

# RÖRLIGHET PÅ BOSTADSMARKNADEN

– en nordisk utblick 2.0

*"2022 gav vi ut denna rapport för första gången. Nu är dags för en uppdatering för att **se hur det ser ut i Sverige och våra nordiska grannländer gällande bostadsmarknaden**. Vad har hänt sedan sist och kan vi lära oss något av våra nordiska grannar?"*

Monica Björk, vd Byggmaterialhandlarna



Byggmaterialhandlarna

# INLEDNING

Genom att göra en nordisk utblick vill vi hämta inspiration till hur vi kan få en bättre bostadsmarknad i Sverige. Vi gör en fördjupning i hur bostadspolitiken fungerar i våra grannländer och tittar mer i detalj på ett antal frågeställningar kring respektive lands bostadsmarknad. Vi hoppas på detta sätt kunna inspirera våra svenska riksdagspartier till en bostadspolitik som främjar ökad rörlighet och att unga lättare ska kunna köpa sin första bostad.

Med oss i arbetet har vi haft ett antal frågor som vi har försökt få svar på. Dessa frågor ligger till grund för innehållet i rapporten:

- Hur kommer unga in på bostadsmarknaden. Vilka hinder finns det?
- Hur ser reavinstbeskattning ut vid försäljning av bostäder?  
Går den att differentiera för att öka rörligheten?
- Finns det ett förmånligt bospårande i respektive land och hur ser det ut?
- Vilka kreditrestriktioner och lånevillkor finns för köp av bostad?  
Vilka regler styr kreditrestriktionerna?
- Finns motsvarande ROT-avdraget i de nordiska länderna?

I arbetet med rapporten har vi träffat företrädare från Norge, Finland och Danmark som har gett sin bild av hur respektive land fungerar – och deras bidrag är lärorika. Vi önskar er inspirerande läsning!



*Monica Björk*

Monica Björk, vd Byggmaterialhandlarna  
april 2025

# TRE KONKRETA FÖRSLAG TILL SVENSKA POLITIKER

Vi har studerat våra grannländer och valt ut tre förslag som vi anser skulle kunna ge en bättre dynamik och ökad rörlighet på den svenska bostadsmarknaden. Dessa förslag är värda en diskussion, för att underlätta för unga att kunna köpa sin första bostad och för att de som bott länge i sin bostad – och önskar flytta till annat boende – ska möta färre hinder.

1

## Titta på Norge och Finland:

### Inför ett bospar för unga.

Det ska löna sig att vara flitig och spara. I både Norge och Finland finns det ett statligt subventionerat bospar för unga. Det bygger på att om du sparar en summa pengar så får du högre ränta på ditt sparande. Och sedan när du har sparat till en viss nivå får du också ett förmånligare lån än på öppna marknaden. Villkoren varierar mellan de olika länderna, men är en populär sparform för att kunna köpa sitt första boende. I Norge klassas du som ung upp till 34 år, medan i Finland upp till 44 år. Oavsett utformning så är det viktigt att få igång en sparkultur i Sverige för framtida boende och lära den unga generationen att tänka långsiktigt.

2

## Lär av Finland:

### Förstagångsköpare får låna upp till 95% av bostadens köpeskilling.

I Sverige får en bostadsköpare låna maximalt 85% av bostadens köpeskilling, oavsett om du är förstagångsköpare eller inte.

I Finland får förstagångsköparen låna upp till 95% av köpeskillingen. Ibland krävs också ett borgensåtagande och där kan finska staten gå in och täcka 20% av köpeskillingen. Att höja lånedelen för just förstagångsköpare är en bra möjlighet för unga att komma igång med sin bostadskarriär.

3

## Studera Danmark och Finland:

### Slopad reavinstskatt om du ägt din bostad en längre tid.

Sveriges höga reavinstskatt skapar en inlåsnings effekt. Många väljer att bo kvar längre än de egentligen önskar i den bostad som de äger och har bott länge i och vars värde har ökat kraftigt. Detta leder till en minskad rörlighet och dåligt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. I Danmark behöver du inte betala reavinstskatt vid försäljning av bostaden om du har bott där minst tre år. I Finland är det två år som gäller. Vi föreslår att dagens reavinstskatt på 22 procent reduceras till 10 procent om du har ägt bostaden i minst tre år. Det skulle markant öka rörligheten på bostadsmarknaden och minska inlåsnings effekten.

# SVERIGE HUR FUNGERAR BOSTADSMARKNADEN IDAG?

Sverige är det mest folkrika landet i Norden med nästan 10,5 miljoner invånare. Befolkningen är koncentrerad till de tre största städerna. Stockholms län har cirka 2,6 miljoner invånare, Göteborgsregionen har ungefär 1,1 miljoner och Malmö kommun har cirka 370 000 invånare. I dessa tre områden bor cirka 40 procent av landets befolkning. Koncentration till storstäderna leder till en hög efterfrågan på bostäder och vissa områden upplever kraftiga prisökningar.

