

# Med sikte på en ny bostadspolitik



KOMMUNFÖRBUNDET  
FÖRBUNDET

Kommunförbundets  
diskussionsunderlag  
1/2026

Kommunförbundets  
diskussionsunderlag 1/2026  
ISSN 3087-8640 (pdf)



[kommunforbundet.fi/](http://kommunforbundet.fi/)  
[kommunforbundet/avsnarvillkor](http://kommunforbundet.fi/avsnarvillkor)

Kommunförbundet  
Andra linjen 14  
00530 Helsingfors  
[www.kommunforbundet.fi](http://www.kommunforbundet.fi)

Helsingfors 2026

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Bostadspolitiken i förändring .....</b>	<b>3</b>
	Inledning.....	4
	Nuläget .....	5
	Ett nytt kapitel i bostadspolitiken.....	6
	Bostadspolitiken är strukturpolitik – även i framtiden.....	7
	Bostäder är en förutsättning för tillväxt och arbetskraftens rörlighet.....	8
<b>2</b>	<b>Byggstenar och villkor för den nya bostadspolitiken .....</b>	<b>9</b>
	Finansieringen för byggande och renoveringar har blivit stramare.....	10
	Bostadslösheten ökar igen .....	11
	Byggstenar för den nya bostadspolitiken.....	13
	Vision: bostadspolitiken är en drivande faktor för tillväxt och livskraft.....	14
<b>3</b>	<b>Invanda strukturer omprövas .....</b>	<b>15</b>
	Myten om produktion av bostäder till ett rimligt pris .....	16
	Kommunernas hyreshusbolag: genomsnittet är inte beskrivande .....	17
	Hyreshusbolagens nya grepp i bostadspolitiken: Projektet Kerrostalo2000 .....	18
<b>4</b>	<b>Demografisk förändring och en krympande välfärdsstat – ingen återvändo till det som varit .....</b>	<b>19</b>
	Framtida utmaningar och möjligheter inom bostadspolitiken.....	20
	Grön omställning och investeringar – bostäder en flaskhals? .....	21
	Kommunernas hyreshusbolag och deras roll i kommuner där det görs investeringar .....	22
	Invandring .....	23
	Befolkningsförändring och åldrande .....	24
	Segregationen utmanar den sociala hållbarheten i bostadsområdena.....	25
	Aktiv bostadspolitik och aktivt bostadsbyggande i städer och kommuner .....	27
<b>5</b>	<b>Den nya bostadspolitikens roller och prioriterade åtgärder.....</b>	<b>28</b>
	Statens roll och ansvar i den nya bostadspolitiken .....	29
	Kommunernas roll och ansvar i den nya bostadspolitiken .....	30
	Sammandrag, åtgärdsförslag.....	31



**1**

# **Bostadspolitik i förändring**

# Inledning

Det har uppstått stora skillnader på bostadsmarknaden och i kommunernas verksamhetsmiljö. Enhetliga bostadspolitiska lösningar som tillämpas i hela landet möter inte områdenas olika behov. Vi behöver olika lösningar som erkänner skillnaderna i kommunernas ekonomiska bärkraft och de olika förutsättningarna i växande stora städer och kommuner som tappar invånare.

Lösningarna måste dels stödja en kontrollerad anpassning i områden med avtagande efterfrågan, dels möjliggöra bosättningen av arbetskraft och tillväxtförutsättningarna i områden där befolkningen, investeringarna och arbetsplatserna ansamlas. Detta förutsätter flexibla strukturer, förutsägbar finansiering och tydlig ansvarsfördelning mellan staten och kommunerna.

Kommunförbundets vision för bostadspolitiken skapar handlingslinjer för den nya bostadspolitiken. Istället för en helhetslösning ses bostadspolitiken som ett flexibelt, förhandlingsbart verktyg i sökandet av samsyn i hanteringen av samhällsliga fenomen.

Grunden för denna vision är också insikten om att vi fortsättningsvis kommer att behöva stödd bostadsproduktion

till ett rimligt pris för att kunna lösa vår tids olika utmaningar. Det sätt på vilket produktionen av bostäder till ett rimligt pris har främjats de senaste decennierna har dock kommit till vägs ände.

Den nya bostadspolitiken bör vara en drivande faktor för tillväxt och livskraft. Samtidigt bör bostadspolitikens roll vid lösandet av mångbottnade problem identifieras bättre. Den nya bostadspolitiken tillåter också större spelrum för lokala lösningar på utmaningarna.

I detta diskussionsunderlag beskrivs ramarna för en ny, mer mångsidig bostadspolitik och tillämpningen av den nya politiken för vår tids utmaningar:

- skapa förutsättningar för tillväxt och livskraft
- locka internationell kompetens
- splittring och segregation
- åldrande befolkning
- ökande bostadslöshet

Vi behöver smart finansiering, effekt driven ledning och avreglering. Att ha bostadsfrågan under kontroll skapar framtidstro.

