

# **Investeringsbostad - En jämförande studie av investeringsbostäder i Göteborg och Helsingfors**

Axel Ryssnäs

Examensarbete för tradenom (YH)-examen

Utbildningen till företagsekonomi

Åbo 2023

## EXAMENSARBETE

Författare: Axel Ryssnäs

Utbildning och ort: Företagsekonomi, Åbo

Inriktning: Redovisning

Handledare: Fredrik Strandberg

Titel: Investeringsbostad - En jämförande studie av investeringsbostäder i Göteborg och Helsingfors

---

Datum: 7.5.2023 Sidantal: 27

Bilagor: 0

---

### Abstrakt

I arbetet har en uträkning framställts om lönsamheten av investeringsbostäder i Göteborgs centrum och Helsingfors centrum. Arbetet jämför olika investeringsbostäder och vilka bostadsformer som är mest lönsamma i respektive stad. I resultatet redovisas vilken stad som är mest lönsam utifrån en budget på 300 000 € med en tidsperiod på 5 år och hur mycket avkastning man kan få ut av respektive investeringsbostad i de två städerna.

Syftet med arbetet var att få en lönsamhetskalkyl på i vilken av städerna Göteborg och Helsingfors som det är mest fördelaktigt att köpa en investeringsbostad. Arbetet bygger på statistik från centrala statistikcentraler utifrån vilka har framställts en lönsamhetskalkyl om de olika investeringsbostäderna och bostadsformerna i städerna. Arbetets metoder granskades noga och användes på ett metodiskt och strukturerat sätt för att framställningen av resultatet skulle bli så fullständig och realistiskt som möjligt.

Den teoretiska delen bygger på grundlig och detaljerad fakta om investeringsbostäder och möjligheten att införskaffa en investeringsbostad. Teoridelen består även av en grundlig beskrivning av de olika möjligheterna man har när man funderar på att köpa en investeringsbostad och vilka lagar man måste tänka på när man har en investeringsbostad.

Arbetet visar ett resultat för den snittliga möjliga avkastningen man kan få för en investeringsbostad i Göteborgs centrum och Helsingfors centrum. Resultatet visar att den mest lönsamma bostadsformen är andrahandsuthyrning av bostadsrätt i Göteborgs centrum och ägarbostad i Helsingfors centrum. Resultatet visar att en investeringsbostad med bostadsformen ägarbostad i Helsingfors centrum är den mest förmånliga och ger mest avkastning under en femårsperiod.

---

Språk: svenska

Nyckelord: investeringsbostad, lönsamhet, avkastning, passiv inkomst

## BACHELOR'S THESIS

Author: Axel Ryssnäs

Degree Programme: Business Administration

Specialization: Accounting

Supervisor(s): Fredrik Strandberg

Title: Investment housing: a comparative study of investment housing in Gothenburg and Helsinki

---

Date 7.5.2023

Number of pages 27

Appendices 0

---

### Abstract

The work has produced a calculation of the profitability of investment housing in central Gothenburg and central Helsinki. The work compares different investment housing and which forms of housing are most profitable in each city. The result shows which city is the most profitable based on a budget of 300 000 € with a time period of 5 years and how much return can be obtained from each investment housing in the two cities.

The purpose of the work was to obtain a profitability calculation on which of the cities of Gothenburg and Helsinki is most advantageous to buy an investment property. The method used in the work is a production of statistics from central statistics centers that have formed a profitability calculation on the different investment housing and housing forms in the cities. The work's methods were carefully scrutinized and used in a methodical and structured way in order to make the presentation of the results as complete and realistic as possible.

The theoretical part is structured with a thorough and detailed theory of investment housing and the possibility of acquiring an investment home. The theory also consists of a thorough description of the different possibilities one has when thinking about buying an investment opportunity and which laws one has to consider when having an investment home.

The work shows a result about the average possible return you can get from an investment property in the center of Gothenburg and the center of Helsinki. The results show that the most profitable form of housing is subletting a condominium in the center of Gothenburg and owner-occupied housing in the center of Helsinki. The results show that an investment home with the owner-occupied form of housing in the center of Helsinki is the most advantageous and provides the highest return over a five-year period.

---

Language: swedish

Key words: investment housing, profitability, returns, passive income

## Ordlista

*Kapitalinkomst:* Kapitalinkomst är en typ av inkomst som genereras igenom avkastning från egna kapitaltillgångar som till exempel, vinst vid försäljning av bostad eller vinst vid försäljning av värdepapper.

*Kapitaltillskott:* Kapitaltillskott är en extra avgift som vanligtvis betalas av alla i en bostadsrättsförening för att betala av bostadsrättsföreningens lån.

*Inre reparationsfond:* En Inre reparationsfond är en fond där föreningen har sparade pengar för att kunna hjälpa en bostadsrättsinnehavare ekonomiskt med en eventuell renovering.

*Uppskov:* Uppskov innebär att man har möjligheten att skjuta upp sin vinstskatt och betala den vid ett senare tillfälle om man har gjort en vinst från en bostadsförsäljning.

*Bostadsvederlag:* Bostadsvederlag är ett samlingsnamn på de vederlag man betalar till bostadsaktiebolaget. I bostadsvederlaget ingår skötselvederlag och finansieringsvederlag.

## Innehållsförteckning

1	Inledning .....	1
1.1	Syfte och forskningsfrågor .....	1
1.2	Problemformulering .....	1
1.3	Metod .....	2
1.4	Avgränsningar .....	2
2	Bostadsinvestering .....	2
2.1	Bostäder i Sverige .....	3
2.2	Bostäder i Finland .....	3
2.3	Investeringsbeslut .....	3
2.4	Avkastning .....	4
2.5	Beskattning av bostadsförsäljning i Sverige .....	4
2.6	Beskattning av bostadsförsäljning i Finland .....	5
3	Bostadsformer .....	6
3.1	Bostadsrättsförening i Sverige .....	6
3.2	Bostadsrätt i Sverige .....	6
3.2.1	Andrahandsuthyrning .....	7
3.3	Ägarbostad .....	7
3.4	Bostadsrätt eller bostadsrättsbostad i Finland .....	8
3.5	Hyresrätt i Sverige .....	9
3.6	Hyresbostad i Finland .....	10
4	Juridisk utredning .....	10
4.1	Andrahandsuthyrning av hyresrätt i Sverige .....	10
4.2	Andrahandsuthyrning av bostadsrätt i Sverige .....	11
4.3	Uthyrning av ägarbostad och hyresbostad i Finland .....	12
5	Empirisk uträkning av bostadsrätt och ägarbostad – ökad avkastning och högre kvadratmeterpris .....	13
5.1	Valutakurs .....	13
5.2	Pristak .....	14
5.3	Kvadratmeterpris .....	14
5.4	Årlig avkastning .....	15
6	Empirisk uträkning av andrahandsuthyrning - hyresrätt och hyresbostad .....	16
6.1	Hyresintäkter från andrahandsuthyrning i Göteborg och Helsingfors centrum ..	17
6.2	Uthyrning av hyresbostad i Finland .....	17
6.3	Svarta bostadsmarknaden i Sverige .....	17
7	Empirisk uträkning av andrahandsuthyrning - bostadsrätt i Göteborg och ägarbostad i Helsingfors .....	19
7.1	Helsingfors centrum .....	19
7.1.1	Bostadsvederlag .....	20

8	Resultat .....	21
8.1	Avkastning från bostadsrätt i Sverige och ägarbostad.....	21
8.2	Hysesinkomster från hyresrätt och hyresbostad .....	21
8.3	Andrahandsuthyrning av bostadsrätt i Sverige och ägarbostad.....	21
9	Kritisk granskning .....	22
9.1	Vidare forskningsmöjligheter .....	23
10	Diskussion .....	23
11	Figurförteckning .....	24
12	Källförteckning .....	25

# 1 Inledning

”Det är ett relativt säkert och konkurrenskraftigt alternativ att investera i bostäder, jämfört med andra investeringsformer. Om man köper en bra bostad i tillväxtort, får man en jämn månatlig hyresinkomst och i allmänhet även en god värdeökning under årens lopp.”  
(Vuokraturva, u.d.)

En bostadsinvestering utifrån investerarens perspektiv är alltid sett som ett förtjänstsyfte, där man både har möjligheten att få hyresinkomster och försäljningsvinst. Investeraren har också möjligheten att själv nyttja bostaden samtidigt som hyresintäkter och försäljningsvinst fortfarande kan vara vinstgivande.

Arbetet behandlar passiv inkomst, försäljning och avkastning från bostadsinvesteringar eftersom jag alltid har haft ett stort intresse för bostäder och avkastning från olika investeringsmöjligheter. Jag har under hela mitt vuxna liv haft en passiv inkomst från olika investeringar men jag har aldrig haft chansen att skapa mig en passiv inkomst från bostäder. Det är ett mål för mig i framtiden att nyttja möjligheten att öka min passiva inkomst med hjälp av bostadsinvesteringar och därför har jag valt att skriva mitt examensarbete om ämnet.

## 1.1 Syfte och forskningsfrågor

Syftet med examensarbetet är att undersöka om en bostadsinvestering är mer lönsam i Göteborg eller i Helsingfors. De forskningsfrågor som kommer besvaras i arbetet är:

- Vilken av städerna Göteborg och Helsingfors ger mest avkastning vid innehav av en investeringsbostad?
- Vilken bostadsform är mest lönsam då man skaffar en investeringsbostad i Göteborg och Helsingfors?
- Hur stor avkastning kan man få med 300 000 € i respektive stad av hyresintäkter och försäljning?

