

Hyrorna för enrummare trotsar ställvis tyngdkraften

Aktia



Lasse Corin — Chefsekonomen, Aktia Pankki Oyj

Under de senaste åren har det varit en bostadsplaceringsboom på gång i Finland. En mycket låg räntenivå gör bostadsplacandet mycket attraktivt. Räntorna för hushållens konton har varit kring noll redan i flera år och avkastningen på statsobligationerna i flera länder är på minus. Ingen ränteuppgång är i sikte. Samtidigt avkastar hyresinkomsterna positivt och det stadiga kassaflödet de erbjuder skapar trygghet. Den exceptionella beskattningspraxisen enligt vilken man kan dra av husbolagets låneamorteringar från den beskattningsbara inkomsten ökar attraktiviteten av bostadsplaceringar.

Skillnaderna i hyresavkastningen berättar om de olika risknivåerna på områden

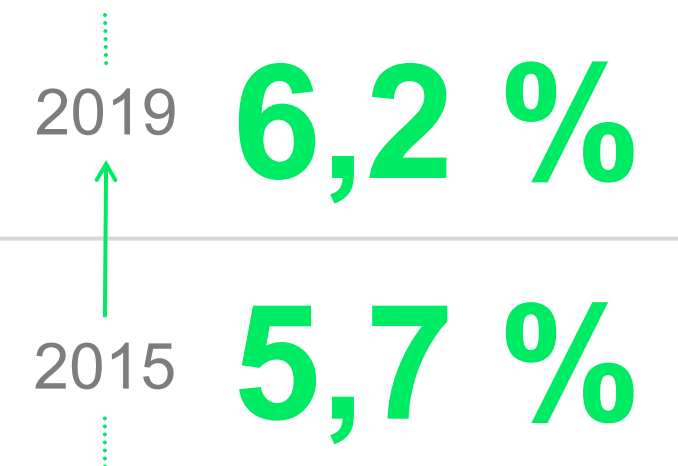
Den genomsnittliga hyresavkastningen på enrummare har ökat i hela landet.

I slutet av 2015 bedömdes avkastningen i hela Finland vara 5,7 procent i genomsnitt. I slutet av 2019 hade avkastningen redan ökat till 6,2 procent. Hyresavkastningen är beräknad enligt de genomsnittliga kvadratpriserna för gamla enrummare och de genomsnittliga kvadrathyrorna för gamla hyresavtal som Statistikcentralen publicerat. Man har dragit av det bedömda bolagsvederlaget av hyresavkastningen.

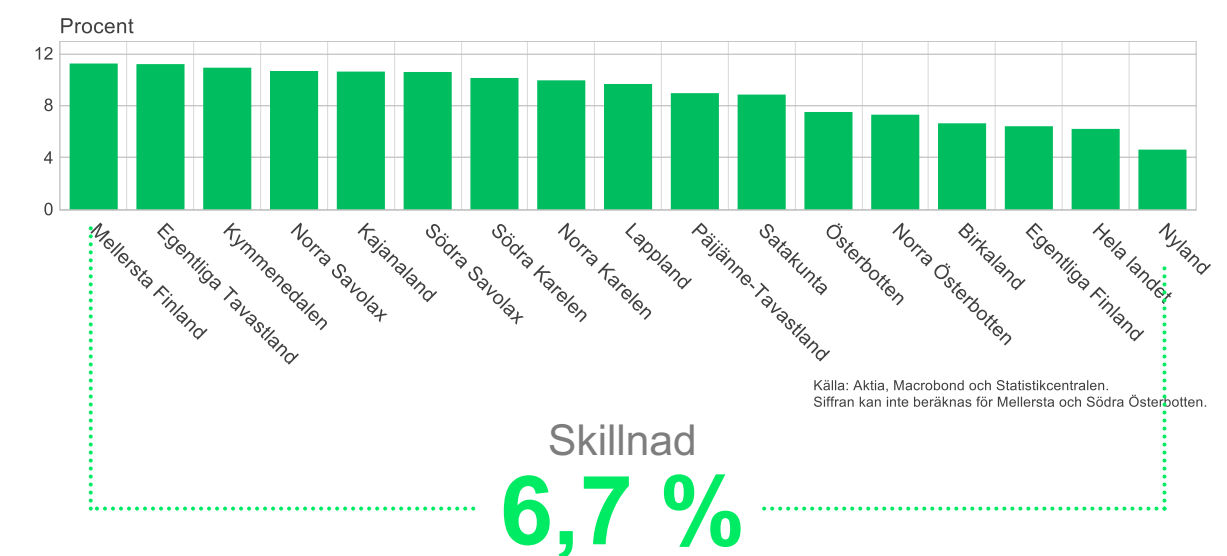
I landskapsjämförelsen är avkastningsskillnaderna bety-

