

# Aktias bostadsmarknads- översikt

06/24

---

Lasse Corin, Chefsekonom, Aktia Bank Abp

**Aktia**

# Räntechocken dämpade bostadsmarknaden i Norden – i Finland har utvecklingen varit apatisk sedan 2010

De stigande räntorna drev bort bostadsköparna och sänkte bostadspriserna i alla nordiska länder. Samtidigt ökade räntekostnadernas andel av hushållens disponibla inkomster. Även om hushållens skuldsättningsgrad minskade över hela linjen, har bolånebeståndet varit stabilt, med undantag för Danmark. I Finland upprätthålls beståndet av att husbolagslånen ökar. Trots de ekonomiska skillnaderna har utvecklingen på bostadsmarknaden varit enhetlig under de senaste åren; på lång sikt släpar Finland dock efter de andra.



## Räntehöjningarna påverkade alla nordiska hushåll

Till följd av coronapandemin, de efterföljande ekonomiska stödåtgärderna och Rysslands anfallskrig ökade inflationen både globalt och i de nordiska länderna. De högsta inflations-siffrorna låg mellan 7,5 procent i Norge och 12,5 procent i Sverige. Den tilltagande ökningen av konsumentpriserna drev centralbankerna i euroområdet, Norge, Sverige och Danmark till att höja räntorna, vilket ledde till högre marknadsräntor. År 2021 var 3 månaders interbankräntorna (t.ex. 3 månaders Euribor) i alla nordiska länder i genomsnitt negativa, med undantag för Norge, där räntan var cirka 0,5 procent. I slutet av 2023 låg 3-månadersräntorna nära 4 procent i Norge, Sverige och euroområdet och på 4,7 procent i Norge.

Uppgången i räntenivån har påverkat hushållens situation och därigenom också bostadsmarknaden i alla länder. Norrmännen och svenskarna är inte rädda för ränterisken, eftersom de flesta bolånen i båda länderna är bundna till en referensränta på 3 månader. Danmark har gynnats av räntebundna skulder, och där är andelen av hushållens ränteutgifter av de disponibla inkomsterna liten, med tanke på att man i landet använder mest långa (och dyrare) räntor.

## Räntenivån påverkar olika länder med olika styrka

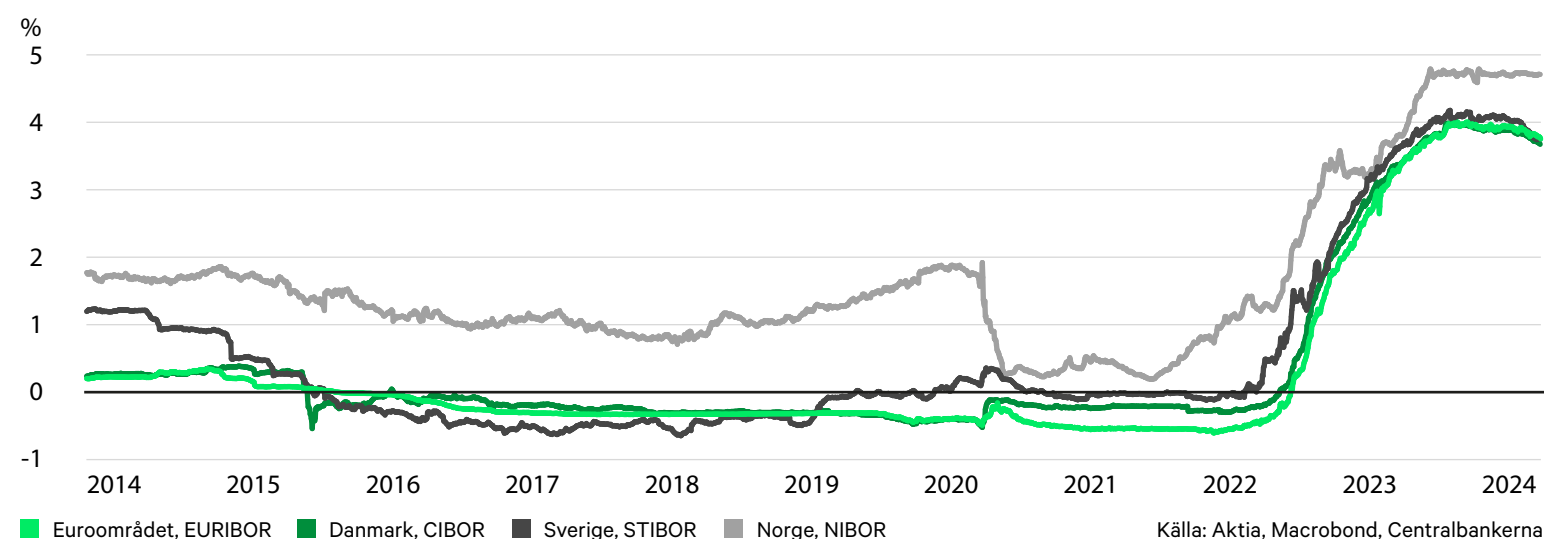
Gemensamt för hushållen i alla nordiska länder är att ränteuppgången också har ökat räntekostnadernas andel av de disponibla inkomsterna. Finländarna använde minst pengar på ränteutgifter – cirka 1 procent av de disponibla inkomsterna i början av 2022. I Danmark var siffran något högre, men i Sverige var den redan 2,5 procent och i Norge närmare 4 procent.