## 1.2 Problemformulering

Att investera sitt eget kapital är alltid en risk och som en investerare måste man alltid vara medveten om risken att förlora sitt investeringsbelopp. Risker som medföljer en investering är till exempel marknadsrisker, prisrisker, ränterisker, kreditrisker och valutarisker. Riskerna

omfattar den stora majoriteten av investerare och inte enbart bostadsinvesterar. Bostadsinvesterar har en risk gällande geografisk position av investeringsbostad som övriga investerare oftast inte stöter på. Den geografiska positionen är oerhört viktig för en bostadsinvesterar då marknaden är väldigt olika på olika geografiska platser. (Degiro, u.d.)

Tanken med examensarbetet är att underlätta för bostadsinvesterar och ge dem ett svar på vilken geografisk position mellan Göteborg och Helsingfors som är mest lönsam. Det ger dem en ökad chans att få en vinstgivande investering och ett enklare val ifall de är ute efter maximal avkastning.

### **1.3 Metod**

I arbetet kommer jag utgå ifrån teori med hjälp av tabeller och analyser från olika investeringsbostäder i Helsingfors centrum och Göteborgs centrum. Arbetet kommer behandlas utifrån den statistik som är tagen från Finlands och Sveriges statistikcentraler angående bostadsmarknaden och bostadsinvesteringarna. Lägenheterna som behandlas i arbetet kommer ha ett pristak på 300 000 € och arbetet kommer utgå ifrån kvadratmeterpriset när lägenheter jämförs. Tidsperioden för hyresintäkter och avkastning på lägenheterna omfattar fem år, 2018–2022.

### **1.4 Avgränsningar**

Arbetet är avgränsat till att behandla avkastningen och hyresinkomster utifrån lägenheter i Helsingfors och Göteborgs centrum. Arbetet utgår ifrån en lönsamhetsanalys av en investeringsbostads avkastningsmöjligheter som är belägen i Helsingfors eller Göteborgs centrum. De bostadstyper som kommer behandlas i arbetet är enbart lägenheter. De lägenheter som kommer behandlas i arbetet är lägenheter som har ett pristak på 300 000 €. Arbetet är avgränsat till att en kontantinsats på 300 000 € är möjlig och att ett lån inte är nödvändigt för ett köp av en investeringsbostad. Avkastningen och hyresinkomsterna från lägenheterna utgår ifrån en femårs period, mellan 2018–2022. I arbetet jämförs enbart investeringsbostäder och inte andra investeringsobjekt.

## **2 Bostadsinvestering**

En bostad är en väsentlig och viktig del av en människas liv, då man spenderar majoriteten av sitt liv i sitt hem. I Göteborg och Helsingfors är bostadsmarknaden ett trendigt ämne bland

alla åldrar, vilket leder till att bostädernas priser kan variera väldigt mycket beroende på var, när och hur du köper din bostad.

## 2.1 Bostäder i Sverige

I Sverige finns drygt 4,8 miljoner hushåll och rimligen lika många bostäder. 49 procent, d.v.s. majoriteten av alla hushåll, bor i flerbostadshus vilka huvudsakligen består av lägenheter. Det innebär att 2,4 miljoner hushåll är lägenheter runt om i landet och av dessa är 1,4 miljoner av hushållen en hyresrätt och 1 miljon en bostadsrätt. Den näst största delen av hushållen på 43 procent är småhus som är privatägda, hyresrätt eller bostadsrätt. De resterande 8 procenten av hushållen är byggnader som inte huvudsakligen är byggda för bostäder eller specialboenden som är till för studentbostäder eller äldreboenden. (Statistikmyndigheten SCB, 2022)

## 2.2 Bostäder i Finland

I Finland finns det enligt Statistikcentralen (2021) 2,8 miljoner hushåll runt om i landet i vilka det bor 5,4 miljoner personer. Cirka 1 miljon av hushållen är hyresbostäder, vilka utgör 35,7 procent av alla hushåll i Finland. Majoriteten av befolkningen i Finland bor i ägarbostäder vilka utgör cirka 1,7 miljoner hushåll och 60,7 procent av alla hushållen som finns i hela Finland. De resterande 3,6 procenten av alla hushåll är Arava- eller rättestödshyresbostad, annan hyresbostad, bostadsrättsbostad eller okända upplåtelseformer. (Statistikcentralen, 2021)

## 2.3 Investeringsbeslut

Ett investeringsbeslut är något en person måste göra om man är intresserad av att skaffa en investeringsbostad. Innan man skaffar en investeringsbostad och gör sitt investeringsbeslut är det viktigt att först och främst fastställa sin ekonomiska situation och att man har en tydlig uppfattning om sin ekonomiska förmåga att göra en investering. Man bör sedan göra en grundlig undersökning av hur marknaden ser ut för tillfället för att få en uppfattning om till exempel priserna på bostäderna och hur hyresnivåerna ser ut.

Om man hittar en potentiell investeringsbostad bör man granska objektet grundligt, både i termer av dess skick, läge och bostadens ekonomiska förutsättningar. Man bör även kolla och kontrollera objektets omkostnader för underhåll, skatter och andra kostnader som kan påverka lönsamheten och din framtida avkastning. När en noggrann analys av alla relevanta

faktorer är gjord kan man besluta om man är villig att köpa bostaden och göra sitt investeringsbeslut. (Vuokraturva, u.d.)

## 2.4 Avkastning

Avkastning från bostäder är den vinst eller möjliga inkomster man får utifrån en bostadsinvestering. Det kan komma från hyror som man tar in från en hyresgäst eller från ökningarna i bostadsvärdet över tid. Avkastning från bostäder kan vara en form av passiv inkomst och en del av en diversifierad investeringsportfölj. Det är viktigt att notera att det finns många faktorer som kan påverka avkastningen från bostäder, inklusive lokala marknadsförhållanden, geografiskt läge, tidpunkt, ekonomiska faktorer och underhållskostnader över en viss tid. En avkastning från en bostadsinvestering är inte alltid en självklarhet och man bör göra sin egen riskanalys och undersökning innan man väljer att göra en bostadsinvestering. (Vuokraturva, u.d.)

En investeringsbostad är en möjlighet för investeraren att få sitt bostadslån avbetalat med hjälp av hyresintäkter ifrån hyresgäster. Hyresgästerna genererar en hyresinkomst som du i efterhand kan använda till att betala av ditt bostadslån för investeringsbostaden. (Vuokraturva, u.d.)

## 2.5 Beskattning av bostadsförsäljning i Sverige

När man i Sverige har gjort en bostadsförsäljning är man skyldig att betala en skatt på den vinsten som bostadsförsäljningen har inbringat. Beskattning av en bostadsförsäljning sker som en kapitalinkomst där man även räknar samman kapitalutgifterna. Man kan beräkna om sin bostadsförsäljning har gått med vinst eller förlust genom att räkna sitt försäljningspris subtraherat med försäljningsutgifterna, inköpspriset, förbättringsutgifter, kapitaltillskott och andelar av den inre reparationsfonden vid försäljningen. Man behöver också addera andelen av den inre reparationsfonden vid köpet och återföringen av uppskovsbeloppet. När man gjort en beräkning på ovanstående punkter får man ut ett belopp som visar om man gjort en vinst eller förlust på sin bostadsförsäljning. (Skatteverket, u.d.)

Den skatteprocent som man behöver betala skiljer sig lite beroende på vilken bostadsform man har sålt. Har man gjort en vinstgivande bostadsförsäljning med en privatbostadsrätt i Sverige är man skyldig att betala en skatt på 22/30 på av den totala vinsten. De 22 delarna av försäljningsvinsten behöver man skatta 30 procent av, vilket innebär att en försäljningsvinst på 100 000 kronor skulle ge en skatt på 21 999 kronor enligt följande

uträkning: ”Om din vinst är 100 000 kronor ska du alltså betala 30 procent i skatt på 73 333 kronor ( $100\,000 \times 22/30 = 73\,333$ ). Skatten blir då 21 999 kronor ( $73\,333 \times 30$  procent).” (Skatteverket, u.d.)

En förlustgivande bostadsförsäljning ger dig möjligheten att dra av 50 procent av förlusten i din deklaration. En försäljning som blivit förlustgivande måste vara verklig för att nyttja möjligheten att dra av 50 procent. Om bostadsförsäljningen är såld till ett underpris, alltså ett pris som är mindre än marknadsvärdet måste man genom bevis visa att man med avsikt inte sålt bostaden till en köpare för att öka köparens förmögenhet. (Skatteverket, u.d.)

