

05/23

CHEFSEKONOMENS ÖVERSIKT

# Aktias bostadsmarknads- översikt

---

Lasse Corin, Chefsekonom, Aktia Bank Abp

Aktia

# Hushållens skuldsättning avtar men samtidigt sjunker bostadspriserna och folket blir fattigare

Finländska hushållen amorterar sina lån nu exceptionellt snabbt. Detta har lett till att lånestocken minskar på ett sätt som inte skådats ens under finanskrisen 2009. Minskningen i lånestocken påverkas särskilt av att nya lån inte tas ut i tidigare takt. I år kommer vi att få se en tydlig nedgång i hushållens skuldsättningsgrad. Detta kommer att leda till att bostadspriserna sjunker i hela landet och hushållen bli fattigare. Prisnedgången påverkar alla inkomstklasser, eftersom även hushållen med de lägsta inkomsterna har betydande bostadstillgångar enligt statistiken. Situationen har drabbat placeringsbostäder mer än andra bostäder. Detta ses såväl i lånestatistiken som i priserna på enrummare som placerarna favoriserar.



## Största av delen av hushållens skulder är bostadsskuld

Finländska hushållens skulder uppgick sammanlagt till 174 miljarder euro i slutet av förra året. Den största enskilda skulden var bolån som utgjorde 109 miljarder euro. Boendeskuld, dvs. bolån och husbolagsskulder uppgick till 131 miljarder euro. Beloppet motsvarar 76 procent av hushållens hela skuldmängd. Boendet är alltså den största skuldsamlade faktorn för finländarna.

## Förmåga att amortera lånen berättar om bra hushållning

Trots räntestigningen och ökningen i den allmänna prisnivån amorterar hushållen fortfarande sina lån punktligt. Amorteringsfrihet har utnyttjats endast i liten grad. Alltså kan hushållen trots allt i regel amortera sina lån. Räntekostnaderna har stigit men det påverkar endast de som är skuldsatta.

När man talar om skuldsättning är det bra att komma ihåg att endast 31 procent av de finländska hushållen har bolån. Räntestigningen belastar alltså inte alla. En annan stötspelare med tanke på skuldållbarheten är arbetsmarknadsläget som fortsatt är bra. Arbetslöshetsgraden har inte ökat nämnvärt utan ligger under 7 procent. Dessutom har bolån beviljats relativt försiktigt. I bakgrunden av stora lån finns stora inkomster och betydande

