

Värderingschef  
ERIK LÖNNFELDT  
Finlands SKV-Företagsservice Ab  
Finland

## I FINLAND ÄGER MAN SIN BOSTAD – MYTER OCH FAKTA OM DEN FINLÄNDSKA BOSTADSMARKNADEN

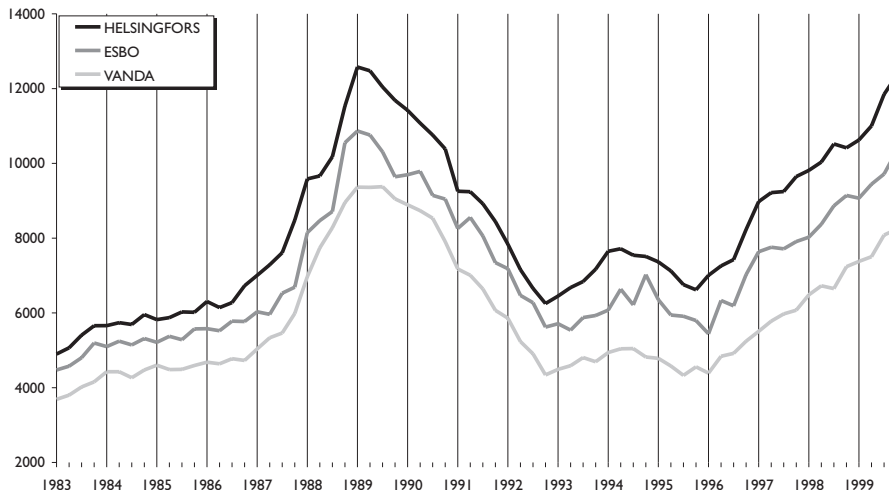
### INTRODUKTION

Medelfinländaren Matti Meikäläinen med familj vill helst bo i ett egnahemshus på landet långt från störande trafik och smutsig luft. Inga grannar skall finnas på ett stenkasts avstånd, men på dagen skall rök synas från grannens skorsten och på kvällen skall ljusen från grannens fönster synas. All service skall finnas i närheten och tomten skall ha goda privata och offentliga trafikkommunikationer med omvärlden, ibland räcker inte ens Internet och mobiltelefonkommunikation för den tystlåtna finländaren. Men det viktigaste av allt, man skall själv äga både hus och tomt!

### HISTORISK TILLBAKABLICK

Varför vill man råda om sin täppa med fullständiga rättigheter? Det är nödvändigt med en historisk tillbakablick för att försöka finna svaret på frågan. Efter 1808–09-års krig förlorade Sverige den östra rikshalvan (Finland) till Ryssland. Finland fick som storfurstendöme vittgående autonomi. En överväldigande majoritet av befolkningen bodde på landet och brukade sin egen jord. Visst fanns det torpare och andra obesuttna, men jordägandet var ändå mycket splittrat och storgodsens få. Under slutet av 1800-talet väcktes en stark finsknationalistisk rörelse som växte i styrka de första åren av 1900-talet under de starkaste förryskningsperioderna. Finländarna ville rå om sig själv, både i sitt eget hus och på riksplanet. Smittan av den ryska revolutionen tog sig i Finland särskilt uttryck i en stark önskan bland den obesuttna befolkningen på landsbygden att få sin egen mark att bruka. Finland fick sin självständighet 1917, men i början av 1918 utbröt krig mot de kvarvarande ryska trupperna (frihetskriget) och mellan besuttna och obesuttna (inbördeskriget).

Såren mellan "de vita" och "de röda" läktes först den 30.11.1939 då Sovjetunionen gick till attack mot Finland. Efter fortsättningskriget var Finland tvungen att permanent avträda ca 12 % av sin bästa mark (bland annat Karelska näset) till Sovjetunionen. I praktiken flydde hela befolkningen från de avträdna områdena till det kvarvarande Finland och genom en massiv operation kunde hundratusentals karelare och frontveteraner få egen mark att bruka. Lantmätarna i Finland gjorde ett enormt jobb när det gällde att för-



HÖGHUSTVÅORNAS PRISUTVECKLING –  
NOMINELLA PRISER 1983–2000 (MK/M²).