## 2.6 Beskattning av bostadsförsäljning i Finland

En ägarbostad som man väljer att sälja med en försäljningsvinst det vill säga en överlåtelsevinst beskattas som en kapitalinkomst i Finland. När man har fått ett försäljningspris på bostaden ska man räkna ut hur stor överlåtelsevinst man har gjort genom att dra av inköpspriset, överlåtelseskatten och utgifterna för vinstens förvärvande från försäljningspriset för att på så sätt få en korrekt summa. Överlåtelsevinsten beskattas sedan enligt skattesatsen för kapitalinkomst. Om överlåtelsevinsten är mindre än 30 000 euro beskattas säljaren med en procentsats på 30 procent. Om överlåtelsevinstens värde uppnår till mer än 30 000 beskattas den andelen som överskrider gränsen med 34 procent. (Vero, 2023)

Om man har ägt bostaden i minst två års tid, samtidigt som ägaren eller någon familjemedlem har bott stadigvarande i bostaden under de två åren utan något avbrott har man möjlighet att sälja sin bostad helt skattefritt om de två villkoren uppfylls samtidigt. Utifrån finska skattemyndigheten anses en familjemedlem vara en maka eller make samt minderåriga barn. Ifall ovanstående situation uppstår och du säljer din bostad skattefritt behöver du se till att uppgifterna från försäljningen syns i din förhandsifyllda skattedeklaration och du kontrollerar att alla uppgifter från försäljningen stämmer när du får din skattedeklaration. Om en bostadsförsäljning inte går med vinst, det vill säga den innebär en överlåtelseförlust har man möjlighet att dra av förlusten i den egna beskattning av skatteårets överlåtelsevinster. (Vero, 2023)

### **3 Bostadsformer**

En bostadsform eller en upplåtelseform är en beskrivning på vilket sätt personer förfogar sin bostad. Man kan i både Sverige och Finland förfoga sin bostad på flertalet sätt. De vanligaste sätten man förfogar sin bostad i Sverige och Finland är via en så kallad hyresrätt, bostadsrätt eller äggarrätt. (Boverket, 2022)

#### **3.1 Bostadsrättsförening i Sverige**

En bostadsrättsförening är en organisation som bildas av de boende i en fastighet med bostadsrätter och som ansvar för skötseln och förvaltningen av de gemensamma utrymmena och anläggningarna. De personerna och hushållen som bor i fastigheten betalar en månadsavgift för att täcka driftkostnaderna och underhåll av fastigheten. Bostadsrättsföreningens styrelse väljs av alla de bostadsrättshavare som är medlemmar. Styrelsen har rätt att ta beslut om fastigheten och dess skötsel. När en bostadsrätt uppköps av en person eller ett hushåll ingår medlemskapet i bostadsrättsföreningen och de blir därmed ansvariga för att betala den månatliga avgiften och även följa de stadgar och regler som bostadsrättsföreningen har.

När alla boende i en fastighet väljer att bilda en bostadsrättsförening ska det anmälas till Bolagsverket. När anmälan har behandlats och godkänts av Bolagsverket blir bostadsrättsföreningen en juridisk person. Bostadsrättsföreningen får då ett organisationsnummer som ska stå på föreningens webbplats, brev och fakturor. (Bolagsverket, 2023)

#### **3.2 Bostadsrätt i Sverige**

En bostadsrätt är en boendeform där en person eller ett hushåll äger rätten att bo i en del av en fastighet i en form av en lägenhet. Har man en bostadsrätt delar man på ägandeskapet av hela fastigheten med de övriga bostadsrättsinnehavarna. Som ägare av en bostadsrätt har man rätt att bo i lägenheten och nyttja de gemensamma utrymmena och faciliteterna som finns beläget i fastigheten. Fastighetsförmedlaren kräver oftast att alla hushåll och personer som har en bostadsrätt i fastigheten bidrar till att alla utrymmen och faciliteter underhålls och sköts på ett korrekt sätt. (Ryttersson, Boupplysningen, 2022)

För att få möjligheten att köpa en bostadsrätt krävs det vanligtvis att man söker till en bostadsrättsförening där man har möjligheten att bli antagen som en medlem i föreningen.

Om man blir antagen betalar man en insats för att förvärva rätten till bostadsrätten och den insatsen kan skilja sig väldigt mycket beroende på vilken bostadsrättsförening man ansöker till. Om man blir antagen som medlem till en bostadsrättsförening betalar man därefter en månadsavgift till föreningen för drift och underhåll av fastigheten. Det som innefattar i den månatliga kostnaden kan exempelvis vara snöröjning eller möjliga reparationer av fastigheten. Bostadsrättsföreningen har även möjlighet att höja den månatliga kostnaden vid en större förändring i fastigheten, ifall det skulle kräva en större finansiering. Som ägare av en bostadsrätt har man rätt att lägga ut sin egen bostadsrätt till försäljning och sälja vidare den till en annan person eller hushåll. (Ryttersson, Boupplysningen, 2022)

Att vara med i en bostadsrättsförening och äga en bostadsrätt ger dig som ägare en möjlighet att investera i din egen bostadsrätt genom till exempel ommålning, renovering och små förändringar. En renovering av bostadsrätten kan oftast leda till en värdeökning av din bostadsrätt och ger dig som ägare av lägenheten en möjlighet att göra den mer personligt anpassad till dig själv och möjligheten att få en avkastning när lägenheten säljs vidare. Större renoveringar kan ibland kräva ett godkännande av bostadsrättsföreningen, men det brukar inte vara några problem då lägenheten oftast blir mer attraktiv för nästkommande ägare.

### **3.2.1 Andrahandsuthyrning**

Om en ägare av en bostadsrätt vill hyra ut sin lägenhet till någon annan person kallas det för en andrahandsuthyrning. Detta är ett sätt att få en passiv inkomst från hyresintäkter men också ett sätt för en bostadsrättsägare att tillfället flytta någon annanstans utan att sälja sin bostadsrätt. En andrahandsuthyrning kräver oftast ett skriftligt eller muntligt kontrakt där bostadsrättsföreningen ger dig ett godkännande till andrahandsuthyrningen.

## **3.3 Ägarbostad**

En ägarbostad är en bostadsform där köparen av en ägarbostad blir aktieägare i det bostadsaktiebolag eller husbolag där ägarbostaden finns. Att vara aktieägare i ett bostadsaktiebolag innebär att man har besittningsrätt till en viss del av fastigheten som oftast är i form av en lägenhet till skillnad från en bostadsrätt där man enbart äger rätten att bo i lägenheten. Aktiern i bostadsaktiebolaget är helt ägda av köparen och man är själv ansvarig för de skador och problem som kan uppstå i lägenheten. Det innebär att man har en större frihet gällande sin lägenhet då man inte har några särskilda riktlinjer på vad man inte får göra med sin lägenhet. Många ser en ägarbostad som en väldigt bra investeringsmöjlighet

då man som aktieägare av fastigheten har helt fria händer på hur man kan investera och tjäna hyresintäkter från lägenheten.

Ägarbostäder är en mer vanliga bostadsform i Finland än vad det är i Sverige, men den svenska bostadsmarknaden har börjat introducera ägarbostäder mer och mer under de senaste åren. I Sverige är ägarbostäder ovanliga och det beror på att de inte får skapas genom ombildning av redan befintliga bostadshus utan de får enbart producerat utifrån nybyggnationer. (Ryttersson, Boupplysningen, 2022)

En person eller ett hushåll som äger en ägarbostad har rätt att pantsätta, överlåta och även belåna sin bostad. Det ger stora möjligheter att underlätta köparens finansieringsmöjligheter. En ägarbostad är en bostad där ägaren väldigt enkelt utan stora regelverk som påverkar kan hyra ut sin lägenhet i andrahand. (Ryttersson, Boupplysningen, 2022)

### **3.4 Bostadsrätt eller bostadsrättsbostad i Finland**

En bostadsrätt eller en bostadsrättsbostad är en bostadsform som man lätt kan blanda ihop med den svenska bostadsformen. Det är en stor skillnad mellan länderna då man pratar om en bostadsrätt. I Finland är en bostadsrätt en bostadsform där man inte är ägare av lägenheten utan man betalar en bostadsrättsavgift för lägenheten och har då möjligheten att förvalta bostadsrätten på samma sätt som en ägarbostad i Finland. En bostadsrättsbostad kan aldrig ägas helt av bostadsinnehavaren utan bostadsinnehavaren betalar en bostadsrättsavgift och ett brukvederlag varje månad för att få rätten att förvalta lägenheten. (Norden, u.d.)

Bostadsrättsavgiften är 15 procent av bostadens totala pris och bostadens totala pris bestäms specifikt för varje enskild bostadsrättsbostad. Bostadsrättsavgiften blir återbetald till bostadsinnehavaren när bostadsrättsbostaden sägs upp. Den månatliga brukvederlaget som bostadsinnehavaren betalar får inte vara väsentligt mycket högre än andra lägenheter som är av samma typ av bostad som befinner sig i samma område. (Suomi, 2021)

Enligt Miljöministeriet (Miljöministeriet, u.d.) påminner en bostadsrättsbostad mer en hyresbostad än en ägarbostad eftersom boendeinnehavaren inte har en äganderätt av lägenheten utan lägenheten ägs av det bolag som är byggherre. Det finns för och nackdelar med en bostadsrättsbostad om man jämför med en ägarbostad och en hyresbostad. Den boende i en bostadsrättsbostad bär ingen risk vid en eventuell försäljning av bostaden och den boende påverkas inte av eventuella minskningar på bostadens reella värde. Bostadsinnehavaren påverkas inte heller av en värdeökning av bostadens värde.

En bostadsrättsbostad är en bostadsform i Finland där bostadsinnehavaren har rätten att förvalta lägenheten på samma sätt som en ägarbostad och har därmed möjligheten att hyra ut lägenheten till en förstahandsuthyrare. Som bostadsinnehavare har du med motiverande skäl rätt att hyra ut din bostadsrättsbostad i två år. (OP, u.d.)