# Nuläget

Det har hänt mer inom bostadspolitiken under denna regeringsperiod, som började 2023, än på 30 år. Regeringen har minskat statens roll inom bostadspolitiken genom att lägga ner viktiga institutioner för statligt stöd. Samtidigt har förmåner som hänför sig till boendekostnaderna skurits ner märkbart. Regeringen har också för avsikt att avsevärt minska det statliga stödet för bostadsproduktion. Det är tydligt att bostadspolitiken i allt högre grad bygger på marknadsmässiga lösningar. Detta definierar verksamhetsmiljön för kommunernas och städernas bostadspolitik framöver.

## Lågkonjunktur inom bostadsproduktionen

Under högkonjunkturer 2019–2022 producerades ett rekordantal bostäder. Efterfrågan bland investerare sporades av nollräntor, vilket ledde till en överhettning inom bostadsproduktionen i växande städer. Den statligt stödda bostadsproduktionen riktades också till centralorter och tillväxtstäder. Konjunkturedgången i slutet av 2022 följdes av en drastisk nedgång i produktionen. Lågkonjunkturen inom fastighets- och byggbranschen ser ut att bli lång.

## Bostadsbristen försvann i de växande städerna

Ungefär 43 procent av nyproduktionen under perioden 2015–2021 byggdes i de fyra största städerna (Helsingfors, Esbo, Vanda, Tammerfors). Bostadsbristen i de växande städerna har åtgärdats genom att bygga ett stort antal bostäder. Men bostadsbristen som fenomen har inte försvunnit. Den har sakta etablerat sig på orter med mycket turism och på en del gruvorter och ser ut att sprida sig till områden där gröna investeringar skapar arbetsplatser, med andra ord utanför de stora tillväxtstäderna.

# Ett nytt kapitel i bostadspolitiken

Den djupa lågkonjunkturen inom bostadsproduktionen och förändringen i bostadspolitiken verksamhetsmiljö tvingar oss att på nytt granska prioriteringarna och kvalitetskriterierna inom bostadsproduktionen.

När bostadsproduktionen börjar öka igen är den viktiga frågan inte enbart hur mycket vi bygger utan framför allt var, vad och vilken typ av bostäder vi bygger.

Före lågkonjunkturen styrdes bostadsproduktionen mest av kvantitativa mål. Endast i några städer styrdes boendets kvalitet av bostadspolitiska program. Fick boendets kvalitet och hänsynen till människors olika behov i landet som helhet en underordnad roll?

Bostadsbehoven förändras och varierar med livssituationen. Boendet ska möta behoven över tid i livets alla skeden, det ska fungera för arbete på distans, en växande familj och för äldre personer.

Bostadsområdenas kvalitet blir också allt viktigare i en framskridande urbanisering. När skillnaderna mellan områden och i boendets kvalitet ökar och förstärks också segregationen.

Motverkandet av boendesegregationen kräver att man är uppmärksam på typen av bostadsområden och var de byggs, samt hur bostadsproduktionens prioriteringar påverkar polariseringen i områdena. Planering och andra kvantitativa styrmekanismer räcker inte i sig som utgångspunkter för bostadspolitiken.

Boendets och bostadsområdenas utveckling gynnas av ett mångsidigt och långsiktigt bostadsbyggande, som möter olika livssituationer. Ett högklassigt genomförande främjar också mångsidiga lägenhetstyper och förvaltnings- och finansieringsmodeller samt bostäder av en god grundläggande kvalitet.

Bostadsutbudet ingår i utvecklingen av bostadsområdena. Det bidrar till en hållbar samhällsstruktur och trivsamt boendemiljö, ökar gemenskapskänslan och minskar den regionala segregationen.

Ett nytt kapitel i bostadspolitiken betyder därför en återgång till de grundläggande frågorna: vilken typ av bostadsområden och städer vill vi bygga?

# Bostadspolitiken är strukturpolitik – även i framtiden

Bostadsfrågor har traditionellt ingått i en mer allmän strukturpolitik. På så sätt har bostadspolitiken bidragit till anpassningen till stora förändringar på arbetsmarknaden och i befolknings- och regionstrukturen.

Under industrialiseringens första våg förbättrades arbetarnas bostadsförhållanden. Efter krigen bosatte man evakuerade och dem som återvände från fronten. Under 1960–1970-talet var inflyttningen från landsbygden till städerna stor och det behövdes förändringar i bostadspolitiken på grund av industrialiseringen. De senaste årtion-

denas bostadspolitik har varit fast förknippad med hanteringen av urbaniseringen.