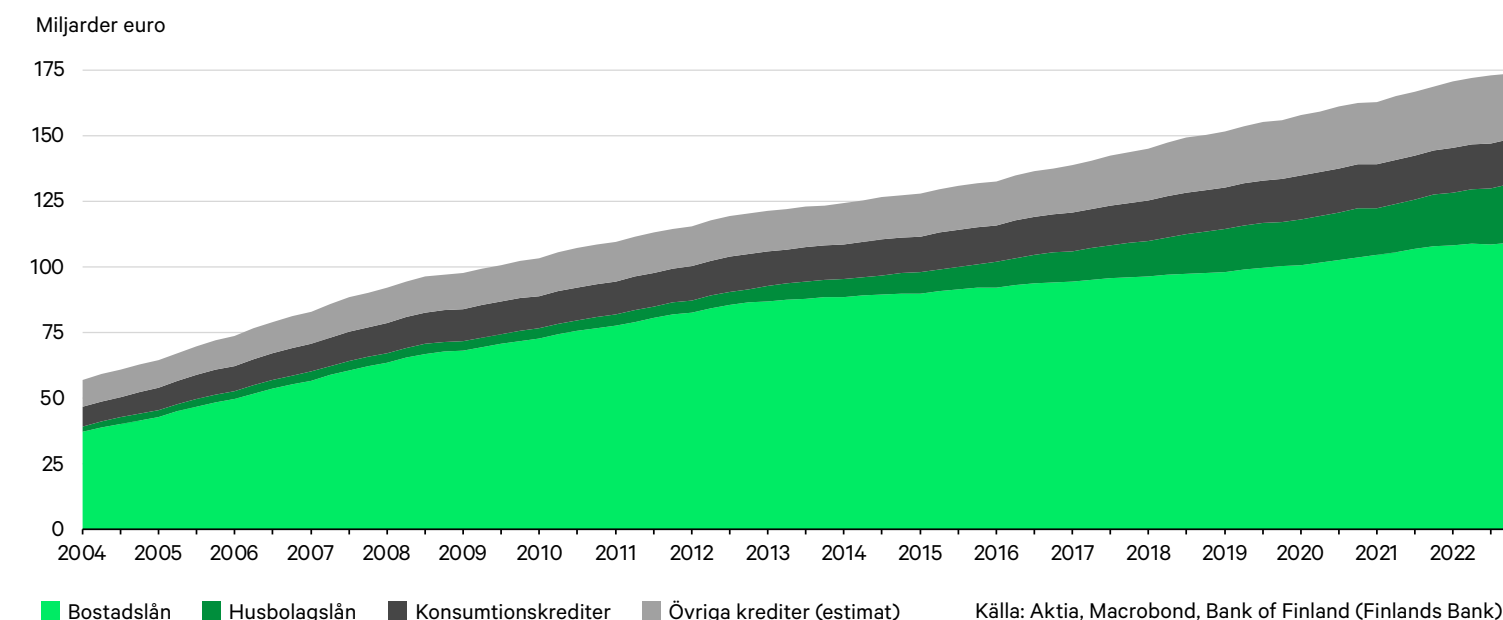
tillgångar. Alla dessa stöder hushållens skuldhanteringsförmåga. Den finländska skuldmentaliteten återspeglas också i det nuvarande läget. Man vill amortera sin skuld och söka besparingar hellre någon annanstans. Genom låneamorteringar minskar man också hushållens ränterisk, eftersom en minskning i skulden minskar också räntekostnaderna.



**Trots räntestigningen och ökningen i den allmänna prisnivån amorterar hushållen fortfarande sina lån punktligt.**

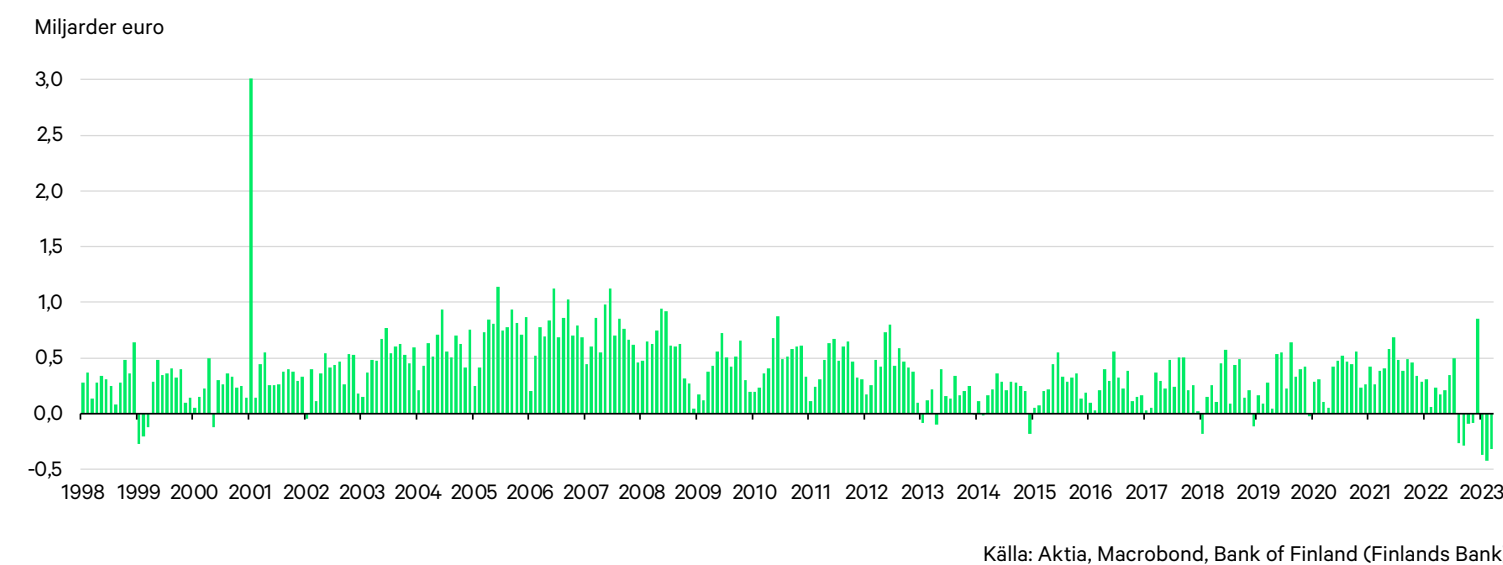
Hushållen tar ut nya lån mycket försiktigt och amorterar samtidigt gamla lån punktligt. När man ser på Finlands Banks statistik över hushållens skuldsättning, har man inte sett en liknande amorteringsiver under statistikperioden som sträcker sig ända till 1998. I det här fallet omfattar skulden bolån, konsumtionskrediter och andra lån. Hushållens lånestock har minskat i absoluta siffror ända sedan augusti förra året.