### 3.5 Hyresrätt i Sverige

En hyresrätt är en bostad där en person eller ett hushåll hyr en lägenhet av en hyresvärd och där hyresgästen betalar en hyra för att få bo i lägenheten. Att bo i en hyresrätt i Sverige innebär att man som hyresgäst inte har något ägandeanspråk på bostaden utan betalar hyra för att få bo och nyttja lägenheten. Hyresrätter kan vara både lägenheter och hus, men en stor majoritet av hyresrätterna i Sverige är lägenheter. Hyresrätter kan hyras ut av både privatpersoner och företag. Hyran som hyresgästen betalar kan variera väldigt mycket beroende på olika faktorer såsom, geografisk position, storlek och standard på lägenheten. Om man bor i en hyresrätt i Sverige finns det flertalet regler och lagar kring vilka rättigheter och skyldigheter man har, dessa lagar och regler regleras i hyreslagen.

I en hyresrätt är det hyresvärden som bär de huvudsakliga ansvaret och har som skyldighet att se till att hyresrätten är i skick för stadigt bruk. Hyresgästen har dock ett visst ansvar men ansvarsområdet för hyresgästen är inte lika stort som det är för hyresvärden. Den bostadsvård som görs i en hyresrätt är mestadels upp till hyresvärden, då hyresvärden har de huvudsakliga ansvaret för lägenhetens skick. Hyresgästen kan dock åtgärda och fixa enklare skador och problem som kan uppsåt i en lägenhet.

När en hyresgäst flyttar till en hyresrätt skriver hyresgästen under ett hyresavtal där flertalet ordningsregler, hyra och andra förhållningsregler står med. I de flesta hyresavtalen ingår allmänt folkvett och att man ska respektera sina grannar. Ett regelbrott mot hyreskontraktet kan leda till att hyresvärden ger dig en varning och tillräckligt många varningar kan innebära att ditt hyreskontrakt bryts. (Ryttersson, Boupplysningen, 2022)

Andrahandsuthyrning av hyresrätter i Sverige är aningen svårare än till exempel bostadsrätter. Som hyresgäst har du inte möjligheten att hyra ut din lägenhet helt fritt utan du måste få ett godkännande från hyresvärden. Flertalet hyresvärdar nekar en andrahandsuthyrning eftersom de flesta föredrar att enbart ha hyresgäster med ett förstahandskontrakt. Om hyresgästen blir nekad har den alltid möjlighet att ansöka om ett nytt tillstånd från Hyresnämnden. (Ryttersson, Boupplysningen, 2022)

### **3.6 Hyresbostad i Finland**

I Finland kan man bosätta sig i en privat hyresbostad eller en kommunal hyresbostad. Det som skiljer åt dessa är vem det är som äger hela fastigheten. Hyresbostäder är väldigt vanliga i Finland och det finns flertalet olika hyresvärdar som erbjuder olika typer av hyresbostäder. I Finland kan man både hyra en hyresrätt möblerad eller omöblerad, dock är omöblerade hyresrätter de absolut vanligaste. När man som person eller hushåll vill hyra en hyresbostad i Finland måste man skriva ett hyresavtal med hyresvärden som är ansvarig för fastigheten. I avtalet anges lägenhetens storlek, längden på hyresperioden och eventuella depositioner eller ansvarsområden man har som hyresgäst. (infofinland, 2023)

Hyran för hyresbostäder varierar beroende på var i landet hyresbostaden ligger och dess storlek. När man väljer att ingå ett hyresavtal krävs det oftast att man ska betala en deposition på ett par månadshyror samt att man kan behöva visa upp en inkomst som räcker för att betala den månatliga hyran. Hyresbostäder i Finland regleras av hyreslagen, vilket ger hyresgäster vissa rättigheter och skyddar dem mot orimliga hyreshöjningar eller uppsägningar. Hyreslagen har också en stor påverkan på vad som ingår i hyran och vilka andra kostnader som kan tillkomma utöver den månatliga hyran. (infofinland, 2023)

## **4 Juridisk utredning**

Att hyra ut sin lägenhet i andrahand är ett sätt att tjäna in hyresinkomster och är en väsentlig del om man vill investera i bostäder. För att få hyra ut sin lägenhet i Sverige och Finland är det vissa lagar och bestämmelser man måste följa. I Sverige är det hyresnämnden, bostadsrättslagen och den svenska lagboken som reglerar och gör de bestämmelser och lagar som uthyrningen måste följa. I Finland är det den finska lagboken som gör de bestämmelser och lagar som uthyrningsprocessen måste följa.

### **4.1 Andrahandsuthyrning av hyresrätt i Sverige**

När man hyr ut sin hyresrätt i Sverige ska man följa reglerna i 12 kap. 55 §. (Riksdagen, u.d.). Att hyra ut sin hyresrätt i andrahand kan vara ett sätt att tjäna hyresintäkter månadsvis, men även ett sätt att bibehålla sin lägenhet under en period då du själv inte har möjlighet att bo i lägenheten.

För att hyra ut hela sin hyresrätt i andra hand måste förstahandsägaren få ett godkännande av sin hyresvärd eller via hyresnämnden. Om delar av hyresrätten hyrs ut medan

förstahandsägaren bor i lägenheten behöver man inte fråga hyresvärden om lov, det kallas vanligen att man har en inneboende.

För att hyra ut sin hyresrätt måste man som förstahandsägare ha vissa förutsättningar för att andrahandsuthyrningen ska vara rättsligt godkänd. Man måste ha beaktansvärda skäl för att hyra ut sin hyresrätt. Beaktansvärda skäl kan vara att man som förstahandsägare tillfälligt inte har möjlighet att bo i sin lägenhet på grund av sjukdom, arbete eller studier på annan ort. Förstahandsägaren bör också vara en skötsam person som inte har fått några varningar eller andra anmärkningar i hyresrättsföreningen. (Sveriges Domstolar, 2022)

I Sverige finns det ett hyrestak där du som tecknat ett förstahandskontrakt inte har möjlighet att sätta en för hög hyra till din andrahandsboende. Hyran måste vara skälig och man får inte överskrida 15 procent av den hyran som du själv betalar för lägenheten. Du har rätt att höja andrahandshyran med 15 procent om du hyr ut lägenheten möblerad Om lägenheten har tillgång till annat som ingår i hyran, till exempel parkeringsplats, bredband eller hushållsel får de inte överskrida de faktiska kostnaderna om de också ingår i andrahandshyran. (Sveriges Domstolar, 2022)

## **4.2 Andrahandsuthyrning av bostadsrätt i Sverige**

Den person som äger en bostadsrätt i Sverige har möjlighet att hyra ut sin lägenhet om bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden har gett tillstånd till det. Det finns inga speciella krav för att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand utan den som äger lägenheten behöver enbart ha ett godkännande av sin bostadsrättsförening eller hyresnämnden. I bostadsrättslagen står det att man enbart behöver ha ”skäl” för att upplåta i andra hand till skillnad från jordabalken som är lagboken för andrahandsuthyrning av hyresrätter där man behöver ha beaktansvärda skäl för att få hyra ut i andra hand. Det är lagmässigt mycket enklare att hyra ut en bostadsrätt än en hyresrätt i Sverige. (Sveriges Domstolar, 2023)

När man som bostadsrättsägare har ett ”skäl” för att få hyra ut sin lägenhet i andra hand är det en fördel att göra ett skriftligt avtal med den inflyttande. Att göra ett skriftligt avtal är enligt lagen inget krav med det rekommenderas att göra det. Ett skriftligt avtal ger både dig som hyresvärd och hyresgästen fördelar då man kan visa vilka villkor som man har kommit överens om. (Sveriges Domstolar, 2023)

När en bostadsrätt hyrs ut i andra hand har bostadsrättsägaren möjligheten att ta ut en kostnadsbaserad hyra av hyresgästen. Den 1 februari 2013 infördes lagen om att en

bostadsrättsägare har rätt att ta ut en kostnadsbaserad hyra. Lagen som infördes heter uthyrning av egen bostad.

En kostnadsbaserad hyra utgår ifrån uthyrarens kapitalkostnad och driftskostnad för lägenheten. Hyran som hyresgästen måste betala får inte vara påtagligt högre än de kostnader som bostadsrättsägaren har i kapitalkostnader och driftskostnader. Kapitalkostnaden beräknas utifrån en skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Avkastningsräntan räknas som skälig om den ligger enbart ett par procent över den referensränta som Riksbanken har för tillfället. Den driftskostnad som man kan beakta i sin hyressättning kan till exempel vara kostnader för el och vatten, avgiften till bostadsrättsföreningen och bredband. Om bostadsrätten hyrs ut möblerad har man också möjlighet att ta en extra hyra för möjligt slitage på möblemanget. (Sveriges Domstolar, 2023)

### **4.3 Uthyrning av ägarbostad och hyresbostad i Finland**

När man hyr ut i andrahand i Finland bör man som uthyrare kontrollera sina stadgar av bostadsrättsföreningen eller hyresrättsföreningen innan man börjar sin process för att hyra ut sin bostad. I Finland kallas ägaren av bostaden för den primära hyresgästen och den som bor i andrahand kallas för hyresgäst i andra hand. Den primära hyresgästen har en anmälningsskyldighet vid upprättandet av en uthyrning i andra hand vilket innebär att den primära hyresgästen måste underrätta alla de regler och stadgar som måste följas när man bor i bostaden. (Finlex, u.d.)

När man hyr ut sin hyresbostad eller ägarbostad i andrahand måste man undersöka och kolla igenom sina stadgar för bostaden. I de stadgarna kan det stå olika regler som man som bostadsägare måste följa för att få tillåtelse att hyra ut i andra hand. I den finska lagboken står det inget gällande hyressättning, så hyressättningens regler är upp till varje bostadsförening och hyresrättsförening.