Uppgången i räntenivån har påverkat hushållens situation och därigenom också bostadsmarknaden i alla länder.

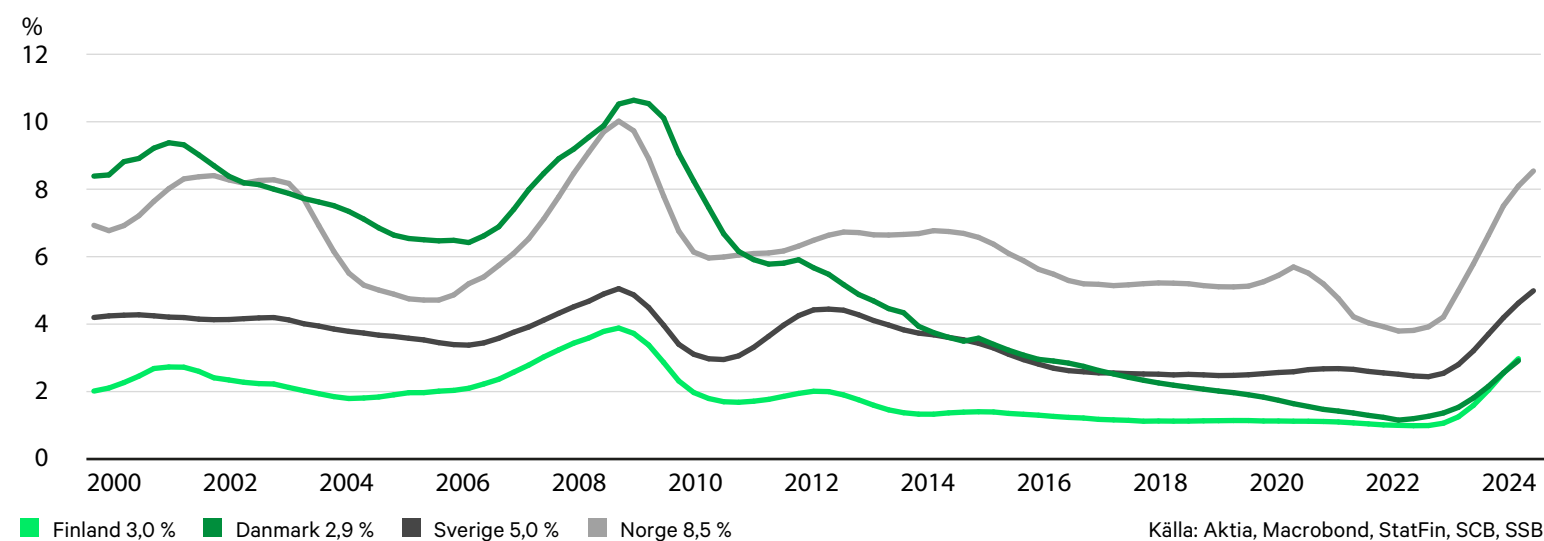
En del av skillnaderna förklaras av skillnaderna i den allmänna räntenivån, eftersom den allmänna räntenivån i Norge har varit den klart högsta i de nordiska länderna. I Norge blev den allmänna räntenivån aldrig negativ. Läget var ett annat i de övriga nordiska länderna, där man njöt av nollräntor. De relativt sett högre ränteutgifterna i Sverige förklaras delvis av en annan prissättningsmodell för bolån, som innebär att marginalerna är högre än genomsnittet.