2023 var ett ekonomiskt prövande år för bolånetagare som pressades av ökade räntor och stigande kostnader. I början av 2024 justerades räntorna nedåt och bostadspriserna steg då något. Riksbanken förutspår ytterligare räntesänkningar det kommande året. Trots troliga räntesänkningar framöver förväntas bolåneräntorna under 2025 vara ungefär dubbelt så höga som 2021.

## Ett varierat utbud av boendeformer

De vanligaste boendeformerna i Sverige är småhus, bostadsrättslägenheter, ägarlägenheter och hyresbostäder. För studenter finns det särskilda bostäder som hyrs ut av stiftelser och företag, vilket är avgörande för att möta behoven hos de som kommer till städerna för att studera.

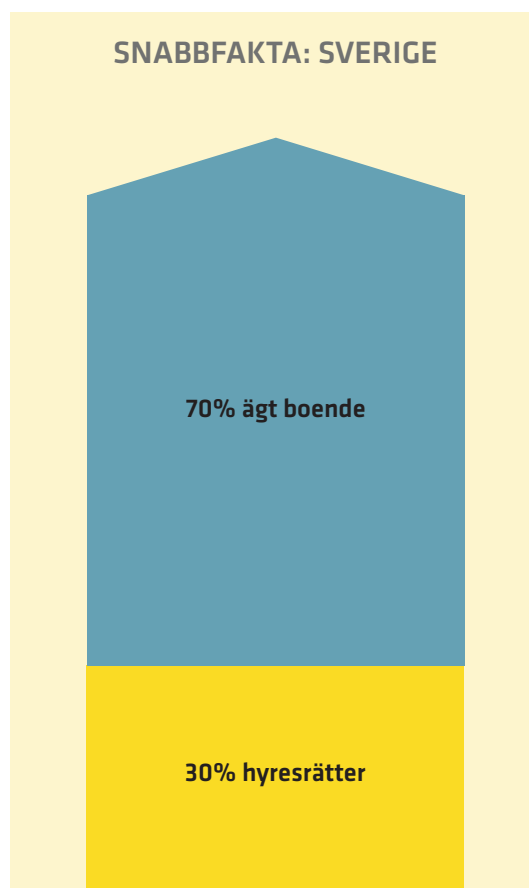
I Sverige finns det idag drygt 5,2 miljoner bostäder, enligt SCB. Dessa fördelas på 2,1 miljoner småhus och 2,7 miljoner lägenheter. Resterande är specialbostäder såsom äldreboenden och studentbostäder. Det innebär att vi har en fördelning på cirka 70 procent ägt boende och 30 procent hyresrätter.

## Antal påbörjade bostäder i Sverige

År 2023 påbörjades byggandet av 32 000 bostäder (varav flerbostadshus stod för 23 000). För 2024 är prognosen 27 000 bostäder och för 2025 väntas det öka till 32 000 bostäder. Underskottet är fortfarande stort på prisvärda bostäder, vilket gör det svårt för många att komma in på

bostadsmarknaden. Ofta nyttjas det befintliga bostadsbeståndet inte fullt ut.

En av utmaningarna är att unga har svårt att få sin första bostad. Detta kan leda till att de måste bo kvar hos sina föräldrar längre än de hade önskat. Förseningar i inträdet i vuxenvärlden kan



påverka livsval och ekonomisk självständighet, något som kan få långtgående konsekvenser för individers livskvalitet.

### **Bostadsbrist i hälften av kommunerna**

Boverket gör varje år en rikstäckande bostadsmarknadsenkät. I den senaste (2024) anger hälften, 148, av kommunerna, att de har brist på bostäder, medan 119 säger sig ha en balans på utbud och efterfrågan. Detta av totalt 290 kommuner.

### **Hur finansieras köp av bostad?**

Ett bostadsköp finansieras oftast via ett bolån. I Sverige får du låna max 85 procent av köpeskillingen med begränsningen max 4,5 gånger din årsinkomst. Det innebär att många i praktiken får låna en betydligt lägre summa än maxtaket på grund av att de når taket för årsinkomst först. Det finns amorteringskrav om du har lånat mer än 50 procent av bostadens värde. Andelen varierar mellan 1-3 procentenheter beroende på lånets storlek.

I november 2024 redovisades utredningen "Översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder" för regeringen. I den föreslås bland annat att man ska få låna upp till 90 procent av köpeskillingen vid köp av bostad. Men också att man justerar upp skuldkvottaket och får låna upp till 5,5 gånger årsinkomsten samt att amorteringskravet minskar från 2 till 1 procent ner till 70 procent av bostadens värde. Ärendet bereds just nu i Regeringskansliet.



**I hälften av Sveriges kommuner råder fortfarande bostadsbrist.**



**Sverige har inget statligt sanktionerat bosparande.**

### **Bosparande i Sverige**

Det bosparande som finns idag i Sverige är kopplat till ett fåtal större bostadsorganisationer såsom Riksbyggen, SKB och HSB. Som bosparare är du bunden till deras byggande och bostadskö.