När det gäller uthyrning av en hyresbostad bör man som primär hyresgäst meddela sin hyresvärd och fråga hen angående hyressättningen av bostaden. Enligt (hoas, u.d.) får den primära hyresgästen endast debitera den hyra man själv betalar för lägenheten. I hyran bör man inkludera avgifter för eventuell el och bilplats om de används av den som hyr i andrahand. Det innebär att man som primär hyresgäst som bor i en hyresbostad får inte gå med vinst på sin uthyrnings gäst.

Om man är ägare av en ägarbostad finns det inte några lagar i den finska lagboken gällande hyressättning. Som bostadsrättshavare bör man kolla med sin bostadsrättsförening om det finns några specifika regler för uthyrning av sin bostad. När det gäller hyressättning av sin ägarbostad är det upp till vardera part att komma överens om en rimlig hyra som passar båda. Ett vanligt sätt att komma överens om en hyra är att följa de övriga marknadspriserna i sitt område. (Finlex, u.d.)

## **5 Empirisk uträkning av bostadsrätt och ägarbostad – ökad avkastning och högre kvadratmeterpris**

I empirin kommer uträkningen utgå ifrån de centrala delarna av Göteborg och Helsingfors. Valet av område har valts då de centrala delarna representerar båda städerna på ett så rättvist sätt som möjligt. Valet av område kommer vara den samma i alla uträkningsdelar i arbetet. I Göteborg ingår stadsdelarna Vasastan, Heden, Lorensberg, Johanneberg och Linné. I Helsingfors ingår stadsdelarna Främre Tölö, Rödbergen - Bulevarden, Brunnsparken, Rödbergen – Eira – Ärtholmen, Skatudden, Kronohagen och Kampen – Gräsviken.

I uträkningen av en möjlig lönsamhet för en hyresrätt i Göteborg och Helsingfors kommer de snittliga kvadratmetern utgå ifrån samma kvadratmeter som har används i arbetet. I Göteborg kommer den snittliga kvadratmetern att vara 52,77 kvadratmeter och i Helsingfors kommer den att vara 37,02 kvadratmeter. Den genomsnittliga antalet kvadratmeter på bostäderna har valts för att lönsamheten mellan de olika investeringsalternativen i arbetet ska kunna jämföras.

### **5.1 Valutakurs**

Valutakursen beskriver det pris man kan växla en valuta mot. Valutakursen används när man ska växla en valuta mot en annan och valutakursen bestämmer priset mellan de två olika valutorna. En valutakurs påverkas av flertalet olika faktorer men framförallt styrs den av efterfrågan på den specifika valutan. Alla valutor runt om i världen har en kurs mot varandra till exempel euro angett i svenska kronor har en kurs mot varandra som anges SEK/EUR, vilket visar hur mycket av svenska kronor man behöver betala för att få en euro. (Vismaspecs, 2020)

Inom valutakursen finns det ett begrepp som heter fast växelkurs. En fast valutakurs är en valuta som har samma kurs på deras valuta gentemot en annan valuta. En rörlig växelkurs är när en valuta både kan öka och minska i pris gentemot en annan valuta. Ett exempel på en

valutakurs som är rörlig är den svenska kronan och euro som har en rörlig valutakurs gentemot varandra. Detta innebär att värdet på svenska kronan kan fluktuera och förändras i pris gentemot euron. Valutakursen för SEK/EUR är alltid olika och kan skifta hela tiden. (Öljemark, 2023)

I uträkningen behandlas två olika valutor, euro och svenska kronan. För att göra uträkningen mer lättförståelig har några uträkningar behandlats med samma valuta. Valutan som uträkningen utgår ifrån är euro och priset för 1 euro var 11,14 svenska kronor den 21.3.2023 (19:26). Valutakursen ändras hela tiden och därför har en fast valutakurs satts de följande datumet och tiden. Det innebär att valutaändringen för kvadratmeterpriset i Göteborg kommer vara sitt utgångspris dividerat med 11,14 för att få en gemensam valuta med samma värde.

## **5.2 Pristak**

Pristak kommer i arbetet användas som en benämning på det högsta möjliga pris ett investeringsprojekt får kosta. I arbetet har ett pristak bestämts till 300 000 € (3 342 000 kr) och utifrån de pristaket kommer en årlig avkastning bestämmas. Alla uträkningar som har gjorts i arbetet har utgått ifrån pristakets exakta summa.

I uträkningen har de snittliga kvadratmeterpris dividerats med de maximala pristaket för att få fram ett mått på hur många kvadratmeter man som bostadsköpare kan få utifrån pristaket. De snittliga kvadratmeterpriset i Göteborgs centrum är 63 325,80 kr och med ett pristak på 3 342 000 kr kan man som bostadsköpare få en bostad på 52,77 kvadratmeter. I Helsingfors centrum är de snittliga kvadratmeterpriset 7 838 € och med ett pristak på 300 000 € kan en bostadsköpare få en bostad på 37,02 kvadratmeter.

## **5.3 Kvadratmeterpris**

Utifrån en budget på 300 000 € kommer ett snittligt kvadratmeterpris sättas och utifrån de kvadratmeterpriset kommer städerna jämföras med varandra. Kvadratmeterpriserna har utgått ifrån en femårig period (2018–2022) där statistiken har hämtats ifrån (Mäklarstatistik, 2023) och (Statistikcentralen, u.d.).

<b>Centrala Göteborg</b>	
<b>2018</b>	59 138,00 kr
<b>2019</b>	60 434,00 kr
<b>2020</b>	62 502,00 kr
<b>2021</b>	67 970,00 kr
<b>2022</b>	66 585,00 kr

**Tabell 1 Kvadratmeterpris för perioden 2018–2022 i Göteborgs centrum**

Utifrån Tabell 1 ser man de snittliga kvadratmeterpriset för varje årgång i Göteborgs centrum. Statistiken har byggts upp från de försäljningar i Göteborgs centrum som mäklare har rapporterat. Enligt (Mäklarstatistik, 2023) rapporteras 95 procent av alla bostadsförsäljningar i Sverige. De menar därför att deras bostadsstatistik är aktuell och trovärdig.

<b>Centrala Helsingfors</b>	
<b>2018</b>	7 512,45 €
<b>2019</b>	7 595,48 €
<b>2020</b>	8 301,19 €
<b>2021</b>	8 830,95 €
<b>2022</b>	8 444,31 €

**Tabell 2 Kvadratmeterpris för perioden 2018–2022 i Helsingfors centrum**

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Helsingfors centrum ser man i Tabell 2 ovan. Den statistik som redovisas är under tidsperioden 2018–2022. Statistiken är tagen från statistikcentralen som samlar information om Finlands bostadsförsäljningar. (Statistikcentralen, u.d.)

Det man kan se gällande det genomsnittliga kvadratmeterpriset är att i Helsingfors centrum är kvadratmeterpriset väsentligt mycket högre än vad det är i Göteborgs centrum. Helsingfors centrum är i genomsnitt 2 781,72 € dyrare per kvadratmeter i jämförelse med Göteborgs centrum.

## **5.4 Årlig avkastning**

För att beräkna vilken stad som är mest lönsam att skaffa sig en bostadsinvestering kommer den årliga avkastningen vara en stor faktor. I uträkningen kommer den årliga avkastningen vara grunden till flertalet uträkningar. Den årliga avkastningen kommer endast utgå ifrån ökningen av kvadratmeterpriset per år i de två städerna. I uträkningen av den årliga avkastningen har driftskostnader och bolagsvederlag inte tagits i beaktande. Den årliga

avkastningen har utgått ifrån det genomsnittliga kvadratmeterpriset för båda städernas centrum.

<b>Årlig avkastning i Göteborg (År)</b>		
<b>1</b>	<b>2018-2019</b>	2,19%
<b>2</b>	<b>2019-2020</b>	5,69%
<b>3</b>	<b>2020-2021</b>	14,93%
<b>4</b>	<b>2021-2022</b>	12,59%

**Tabell 3 Årlig avkastning i Göteborg för perioden 2018–2022**

I Göteborg har den årliga avkastningen under perioden varit lönsam, en avkastning som under 5 år har ökat investeringsbostadens kvadratmeterpris med 12,59 procent. En ökning med 12,59 procent på de snittliga kvadratmeterpriset (5 684,54 €) i Göteborgs centrum innebär en prisökning på 715,83 € per kvadratmeter.

<b>Årlig avkastning i Helsingfors (År)</b>		
<b>1</b>	<b>2018-2019</b>	1,11%
<b>2</b>	<b>2019-2020</b>	10,50%
<b>3</b>	<b>2020-2021</b>	17,55%
<b>4</b>	<b>2021-2022</b>	12,40%

**Tabell 4 Årlig avkastning i Helsingfors för perioden 2018–2022**

I Helsingfors har den årliga avkastningen också ökat på ett lönsamt sätt. Avkastningen har under en femårs period ökat investeringsbostadens kvadratmeterpris med 12,40 procent. En avkastning på 12,40 procent ger de snittliga kvadratmeterpriset (8 104,17 €) i Helsingfors en prisökning med 1 000,25 €.