## 3 månaders interbankräntor



## Ränteutgifternas andel av den disponibla inkomsten

Inkluderar bolån, konsumtionslån och andra lån. Inkluderar inte bostadssamfundslån.



De finländska hushållens exceptionella inställning till skuld syns i statistiken. Hos oss har ränteutgifternas andel av hushållens disponibla inkomster varit den lägsta i de nordiska länderna oavbrutet i 24 år. Det tog ända till slutet av förra året för oss att använda mer pengar på räntor än danskarna. Även nedgången i ränteutgifterna i Danmark har varit häpnadsväckande. Precis efter finanskrisen 2008–2009 använde danskarna mer än 10 kronor på räntor för varje 100 kronor de tjänade. I slutet av 2021 gick endast en dryg krona åt till räntor för varje hundralapp.

### I Norge och Finland används nästan uteslutande korta referensräntor

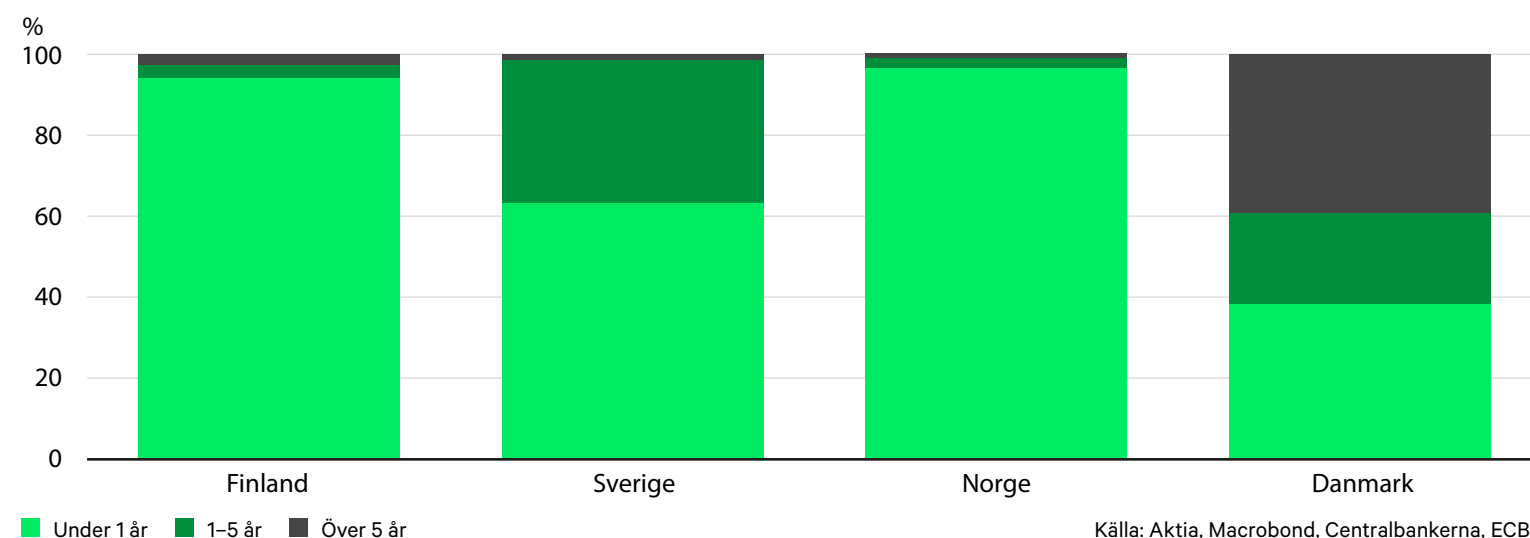
I de nordiska länderna skiljer sig valet av referensränta på bolån från varandra. I Norge och Finland binds bolånen nästan uteslutande till korta räntor, vilket innebär att räntenivån justeras med minst 12 månaders mellanrum. Den vanligaste korta räntan i Finland är 12 månaders Euribor, medan lånen i Norge nästan uteslutande binds till 3 månaders Nibor. Danskarna använder klart mest långa räntor, eftersom nästan 40 procent av bolånen är bundna till en ränta på minst 5 år.

