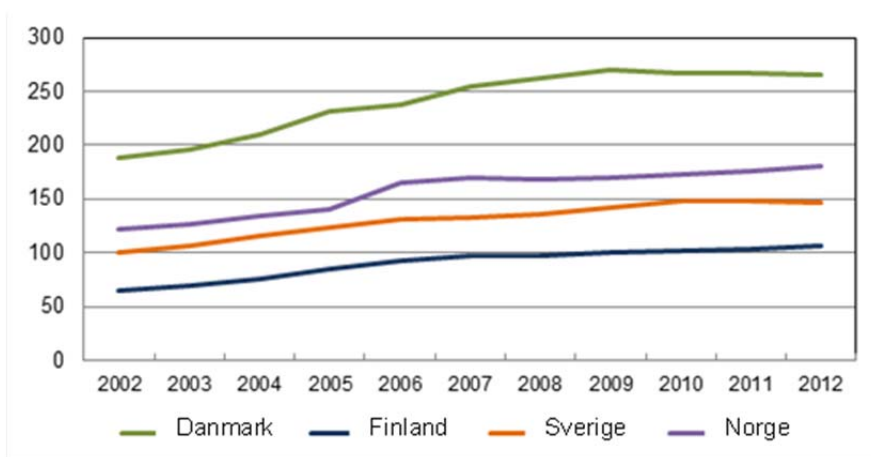
Av de större länderna har prisutvecklingen i Norge varit snabbast. Särskilt utvecklingen i oljepriset, som har varit mycket positiv åren 2010–2012, påverkar Norges ekonomi över lag och den norska bostadsmarknaden. Stigningen i oljepriset har gjort att utöver hushållens ökade inkomster har även deras skuldsättningsgrad betydligt ökat (figur 12).

I Finland har bostadsprisutvecklingen på hela landets nivå följt utvecklingen av de tillgängliga inkomsterna för hushållen. Också skuldsättningen har stannat på en rimlig nivå. Typiskt för utvecklingen av bostadspriserna i Finland är att prisutvecklingen i huvudstadsregionen avviker från utvecklingen i övriga Finland.

De danska hushållens skuldsättning har inte längre fortsatt öka, men skuldsättningsgraden är fortfarande mycket hög med anledning av överhettningen av bostadsmarknaden under det första årtiondet på 2000-talet. Den höga skuldsättningsgraden och efterföljande höjningen i bostadspriserna berodde också på att amorteringsfria bostadslån blev allmänna. Dessutom är det beaktansvärt att bostadslånen i Danmark bands till långa fasta räntor, vilket ledde till att räntenivån inte har varit flexibel, såsom i Finland och Sverige efter recessionen.

Med anledning av de svenska hushållens höga skuldsättningsgrad har bostadspriserna i Sverige stigit betydligt snabbare än de tillgängliga inkomsterna för hushållen. De svenska bolånen präglas av mycket långa amorteringstider. Bland annat Stefan Ingves, huvuddirektören för Sveriges centralbank Riksbanken, anser att de svenska bolånen med s.k. evig löptid kan utgöra en risk för den makroekonomiska stabiliteten. År 2012 var amorteringstiden för hushållets första lån 148 år i genomsnitt (Riksbanken, 2014), vilket är betydligt längre än bolån med 30–50 års amorteringstid som är vanliga i Sverige.

I syfte att lösa problemet med bolån med mycket långa amorteringstider på den svenska bostadsmarknaden har man bland annat fastställt s.k. lånetak för lånen (loan-to-value-förhållande).



**Figur 12.** Hushållens skuldsättning i förhållande till de årliga nettoinkomsterna (%). Källa: Eurostat.

## 6.2 Bankernas roll inom bostadsfinansieringen efter finanskrisen

EU-länderna införde bankreglering enligt avtalet Basel II år 2007. Regleringen gick ut på att myndigheten (finansinspektören) kunde godkänna bankernas egna bedömningar om risker i anslutning till bostadskrediter till exempel på basis av hur allmänna de problematiska krediterna var. Detta ledde till att de risker i anslutning till bolån som definierar det nödvändiga riskbetonade egna kapitalet för banken minskade avsevärt. Detta var ett allmänt fenomen speciellt i de nordiska länderna där bankernas kreditförluster i fråga om bolån hade varit små.