Bostadspolitiska åtgärder ska också i framtiden kopplas till strukturomvandlingar. Finland på 2030-talet kommer att präglas av ökande skillnader mellan regionerna och inom städerna samt anpassningen till omställningarna inom energi och digital teknik. Strukturomvandlingarna hänför sig till både den regionala utvecklingen och arbets- och bostadsmarknaderna och de formar våra institutioner långt in på 2030-talet.

# Bostäder är en förutsättning för tillväxt och arbetskraftens rörlighet

Finlands ekonomi och regionala struktur genomgår båda en förändring. Fossilfri elproduktion, teknologisk omställning och investeringar i den gröna omställningen görs ofta i områden där det inte finns tillräckligt utbud av bostäder.

Den ekonomiska tillväxten får inte bromsas av ett otillräckligt bostadsutbud för den arbetskraft som behövs för etableringen av internationella investeringar. Samhället måste kunna lova särskilt de unga att de kan flytta till en annan ort för att studera eller arbeta. Bostadsbristen får inte bli ett hinder för näringslivet och tillväxten.

Både den inhemska och den internationella arbetskraftens bostadsbehov är viktiga och samtidigt behöver den åldrande befolkningen ett fungerande bostadsutbud. För en fungerande bostadspolitik behövs därför både statligt understödd bostadsproduktion och starka kommunala hyreshusbolag.



# 2

## Byggstenar och villkor för den nya bostadspolitiken



# Finansieringen för byggande och renoveringar har blivit stramare

Bostadsbyggandet är till sin natur konjunkturkänsligt. Den pågående lågkonjunkturen har visat sig ovanligt långvarig.

Situationen har för sin del förvärrats av stramare kreditvillkor. Finansieringen av byggandet är starkt beroende av banklån, vars villkor de senaste åren skärpts på grund av högre räntenivå och förändringar i internationell reglering av finansiering. Skärpta soliditetskrav och högre riskvikt – delvis till följd av bankregelverket Basel III – har minskat bankernas vilja att finansiera bygg- och renoveringsprojekt.

Hittills har byggverksamheten stötts som en del av den makroekonomiska stimulansen. Den nuvarande strama finanspolitiska linjen har dock begränsat möjligheterna till finansiering.

Nedskärningarna i den sociala tryggheten och ökad arbetslöshet har dessutom försvagat hushållens betalningsförmåga. Detta har minskat efterfrågan även på bostäder med överkomlig hyra. Efterfrågan på nybyggda bostäder har därför varit svag de senaste åren.

# Bostadslösheten ökar igen

Finland har internationellt sett varit bäst på att eliminera långvarig bostadslöshet. Modellen Bostad först innebär att sociala problem löses genom att först erbjuda klienten permanent boende och sedan andra stödtjänster.

Nu är situationen en annan: Sedan bostadsbidragen skars ner har bostadslösheten ökat fort i synnerhet i stora städer. Samtidigt har städerna ett överutbud av små hyresbostäder med ett eller två rum. Hemlösheten förklaras därför inte av en brist på bostäder utan den verkliga förklaringen har att göra med att den sociala trygghetens nivå är otillräcklig och hushållens försvagade betalningsförmåga.

Hyreshusbolagen kan inte skaffa bostad åt bostadslösa till underpris. Utsattheten har en tendens att hopa sig, vilket ökar trycket på stadens tjänster och bostadsutbud.

På landsbygden har bostadslösheten närmast handlat om enstaka fall men med nedskärningarna verkar fenomenet vara på väg tillbaka efter en paus på flera årtionden. Detta utmanar befintliga verksamhetsmodeller, som till stora delar byggts upp enligt behoven i städerna.

## Bostadslösheten löses inte med bostadspolitik

På det nationella planet sköts bostadslösheten under ministeriernas styrning och tillsyn, i synnerhet Social- och hälsovårdsministeriets social- och hälsopolitik samt välfärdsfrämjande politik.

Vid sidan av prioriteringen av social trygghet när det gäller eliminering av bostadslösheten har helt andra politiska sektorer än bostadspolitiken den främsta rollen.

I kommunerna hanteras bostadslösheten sektorsövergripande i ett allt tätare samarbete mellan välfärdsområden, hyreshusbolag och organisationer. Kommunernas roll är också att definiera bostadspolitikens riktlinjer för elimineringen av bostadslösheten.

En effektiv boenderådgivning förebygger för sin del bostadslöshet. Den främjar vars och ens rätt till en bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende.

Välfrädsområdena tillhandahåller bland annat förebyggande rusmedelsarbete samt social- och hälsovårdstjänster.

## Arbetsfördelning och begränsningar för bostadspolitiken

Bostadspolitiken behöver förnyas men samtidigt måste dess begränsningar identifieras.