Ränteuppgången har påverkat hushållen i alla nordiska länder och ökat räntekostnadernas andel av de disponibla inkomsterna. Den danska bolånemarknaden utmärker sig i jämförelsen. Där används mest långa räntor, vilka också i allmänhet är dyrare. Dessutom är de danska hushållen tämligen skuldsatta. Trots detta har hushållens räntekostnader sjunkit kraftigt i och med att räntorna sjunkit.

### Finländarna har minst skulder, de mest skuldsatta hushållen finns i Norge

I Finland diskuteras både hushållens och den offentliga sektorns skuldsättning i allmänhet i en bekymrad ton. Jämfört med de övriga nordiska länderna är de finländska hushållens skuldsättning dock lägst. Skuldsättningsgraden mäter de sammanräknade skulderna i alla hushåll dividerat med de sammanlagda disponibla inkomsterna. Med disponibla inkomster avses bl.a. löner, räntor och kapitalinkomster. I Finland var skulderna i förhållande till inkomsterna i den nyaste statistiken 125 procent, i Norge 241 procent.

#### Bolånebeståndet enligt räntebundenhet





Gemensamt för alla nordiska länder är att skuldsättningsgraden har minskat under de senaste två åren. Bakom detta ligger de stigande räntorna och den ekonomiska osäkerheten. En anmärkningsvärd aspekt i utvecklingen av hushållens skuldsättning är de danska hushållens försiktighet. Hushållen i landet var bland de mest skuldsatta i Norden i slutet av 2010-talet, då skuldsättningsgraden steg till över 300 procent. Finanskrisen lämnade mycket djupa spår på bostadsmarknaden i landet, vilket under de senaste 15 åren har återspeglats i en stadig

nedgång av skuldsättningsgraden. Den klart högre räntenivån i Norge verkar inte ha dämpat hushållens skuldsättning. Även om normmännen under de senaste 15 åren har använt mest pengar på att betala räntor, har skuldsättningsgraden i landet stigit stadigt fram till 2022.

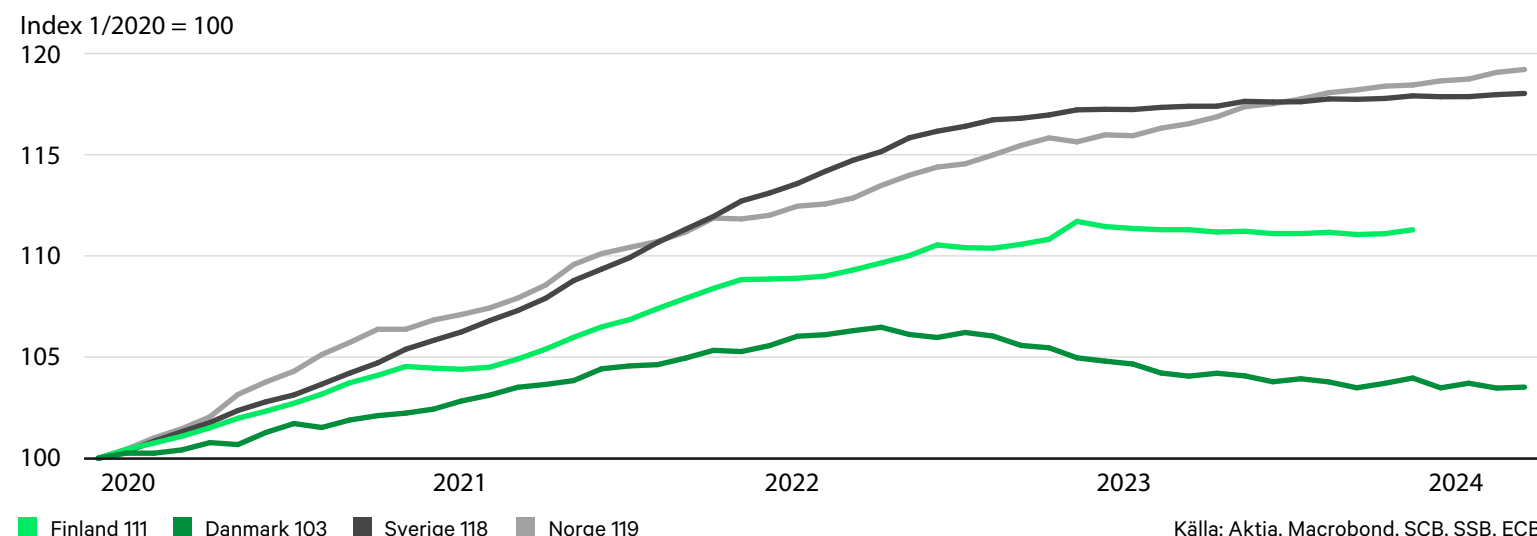
### Bolånebeståndet började minska tydligt endast i Danmark