Efter finanskrisen fick finansinspektörer i olika länder behov att öka transparensen i riskdefinitionen i bankerna. I Sverige fastställdes en riskbetoning på minst 15 % för bolån. I Norge tillämpas en minimibetoning på 25 %. Också i Danmark har flera olika ändringar ägt rum i fråga om att bevilja bostadskrediter. I de nordiska länderna har man också kompletterat mikrotillsynen i bankerna genom verktyg för stabilitetstillsyn på makronivå.

## 6.2.1 Lånetak och amortering

I Sverige infördes i oktober 2010 ett fast lånetak på 85 % i syfte att hejda ökningen i skuldsättningen och bostadspriserna. Om den bostad för vilken lånet är avsett inte utgör säkerhet för lånet är det dock möjligt att ta ett större lån. I Norge tillämpas ett motsvarande lånetak på 90 % sedan mars 2010. I Danmark har man fastställt ett maximivärde på 80 % för belåningsgraden för reglering av säkerställda obligationer.

I Finland får banken i fortsättningen bevilja lån för bostadsanskaffning på högst 90 % av det verkliga värdet på de säkerheter som ges för lånet. I praktiken innebär detta krav att bostadsköparen ska ha en självfinansieringsandel på minst 10 % eller utöver bostaden en motsvarande andel andra godtagbara säkerheter. Vid köp av den första egna bostaden är lånetaket 95 % av det verkliga värdet på säkerheterna. I undantags-situationer kan den maximala kreditexponeringen stramas åt med högst 10 %. Lånetaket i Sverige bygger på finansinspektörens rekommendation men i form av allmänna råd har den en mer bindande betydelse för bankerna än till exempel en rekommendation från Finansinspektionen i Finland. Lånetaket infördes i Sverige i första hand för att förbättra konsumentskyddet.

I Sverige hade det kommit upp osunda drag inom bostadskrediteringen. Krediteringsgraden för nya bolån var hög, och långa amorteringstider och till och med fullständigt amorteringsfria lån var vanliga. Bostadskrediterna hade ökat snabbt i antal. Lånetaket har lett till att efterfrågan på en stor krediteringsgrad har minskat bland bostadsköparna, och krediteringsgraden hos hushållens nya lån har därför börjat sjunka. Det genomsnittliga bolånet uppgick till cirka 70 % av bostadens värde år 2013. Dessutom har bostadskreditbeståndets tillväxtstakt saktat ner. Det framgår av en utredning från början av 2014 från Finansinspektionen i Sverige att det fasta lånetaket har haft en efterfrågestyrande effekt och att fler hushåll än tidigare har tagit bolån med en krediteringsgrad på exakt 85 %. Samtidigt har bankerna blivit försiktigare i sina kreditbeslut.

I motsats till det som man var rädd för i Sverige innan lånetaket infördes har de unga förstabostadsköparna inte fallit bort från marknaden. Andelen lånetagare i 16–25 års ålder har ökat i förhållande till tiden före lånetaket. Det finns tecken på att förstabostadsköparna har stannat på marknaden i Sverige delvis av den anledningen att deras föräldrar har un-

derstött dem mer än tidigare i att finansiera bostadsköp genom att utnyttja sina (finansiella) tillgångar.

De svenska bankerna rapporterar att det har blivit vanligt att ta tilläggsån för att täcka den förutsatta andelen egenfinansiering på 15 %, men förutsättningen för att få kredit är en mycket bra lånebetalningsförmåga, och att det fortfarande inte är så populärt att ta tilläggsån i samband med bolån. Överlappande krediter gör det dock svårare att få en bra uppfattning om hushållens totala skuldsättningsgrad och lånebetalningsförmåga.

Man kan emellertid inte säga att lånetaket ensamt medförde stora förändringar i skuldsättningen eller den svenska bostadsmarknaden eftersom den allmänna ekonomiska osäkerheten samtidigt har ökat. En eventuellt viktigare förändring än lånetaket med tanke på dess inverkan på kreditkulturen är att kraven på att amortera lånen har ökat.

## 6.2.2 Säkerställda obligationer

Under de senaste åren har säkerställda obligationer blivit en allt mer populär finansieringskälla för bankerna i de nordiska länderna. Säkerställda obligationer liknar vanliga obligationer på många sätt. De har till exempel en fast löptid och ett förhandsbestämt lånebelopp.