## Finland, hushållens skuld

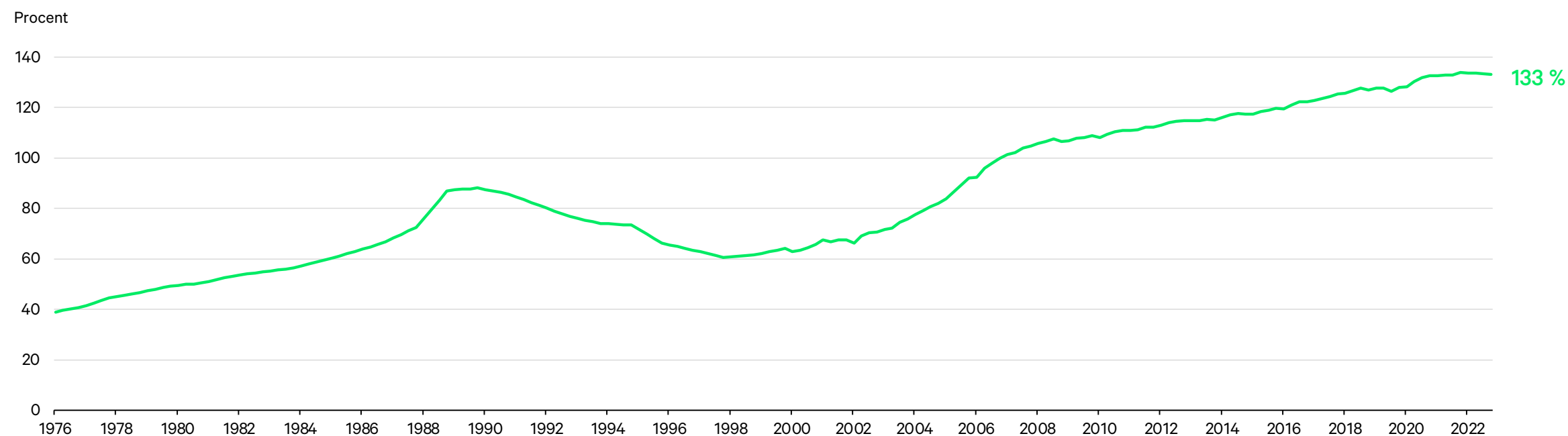


## Finland, ändring i hushållens skuldstock

Innehåller bostadslån, konsumtionskredit och övriga krediter. Exkluderar husbolagslån.