dande. Skillnaden mellan det högsta (Mellersta Finland) och lägsta (Nyland) landskapet var 6,7 procentenheter år 2019. Avkastning och risk går emellertid hand i hand. De betydande skillnaderna i avkastningsprocent reflekterar livskraften på de olika områdena och därigenom placeringsriskerna. En hög avkastningsprocent är en följd av både lägre bostadspriser och högre hyror. Särskilt högre hyror verkar på många ställen vara ohållbara med beaktande av befolkningsutvecklingen.

Hyresavkastningen



Ettornas genomsnittliga hyresavkastning i landskapen 2019 (netto)



Hyresmarknaderna har frigjort sig från bostädernas prisutveckling

Hyrorna på enrummare har stigit kontinuerligt sedan 2015 både i huvudstadsregionen och på annat håll i Finland. Samtidigt har det funnits betydande skillnader i prisutvecklingen för enrummare.

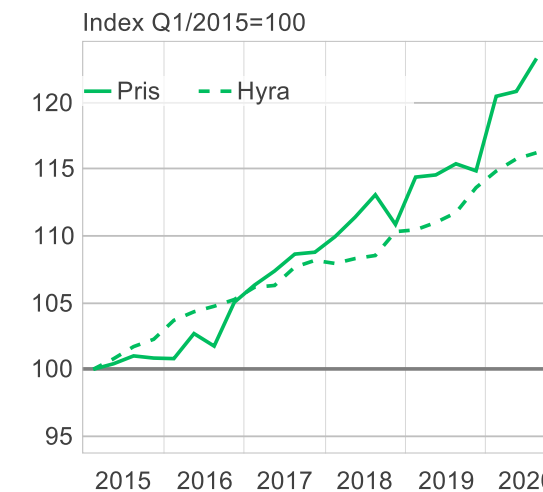
I huvudstadsregionen har priserna för enrummare stigit över 20 procent sedan 2015 medan de på annat håll i Finland endast stigit med någon procent. Även landskapen emellan är skillnaderna stora.

Hyrorna har stigit med överraskande stabil fart. Sedan 2015 har hyrorna stigit i alla landskap på det finländska fastlandet. Man skulle kunna

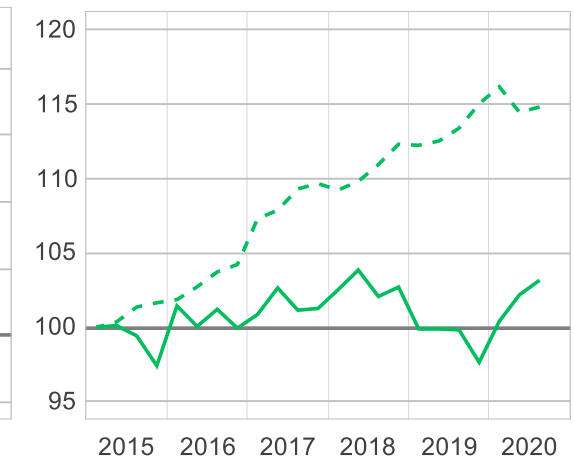
anta att när priserna för enrummare sjunker, skulle även hyrorna på dem följa efter. Så har det dock inte blivit. Utvecklingen är den samma för hyresbostäder i alla storlekar.