Vissa egenskaper hos de säkerställda obligationerna skiljer dem dock från vanliga obligationer. Den viktigaste skillnaden hänför sig till säkerheterna för lånet. Förutom emittentens ansvar ställs även fordringarna intecknade i bankernas balansräkningar, såsom bolån i en säkerhetspool, som säkerhet för lånet. Säkerställda obligationer syns fortfarande i bankens balansräkning till skillnad från värdepapperiserade fordringar (ABS), vilket innebär en större sporre för kreditgivaren att fästa uppmärksamhet vid krediternas kvalitet. Effekten blir större av att eventuella betalningsstörningar i samband med lånesäkerheten leder till att säkerheten ska avregistreras och/eller vid behov ersättas med motsvarande fordringar i säkerhetspoolen.

De säkerställda obligationerna har både en positiv och en negativ inverkan på funktionaliteten på finansmarknaden. Med anledning av säkerhetspoolen minskar de säkerställda obligationerna riskerna för bankerna i anslutning till finansiering jämfört med vanliga bankemitterade obligationer. Den motsvarande effekten som av ABS-produkterna är en följd

av en större sporre för emittenten att övervaka posterna i balansräkningen. De standardiserade säkerställda obligationerna som bygger på lagstiftningen har dessutom en bra likviditet. De säkerställda obligationerna har till utgångspunkt att sänka bankernas finansieringskostnader.

Säkerställda obligationer har i typiska fall en betydligt kortare maturitet än till exempel bolån, och det kan därför vara utmanande att förnya finansieringsavtal i en störningssituation på finansmarknaden. Förnyandet kan dessutom göra situationen ännu värre. Problemen med tillgången till bolån kan också orsaka en snabb nedgång i prisnivån för bostäder.

Tack vare regleringen av säkerställda obligationer har de blivit allt vanligare instrument för kapitalanskaffning för banker, vilket för sin del begränsar konkurrensen inom banksektorn. Tillgången till finansiering på den internationella marknaden förutsätter en kreditvärdering och för de mindre bankerna avsevärda investeringar i teknisk kompetens och administrativa resurser. Förutsättningen för att upprätthålla en konkurrens på de relativt små bankmarknaderna i flera av de nordiska länderna är dock att verksamhetsmöjligheterna även för de små bankerna ska tryggas.

### 6.2.3 Säkerställda obligationer i de nordiska länderna

Den danska marknaden för säkerställda bolåneobligationer är den näst största i Europa mätt i euro och den största i Europa i förhållande till BNP. År 2013 ökade det sammanlagda nettovärdet på säkerställda obligationer dock minst i Danmark av de stora nordiska länderna, dvs. med bara cirka en miljard euro (Bloomberg). I Finland har bankerna haft rätt att emittera säkerställda obligationer sedan år 2010. År 2013 ökade värdet på obligationerna med nästan 10 %. Detta var delvis en följd av att regleringen av långvariga icke-säkerställda obligationer ändrades och det blev svårare att sälja dem. Obligationernas sammanlagda värde ökade år 2013 mest i Sverige och Norge (cirka 6 miljarder euro i båda länderna).

**Tabell 5.** Säkerställda obligationer (miljarder euro) i förhållande till BNP.  
Källa: EMF Hypostat.

	Danmark	Finland	Sverige	Island	Norge
Säkerställda obligationer, md €	359	26	220	0,89	107
I förhållande till BNP, %	147,1	13,7	53	7,6	27,2

### 6.3 Boendebeskattning

Skillnaderna i beskattningspraxisen i fråga om boende är betydligt stora i de nordiska länderna. Det är också beaktansvärt att beskattningspraxisen ändras ofta. Till exempel arvsskatten (och därigenom också arvsskatten för en bostad) avskaffades i Sverige år 2004 och i Norge år 2014. (Holm och Kerkelä, 2014). På försäljningsvinsten för en bostad ska man å andra sidan betala överlåtelsevinst även om man säljer en ärvd bostad. Avsevärda likheter mellan länderna är den differentierade beskattningen av bostads- och finansförmögenheten och möjligheten till skattefrihet för försäljningsvinsten av en egen stadigvarande bostad på vissa villkor. Bostadsförmögenheten anses i de nordiska länderna som en förmögenhetsklass vars primära syfte är att erbjuda boendetjänster.