KÄLLA: VTT O. STATISTIKCENTRALEN.

delat marken och bestämma ersättningarna för överlåtarna. Det viktiga var att flyktingarna skulle få egna små gårdar. Händelserna efter andra världskriget är en av orsakerna till att medelstorleken på ett jordbruk i Finland (25 ha odlad jord/aktiv gård) ännu är betydligt mindre än till exempel i Danmark eller i Sverige.

Efter kriget levdes knappa år av återuppbyggnad med ett enormt krigsskadestånd att betala till Sovjetunionen. Krigsskadeståndet och återuppbyggnaden kan kanske ses som de främsta orsakerna till att Finland fick en stark industri samtidigt som levnadsstandarden inte hade en möjlighet att stiga på samma sätt som till exempel i Sverige. Under 1960-talet upplevde Finland följaktligen en stark emigrationsvåg till grannen i väster. Trenden svängde helt på 1970-talet, kanske dels för att man ville hem till Finland och med besparingarna köpa ett litet hus eller en lägenhet, i stället för hyresbostaden i någon förtort till Stockholm eller Göteborg.

Först under 1970-talet skedde den stora urbaniseringsvågen med en enorm bostadsproduktion, då man i de flesta kommuner byggde 3–4-vånings elementhus. En stor del av dessa betongklossar var statligt finansierade så kallade aravahyreshus. Begränsningarna i hyror, överlåtelsepris, användning och förvärvare skulle för en betydande del av aravahusbeståndet under åren runt millennieskiftet upphöra, vilket hade möjliggjort en utförsäljning av aravahusen. Ett par år före sekel-skiftet förlängde riksdagen aravabegränsningarna med 20 år när det gäller användning och ägandet av aravahus.

På 1970- och 1980-talen var det fortsättningsvis endast de lägre socialgrupperna som bodde på hyra. En hög inflation, ett relativt svagt uppsägningsskydd för hyresgästerna, från-

varon av en privat hyresbostadsmarknad och ett skattesystem med stora ränteavdrag gynnade inköp av en egen bostad.

Först efter depressionen i början av 1990-talet kan man säga att det blivit socialt accepterat att bo på hyra. Samtidigt har uppluckrandet av hyresgästens uppsägningsskydd skapat en privat hyresmarknad som är transparent. Den i Sverige så vanliga andrahandsmarknaden på hyresbostäder är i Finland närmast obefintlig. Hyresrätt

förekommer inte i finländskt språkbruk. Hyresgästen har ett uppsägningsskydd på 6 månader eller 3 månader (om han bott i lägenheten kortare än 1 år).

### HUR BOR MAN?

Idag är 60 % av bostäderna äganderättsbostäder medan en tredjedel är hyres- eller tjänstebostäder. Bostadsrätterna utgör endast ca 1 % av bostadsstocken. På 20 år har en mindre förskjutning skett från äganderättsbostäder. De senaste åren har bostadsrätterna fått sällskap av nya former av delägarboende. Än så länge utgör de dock endast en marginell del också av nyproduktionen. Sedan 1980 (till 1998) har andelen bostadshushåll i höghus stått oförändrad på ca 43 %. Andelen bostadshushåll i fristående småhus har något gått ner och understiger nu något höghusbostadshushållen. Radhusbostadshushållen har i det närmaste fördubblat sin andel av stocken till ca 14 %. Totalt finns det ca 2,25 miljoner bostadshushåll i Finland mot ca 1,78 miljoner 1980. Av bostadshushållen var 1980 ca 53 % 1- eller 2-personers hushåll. Hushållsstorleken har betydligt krympt så att det 1998 bodde 1–2 personer i ca två tredjedelar av hushållen.

Finländarna bor fortsättningsvis rätt trångt trots att bostadsytan per lägenhet från 1960 har fördubblats (till 1998) och från 1990 stigit med 10 % till 76 m<sup>2</sup>. Bostadsytan per person har ökat med 140 % sedan 1960 och 10 % från 1990 till 35 m<sup>2</sup>. En fjärdedel av befolkningen bor fortsättningsvis trångt, det vill säga i bostäder med mer än 1 person per rum (exkl. köket).