Priserna för enrummare har tydligt stigit sedan 2015 endast i Nyland, Birkaland, Egentliga Finland och Lappland. Trots de bristfälliga tidsserierna verkar det vara tydligt att priserna har

Ettornas priser och hyror*
Huvudstadsregionen



Övriga Finland



Källa: Aktia, Macrobond och Statistikcentralen.
*Q1-Q3/20 preliminära uppgifter. Gamla hyreskontrakt.

”

sjunkit i nästan alla andra 14 landskap. Allra starkast har priserna och hyrorna gått mott olika håll i Egentliga Tavastland. Priserna i landskapet har sjunkit ungefär 30 procent sedan 2015 medan hyrorna samtidigt har stigit nästan fem procent. Priserna och hyrorna på bostäder kan inte fortsätta utvecklas mot olika håll för alltid.

Priserna och hyrorna på bostäder kan inte fortsätta utvecklas mot olika håll för alltid.

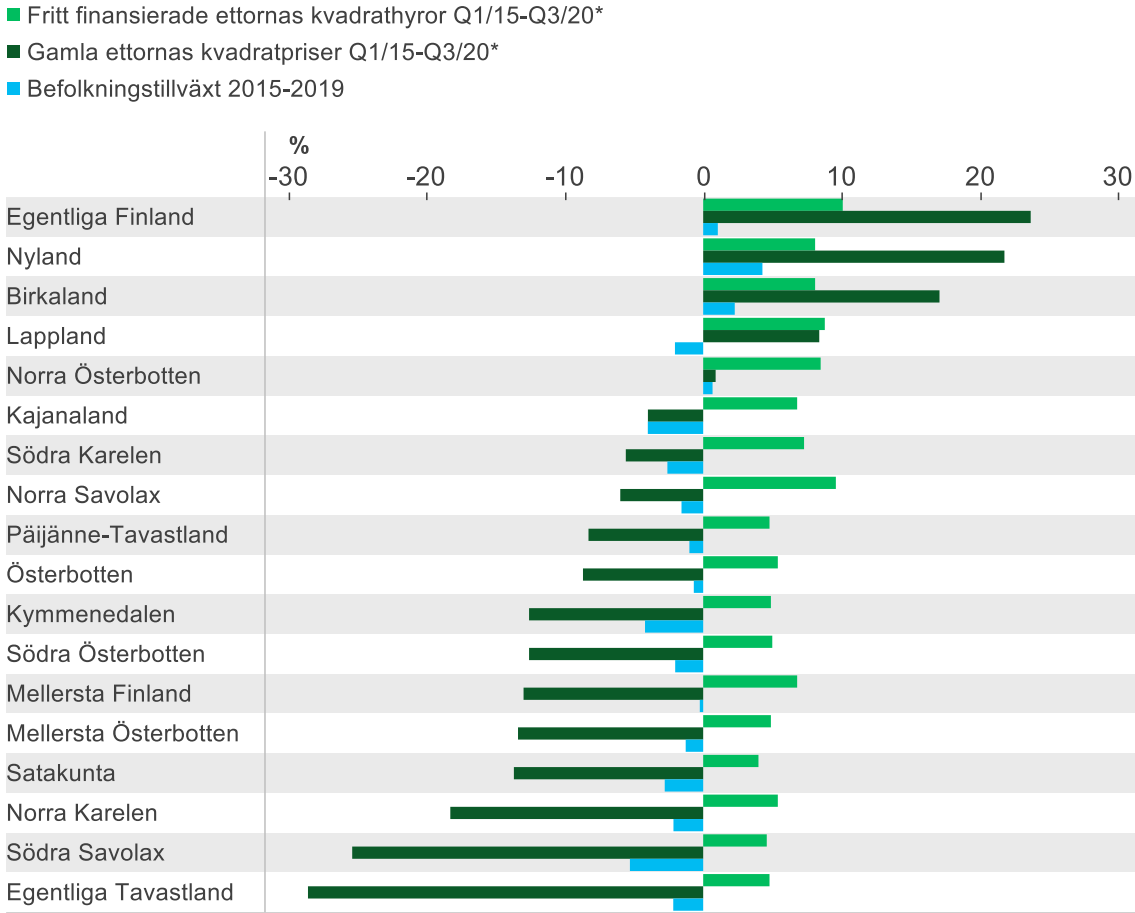
Hyresmarknaden har frigjort sig från befolkningsutvecklingen på många ställen

Från 2015 tills 2019 växte den finska befolkningen med 0,7 procent, dvs. med cirka 38 000 invånare. Skillnaderna landskapen emellan är betydliga, vilket talar om urbaniseringen som pågått redan länge i Finland.