Även ISK-sparandet har omnämnts i den politiska debatten som en sorts bosparande, men det är enbart ett skattefritt sparande som inte siktar in sig specifikt för köp av bostad. Det finns inget statligt sanktionerat bosparande.

### **Reavinst vid försäljning av bostad**

Vid försäljning av en bostad betalas det 22 procent i reavinstskatt på vinsten. Denna skatt går i nuläget att skjuta upp till senare betalning utan ränta, men innebär i praktiken en stor utgift och att många personer avstår att flytta på grund av höga kostnader vid försäljning.

### **ROT-avdrag och motsvarande stimulanser vid renovering och tillbyggnad**

Den som äger småhus eller har en bostadsrätts-/ägarlägenhet får en skatterabatt på 30 procent upp till 50 000 kronor per person och år vid nyttjande av ROT. Rabatten gäller för arbetskostnaden för alla reparationer, om- och tillbyggnader i småhus samt arbete på tomten i samband med ledningsdragning. För bostadsrätter och ägarlägenheter godkänns bara arbetskostnader för de delar av lägenheten som den boende har ansvar för, det vill säga inte utsidan.

ROT-avdraget infördes i Sverige år 1993 som en åtgärd för att minska förekomsten av hushållens inköp av svart arbetskraft inom byggsektorn.

# NORGE: 76% AV BEFOLKNINGEN ÄGER SIN EGEN BOSTAD

Vårt grannland i väster har 5,5 miljoner invånare, varav cirka 1,2 miljoner bor i och omkring huvudstaden Oslo. Näst störst är Bergen med 260 000 invånare följt av Stavanger med 230 000 invånare.

Enligt Statistisk Sentralbyrå i Norge har landet en av de högsta andelarna med egenägda bostäder i världen. Vid senaste räkningen i början av 2024 ägde 76 procent av landets invånare sin egen bostad och 24 procent bodde i en hyrd bostad. Myndigheten bedömer att endast 6 procent räknas som trångbodda.

Landets boendeformer kan delas in i tre huvudgrupper:

- ägarbostad (*selveierbolig*) inklusive villor
- hyresbostad (*leiebolig*)
- andelslägenhet/bostadsrätt/aktielägenhet

För studenter finns särskilda studentbostäder som hyrs ut av stiftelser och företag. Dessa förmedlas oftast via studentorganisationer som finns på högskolor och universitet. En del av detta system finansieras via staten. Som student kan du få bostadsbidrag (*bostøtte*).

I andelslägenhet/bostadsrättslägenhet hyr du lägenheten av en bostadsrättsförening som du är delägare i. Du köper rätten att hyra en viss lägenhet (*bostadsrätt*) och betalar hyra till föreningen. Hyran går till underhåll och daglig drift av föreningen.

En aktielägenhet liknar en andelslägenhet men istället för att köpa en andel så köper du en aktie med rätt att hyra en särskild bostad. Du blir delägare (*aksjonær*) i bostadsaktiebolaget och får

medbestämmanderätt tillsammans med övriga aktieägare.

## En social bostadspolitik hjälper unga in på bostadsmarknaden

Den nuvarande norska regeringen har infört en så kallad social bostadspolitik för att ge personer som står utanför bostadsmarknaden möjlighet att skaffa sig en bostad. Målsättningen är att ingen ska vara bostadslös i Norge, och att barn och unga ska ha möjlighet till goda bostadsförhållanden. Det går att söka startlån hos kommunen om det saknas egenkapital eller finns problem med att finansiera bostaden genom privata banker.

### SNABBFAKTA: NORGE

76% ägt boende

24% hyresrätter

Bostaden måste uppfylla bestämda kriterier för att du ska få hjälp. Systemet riktar sig främst till personer med låg inkomst. Bidraget söks i den kommun du bor i. Den statliga Husbanken administrerar systemet.

### **Bospar för unga**

Det finns ett system kallat BSU (*Boligspår for Ungdom*) som är statligt subventionerat för att unga ska spara till sin första bostad. Du får vara max 34 år och spara upp till 27 500 NOK per år (maximalt 300 000 NOK). Du får 10 procent skatteavdrag på sparat belopp. Räntan är högre än ett vanligt bankkonto och pengarna får endast användas till köp av bostad, betala av på bolån eller större renoveringar.

### **Hur finansieras köp av bostad?**

De flesta banker i Norge erbjuder bolån för köp av hus eller lägenhet. Bolånet har en återbetalningstid på mellan 20-30 år. I december 2024 beslöt regeringen att höja sänka kravet på kontantinsats från 15% till 10%. Det innebär att man får låna upp till 90% av köpeskillingen vid köp av ny bostad.

### **Reavinsten blir skattefri efter två år**

Systemet för reavinstbeskattning har nyligen ändrats i Norge, då det är vanligt att många norrmän äger två bostäder. Din permanentbostad kallas för primärbostad och din andra bostad

kallas för sekundärbostad. Den hyrs oftast ut i andra hand.