## Hushållens skuldsättningsgrad



Källa: Aktia, Macrobond, Finlands Bank, Statistikcentralen

## Skillnaderna i hushållens skuldstatistik

I tolkningen av de finländska hushållens skuldbelopp använder man i regel två olika statistiker. Den första är Finlands Banks månatliga statistik som baserar sig på balansräkningsuppgifter från bankerna och som anger beloppet på olika krediter som bankerna beviljat hushållen. Den andra är Statistikcentralens finansieringsbokföring som mäter hushållens totala skuld och som publiceras kvartalsvis. Den största skillnaden mellan dessa två statistiker är att Statistikcentralens skuldsiffror innehåller förutom Finlands Banks statistik även de skulder i bostadssamfund som är på

hushållens ansvar. Denna skuld innebär i praktiken skulder från rörrenoveringar eller ett husbolagslån som man tagit i samband med köpet av en ny bostad. I Finlands Banks statistik har hushållens skuldbelopp minskat sedan hösten förra året. I Statistikcentralens siffror ökade skulden ännu under förra årets sista kvartal, men tillväxtsiffran var den lägsta sedan 1998.

## De korta räntorna som finländarna favoriserar utsätts för en ränterisk

Finländarna är kända för att vara exceptionellt ivriga att återbetala lån. Även räntepaxisen är ex-

ceptionell för finländare med bolån. I Finland är bolånen nästan alltid (över 90 procent av lånestocken) bundna till korta räntor. I Sverige är 50 procent och i Danmark endast 30 procent av bolånen bundna till korta räntor. Med korta räntor avses i Finland Euribor-räntorna.

När man använder korta räntor förändras gäldenärernas räntenivå i praktiken snabbt när den allmänna räntenivån stiger. Så har skett även nu. En räntestigning känns snabbt i gäldenärens ekonomi genom att den försvagar köpkraften. Stigande räntor sporrar många till att amortera sina lån normalt och att till och med göra extra amorteringar.

## Skuldsättningsgraden börjar sjunka 2023

I internationella skuldjämförelser mäts hushållens skuldbörda med skuldbeloppet i förhållande till de disponibla inkomsterna. Detta kallas för skuldsättningsgrad. I Finland var den färskaste siffran 134, i Sverige 192 och i Danmark nästan 200 procent. I år verkar det troligt att de finländska hushållens skuldsättningsgrad sjunker.

Det ligger två faktorer bakom utvecklingen. För det första är de löneförhöjningar på ca 4 procent som avtalats för i år större än normalt, även om det inte är fråga om svindlande summor. Finansministeriet förutspår att de disponibla inkomsterna kommer att öka med mer än 5 procent i år. Samtidigt minskar amorteringen av lån och de få uttagen av nya lån hushållens totala skuld. Samverkan av dessa två faktorer sänker skuldsättningsgraden.



## Försiktigheten återspeglas på bostadsmarknaden

Bostadsköparnas försiktighet återspeglas på bostadsmarknaden och bostadspriserna har börjat sjunka. I början av året var priserna på gamla höghusbostäder ca 6 procent lägre jämfört med året innan. I januari–mars i år togs nya bolån ut till ett belopp av 3 miljarder euro. Siffran är lägst sedan 2004. Med beaktande av förändringen i penningvärdet var de två första månaderna år 2023 mät-historiens svåraste på bolånemarknaden. Oviljan att ta ut lån samt räntestigningen reflekteras i bostadspriserna. För att köpa en bostad behövs nästan undantagsvis lån, alltså har det lugna läget vid bankernas lånediskar en snabb inverkan på bostadspriserna.

Det finns två betydande orsaker till att vi inte förväntar oss en snabb återhämtning av bostadspriserna. För det första har löntagarnas köpkraft försvagats exceptionellt mycket i år. En återhämtning av köpkraften till samma nivå som år 2021 kommer att ta flera år. Den försvagade köpkraften kommer alltså att återspeglas på bostadsmarknaden under en lång tid. Vi tror ändå att aktiviteten kommer att normaliseras bara räntestigningen upphör och ränteutsikten klarnar. Vi tror att detta kommer att ske redan i år.