Fastighetsskatten tillämpas i alla de stora nordiska länderna. Med undantag av Danmark fattas beslut om skatten på kommunal nivå. I Finland fastställer staten ett variationsintervall för fastighetsskatten och kommunen beslutar om skatten inom det angivna intervallet.



**Tabell 6.** Bostadsbeskattningen i de nordiska länderna. Källa: Reiakvam och Solheim (2013) och sakkunnigorganisationer i de nordiska länderna.

	Danmark	Norge	Sverige	Finland
<b>Beskattning av vinst vid bostadsförsäljning</b>	Skattefrihet vid försäljning av egen bostad	Skattefrihet vid försäljning av egen bostad om säljaren bott i bostaden minst ett år under de senaste två åren	Skattefrihet vid försäljning av egen bostad om vinstmedlen investeras i en ny bostad	Skattefrihet vid försäljning av egen bostad om säljaren bott i bostaden de senaste två åren
<b>Skattebehandling av bostads- och finanstillgångar</b>	Varierar	Varierar	Varierar	Varierar
<b>Arvsskatt på bostäder</b>	Varierar enligt släktförhållande och arvets storlek	Nej	Nej	Varierar enligt släktförhållande och arvets storlek
<b>Skattebehandling av ärvda bostads- och finanstillgångar</b>	Varierar	Varierar	Varierar	Varierar
<b>Beskattning av kalkylmässiga boendeinkomster</b>	Varierar	Tvåstegsmodell	Varierar	Varierar
<b>Fastighets-skatt</b>	Statlig skatt, skattetak vid det nominella priset	Kommunal skatt. Kommunen beslutar om tillämpningen	Kommunal skatt, variation enligt kommun och förmögenhetsklass	Kommunal skatt, variation enligt kommun och förmögenhetsklass, nationella gränsvärden

## Källor

- Annaniassen, E. (2014) Norge – det socialdemokratista ägarlandet. I Varför så olika – Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Andra upplagan. Egalité.
- Bengtsson, B., Annaniassen, E., Jensen, L., Ruonavaara, H., Sveinsson, J. R. (2014). Varför så olika? – Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Andra upplagan. Egalité.
- Bengtsson, B. och Jensen, L. (2013) Unitary housing regimes in transition – comparing Denmark and Sweden in a perspective of path dependence and change. Diskussionsunderlag RC 34 för konferensen At home in the housing market, 10–11.7.2013.
- Bengtsson, B. (2014) Sverige – kommunal allmännytta och korporativa särintressen. I Varför så olika – Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Andra upplagan. Egalité.
- Holm, P. och Kerkelä, L. (2014) Voisiko Suomi seurata Ruotsin ja Norjan esimerkkiä? Näkökohtia perintö- ja lahjaverosta sekä luovutusvoittoverosta. PTT rapporter 246. Pellervo ekonomisk forskning PTT.
- Jensen, L. (2014) Danmark – lokal boendedemokrati och nationell korporatism. I Varför så olika – Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Andra upplagan. Egalité.
- Kristensen H., 2007. Housing in Denmark. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research.
- Lujanen, M. (2004). Housing and Housing Policy in the Nordic Countries. Copenhagen: Norden.
- Pittini, A. (2012) Housing Affordability in the EU Current situation and recent trends. CECODHAS Housing Europe's Observatory Research Briefing. Year 5 / Number 1, January 2012.