Om du säljer din primärbostad och har bott där i minst 12 (av 24) månader, samt ägt den minst i 12 månader, blir din reavinst helt skattefri. Annars beskattas vinsten som kapitalinkomst, vilket ligger på 37 procent i nuläget.

Om du säljer din sekundärbostad är vinsten alltid skattepliktig och beskattas då som kapitalinkomst. Har du ägt ditt fritidshus är vinsten skattefri efter fem år.

### **Inget ROT-avdrag i Norge - i nuläget**

Mellan åren 2013-2015 pågick en stor debatt i Norge om man skulle införa ROT-avdrag enligt svensk modell. Efter en utredning av Finansdepartementet landade den dåvarande politiska majoriteten (regeringen Solberg) i att kostnaden för att införa ROT-avdrag skulle vara alldeles för hög i syfte att motverka svart arbetskraft inom byggsektorn. Argumentet mot ROT-avdrag var då att de flesta norrmän har råd att köpa dessa tjänster vitt.

Även i nutid går diskussionen om införande av ROT-avdrag trögt i Norge. Istället förs nu en diskussion om att införa stöd för energieffektivisering, så att man kan minska uppvärmningskostnaderna.

# INTERVJU ASLAUG KOKSVIK

## BRANSJEDIREKTÖR BYGGVAREHANDEL, VIRKE

### - Hej Aslaug! Vi är nyfikna på hur det ekonomiska läget är i Norge just nu, i slutet av 2024?

- Vi har fortsatt hög inflation i Norge och har ännu inte genomfört några sänkningar av räntan. Men räntetoppen är troligtvis nådd, och vi väntar oss sänkningar under 2025. Det leder till att den norska kronan är fortsatt svag. Vi har en låg arbetslöshet i landet på ca 4 procent. Privatkonsumtionen börjar gå uppåt och den spås fortsätta uppåt nästa år. Det råder brist på arbetskraft inom byggbranschen. Om politikerna vill att fler bostäder ska byggas samtidigt som bostadspristillväxten och inflationen hålls på en sund nivå, så har vi ett stort behov av tillgång till kvalificerad arbetskraft i branschen

### - Hur ser det ut på bostadsmarknaden just nu?

- Fortsatt mörkt på bostadsmarknaden, främst beroende på det höga ränteläget. Bostadsproduktionen har det senaste året sjunkit med 10 procent och för 2024 så räknar vi med att det byggs ca 16 500 bostäder. Detta beror på att byggkostnaderna i Norge har stigit kraftigt, både materialpriser och personalkostnader. Det är fortfarande svårt för ungdomar och unga vuxna att ha råd att köpa en egen bostad. Myndigheterna har precis ändrat reglerna kring belåningen och sänkt kapitalkravet till 10 procent. Det är även svårt att komma in på hyresmarknaden eftersom de objekt som finns oftast har förhållandevis hög hyra. I byggmaterialhandeln ser vi en svag vändning uppåt och då främst på privatmarknaden. Proffsmarknaden faller fortfarande i försäljning.

### - Finns det några politiska förslag som diskuteras för att stötta byggsektorn?

- Energieffektivisering diskuteras nu i politiken, vi har många bostäder och byggnader som läcker energi. Det finns också krav från EU som kommer att påverka att fler åtgärder måste genomföras. I det sammanhanget är ENØK-satsningar\* inom byggnation lågt hängande frukt. Man driver också ett generellt arbete med ökad digitalisering i byggprocessen och man försöker förenkla regelverket. Vi har också haft en diskussion om att införa en motsvarighet till ROT, men det har fallit på att det anses vara en för hög kostnad. Nu ligger istället fokus på om vi kan hitta former för ett stöd kopplad till energieffektivisering. Här har vi förhoppningar om att det finns ett stöd på plats inom de närmsta åren.

\* ENØK-satsningar är ett program med fokus på energieffektivisering. Målet är att spara energi och minska kostnader för att göra byggnader mer klimatsmarta. Finansieras av statliga bolaget Enova.





# DANMARK: HÖGST ANDEL HYRESRÄTTER I NORDEN

Med knappt 6 miljoner invånare är Danmark det tätast befolkade landet i Norden. I och omkring huvudstaden Köpenhamn bor det cirka 1,3 miljoner invånare. Århus är landets andra största stad med 350 000, följt av Odense med 205 000 invånare.

## Hur ser bostadsmarknaden ut i Danmark?

I Danmark finns det totalt 2,7 miljoner bostäder. Av dessa är 1,1 miljoner småhus varav resterande är flerbostadshus. Det finns 1,3 miljoner hyresrätter och de har ökat något i andel senaste åren. 40 procent av befolkningen bor i hyresrätt och 60 procent i ägt boende. Landet har flera olika boendeformer och påminner i sin struktur om Norges, med ägarbostad, andelsbostad och hyresbostad.