” Bostadsköparnas försiktighet återspeglas på bostadsmarknaden och bostadspriserna har börjat sjunka.

Försiktigheten på bostadsmarknaden påverkar särskilt placeringsbostäder. Priserna på enrummare som placerarna favoriserar har sjunkit i Finland med en takt på lite under 10 procent per år. De regionala skillnaderna i fråga om enrummare är också tydliga. I Helsingfors, som var en av de populäraste, om inte det populäraste placeringsområdet, har priserna på enrummare sjunkit med mer än 10 procent per år. I övriga Finland sjönk priserna ”endast” med lite under 9 procent. Boomen med placeringsbostäder har lugnat sig, vilket syns tydligt i bankernas kreditgivning. Antalet nya bolån som tagits ut för en ägarbostad sjönk i januari–mars med 35 procent från året innan. Nya placeringsbostadslån sjönk med 44 procent.

En annan effekt av prissänkningen på bostadsmarknaden framgår i bostadshandelns aktivitet. När den nuvarande bostadens värde sjunker får man inte lika mycket i vinst för den för att finansiera köpet av en ny bostad. Därför dämpar nedgången i bostadspriserna också aktiviteten på bostadsmarknaden.



## Nedgången i bostadspriserna gör alla finländare fattigare

Att bostäderna är den absolut största tillgången för finländska hushåll har fått mindre uppmärksamhet. Värdet på hushållens bostadstillgångar år 2021 uppgick till 342 miljarder euro medan de totala tillgångarna var ca 940 miljarder euro.

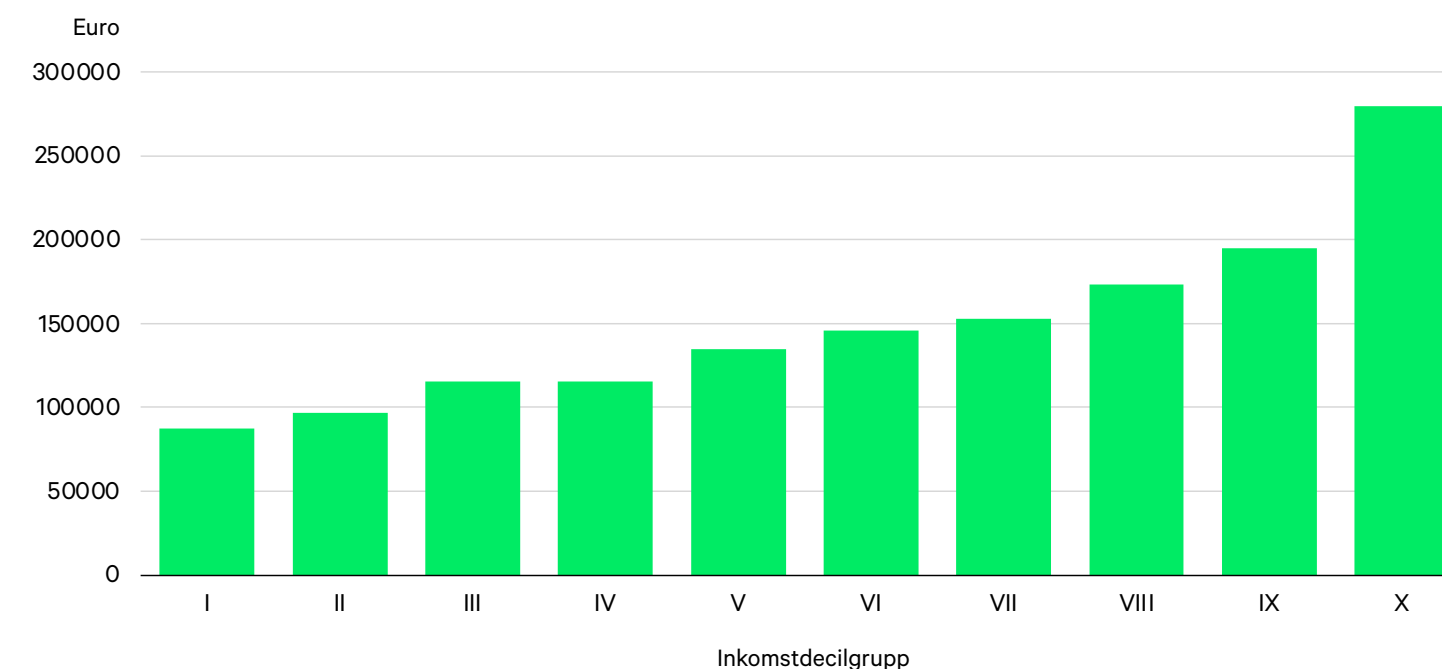
Värdet på bostadstillgångar minskade på årsnivå senast under åren 2009–2010 efter finanskrisen. Bostadstillgången avviker också från andra tillgångsslag i att den är betydande i alla inkomstklasser. Till exempel var bostadstillgångens medianvärde nästan 90 000 euro år 2019 i hushåll som hör till den 10 procent som har de minsta inkomsterna. Detta innebär att nedgången i bostädernas värde har en omfattande inverkan på alla finländares förmögenhet. Samtidigt är det bra att komma ihåg att endast 31 procent av finländarna