## **6 Empirisk uträkning av andrahandsuthyrning - hyresrätt och hyresbostad**

Utifrån statistiken från (Statistikdatabasen, u.d.) har Göteborgs centrums snittliga årshyra från 2018–2022 beräknats på följande sätt:

<b>Snittlig årshyra per kvm</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Årshyra per kvm</b>	1 331,00 kr	1 381,00 kr	1 404,00 kr	1 426,00 kr	1 459,00 kr
<b>Årshyra utifrån 52,77 kvm</b>	70 243,12 kr	72 881,86 kr	74 095,68 kr	75 256,72 kr	76 998,29 kr

**Tabell 5 Snittlig årshyra per kvadratmeter från perioden 2018–2022**

I Göteborgs centrum har den snittliga årshyran ökat med 2,33 procent per år. Under den femåriga perioden har den snittliga årshyran ökat med 9,62 procent, vilket i årshyra utifrån 52,77 kvadratmeter blir en ökning i årshyra på 6 755,16 kr.

## 6.1 Hyresintäkter från andrahandsuthyrning i Göteborg och Helsingfors centrum

Hyresintäkterna baserar sig på den högsta möjliga hyran man kan begära som primär hyresgäst. I Sverige måste man ha en skälig hyra vilket innebär att man får högst ha ett hyrespåslag på 15 % om lägenheten är uthyrd möblerad och i uträkningen kommer hyrespåslaget vara 15 % för att få ut så mycket hyresintäkter som möjligt. Följande beräkning har gjorts:

Snittlig årshyra per kvm	2018	2019	2020	2021	2022
Årshyra per kvm	1 331,00 kr	1 381,00 kr	1 404,00 kr	1 426,00 kr	1 459,00 kr
Årshyra utifrån 52,77 kvm	70 243,12 kr	72 881,86 kr	74 095,68 kr	75 256,72 kr	76 998,29 kr
Hyrespåslag 15% per kvm	1 530,65 kr	1 588,15 kr	1 614,60 kr	1 639,90 kr	1 677,85 kr
Hyrespåslag 15% utifrån 52,77 kvm	80 779,59 kr	83 814,14 kr	85 210,03 kr	86 545,23 kr	88 548,03 kr

Tabell 6 Snittlig årshyra per kvm med hyrespåslag på 15%

Hyrespåslaget på 15 % i Göteborgs centrum ger en snittlig årlig hyresinkomst på 11 084,27 kr vilket innebär en hyresinkomst på 923,69 kr i månaden.

## 6.2 Uthyrning av hyresbostad i Finland

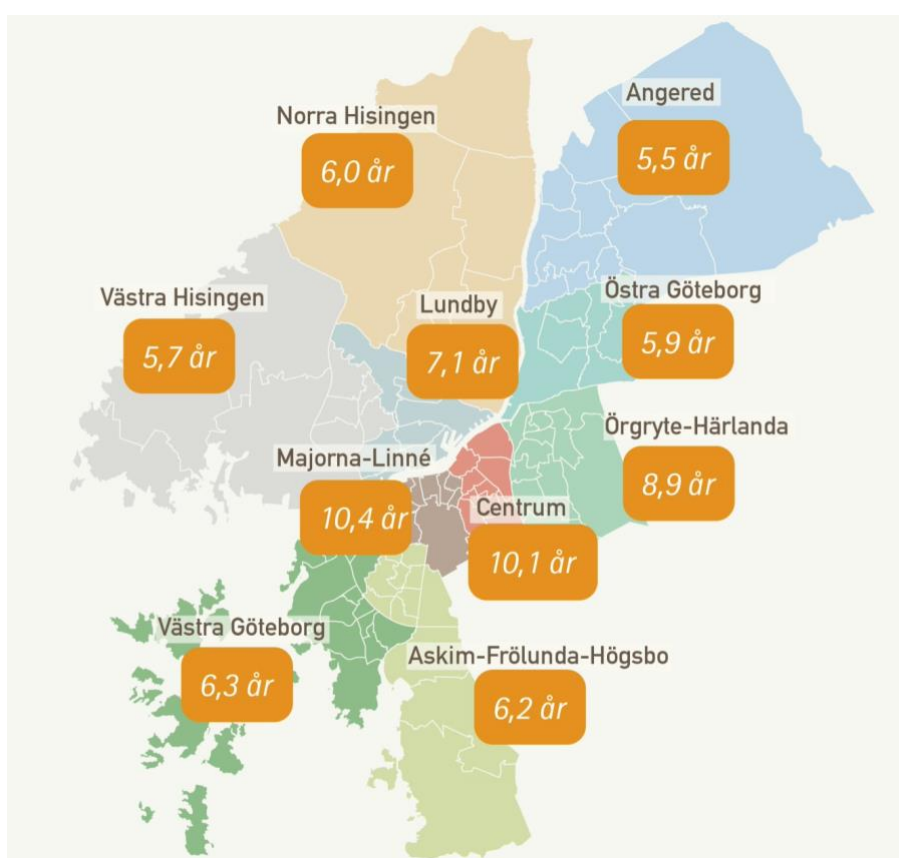
I Finland får en primärhyresgäst inte erhålla extra hyresinkomster utifrån en hyresbostad. Uthyrning av hyresbostad i Helsingfors centrum har i arbetet uteslutits eftersom en lönsamhetskalkyl inte kommer ge ett rättvist resultat gentemot Göteborgs centrum där en hyresinkomst från hyresrätter är möjlig.

## 6.3 Svarta bostadsmarknaden i Sverige

Den svartabostadsmarknaden i Sverige innebär att flertalet hyresrätter hyrs ut i andra hand med en hyra som överstiger den lagliga gränsen. Den svarta bostadsmarknaden är en möjlig konsekvens av den bostadsbrist som finns i Sverige. Långa kötider och för få hyresrätter innebär att flertalet bostadssökande vänder sig till den svarta bostadsmarknaden där hyresnivån helt bestäms utifrån utbud och efterfrågan. (Kunskapsguiden, 2022)

Den 1 oktober 2019 infördes en ny skärpt lag angående olovlig uthyrning av hyresrätter som innebär att både uthyraren av lägenheten och den som väljer att bo i lägenheten kan bli straffade. Lagändringarna syftar att förebygga och försvåra den svarta bostadsmarknaden i Sverige. (Jutblad, 2019)

Att få ett förstahandskontrakt i Sverige innebär vanligtvis att man ställer sig i en så kallad bostadskö för att samla på sig dagar för att få möjligheten att anmäla sitt intresse för en hyresrätt. Olika städer har olika bostadsköer och i Göteborg är det främst Boplats som är den viktigaste bostadskön om man letar efter en hyresrätt i Göteborgsområdet. (Boupplysningen, 2023)



**Figur 1** Göteborg, 2023 januari - mars, genomsnittliga kötider, karta

I Göteborgsområdet är kötiden hos Boplats i snitt 7,2 år och i Göteborgs centrum är det i snitt 10,1 års väntetid för att få möjligheten till en hyresrätt (Boplats, 2023). Hos Boplats får man registrera sig och ställa sig i kö när man har fyllt 17 år, vilket i snitt innebär att om man ställer sig i kö när man fyller 17 år har man i snitt möjlighet till sin första hyresrätt när man har fyllt 27 år. (Boplats, u.d.)

## 7 Empirisk uträkning av andrahandsuthyrning - bostadsrätt i Göteborg och ägarbostad i Helsingfors

I Göteborg centrum kommer uträkningen att utgå ifrån en formel som följer de lagar och restriktioner som man måste följa för att få tillåtelse att andrahands uthyra en bostadsrätt i Sverige. Uträkningen av hyressättningen för andrahandsuthyrningen av en bostadsrätt i Göteborgs centrum kommer utgå ifrån följande formel:

$$\frac{(\text{Avkastningsränta} * \text{Lägenhetens marknadsvärde})}{12 \text{ månader}} + \text{Driftskostnader \& Månadsavgifter}$$

### Formel 1 Skälig hyra för andrahandsuthyrning av bostadsrätt i Sverige

Avkastningsräntan har utgått ifrån den senaste referensräntan som Riksbanken i Sverige har beslutat. Riksbanken gick ut med den senaste rapporten 2023.01.01 att referensräntan uppgick till 2,50 %. (riksbank, 2023) Lägenhetens marknadsvärde kommer i uträkningen utgå ifrån 3 342 000 kr som är pristaket för bostadsrätter igenom arbetet. Driftskostnader och månadsavgifter kommer utgå ifrån de snittliga kostnaderna för en bostadsrätt per kvm i Sverige. Enligt (Borattupplysningen, u.d.) har bostadsrätter en snittlig månadsavgift på 600kr/kvm/år, vilket innebär en månadsavgift på 50kr per kvadratmeter.

Avkastningsränta	Lägenhetens marknadsvärde	Kvadratmeter	Driftskostnader	Skälig hyra
3%	3 342 000,00 kr	52,77	50	<b>10 993,50 kr</b>

Tabell 7 Skälig hyra för andrahandsuthyrning i Göteborgs centrum

Utifrån följande tabell där avkastningsräntan har utgått ifrån 3 %, lägenhetens marknadsvärde till 3 342 000,00 kr, kvadratmetern på lägenheten till 52,77 kvadrat samt en driftkostnad på 50 kr/kvm/mån uppnår den skäliga hyran i Göteborgs centrum till 10 993,50 kr per månad. Det innebär att man som ägare av en bostadsrätt utifrån ovanstående exempel kan få en hyresinkomst på 8 355 kr eller 750 € per månad om man enbart har driftskostnader på 50 kr/kvm/mån.

### 7.1 Helsingfors centrum

I Finland och i Helsingfors centrum finns det inga lagar eller restriktioner som hindrar en hyressättning utan hyressättningen bestäms helt utifrån utbud och efterfrågan. Uträkningen

har därför gjorts genom ett stickprov av befintliga lägenheter som hyrs ut av privatpersoner i Helsingfors centrum. Stickprovet har gjorts utifrån Oikotie.fi och lägenheterna som finns med i uträkningen är enbart lägenheter som är till uthyrning av en privatperson. (Oikotie, u.d.).