Alla samhällsliga problem kan inte lösas med hjälp av boendet. Det går inte att bara bygga bort bostadslösheten, utan det krävs framför allt socialpolitiska åtgärder för att

lösa problemen. De stora städerna behöver nya metoder i förebyggandet av segregation när antalet personer med invandrarbakgrund ökar markant och koncentreras i vissa områden.

I regioner där befolkningen minskar kan fastighetsbeståndet värde inte upprätthållas med politiska åtgärder om områdets ekonomiska bas krymper. Lösandet av utmaningarna kräver en tydlig arbetsfördelning mellan olika politiska sektorer och att bostadspolitiken kopplas till en större regional- och socialpolitisk helhet.

# Byggstenar för den nya bostadspolitiken

Bostadspolitiken möjliggör  
tillväxt:

**Tillväxten kräver  
att staten och  
kommunerna delar  
på risken.**

Bostadspolitiken löser  
gemensamma utmaningar:

**Man måste kunna  
förhandla om  
gemensamma mål och  
rollfördelningen.**

Bostadspolitiken möter  
lokala behov:

**Bostadspolitiken får  
inte vara ett hinder för  
införandet av lokala,  
fungerande lösningar  
på utmaningarna.**

# Vision: bostadspolitiken är en drivande faktor för tillväxt och livskraft

I stället för att vara en helhetslösning är den nya bostadspolitiken en drivande faktor för strukturomvandling, tillväxt och livskraft.

Den nya bostadspolitiken identifierar utmaningarna i ett land som förändras på flera sätt, samtidigt som kommunerna utvecklas åt olika håll. Politiken skissar också upp de viktigaste bostadspolitiska lösningarna för tidens samhälleliga fenomen i hela landet.

Den bostadspolitiska visionens prioriterade åtgärder söker och utformar samsyn och förhandlingsbara verktyg. Samtidigt bör bostadspolitikens roll vid lösandet av mångbottnade problem identifieras bättre.





**3**

**Invanda  
strukturer  
omprövas**

# Myten om produktion av bostäder till ett rimligt pris

Bostadspolitiken i Finland har av hävd handlat om produktion av hyresbostäder som får statligt stöd. Numera är den avgjort största delen av sådana bostäder i kommunens ägo. Målet har varit boende till ett rimligt pris, i praktiken hyror som ligger under marknadshyror.

Modellen har blivit en generell lösning i kommunsektorn, men de senaste decennierna har praxisen motiverats med urbaniseringen och tillämpats i växande städer och deras närområden.

Nedskärningarna i bostadsbidragen och i den övriga sociala tryggheten har försvagat betalningsförmågan i många hushåll. Till följd av detta har hyrorna i de kommunala hyresbostäderna blivit för höga för en del av de boende. Allt fler flyttar därför till förmånligare privata hyresbostäder i synnerhet utanför de stora städerna. Därmed står nu kommunala hyresbostäder tomma.

De kommunala hyresbostadsbolagen måste dock uppbära en hyra som täcker byggnadernas underhåll och renoveringar på lång sikt. På den fria hyresmarknaden kan hyror-

na uppgå till en summa som endast täcker de omedelbara driftskostnaderna för bostaden

Tabell. Hyresnivån i hyresbostäder som får statligt stöd i förhållande till marknadshyror 2025.

Hyresnivån i bostäder som får statligt stöd	Kommuner	Andel av kommunerna	Bo-städer	Andel av bostäderna
Förmånligare	49	17 %	182 801	75 %
Lika hög	14	5 %	7 752	8 %
Högre	184	63 %	50 285	21 %
Uppgift saknas	45	15 %	1 590	1 %
Sammanlagt	292	100 %	242 428	100 %

Källa: Statistikcentralen, 1:a kvartalet 2025 och FPA februari 2025 (bostadsbidrag). Skillnaderna mellan hyresnivåerna minst 2,0 procentenheter.

Källa: Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Asuntomarkkinakatsaus 1/2025: Vuokra-asuntojen markkinat 2025.



# Kommunernas hyreshusbolag: genomsnittet är inte beskrivande

Situationen för de kommunala hyreshusbolagen är mycket olika på olika håll i landet. Skillnaderna avspeglar olikheterna i den demografiska och ekonomiska utvecklingen samt den lokala bostadsmarknadens utveckling. Hyreshusbolagens roll, ekonomiska ställning och framtidsutsikter är därför mycket olika i kommunerna.