En andelsbostad är en del av en fastighet som ägs och drivs av en förening. Det innebär att fastigheten bebos av föreningens medlemmar. När du köper en andelsbostad äger du inte din bostad. Du är medlem i andelsbostadsföreningen och äger en andel av föreningens tillgångar med nyttjanderätt till en av lägenheterna (motsvarar den svenska bostadsrätten).

## Inget bosparande, men fonder för bostadsköp

Det finns inget specifikt system för bosparande i landet, men däremot ett grundlånesystem (Realkredit) som riktar sig till danska privatpersoner. Ett bolån i Danmark består typiskt sett av 80 procent realkreditlån, 15 procent banklån och 5 procent kontantinsats. Lånet ska alltid amorteras på 30 år. Generellt är bolån dyrare i Danmark än vad de är i Sverige.

Det finns flera större fonder som kan hjälpa dig att finansiera ditt bostadsköp eller vid renove-

ringar, såsom Realdania och Landsbyggefonden. Ambitionen vid nyproduktion är att minst 25 procent av bostäderna ska vara hyresrätter. I dessa kan man också styra vilka som ska få hyra lägenheterna, till exempel medborgare med särskilda behov, ungdomar och studenter.

## Reavinst vid försäljning av bostad

Om du har bott i din bostad i minst tre år behöver du inte betala reavinst om du säljer den. Däremot betalar alla danskar en årlig fastighetsskatt. Två typer av skatt kopplas till fastigheten: fastighetsskatt (*ejendomsskat*) och fastighetsvårdesskatt (*ejendomsværdiskat*). Fastighetsskatten baseras på tomtens värde, vilket beräknas utifrån tom-

## SNABBFAKTA: DANMARK



tens placering och husets tillstånd. Fastighetsvärdesskatt bestäms vartannat år. Alla egendomar får en offentlig värdering. Denna ligger till grund för fastighetsvärdesskatten, som normalt är 1 procent av den del av fastighetsvärdet upp till 3.040.000 DKK (2024). För den delen som överstiger så betalar man 3 procent av värdet i skatt.

#### **ROT-avdrag och motsvarande stimulanser vid renovering och tillbyggnad**

I Danmark kallas denna form av avdrag för servicefradraget. Under 2024 är gällande avdrag upp till 6 600 DKK per person för tjänster i hemmet och avdrag på upp till 14 400 DKK för miljövänliga och

energibesparande renoveringstjänster. Det är endast arbetskostnad man får dra av, inte material eller utrustning. Godkända arbeten kan till exempel vara isolering av tak, golv och väggar; byte av fönster eller dörrar; installation av värmesystem; solceller; bortforsling av olje- och gaspanna.

Utformningen av servicefradraget inkluderar även tjänster som motsvarar det svenska RUT-avdraget och här ingår bland annat städning, barnpassning och allmän hjälp i hemmet. Alla personer som är skatteskyldiga i Danmark kan nyttja avdraget, oavsett om de äger eller hyr bostaden som arbetet utförs i.

# INTERVJU STEPHANE VINDUM BARBOU DES PLACES

## DANSKA AMBASSADEN I STOCKHOLM

### - Hej Stephane! Hur ser den danska bostadsmarknaden ut i nuläget?

- I Danmark ser vi nu en urbaniseringstrend, där fler flyttar in till städerna. Man satsar på att bygga kompakt och fokuserar mycket på att det ska vara gång- och cykelavstånd till de mest nödvändiga samhällsfunktionerna. I Köpenhamn har man också omvandlat de flesta vindsvåningar till lägenheter för att kunna utnyttja husens yta fullt ut. Danmark är också plattare till ytan än Sverige och det gör att grundläggningen blir billigare och att vi kan producera bostäder till lite lägre priser.

### - Har unga svårt att få bostad i Danmark?

- Det är svårt i de större städerna eftersom många flyttar in dit. Men då det finns krav på minst 25 procent hyresrätter i nyproduktion, så finns det ändå möjligheter för de unga att hitta ett boende.

### - Hur långt har ni kommit med digitalisering i byggprocessen?

- Danska staten satsar nu på ökad digitalisering i hela planprocessen, med syfte att snabba på bostadsprojekten. Tanken är att det ska gå så snabbt som möjligt från ritning till färdigt hus. Jag upplever att stadsutvecklingsprojekt går lite snabbare i Danmark än i Sverige.

### - Vad är annars trenden kring byggande i Danmark?

- Vi har under många år haft flera intressanta arkitektprojekt kopplat till återbruk och cirkulär ekonomi. Oftast så testar vi idéer i en mindre skala och sedan utvärderar vi efteråt och ser om det går att skala upp. Ett intressant projekt är Lendager groups Trä i Aarhus där man har byggt Danmarks högsta timmerhus 80 meter. Med en stomme i trä och en fasad som till stora delar består av återbrukat trä är den ett intressant exempel på vad som går att bygga.