Område	Kvadratmeter	Månadshyra
Rödbergen	41	1 350,00 €
Kampen	39	1 150,00 €
Skatudden	43	1 258,00 €
Kampen	39	1 050,00 €
Rödbergen	43	1 250,00 €
Rödbergen	36,5	795,00 €
Kampen	37	900,00 €
Rödbergen	35	900,00 €
Kampen	37	870,00 €
Kronohagen	37,5	1 020,00 €

**Tabell 8 Lägenheter till andrahandsuthyrning i Helsingfors centrum, kvadratmeter & hyra/mån**

Den genomsnittliga kvadratmetern för de tio lägenheterna i tabellen är 38,8 med en genomsnittlig månadshyra på 1 054,30 €.

### 7.1.1 Bostadsvederlag

Bostadsvederlaget i Finland uppgick 2021 i genomsnitt till 4,68 € per kvadratmeter per månad. (Statistikcentralen, 2022) Om man utgår ifrån de snittliga kvadratmetern från tabellen ovan är det genomsnittliga bostadsvederlaget 181,30 € per månad.

Lägenheternas snittliga månadshyra	Lägenheterna snittliga kvadratmeter	Bostadsvederlag/m <sup>2</sup> per månad	Per månad utifrån 38,8 kvadratmeter	Möjlig månadsinkomst efter bostadsvederlag
1 054,30 €	38,8	4,68 €	181,58 €	872,72 €

**Tabell 9 Genomsnittlig hyra för andrahandsuthyrning i Helsingfors centrum**

Utifrån tabellen är den möjliga månadsinkomsten från en andrahandsuthyrning i Helsingfors centrum 872,76 € per månad.

## **8 Resultat**

I resultatdelen sammanfattas arbetet och arbetets frågeställningar besvaras utifrån de tre uträkningar som gjorts gällande bostadsinvesteringars möjligheter till en extra inkomstkälla utifrån olika sätt att investera i bostäder.

### **8.1 Avkastning från bostadsrätt i Sverige och ägarbostad**

Göteborg och Helsingfors är städer i vilka bostadstäderna historisksätt har ökat i kvadratmeterpris, vilket ger en investeringsbostad en väldigt bra chans att öka i värde under en längre tid. Utifrån beräkningarna som gjorts i arbetet är Göteborg en bättre investeringsstad med en avkastning på 12,59 % mot Helsingfors 12,40 % sett till perioden 2018–2022 med ett pristak på 300 000 € för en bostad. Om man ser till avkastningen per år utifrån inköpspriset av sin investeringsbostad har man under perioden 2018–2022 gjort en vinst på 37 747,67 € i Göteborg och 37 230,56 € i Helsingfors.

Avkastningen som man under 2018–2022 skulle ha fått i båda städerna är väldigt lik varandra och skillnaden är enbart 517,11 €. Den skillnaden är minimal med tanke på den långa investeringsperioden och därför är avkastningen från de två olika städerna näst in till exakt samma. Det innebär att utifrån den första uträkningen är avkastningen i de båda städerna helt jämlik.

### **8.2 Hyresinkomster från hyresrätt och hyresbostad**

Hyresinkomst från en hyresrätt eller hyresbostad är enligt forskningen den minst lönsamma metoden att tjäna pengar på när det gäller en investeringsbostad. I Göteborg har man under tidsperioden 2018–2022 en möjlighet att få hyresinkomster på 4 974,99 € med hjälp av påslaget på 15 % om lägenheten är möblerad. Det innebär att man måste hyra ut sin investeringsbostad möblerad under hela tidsperioden för att ha möjlighet att införtjäna de hyresinkomsterna. I Helsingfors har en lönsamhetskalkyl uteslutits eftersom i Finland har man inte möjligheten att införtjäna hyresinkomster på ett lagligt sätt. Det innebär att Göteborg är den mest lönsamma staden att tjäna hyresinkomster på.

### **8.3 Andrahandsuthyrning av bostadsrätt i Sverige och ägarbostad**

Andrahandsuthyrning av investeringsbostad är enligt forskningen det mest lönsamma sättet att tjäna pengar på i kombination med avkastningen på en eventuell försäljning av bostaden.

I Göteborg hade man enligt forskningen tjänat 750 € i månaden vilket innebär 45 000 € under en femårs period utifrån de förutsättningar som nämns i uträkningen. I Helsingfors hade man enligt forskningen kunnat tjäna 872,76 € per månad eller 52 365,60 € under en femårig period. Enligt forskningen är Helsingfors med ett pristak på 300 000 den mer lönsamma staden utav de två vad gäller andrahandsuthyrning av bostadsrätt i Sverige och ägarbostad.

Sammanfattningsvis är båda städerna ett väldigt bra alternativ för en investeringsbostad historiskt sett och under den femårsperioden 2018–2022. Den mest lönsamma metoden för en investeringsbostad är andrahandsuthyrning av bostadsrätt eller ägarbostad med en månatliga inkomst i Göteborg och Helsingfors. Om man enbart har möjlighet att införskaffa en hyresrätt eller hyresbostad är Göteborg det mest lönsamma alternativet för en investeringsbostad. Utifrån forskningens resultat är Helsingfors mer lönsamt än Göteborg när det gäller att under en femårs period hyra ut sin ägarbostad i andrahand. Göteborg är en mer lönsam stad när det gäller att under en femårs period få avkastning från försäljning av en investeringsbostad. Göteborg är också ett mer lönsamt alternativ än Helsingfors som stad att få hyresinkomster från en hyresrätt igenom andrahandsuthyrning med ett hyrespåslag på 15 % för investeringsbostaden är möblerad.

## 9 Kritisk granskning

I den kritiska granskningen utvärderas undersökningen som gjorts i arbetet med syfte att bedöma arbetets validitet och reliabilitet och eventuella bister i forskningsmetodiken. Den kritiska granskningen kommer också identifiera eventuella områden där det kan finnas utrymme för förbättringar eller vidare forskningsmöjligheter.

Validiteten i undersökningen är relativ hög då mätningarna som undersökningen bygger på är statistik från trovärdiga källor. Validiteten angående andrahandsuthyrning av ägarbostad i Helsingfors har en relativ låg validitet då mätningen inte riktigt uppgick till vad forskningen ursprungligen hade som plan. Arbetets validitet hade höjts om uträkningen kring andrahandsuthyrningen av ägarbostad i Helsingfors centrum hade utgått ifrån statistik av en genomsnittlig hyra av andrahandsuthyrning i Helsingfors centrum istället för ett stickprov av aktiva andrahandsuthyrningar i staden.

Arbetet har en relativ hög reliabilitet då undersökningen mestadels utgått ifrån trovärdiga källor, bland annat de statliga Statistikcentralerna i Sverige och Finland. Arbetet har dock vissa brister gällande reliabiliteten eftersom bostadsmarknaden och bostadspriserna hela

tiden kan ändra vilket gör att reliabiliteten sjunker en aning. Ifall undersökningen hade gjorts om hade resultatet högst antagligen varit likande som i detta arbete. Den empiriska delen kan ändra drastiskt om bostadsmarknaden förändras på grund av framtida oroligheter runt om i världen.

I arbetet undersöks två olika länder vilket också medför två olika bostadsmarknader. Arbetet utgår ifrån samma utgångs punkt vilket kan göra att det blir svårt att ge en slutgiltig jämförelse mellan de två länderna. Jag har i arbetet försökt att ge arbetets empiri en så tydlig och stabil grund som möjligt och till en viss del är arbetets jämförande förmåga väldigt hög då källorna i arbetet är väldigt pålitliga och tagna från båda ländernas statliga statistiksidor. Undersökningen är också en jämförelse mellan en huvudstad och en vanlig stad vilket också kan påverka den jämförande delen i undersökningen. Utifrån resultatet är det viktigt att man har i åtanke att båda städerna har olika bostadsmarknader och flertalet lagar och restriktionen som påverkar städerna på olika sätt, vilket innebär att en jämförelse mellan städerna kan ses som utmanande och svår tolkad.

## 9.1 Vidare forskningsmöjligheter

Det finns stora vidare forskningsmöjligheter i flertalet städer som kan jämföras. Arbetet kan även utvecklas från olika perspektiv, till exempel en djupare forskning om beskattning av investeringsbostäder och skillnader i denna mellan olika länder och bostadsformer. En fortsatt studie under nästkommande år med en nyare statistik och med samma städer är också en möjlighet.

## 10 Diskussion

I den empiriska delen av arbetet skrivs det att hyresbostäder i Helsingfors centrum inte är väsentligt för uträkningen då en uthyrning som är vinstdrivande inte är lagligt i Finland. Det som inte nämns i empirin är möjligheten att hyra ut sin bostadsrättsbostad i Helsingfors centrum. En Bostadsrättsbostad är en väldigt liten del av de bostadsformer som nyttjas i Finland och därför valdes den möjligheten att inte beräknas i empirin. Om bostadsrättsbostäder hade varit en större boendeform i Finland hade en uträkning av bostadsrättsbostad varit mer väsentlig och aktuell. Det hade gett en jämförande uträkning mot hyresrätt i Sverige vilket hade varit väldigt givande för arbetets slutgiltiga resultat.