har bolån. Prisnedgången belastar alla finländska bostadsägare, oberoende av om man är skuldsatt eller inte.

## Återhämtningen kommer att ta år

Räntestigningen mot en normal nivå påverkar hushållen. Man förlorar fördelarna med nollräntor. Den mest konkreta följden är en förändring i bostadspriserna. Alla bostadsägare har dragit nytta av de låga räntorna och det stöd de medfört för bostadspriserna. Ekonomin söker för närvarande en ny normal nivå där lånen är dyrare, och som leder till lägre bostadspriser. Mitt under allt detta är det bra att komma ihåg att även om största delen av finländarna fortsätter amortera sina lån normalt, slår räntestigningen hårt mot hushåll som har lidit mer än andra av stigningen i prisnivån.

Finland, hushållens bostadsegendom per inkomstdecilgrupp (median, 2019)



Källa: Aktia, Macrobond, Statistics Finland



**Lasse Corin**  
Chefsekonom, Aktia Bank Abp

Lasse Corin har fungerat som Aktias chefsekonom sedan våren 2020 och i sin roll följer och analyserar han 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 finländska hushåll.

lasse.corin@aktia.fi  
Twitter @lassecorin

UTGIVARE: Aktia Bank Abp, Arkadiagatan 4-6, PB 207, 00101 Helsingfors

Denna publikation är Aktia Bank Abps publikation. Innehållet beskriver vår chefsekonomns syn på marknadssituationen.

KUNDSERVICE: 010 247 010 (Från fast linje och mobiltelefon 8,35 cent/samtal + 16,69 cent/min.)

© Aktia Bank Abp, 2023



Aktia är en finländsk kapitalförvaltare, bank och livförsäkrare som har skapat välstånd och välfärd generation efter generation redan under 200 års tid. Vi tillhandahåller våra kunder digitala tjänster i ett flertal kanaler och ger personlig service på våra verksamhetsställen i huvudstadsregionen samt i Åbo-, Tammerfors-, Vasa- och Uleåborgsregionerna. Vår belönade kapitalförvaltnings fonder säljs även internationellt. Vi sysselsätter ca 900 personer på olika håll i Finland. Aktias förvaltade kundtillgångar (AuM) uppgick 31.12.2022 till 13,5 miljarder euro och balansomslutningen till 12,4 miljarder euro. Aktias aktie noteras på Nasdaq Helsinki Oy (AKTIA). [aktia.com](https://aktia.com).

**Tänk  
framåt  
Aktia**