I alla nordiska länder kan man tala om en räntechock. Det är dock intressant att

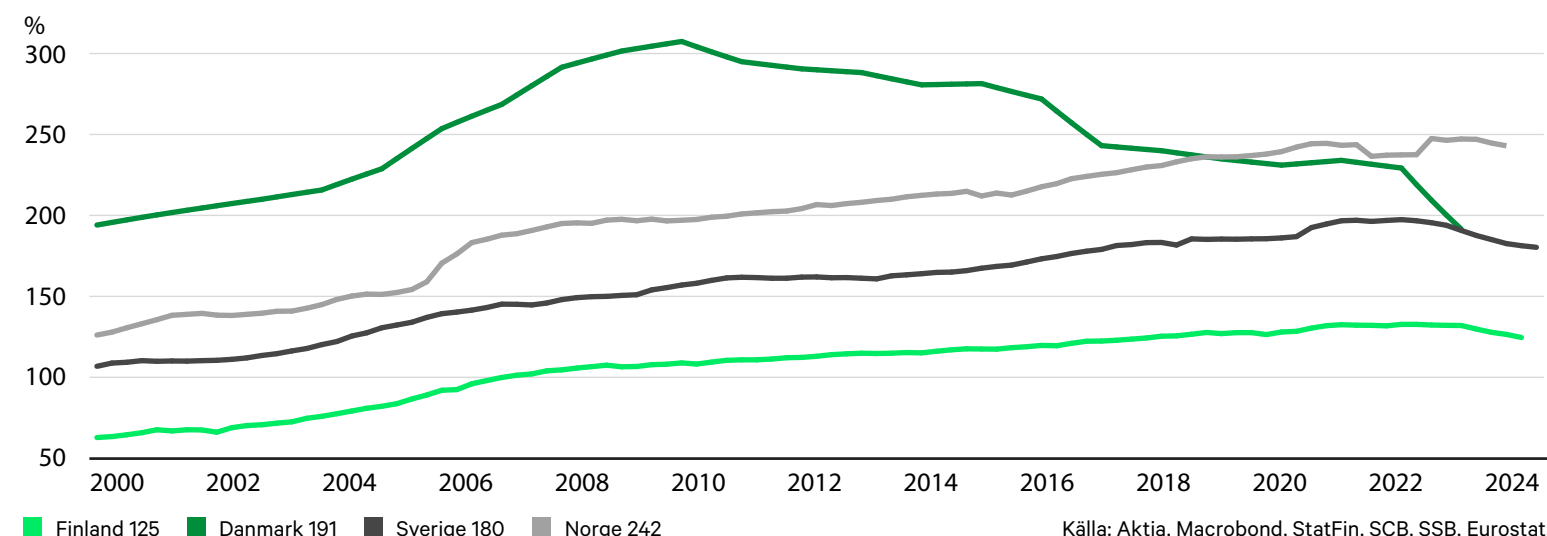
bolånebeståndet har börjat minska tydligt bara i Danmark. I Finland har ökningen av så kallade husbolagslån fortsatt och därför har hela lånebeståndet för boende förblivit oförändrat. Beståndet av traditionella bolån har visserligen börjat minska, men husbolagslånen spelar en betydande roll i bostadshandeln och de har fortsatt att öka. I Norge har ökningen av bolånen fortsatt, om än något långsammare. Också i Sverige har lånebeståndet ökat, men mycket långsamt.