# FINLAND: FÖRSTAGÅNGSKÖPARE FÅR LÅNA UPP TILL 95%

Finland har knappt 5,6 miljoner invånare, varav cirka 1,1 miljon bor i och omkring huvudstaden Helsingfors. Andra största stad är Tampere med drygt 300 000 följt av Åbo med 250 000 invånare.

Byggsektorn har tidigare varit det stora dragloket i landets ekonomi, men har nu blivit det stora sänket. Prognoserna för 2025 är fortsatt dystra och bostadsproduktionen är den lägsta i landet sedan 1996.

## Hur fungerar bostadsmarknaden i Finland?

De vanligaste boendeformerna i Finland är ägarbostad/småhus, bostadsrätt samt kommunal och privat hyresbostad. För studenter finns det särskilda studentbostäder som hyrs ut av stiftelser och företag.

## Hur finansieras köp av bostad?

Det finns flera olika alternativ att finansiera sitt bostadsköp i Finland.

Redan 2016 infördes möjligheten att förstagångsköpare av en bostad får låna upp till 95 procent av köpeskillingen. Kravet är då en egen kontantinsats på 5 procent. Det har möjliggjort för många unga att köpa sin första bostad.

Med BSP (*Bostadssparpremier*) bistår finska staten unga i köpet av deras första ägarbostad. Du kan öppna ett BSP-konto i en bank om du är 15–39 år gammal och inte tidigare har ägt en bostad. Efter att du sparat minst 10 procent av bostadens anskaffningspris, kan banken bevilja dig ett BSP-lån.

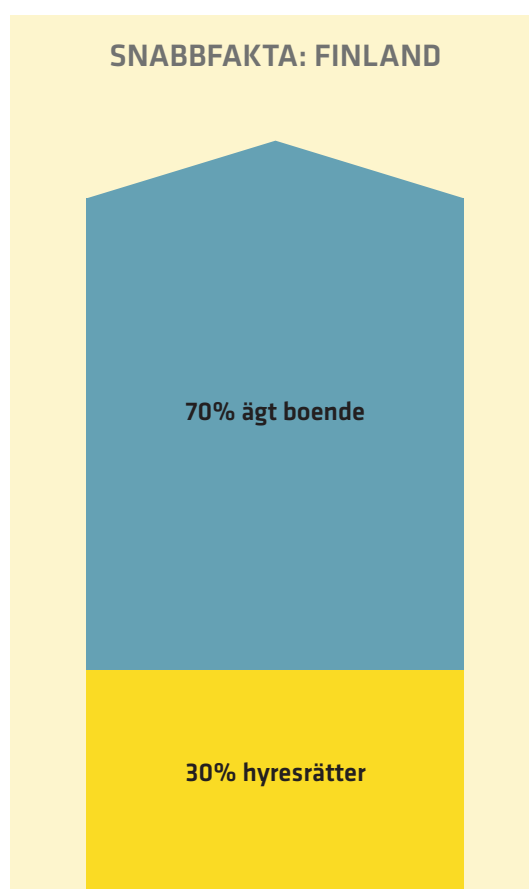
BSP-räntestödslånet innebär följande:

- skattefri ränta och tilläggsränta för besparingarna
- lägre ränta än för andra motsvarande lån som banken beviljar för köp av första bostad
- statens räntestöd under tio års tid
- avgiftsfri statsborgen

Ska du köpa en bostad under andra omständigheter får du låna upp till 85 procent av köpeskillingen.

## Reavinst vid försäljning av en bostad

I Finland behöver du inte betala reavinstskatt vid försäljning av bostad om du har ägt den minst i två



år. Du ska ha bott stadigvarande i bostaden under denna tid, annars beskattas vinsten som kapitalinkomst. På vinst upp till 30 000 euro är skattesatsen 30 procent, på överstigande belopp är den 34 procent. Om du säljer bostaden med förlust kan du dra av förlusten i deklarationen.

#### **ROT-avdrag och motsvarande stimulanser vid renovering och tillbyggnad**

I Finland finns det en variant av det svenska ROT- och RUT-avdraget. Det kallas för *Hushållsavdraget*. Det är en skattelättnad som man kan ansöka om till sitt hem eller sin fritidsbostad och gäller köp av tjänster såsom städning, barnpassning eller renovering.

För 2019 var avdraget 2 400 euro/år och inför år 2020 var avdragets maximibelopp 2 250 euro. Hushållsavdrag beviljas endast för arbetskostnaden. Det går till exempel inte att få avdrag för materialkostnader relaterade till renoveringsarbete. År 2020 sjönk den avdragbara andelen från 50 till 40 procent.