Priserna på enrummare verkar följa befolkningsutvecklingen väl: priserna på små bostäder stiger i landskap där befolkningen ökar. Priserna sjunker i landskap där befolkningen minskar. Detta är en naturlig utveckling. I och med längre efterfrågan sjunker även priser-

na på enrummare. Bostäderna försvinner dock inte ur landskapen i samma takt med folkminskningen. Däremot är utvecklingen av hyresmarknaden helt annorlunda. Hyrorna stiger i alla landskap, vare sig befolkningsutvecklingen är positiv eller negativ.

Hyror, priser och befolkning. Ändring i landskapen



Källa: Aktia, Macrobond och Statistikcentralen.
*Q1-Q3/20 preliminära uppgifter. Gamla hyreskontrakt.

Den minskande befolkningen är en ökad risk för bostadsplaceringen. Det är svårare att hitta en hyresgäst för en placeringsbostad och risken för tomma månader är högre. Samtidigt ökar mängden tomma bostäder. Utgifter för bostäderna löper varje månad och tomma månader

skär ned hyresavkastningen för placeringsbostaden. Man skulle kunna tro att hyresvärdar i områden där befolkningen minskar skulle bli tvungna att tävla om hyresgäster och därigenom även erbjuda lägre hyror. En hyresgäst som betalar låg hyra är bättre än en tom bostad.

Skakar utgiftsnedskärningar om den osunda hyresmarknaden?

År 2018 betalade FPA ut 2,1 miljarder i bostadsbidrag.

Hur bostadsbidrag påverkar hyresnivån är inte entydigt men penningmässigt spelar staten en betydande roll. Bostadsbidragen som helhet kommer säkert att framträda i balanseringsåtgärderna för den offentliga ekonomin som vi kan förvänta oss. Reformerna i systemet kan skaka om hyresbostadsmarknaden och styra hyresutvecklingen tillbaka till ett hållbart spår. Detta är en välkommen utveckling ur den offentliga

ekonomins synvinkel ifall, ifall den möjliggör besparingar. I detta ligger för bostadsplaceringen en risk som är viktig att vara medveten om vid valet av placeringsobjekt. Den höga avkastningsprocenten kompenserar riskerna men nivån på månadshyran känns på många ställen onaturligt hög när man beaktar utvecklingen inom det omgivande området.

I Finland trotsar hyresmarknaden för enrummare ställvis



”

tyngdkraften. Hyrorna stiger i alla landskap, oberoende av befolkningsutvecklingen. Däremot har priserna på enrummare i avfolkningskommuner i regel sjunkit redan under en längre tid. Det är dock skäl att ifrågasätta den långsiktiga hållbarheten av hyresökningen. Om befolkningen kroniskt minskar och efterfrågan på bostäder är mindre, är det svårt att hitta en motivering för den ständiga höjningen av räntorna.

Det är dock skäl att ifrågasätta den långsiktiga hållbarheten av hyresökningen.



Lasse Corin

CHEFSEKONOMEN, AKTIA PANKKI OYJ

Lasse Corin har fungerat som Aktias chefsekonom sedan våren 2020 och i sin roll kommer han att följa och analysera utvecklingen av makroekonomin och placeringsmarknaden. Lasse Corin har lång erfarenhet av expertpositioner inom banksektorn och hans mål är att fokusera särskilt på den inhemska ekonomin och diskutera hur förändringar i världsekonomin påverkar Finland och finska hushåll.

lasse.corin@aktia.fi

Twitter [@lassecorin](https://twitter.com/lassecorin)



Ajattele
pidemmälle
Aktia