På det hela taget kan man alltså konstatera att ränteuppgången har inverkat på utvecklingen av bolånebeståndet. I Norge och Sverige växer bolånebeståndet fortfarande, om än mycket långsamt. Detta trots att räntekostnadernas andel av alla inkomster är störst i dessa två länder. Detta kan påverkas till exempel av svenskarnas måttligare amorteringstakt. Normmännens ekonomiska sinnesro och villighet att ta lån stöds sannolikt av landets oljefond, värd 1 400 miljarder euro.

### Bolånebeståndens utveckling



### Hushållens skuldsättningsgrad





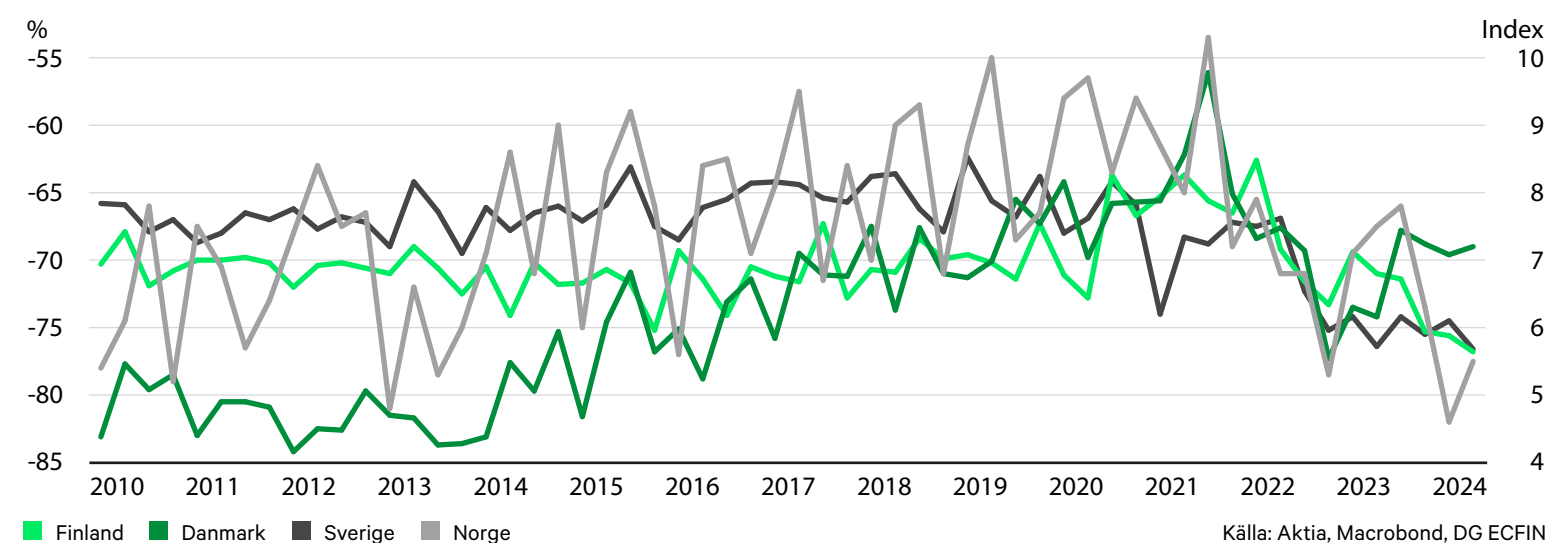
**Konsumenterna i alla nordiska länder har varit mer ovilliga att skaffa bostad**

### Minskat intresse för att köpa bostad i alla nordiska länder

Enligt mätningen om konsumentförtroende har intresset för att köpa bostad sjunkit exceptionellt lågt ner i Finland. Fenomenet är långt ifrån begränsat till Finland, utan i praktiken syns den högre räntenivån på alla marknader. Trots de stora variationerna i statistikserierna står det

klart att konsumenterna i alla nordiska länder har varit mer ovilliga att skaffa bostad. Det är inte så konstigt, eftersom bolånen har blivit betydligt dyrare i alla länder samtidigt som bostadspriserna har sjunkit. Statistiken visar att danskarnas villighet att köpa bostad redan har vänt till det bättre. I de övriga länderna kan en tillväxt ännu inte skönjas.

### Konsumentförtroende, intresse för bostadsköp



Källa: Aktia, Macrobond, DG ECFIN.