Enligt en utredning som Kommunförbundet låtit göra (2025) kan kommuner och städer som innehavare av hyreshusbolag indelas i tre grupper:

- **Större städer**, vissa kranskommuner och till exempel en del centralkommuner i fjällen kan räknas till byggande kommuner. I dessa områden byggs nya kommunala hyresbostäder och det gamla beståndet renoveras för att möta den växande efterfrågan.
- **Regionstäder och mindre landskapscentrum** är ofta kommuner som renoverar och underhåller. Dessa orter satsar inte på nya kommunala hyresbostäder men det finns fortfarande efterfrågan på hyresbostäder så det befintliga beståndet renoveras.
- **I små kommuner med underutnyttjat och passivt bestånd** har hyreshusbolagen inte byggt nytt eller renoverat hyreshusen de senaste tio åren. En del kommuner har inte heller ekonomiska möjligheter att riva de befintliga husen. En stor del av hyreshusbolagen i små landsbygdskommuner fungerar i områden där hyresverksamheten inte längre är ekonomiskt lönsam.

# Hyreshusbolagens nya grepp i bostadspolitiken: Projektet Kerrostalo2000

När staten inte stöder byggandet av bostäder till rimligt pris måste kommunerna hitta olika sätt att bygga hem till rimliga priser utan staten.

Kommunförbundet och en del aktiva hyreshusbolag i städerna har lanserat ett projekt för att utarbeta ett koncept för serieproduktion av hus. Avsikten är att pilotprojektet Kerrostalo2000 inleds hösten 2026. Projektets namn är härligt från byggnadskostnaden: 2000 euro per kvadratmeter. Detta är betydligt lägre än i sedvanligt bostadsbyggande. Ett serieproducerat flervåningshus är av god kvalitet men mycket standardiserat.

Flervåningshus kan byggas som serieproduktion och på så sätt förbättra produktiviteten. Byggnadskostnaderna för serieproduktion kunde vara 20–30 procent lägre än i dag. Kommunalt byggande är inte vinstdrivet, vilket ytterligare sänker priset.



Projektet Kerrostalo2000 kan vara en lösning när husen behövs på ett område där anskaffning till marknadsvillkor inte är möjlig och som är utanför MBT-avtalen. Projektet kan också utgöra en lösning i stora städer för utvecklingen av områden som rivs i syfte att förebygga segregation.

Serieproducerade hus lämpar sig inte för områden med omfattande krav på innehållet i planerna, eftersom serieproduktionen inte möjliggör den variation som planen kräver.

På husen tillämpas inte sådan typ av reglering som gäller hyresbostäder som byggs med statligt stöd, vilket gör konceptet smidigare för kommunerna att genomföra och administrera. De boende kan väljas utifrån behov.

# 4

**Demografisk förändring  
och en krympande väl-  
färdsstat – ingen åter-  
vändo till det som varit**



# Framtida utmaningar och möjligheter inom bostadspolitiken

Locka och etablera investeringar i samband med den gröna omställningen

Bostadslöshet

Arbetskrafts-  
invandring

Demografisk  
utveckling och  
åldrande  
befolkning

Segregation



# Grön omställning och investeringar – bostäder en flaskhals?

Finland tävlar om investeringar för den gröna omställningen på den globala marknaden. Förnybar elektricitet ger Finland ett bra utgångsläge men var och när investeringar sker kan bara delvis förutspås och utgången kan vara överraskande. Framgång i konkurrensen förutsätter att kommunerna kan erbjuda företagen kompetent arbetskraft, tomtmark, smidiga tillståndsprocesser, ren energi och dessutom bostäder.

Tillgång till kompetent arbetskraft förutsätter tillräckligt bostadsutbud i rätt tid. Kompetensen rekryteras både inrikes och utomlands och bostäderna måste finnas där arbetsplatserna skapas.

Investeringar för den gröna omställningen skapar också en hel del bestående arbetstillfällen. I så fall är bostadsbehovet långvarigt och påverkar områdets utveckling långt in i framtiden. Enskilda investeringar har ofta som mål att fungera som ankare för ett bredare ekosystem, vilket framhäver bostadspolitikens strategiska betydelse.

Den sedvanliga statligt understödda bostadsproduktionen har inte mött behoven i en omvärld som förändras snabbt. Den är tungrodd och långsam och stödet är behovsprövat, medan bostadsproduktionen som verkar på marknadsvillkor lider av försämrad tillgång till finansiering. För att kunna bosätta den arbetskraft som tillväxten och investeringarna förutsätter krävs mer flexibla och snabbare lösningar som bygger på samarbete mellan staten och kommunerna.