**Produktionen av nya bostäder i Finland är den lägsta sedan 1996.**

# INTERVJU MINNA LIUKSIALA

## VD FINNISH HARDWARE ASSOCIATION

### - Hej Minna! Hur skulle du beskriva den finska bostadsmarknaden i nuläget?

- Nyproduktionen av bostäder har sjunkit kraftigt i Finland. Under 2023 byggdes 18 000 bostäder och för 2024 är prognosen 17 000 bostäder. För 2025 så spås det byggas cirka 20 000 bostäder. Detta ska jämföras med vårt rekordår 2021 då det byggdes hela 45 000 bostäder. För att vi ska ligga i linje med behovet så skulle vi behöva bygga 35 000 bostäder per år. Så i nuläget byggs det alldeles för lite, vilket skapar flera olika problem.

- Vi ser en generell inbromsning på bostadsmarknaden. Det råder en större osäkerhet hos privatpersoner kring att byta bostad. Finländarna håller hårt i plånboken nu. Men även de stora investeringarna har dragit öronen åt sig och går inte längre in i byggprojekt, vilket minskar byggtakten ytterligare.

### - Hur påverkades bostadsmarknaden under pandemin?

- Vi ser en post-covideffekt på bostadsmarknaden. Under pandemin jobbade många hemma och då efterfrågades större bostäder och många flyttade. Det resulterade i ett överskott av mindre boenden, som har visat sig vara svåra att sälja. Det leder till att nyproduktion av mindre boenden nästan helt har stannat upp. Man har faktiskt inte byggt så få bostäder i Finland sedan 1996.

### - Vilka förslag diskuterar man inom politiken för att stötta byggsektorn?

- Från politiskt håll så är det inte något finansiellt stöd att hämta för byggsektorn i nuläget. Man inriktar sig istället på åtgärder som inte kostar pengar. En av dessa åtgärder är en förenklad hantering av bygglovsprocessen. Sedan tidigare får en förstagångsköpare låna upp till 95 procent av bostadens köpesumma, vilket är ett bra sätt för unga att få in en fot på bostadsmarknaden.

### - Finns det något ljus i tunneln i nuläget?

- Hoppet för bygg- och bostadssektorn kommer främst från privatpersoner och mindre företag som gör investeringar i mindre byggprojekt. Vi tittar nu också på EU:s energieffektiviseringsdirektiv och vad vi i Finland kan göra kring det. Här har vi förhoppning om att större statliga satsningar ska hjälpa till att vända trenden. I dagsläget finns enbart stöd för att byta ut uppvärmning, om du har en oljepanna – men inte för att exempelvis göra tilläggsisolering, byta fönster och skaffa solceller.



## STORT TACK!

I framtagandet av rapporten har följande parter bistått med hjälp och information: Virke i Norge, Danska Ambassaden i Sverige, Finska Byggmaterialhandlarna (RASI Finnish Hardware Association).

## KÄLLHÄNVISNING

I arbetet med rapporten har vi i huvudsak utgått ifrån offentliga källor. Dessa är: Boverket, Finansinspektionen, Skatteverket, SCB, Statistisk Sentralbyrå i Norge, Norska Skatteverket – Skatteetaten, OECD, Nordiska ministerrådet samt officiell statistik från regeringarna i Danmark, Norge och Finland.

### LÄS MER OM NORGE:

Norska Finansdepartementet - Villkor för bostadslån

[www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2791101/](http://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2791101/)

Norska skatteverket – Skatteetaten – hur beräknas reavinstskatt vid försäljning av bostad

[www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/salg/](http://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/salg/)

Rapport: Norsk bostadspolitik i ett internationellt perspektiv

<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/11250/2835038/NOVA-Rapport-7-2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Statistisk sentralbyrå – Hur många äger sitt boende i Norge

[www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert](http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert)

Utredning från Norska Finansdepartementet om ROT-avdrag

[www.regjeringen.no/contentassets/967bf1d8678f4fdd85984fab1e8ea6a7/rot\\_rapport.pdf](http://www.regjeringen.no/contentassets/967bf1d8678f4fdd85984fab1e8ea6a7/rot_rapport.pdf)

Statliga husbanken

[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)

### LÄS MER OM DANMARK:

Värderingsportalen – få en korrekt värdering av din bostad

[www.vurderingsportalen.dk/](http://www.vurderingsportalen.dk/)

Angående dansk fastighetsskatt

<https://skat.dk/borger/bolig-og-ejendomme/salg-af-bolig/salg-af-ejebolig>

Utvecklingen av Köpenhamnsregionen

Velkommen til By & Havn - By & Havn ([byoghavn.dk](http://byoghavn.dk))

Landsbyggefonden – stöttar husprojekt i hela Danmark

[www.landsbyggefonden.dk](http://www.landsbyggefonden.dk)

Håndværkerfradraget i DK

Skat.dk: Håndværkerfradrag og servicefradrag

Om fastighetsskatt i Danmark

[www.oresunddirekt.se/se/jag-vill-flytta-till-danmark/bostad/fastighetsskatt-om-du-koper-bostad-i-danmark](http://www.oresunddirekt.se/se/jag-vill-flytta-till-danmark/bostad/fastighetsskatt-om-du-koper-bostad-i-danmark)