- Reiakvam, L. och Solheim, H. (2013) Comparison of household debt relative to income across four Nordic countries. Financial Stability, Macprudential. Staff Memo No. 5 /2013. Norges Bank.
- Riksbanken (2014) From A to Z: the Swedish mortgage market and its role in the financial system. Riksbanken studies.
- Ruonavaara, H. (2003) "Finland". Doling, J. & Ford, J. (ed.) Globalization and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union, s. 35–79. Delft: Delft University Press.
- Scanlon, K., Whitehead, C., Fernández Arrigoitia, M. (2014). Introduction. In: Scanlon, K.; Whitehead, C.; Fernández Arrigoitia (ed.) Social Housing in Europe. RICS Research, Real Estate Issues. Wiley Blackwell. 2014. 1–20.
- SM (2012) Ministry of Social Affairs and Integration (Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forhold), 2012 "Social Policy in Denmark". The Danish Presidency of the Council of the European Union 2012 [eu2012.dk].
- SOU 2012:88. Slutbetänkande av Hyresbostadsutredningen (2012) Att hyra – från rätt till en möjlighet till alla. Statens Offentliga Utredningar.
- Sveinsson, J. (2014) Island – självägande och fackligt inflytande. I Varför så olika – Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Andra upplagan. Egalité.
- Sveinsson, J. (2003) Sociala bostäder på Island: Utvecklingstrender och framtidsutsikter. I Allmännyttiga och sociala bostäders framtid i Norden, Nordiska ministerrådet.
- Søholt, S. och Wessel, T. (2010) Contextualising ethnic residential segregation in Norway: welfare, housing and integration policies. Country Report for Norway Published December 2010.
- Turner, B. och Whitehead, C. M. (2002) Reducing housing subsidy: Swedish housing policy in an international context. Urban studies, 39(2), 201–217.
- Finansministeriet i Finland (2014) Budgetpropositionen 2015.

Statistikkällor:

Finlands statistikcentral

Statistiska sentralbyrån i Norge

Statistiska centralbyrån i Sverige

Danmarks Statistik

Hagstofa Íslands

Eurostat

WorldBank

Nordic Statbank

### **PTT julkaisuja, PTT publikationer, PTT publications**

22. Hanna Karikallio. 2010. Dynamic Dividend Behaviour of Finnish Firms and Dividend Decision under Dual Income Taxation
21. Satu Nivalainen. 2010. Essays on family migration and geographical mobility in Finland
20. Terhi Latvala. 2009. Information, risk and trust in the food chain: Ex-ante valuation of consumer willingness to pay for beef quality information using the contingent valuation method.
19. Perttu Pyykkönen. 2006. Factors affecting farmland prices in Finland

### **PTT raporteja, PTT rapporter, PTT reports**

248. Alho, E. – Noro, K. – Pyykkönen, P. 2014. Ruokakorista sijoitus-salkkuun – Näkemyksiä kotimaisesta ruokaketjusta sijoituskohteena.
247. Hietala, J., Alhola, K., Horne, P., Karvosenoja, N., Kauppi, S., Kosenius, A.-K., Paunu, V.-V., Seppälä, J. 2014. Kaivostoiminnan taloudellisten hyötyjen ja ympäristöhaittojen rahamääräinen arvottaminen.
246. Holm, P. ja Kerkelä, L. 2014. Voisiko Suomi seurata Ruotsin ja Norjan esimerkkiä? Näkökohtia perintö- ja lahjaverosta sekä luovutusvoittoverosta.
245. Kerkelä, L., Lahtinen, M., Esala, L., Kosunen, A. ja Noro, K. 2014. Suomen pitkän aikavälin energia- ja ilmastopolitiikka ja teollisuuden kilpailukyky.

### **PTT työpapereita, PTT diskussionsunderlag, PTT Working Papers**

166. Peltoniemi, A., Arovuori, K., Karikallio, H., Niemi, J. ja Pyykkönen, P. 2014. Viljasektorin hintarakenteet.
165. Kosenius, A.-K., Tulla, T., Horne, P., Vanha-Majamaa ja I., Kerkelä, L. 2014. Metsäpalojen torjunnan talous ja ekosysteemipalvelut – Kustannusanalyysi Pohjois-Karjalasta.
164. Hietala, J., Kosenius, A.-K., Rämö, A.-K. ja Horne, P. 2014. Metsätalouden taloudellinen tulos eri kasvatustavoissa.
163. Rämö, A.-K., Kerkelä, L. ja Horne, P. 2014. Marjojen, sienten ja yrttien kaupallinen hyödyntäminen Pohjois-Karjalassa ja Kainuussa.
162. Kämäräinen, S., Rinta-Kiikka, S. ja Yrjölä, T. 2014. Maatilojen välinen yhteistyö Suomessa
161. Kniivilä, M., Kosenius, A.-K. ja Horne, P. 2014. Luontoarvopankkien hyödyt ja haitat sekä soveltuvuus Suomeen