## Lösningar

**Fördelning av risken genom att möjliggöra antingen privat eller offentlig hyresbostadsproduktion i samband med nya industriinvesteringar t.ex. kortvarigt räntestöd**

# Kommunernas hyreshusbolag och deras roll i kommuner där det görs investeringar

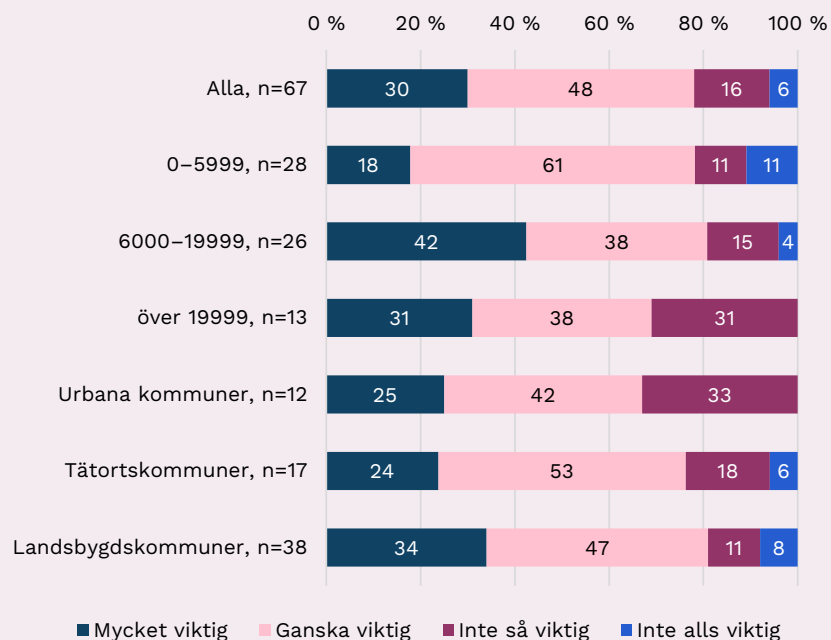
De senaste åren har hel del investeringar gjorts i ett antal medelstora kommuner.

De som flyttar på grund av arbetet är ofta inte intresserade av att genast köpa en bostad i kommunen.

I städernas hyreshusbolag märks detta som en ökning av användningsgraden, då det privata byggandet varit litet, liksom intresset bland marknadsaktörerna överlag.

I dagsläget räcker det privata bostadsbyggandet inte för att säkerställa utbudet. Kommunal hyresbostadsproduktion är nödvändig för att stödja tillväxten och nya investeringar.

Vilken roll har kommunens hyreshusbolag/hyresbostäder för tillgången på arbetskraft?



# Invandring

Befolkningsökningen i Finland beror just nu på invandring. Nästan alla kommuner tar emot invandrare.

Personer med invandrabakgrund söker sig dock ofta till samma orter inom landet. Medan de med finländsk bakgrund söker sig till olika landskap, samlas de med invandrabakgrund mest i några få områden, särskilt i huvudstadsregionen. Denna utveckling bidrar till regionala skillnader.

Ett modernt och lättillgängligt hyresbostadsutbud stöder de invandrades integration, sysselsättning och etablering. Hyresbostadsutbudet blir på så sätt en viktig del av kommunens kvarhållningskraft.

Bostadsbeståndet bör kunna förnyas så att det möter efterfrågan över tid både för den inhemska och den utländska arbetskraftens del.

## Lösningar

**Serieproducerade, standardiserade och till sina byggnadskostnader förmånliga flervåningshus**

# Befolkningsförändring och åldrande

Till följd av de demografiska förändringarna ökar de regionala skillnaderna i Finland. Befolkningen minskar i absoluta tal i vissa områden och medelåldern ökar bland dem som bor kvar. Denna förändring orsakar en allmän nedgång i efterfrågan på bostäder samt att bostäderna som efterfrågas är sådana som lämpar sig för de äldres behov.

Detta gäller särskilt kommuner med småhusdominerat bostadsbestånd. De äldre bor också ofta i småhus. Underhållet och vardagen i sådana hus blir svårare med åldern.

Tillgängligt boende i ett flervåningshus är ofta en fungerande lösning före ett egentligt serviceboende, men små kommuncentrum har ofta få hiss försedda flervåningshus. Kommunägda bolag har sällan ekonomiska förutsättningar att bygga sådana hus eller att genomföra omfattande renovering av gamla hus.

## Lösningar

**Serieproducerade, standardiserade och till sina byggnadskostnader förmånliga flervåningshus**

# Segregationen utmanar den sociala hållbarheten i bostadsområdena

Segregationen har ökat. Segregationen beror inte endast på befolkningsstrukturen utan också på anhopningen av problem i samma område, särskilt arbetslöshet, svagare utbildningsvägar och snävare framtidsutsikter.

Segregerade bostadsområden är en följd av att vissa områden samlar boende som till exempel har samma inkomstnivå eller bakgrund. Vid en sådan utveckling ser man också en anhopning av komplex utsatthet: i vissa områden är andelen boende med främmande språk som modersmål klart större. Den socioekonomiska segregationen märks också i regionala skillnader i hälsa- och välfärd. Det finns också regionala skillnader i trygghetskänslan.