### LÄS MER OM FINLAND:

Ekonomiska läget i Finland

<https://rt.fi/wp-content/uploads/2024/11/RT-economic-survey-autumn-2024-EN.pdf>

Beviljade bygglov och bostadsproduktion

<https://stat.fi/sv/publikation/clmkdxbmk3y510cunvva8hgy9>

Bostadslån till unga BSP (Bostadssparpremie)

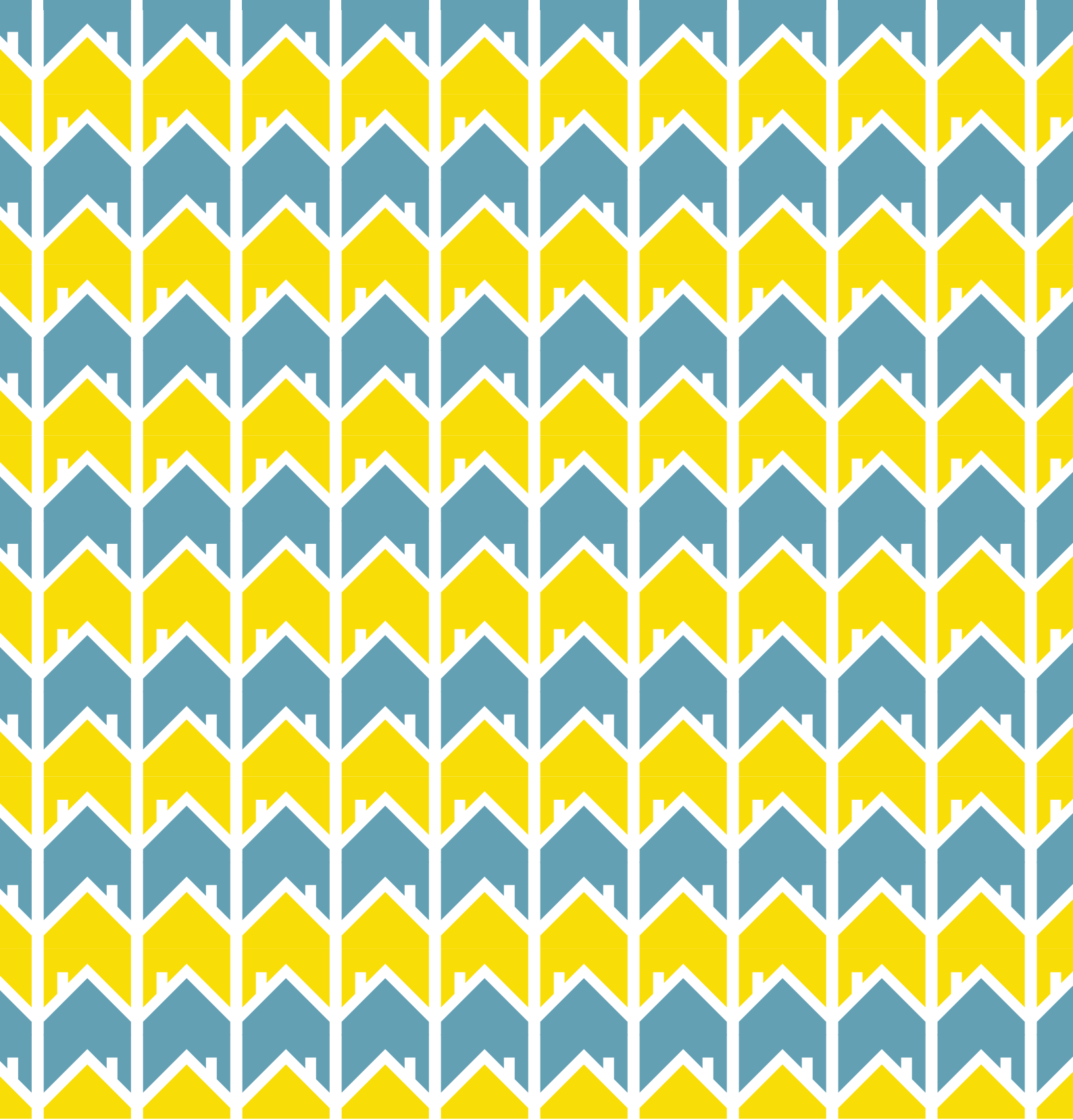
[www.valtiokonttori.fi/sv/tjanst/bsp-sparande-och-bsp-lan/#bsp-sparande](http://www.valtiokonttori.fi/sv/tjanst/bsp-sparande-och-bsp-lan/#bsp-sparande)

Reavinstbeskattning vid försäljning av bostäder

[www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/forsaljning\\_av\\_bostad/](http://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/forsaljning_av_bostad/)

Rapporten är framtagen av Agaton Communications i samarbete med Byggmaterialhandlarna.

Formgivning: Fantasiskafferiet. Tryck: Uffe Tryckare, Upplands Väsby, 2025.



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