### BESKATTNING AV BOSTÄDER

Beskattningen av bostäder följer idag i stort sett beskattningen av kapitalinkomster. De stora avdragens tid är förbi, då den höga infla-

tionen gjorde att staten i praktiken stod för en betydande del av amorteringen av bostäderna. Det finns två viktiga undantag från normal kapitalbeskattning: 1) Försäljningsvinsten (eller -förlusten) för en bostad som man själv använt som bostad i minst två år är skattefri. 2) Vid inköp av sin första bostad är man befriad för överlåtelseskatt (tidigare kallad stämpelskatt). För placeringsbostäder eller korta innehav bör man betala en kapitalskatt på 29 % på nettohyran eller försäljningsvinsten. Vinsten räknas som en faktisk nominell vinst eller med en kalkylerad anskaffningskostnad på 20 % (eller 50 % om innehavet har varit över 10 år). Överlåtelseskatten som oftast köparen erlägger är för fastigheter 4 % och för aktielägenheter 1,6 %. Fastighetsskatten (som erläggs till kommunen) är i medeltal av storleksordningen 0,4–0,6 % på taxeringsvärdet som i sin tur är uppskattningsvis ca 50–60 % av marknadsvärdet.

### BOSTADSBYGGANDET

Finland har efter den djupa depressionen för tio år sedan upplevt 6 goda år med en årlig BNP-tillväxt på i medeltal 4,5 %. I år väntas tillväxten uppgå till ca 5 %. Bostadsproduktionen (påbörjade bostäder), som under toppåret 1990 var ca 65 000 bostäder, sjönk 1995 till rekordlåga 25 000 bostäder och har efter det stigit stadigt och uppnådde 1999 ca 35 000 bostäder eller 11 % flera än ett år tidigare. Bostadsbyggandet, som nu uppfattas som livligt, har alltså endast med nöd och näppe nått hälften av produktionen under fastighetsboomen. De två första månaderna för det här året tyder på att bostadsbyggandet inte längre ökar i samma takt som tidigare.

Fördelningen av bostadsbyggandet på fristående småhus, radhus och höghus har egentligen inte särskilt mycket förändrats under 1990-talet. Däremot har finansieringsstrukturen klart förändrats. Tyngdpunkten under depressionsåren låg på offentlig finansiering, medan läget nu igen har "normaliserats" och största delen av bostäderna är fritt finansierade (så kallade "hårdvalutabostäder").

Byggnadskostnadsindexet har flera år stigit ca 1 % snabbare än inflationen och stegringen var i mars 2000 på årsbasis knappt 3 %. Priset på byggnadsofferterna lever dock ett helt annat liv än indexet. Under depressionen sjönk offertpriserna radikalt och nu är stegringen betydligt större än förändringen i byggnadskostnadsindex särskilt i större tillväxtcentra som Helsingforsregionen. Byggnadsbranschen sysselsätter idag över 140 000 personer, vilket dock är ännu nästan 60 000 färre än toppåret 1990. De arbetslösa byggnadsarbetarnas antal uppgår till över 20 000. Siffran betraktas nog med en viss skepsis särskilt i huvudstadsregionen där arbetskraftsbristen är kronisk.

### DRIFT OCH UNDERHÅLL

Drifts- och underhållskostnaderna för fritt finansierade höghusbostäder är idag av storleksordningen 15 mk/m<sup>2</sup>/månad och i aravabostäder en tredjedel högre. Orsaken till att kostnaderna i offentligt finansierade bostäder är betydligt högre torde stå att finna i att bostadsbeståndet i betydande grad är (dåligt) byggt på 1970-talet, det periodiska underhållet har skötts mindre bra, slitaget är större

samt att värme- och vattenförbrukningen i hyresbostäder är betydligt högre. Dessutom ingår bostadsreparationskostnaderna i hyreshuset ofta i skötselkostnaderna. De privata bostadsaktiebolagen gör ofta även en märkbar del av underhållsarbetet med talkokrafter. Hyreshuset står ofta på ofri mark (arrendetomter), vilket ökar kostnaderna.

### HYRESMARKNADEN

Hyresmarknaden har stegvis avreglerats och idag omfattas endast en del av de offentligt finansierade bostäderna av en viss reglering. Avregleringen har inte lett till några drastiska hyreshöjningar utan har i övervägande grad haft positiva effekter på hyresmarknaden. Flera privatfinansierade hyresbostäder har kommit ut på marknaden med förbättrad dynamik som följd. Behovet av hyresbostäder har ökat i det "snuttjobbsamhälle" vi lever i. Den unga generationen har också i betydligt högre grad ansett hyresboende som ett bra alternativ till att låta sig förslavas av bankens bostadslån i 15 år.