Bostadspolitiken har fortfarande en viktig roll i hanteringen av segregationen, men dess effektfullhet är långsam och begränsad i byggda områden. Social mångfald fungerar bäst i nya bostadsområden, men räcker inte för att tackla alla de komplexa orsakerna bakom segregationen. Därför måste också vardagen och livskraften i de befintliga bostadsområdena uppmärksammas alltmer.

## Lösningar

**Partnerskap mellan stat och kommun i styrningen av bostadsproduktionen för att motverka segregation till exempel genom avtalspraxis.**

**Flexibilitet i valet av hyresgäster för förebygga kumulerad utsatthet.**

En viktig fråga är huruvida området erbjuder de boende realistiska möjligheter till utbildning, arbete och social rörlighet, samt om vardagen upplevs som trygg och smidig i området.

## Ledning av det segregationsförebyggande arbetet

Segregationen är mest framträdande i de stora stadsregionerna, som har en viktig roll i förebyggandet av segregation. Det väsentliga är att leda det segregationsförebyggande arbetet som en sektorsövergripande helhet och att de sektorvisa åtgärderna leds målinriktat. På så sätt förbättras områdenas fysiska, sociala och operativa miljö.

En framgångsrik ledning av det segregationsförebyggande arbetet påverkar bostadsområdets sociala struktur, hur de boende upplever sitt område och främjar andra aktörers verksamhetsmöjligheter i området samt håller området livskraftigt och attraktivt.

Långsiktig utveckling av områdena är en viktig metod för att komma åt olikheterna. Prioriterade åtgärder inom utvecklingen av områden är rivning för kompletterings- och nybyggnad, varierande boendeformer, smidiga trafikförbindelser, tjänster som utvecklas och hålls kvar, fritidsaktiviteter och en trivsamt och trygg miljö. Prioriterade åtgärder inom bostadspolitiken är ökad mångfald av bostads- och hustyper samt varierande besittningsformer.

Andra viktiga åtgärder är sådana som ökar trivselt och användbarheten i offentliga lokaler samt förbättrar känslan av trygghet och samhörighet.



# Aktiv bostadspolitik och aktivt bostadsbyggande i städer och kommuner

På grund av demografiska förändringar och segregationen i städerna styrs byggandet till de stora städerna och kranskommunerna i Nyland, Birkaland och Egentliga Finland.

Kommunernas uppgift är att säkerställa en tillräcklig bostadsproduktion med markegendom på de rätta ställena och systematisk överlåtelse av tomtmark. Kommunernas bostadspolitiska och markpolitiska program är viktigare än någonsin.

Bostadsproduktion på marknadsvillkor är det primära i städerna.

Också produktionen av bostäder till ett rimligt pris måste främjas. Bland de prioriterade åtgärderna finns dessutom

kvantitativa mål samt säkerställandet av bostadsutbudet, mångsidigare fördelning av bostäder, olika typer av hus och varierande besittnings- och finansieringsformer.

Städerna kan i sina bostadspolitiska program prioritera kvalitet i bostadsområdena och bostäderna, såsom god standard, tillräckligt med ljus och möjligheter att möblera.

Kommunerna behöver alltså i allt högre grad en aktiv bostadspolitik och aktivt bostadsbyggande. Serieproducerade, standardiserade och till sina byggnadskostnader förmånlige flervåningshus möjliggör en produktion av bostäder till ett rimligt pris också i områden där marknadsstyrd bostadsproduktion har en mindre roll.



# 5

## Den nya bostads- politikens roller och prioriterade åtgärder

# Statens roll och ansvar i den nya bostadspolitiken

Staten behövs för riskhanteringen vid tillväxtinvesteringar. Statligt stödd bostadsproduktion behövs fortfarande för att motarbeta segregation, men det ska göras smartare och mer målinriktat.

Ett tillräckligt statligt stöd, som sträcker sig över regeringsperioden, bör fastslås för bostadsproduktionen, så att städerna kan planera sin bostadsproduktion och sina utvecklingsprojekt. De årliga bevillningsfullmakterna för räntestödslån ska fastställas med hänsyn till konjunkturer.

Tidsbegränsade skatteavdrag ska användas effektivt och målinriktat. Den totala skattebördan på byggande måste också sänkas.

Det finns ett behov av att lätta på ARA-villkoren för offentligt understödda hyresbostäder. Restriktioner som hindrar användningen av fastighetsbeståndet som säkerhet för byggnadslån bör avskaffas. Bolagen ska styras till att använda sin fastighetsförmögenhet så effektivt som möjligt som säkerhet för finansiering av nyproduktion och renoveringar.