I forskningen görs ett stickprov av lägenheter i Helsingfors centrum vilket enbart är ett stickprov och ger möjligtvis inte en självklar verklighetsbild av hur andrahandsuthyrningen i Helsingfors centrum är. I Finland har man möjlighet att hyra ut sin ägarbostad till vilken hyra som helst, vilket ger bostadsägaren en möjlighet att tjäna mer pengar om man hittar en lämplig hyresgäst som är villig att betala ett högt hyrespris. Det innebär att arbetets forskningsvärde kan variera angående andrahandsuthyrning av ägarbostad i Helsingfors centrum beroende på efterfrågan och utbud.

Forskningen har utgått ifrån statistik från Sveriges och Finlands statistikcentraler från en femårig period mellan 2018–2022 vilket innebär att forskningen enbart är gjord utifrån den tidsperioden. Forskningen bör dock ses som en hög sannolikhet då en femårig period är en väsentlig tidsperiod för en forskning som denna. Bostadsmarknaden är dock en volatil marknad med mycket svängningar gällande bostadspriser och annat som kan påverka en investeringsbostad så forskningen bör inte ses som en självklarhet.

## 11 Figurförteckning

Tabell 1 Kvadratmeterpris för perioden 2018–2022 i Göteborgs centrum .....	15
Tabell 2 Kvadratmeterpris för perioden 2018–2022 i Helsingfors centrum .....	15
Tabell 3 Årlig avkastning i Göteborg för perioden 2018–2022 .....	16
Tabell 4 Årlig avkastning i Helsingfors för perioden 2018–2022.....	16
Tabell 5 Snittlig årshyra per kvadratmeter från perioden 2018–2022.....	16
Tabell 6 Snittlig årshyra per kvm med hyrespåslag på 15% .....	17
Tabell 7 Skälig hyra för andrahandsuthyrning i Göteborgs centrum .....	19
Tabell 8 Lägenheter till andrahandsuthyrning i Helsingfors centrum, kvadratmeter & hyra/mån .....	20
Tabell 9 Snittlig hyra för andrahandsuthyrning i Helsingfors centrum.....	20
Formel 1 Skälig hyra för andrahandsuthyrning av bostadsrätt i Sverige .....	19
Figur 1 Göteborg, 2023 januari - mars, genomsnittliga kötider, karta .....	18

## 12 Källförteckning

Öljemark, J. (den 13 mars 2023). ekonomifakta. Hämtat från VÄxelkursutveckling:  
<https://www.ekonomifakta.se/fakta/ekonomi/finansiell-utveckling/vaxelkursutveckling/>

allabrf. (u.d.). Hämtat från Drift och underhållskostnader:  
<http://support.allabrf.se/sv/articles/1779454-drift-och-underhallskostnader-den-20-april-2023>

Bolagsverket. (den 4 januari 2023). Hämtat från:  
<https://www.bolagsverket.se/forening/bostadsrattsforening/vadarenbostadsrattsforening.1417.html-den-4-Mars-2023>

Boplats. (u.d.). Hämtat från Ung och student:  
<https://nya.boplats.se/tipshjalp/ung-den-14-april-2023>

Boplats. (den 12 april 2023). Hämtat från Boplats i siffror:  
<https://nya.boplats.se/om/statistik>

Borattupplysningen. (u.d.). Hämtat från Bostadsrätt – månadsavgift:  
[http://www.borattupplysning.se/wp\\_brskola/manadsavgift/](http://www.borattupplysning.se/wp_brskola/manadsavgift/) den 20 April 2023

Boupplysningen. (den 2 mars 2023). Hämtat från Hyra lägenhet:  
<https://www.boupplysningen.se/hyra/lagenhet>

Boverket. (den 7 december 2022). Hämtat från Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige:  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/upplattelseformer/>

Degiro. (u.d.). Hämtat från Risker med att investera:  
<https://www.degiro.se/risker-med-att-investera-den-20-januari-2023>

Finlex. (u.d.). Hämtat från Lag om hyra av bostadslägenhet:  
<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1995/19950481#L10> den 27 mars 2023

hoas. (u.d.). Hämtat från Andrahandsuthyrning: <https://hoas.fi/sv/for-hyresgasten/andrahandsuthyrning/> den 27 mars 2023

infofinland. (den 24 februari 2023). Hämtat från Hyresbostad:  
<https://www.infofinland.fi/sv/housing/rental-home>

Jutblad, E. F. (2019). Utökade uppsägningsmöjligheter för hyresvärdar. Fondia, 1.

Kunskapsguiden. (den 7 juli 2022). Hämtat från Om hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden: <https://kunskapsguiden.se/omraden-och-teman/ekonomiskt-bistand/hemloshet/om-hemloshet-och-utestangning-fran-bostadsmarknaden/>

Mäklarstatistik. (den 8 mars 2023). Hämtat från:  
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/goteborg/centrala-goteborg/#/bostadsratter/arshistorik-prisutveckling>

Miljöministeriet. (u.d.). Hämtat från Frågor och svar om bostadsrättssystemet och dess reform: <https://ym.fi/sv/fragor-och-svar-om-bostadsrattssystemet-den-6-maj-2023>

Norden. (u.d.). Hämtat från Boende i Finland: <https://www.norden.org/sv/info-norden/boende-i-finland-den-6-maj-2023>

Oikotie. (u.d.). Hämtat från: <https://asunnot.oikotie.fi/vuokra-asunnot/helsinki/17227496-den-20-april-2023>

OP. (u.d.). Hämtat från Bostadsrättsboende är ett lätt och säkert sätt att bo: <https://www.op.fi/privatkunder/teman/boende/bostadsrattsboende-ar-ett-latt-och-sakert-satt-att-bo-den-6-maj-2023>

Riksbank. (den 2 januari 2023). Hämtat från Riksbankens referensränta: <https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/referensranta/>

Riksdagen. (u.d.). Hämtat från: Jordabalk (1970:994): [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994#K12](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994#K12)

Ryttersson, J. (den 13 maj 2022). Boupplysningen. Hämtat från Hyresrätt: <https://www.boupplysningen.se/boende/hyresratt-den-4-mars-2023>

Ryttersson, J. (den 22 september 2022). Boupplysningen. Hämtat från Bostadsrätt: <https://www.boupplysningen.se/boende/bostadsratt-den-3-mars-2023>

Skatteverket. (u.d.). Hämtat från Räkna ut vinst, förlust och skatt: <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/raknautvinsforlustochskatt.4.233f91f71260075abe8800033595.html-den-8-februari-2023>

Skatteverket. (u.d.). Hämtat från Försäljning av bostadsrätt: <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/raknautvinsforlustochskatt/forsaljningavbostadsratt.4.233f91f71260075abe8800033855.html-den-8-januari-2023>

Statistikcentralen. (u.d.). Hämtat från Kvadratmeterspriser på gamla aktiebostäder och antalet affärer efter postnummerområde, efter kvartal efter Kvartal, Postnummer, Hustyp och Uppgifter: [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin\\_\\_ashi/statfin\\_ashi\\_pxt\\_13mt.px/table/tableViewLayout1/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin__ashi/statfin_ashi_pxt_13mt.px/table/tableViewLayout1/) den 22 mars 2023

Statistikcentralen. (2021). Hämtat från Bostadshushåll och boendebefolkning efter bostadens upplåtelseform, hustyp och bostadens rumsantal, 2005-2021: [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin\\_asas/statfin\\_asas\\_pxt\\_115y.px/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin_asas/statfin_asas_pxt_115y.px/)

Statistikcentralen. (den 16 juni 2022). Hämtat från Bostadsaktiebolagens skötselkostnader steg år 2021: <https://www.stat.fi/sv/publikation/ckt9vy11k71z30c08isb2btl3>

Statistikdatabasen. (u.d.). Hämtat från Medelhyra i hyreslägenhet efter stadsdelsområde, hyresuppgift och år:

[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0406\\_\\_BO0406E/BO0406Tab02/table/tableViewLayout1/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0406__BO0406E/BO0406Tab02/table/tableViewLayout1/) den 3 april 2023

Statistikmyndigheten SCB. (den 21 april 2022). Hämtat från Boende i Sverige:  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>

Suomi. (den 16 september 2021). Hämtat från Skaffa bostadsrättsbostad:  
<https://www.suomi.fi/medborgare/bo-och-flytta/att-skaffa-en-bostad/guide/hyra-och-salja-bostad/skaffa-bostadsrattsbostad>

Sveriges Domstolar. (den 28 oktober 2022). Hämtat från Hyra ut bostad i andra hand:  
<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/hyra-i-andra-hand/hyra-ut-bostad-i-andra-hand/>

Sveriges Domstolar. (den 28 oktober 2022). Hämtat från Skälig hyra vid uthyrning av bostad:  
<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/hyra-i-andra-hand/skalig-hyra-vid-uthyrning-av-bostad/>

Sveriges Domstolar. (den 14 februari 2023). Hämtat från Hyra ut bostadsrätt i andra hand:  
<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/bostadsratt/hyra-ut-bostadsratt-i-andra-hand/>

Vero. (den 1 januari 2023). Hämtat från Försäljning av bostad:  
[https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/forsaljning\\_av\\_bostad/](https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/forsaljning_av_bostad/)

Vismaspecs. (den 7 april 2020). Hämtat från Växelkurs / valutakurs – Vad är valutakurs?:  
<https://vismaspecs.se/ekonomiska-termer/vad-ar-valutakurs>

Vuokratuurva. (u.d.). Hämtat från Att köpa investeringsbostad:  
<https://www.vuokratuurva.fi/sv/handbok-bostadsuthyrning/att-kopa-investeringsbostad-den-20-januari-2023>