På 10 år har de fritt finansierade bostädernas hyror årligen stigit med i medeltal ca 5 %. De så kallade aravahyrorna (statsbelånade bostäder) har stigit med en knapp procentenhet mindre. Hyresstegringen har under den senaste tiden korrelerat positivt med ortens storlek. I storstäderna (> 100 000 invånare) har hyrorna stigit dubbelt så snabbt som i samhällen med färre än 20 000 invånare. Hyrorna i nya kontrakt (fritt finansierade bostäder) steg 1999 i huvudstadsregionen med 7,2 % och i övriga landet med 3,1 %. I Helsingforsregionen var medelhyran i nya kontrakt 62 mk/m<sup>2</sup>/månad och i det övriga landet 43 mk/m<sup>2</sup>/månad. Samtidigt låg medelhyran för hela aravahyresstocken i Helsingforsregionen 32 % och i övriga landet 19 % under ovanstående nivå.

Trots att hyresboendet har ökat och bostadspriserna stigit betydligt snabbare än hyrorna är det idag ännu synnerligen populärt att köpa sin bostad. Bostadslånestocken uppgick i slutet av år 1999 till drygt 130 Mrd mk varav närmare 40 % var nya krediter. Medelräntan på de nya krediterna var de första månaderna år 2000 ca 5 %. Den lägsta nivån nåddes sommaren 1999 då man fick bostadslån till i medeltal ca 4,2 %. Den ränta som betalades åren 1994–95 var dubbelt så hög.

### BOSTADSPRISERNA

I jämförelsen har använts den vanligaste prisindikatoren, förändringar i prisen på gamla höghustvåor. De senaste åren har bostadspriserna stigit starkt i Finland, särskilt i huvudstadsregionen. De är dock intressant att konstatera att prisstegringen sedan 1983 i huvudstadsregionen och i övriga landet varit exakt lika stor relativt sett. En bostad som 1983 kostade till exempel 200 000 mk hade ett pris på 425 000 mk 1999. Toppåret 1990 kostade bostäderna i huvudstadsregionen i medeltal ca 10 500 mk/m<sup>2</sup>. Först i fjol överskreds den nivån då medelprisen steg till 11 300 mk/m<sup>2</sup>. Under depressionen sjönk priserna som lägst med ca 40 % till ca 6 300 mk/m<sup>2</sup> (1993). I övriga Finland nådde man under 1990 och 1999 nästan upp till huvudstadsregionens depressionsnivå. Depressionen slog inte till lika hårt som i huvudstaden. Priserna sjönk som mest "endast" ca en tredjedel till ca 4 200 mk/m<sup>2</sup> (1993).

Den allmänna trenden har varit att huvudstadsregionen gått i spetsen för utvecklingen på bostadsmarknaden och det övriga Finland följt efter med några månaders fördröjning. Från 1995 har priserna oavbrutet stigit med en takt på 6–27 % per år. I huvudstadsregionen har priserna stigit med hela 83 % sedan 1993 så att priserna i mars 2000 var i medeltal 12 200 mk/m<sup>2</sup> eller ca 8 % högre än fjolårets medeltal. I Helsingfors finns de dyraste bostäderna och en etta på 30 m<sup>2</sup> kostade i mars ca 430 000 mk medan man fick motsvarande bostad utanför huvudstadsregionen till halva priset. I övriga landet har prisstegringen sedan 1993 varit 53 %, så att prisen i mars 2000 i medeltal var 6 600 mk/m<sup>2</sup> eller ca 6 % högre än 1999. I huvudstadsregionen har priserna sedan det fjärde kvartalet 1999 i det närmaste stått stilla, medan man i övriga Finland kan se en stegring på i medeltal 4 %.

### AVRUNDING

Ägandet av den egna bostaden är en del av nationaliteten, en viktig bit av den finländska folksjälen, en säker punkt i en tillvaro präglad av förändringar. Var i den egna bostaden trivs då finländaren bäst? Naturligtvis i bastun! Kan det finnas något annat svar när det gäller ett folk på drygt 5 miljoner som äger över 2 miljoner bastur!