Övergå från homogen praxis vid val av hyresgäster till en mer riktad, lokal praxis, till exempel i segregerade områden.

Staten bör sträva efter att styra fastställandet av hyrorna för det stödda bostadsutbudet mer i överensstämmelse med lokal efterfrågan. Lagstiftningen ska göra det möjligt för kommunala bolag att jämna ut hyrorna i hela bostadsbeståndet, oavsett finansieringstyp. Det viktiga är att företaget förbinder sig till att tillhanda hålla tjänster i enlighet med SGEI-regleringen – inte att man skiljer mellan olika källor till lån och använder statliga medel för tillsyn över separat redovisning.

Det finns tiotals kommuner med gamla bostäder som är i slutet av sin livslängd och delvis står tomma. Det behövs rivningsbidrag. De kommunala bostadsbolagens tillgångar ska inte vara bundna i förfallna, tomma bostäder. Staten skulle kunna svara för minskning eller avskrivning av lånen. Ett annat alternativ kunde vara ett förvaltningsbolag.

En tillräcklig nivå på social trygghet bör tryggas. Bostadslösheten måste minskas genom tillräckliga statliga stödåtgärder.

# Kommunernas roll och ansvar i den nya bostadspolitiken

Kommunerna delar på risken för tillväxtinvesteringar i förhållande till sin bärkraft.

Kommunens uppgift är att möjliggöra en tillräcklig bostadsproduktion med beaktande av riktlinjerna i kommunens bostadspolitiska program. Det handlar om markpolitik och markförvärv, planering och tilldelning av mark för bostadsproduktion.

Kommunerna behöver alltså en aktiv bostadspolitik och aktivt bostadsbyggande. Kommunernas bostadspolitiska och markpolitiska program är viktigare än någonsin.

Bostadsproduktion på marknadsvillkor är det primära i städerna.

Också metoderna för och produktionen av bostäder till ett rimligt pris måste främjas. En serieproducerad, standardiserad, kostnadseffektiv flervåningsbyggnad eller modulleasing är bra alternativ.

Att aktivt motverka segregation med alla till buds stående medel är en viktig uppgift för kommunen. Arbetet fokuserar på att leda sektorspecifika åtgärder för att motverka segregation och långsiktig regional utveckling för att jämna ut skillnaderna. Prioriterade åtgärder inom bostadspolitiken är ökad mångfald av bostads- och hustyper samt varierande besittningsformer.

Kommunerna preciserar sina möjligheter i fråga om finansieringen av nyproduktion och renovering av hyreshusbolag. Kommunerna bör överväga att inrätta hyreshusbolag som omfattar hela bostadsmarknadsområdet för att jämna ut svängningar i efterfrågan på bostäder och konjunkturväxlingar. Staten bör föra en dialog för att starta pilotprojekt.



# Sammandrag, åtgärdsförslag

Kommunerna ser över sina bostads- och markpolitiska program och möjliggör systematiskt bostadsproduktion genom markpolitik, planläggning och tomtöverlåtelse. Kommunerna ska aktivt förebygga och minska segregation och bostadslöshet.

Kommunerna uppdaterar hyreshusbolagens uppgifter. Kommunerna överväger hyreshusbolag som omfattar hela bostadsmarknadsområdet. Staten bör föra en dialog för att starta pilotprojekt.

Den statliga bostadspolitiken söker en ny inriktning och ett nytt innehåll.

Finansierings-, verksamhets- och stödmodellerna förnyas på bred front.

- Ett tillräckligt statligt stöd, som sträcker sig över regeringensperioder, bör fastslås för bostadsproduktionen. De årliga bevilningsfullmakterna för räntestödslån kan fastställas med hänsyn till konjunkturen.
- Slopa regler som skiljer mellan olika källor till lån och hindrar en ändamålsenlig utjämning av hyror oavsett finansieringstyp.
- Staten svarar för minskning eller avskrivning av lånen. En avvecklingsstrategi ska utarbetas för ARA-bostäder i landsbygdskommuner.
- Lätta på villkoren för offentligt understödda hyresbostäder. Övergå från homogen praxis vid val av hyresgäster till en mer riktad, lokal praxis.
- Genom lagstiftning möjliggöra för kommunala bolag att jämna ut hyrorna i hela bostadsbeståndet, oavsett finansieringstyp.
- Avveckla restriktioner som hindrar användningen av fastighetsbeståndet som säkerhet för byggnadslån.

Staten beslutar om tidsbegränsade skattelättnader som används effektivt genom riktade insatser. Den totala skattebördan på byggande måste också sänkas.

# KOMMUN- FORBUNDET

Helsingfors 2026