## Trots de ekonomiska skillnaderna har utvecklingen på bostadsmarknaden varit enhetlig under de senaste åren, på lång sikt släpar Finland efter de andra

De nordiska ekonomierna skiljer sig åt i många avseenden. Finland är det fattigaste av de fyra, medan de andra länderna har större förmögenhet och högre löner med hjälp av deras produktivitet utveckling och konkurrenskraft. Bostadspriserna i Sverige, Finland och Danmark har sjunkit med cirka 7–10 procent från toppen år 2022, medan prisstegringen i Norge endast verkar ha avstannat. Även om prisnedgången i de nordiska länderna har varit likartad, bör vi inte låta detta vilseleda oss. Sedan 2010 har utvecklingen av bostadspriserna varit mest apatisk i Finland. Hos oss är priserna nu cirka 10 procent högre än 2010, i de övriga nordiska länderna 46–78 procent högre.

Bostädernas värdering har utvecklats sämre i Finland än i de övriga nordiska länderna. När bostadspriserna jämförs med inkomsterna är bostädernas värdering i Finland nu klart lägre än år 2010. I Danmark ligger värderingen på samma nivå som för 14 år sedan. I Norge och Sverige är värderingen klart högre än

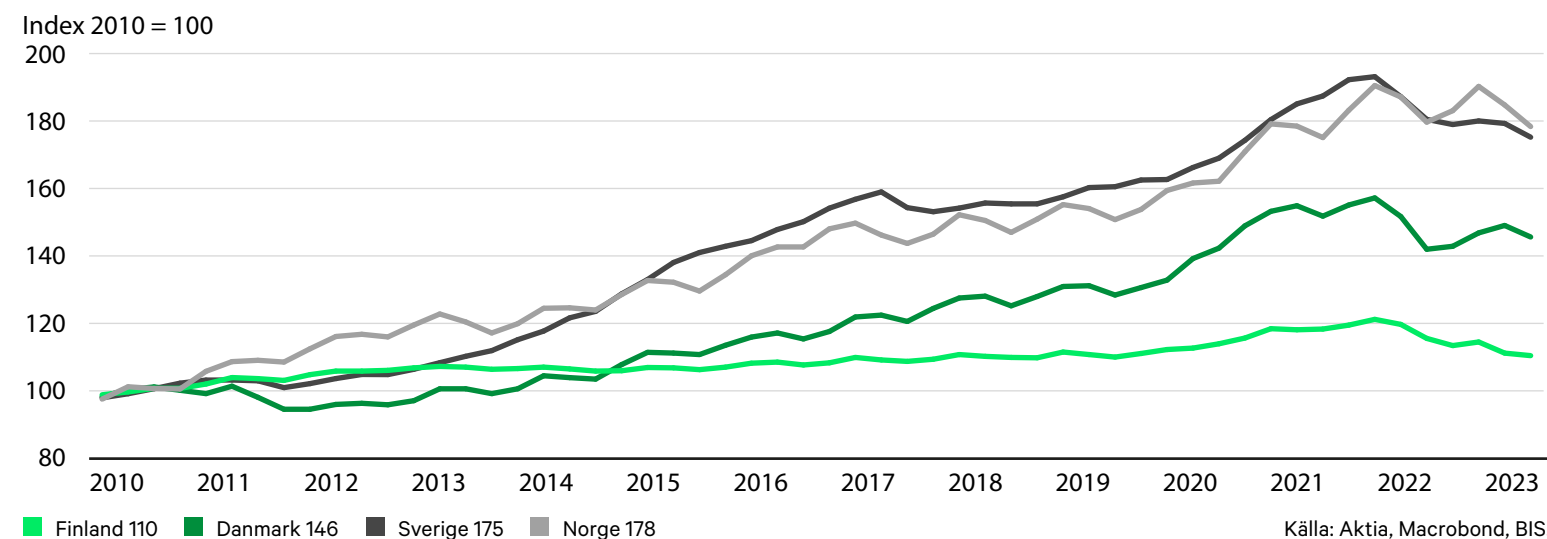
2010. Finlands nyckfulla utveckling i statistiken förklaras av både en svagare ekonomisk tillväxt och urbanisering. Nedgången i bostadspriserna i glesbygden inverkar på statistiken över bostadspriser i hela landet.



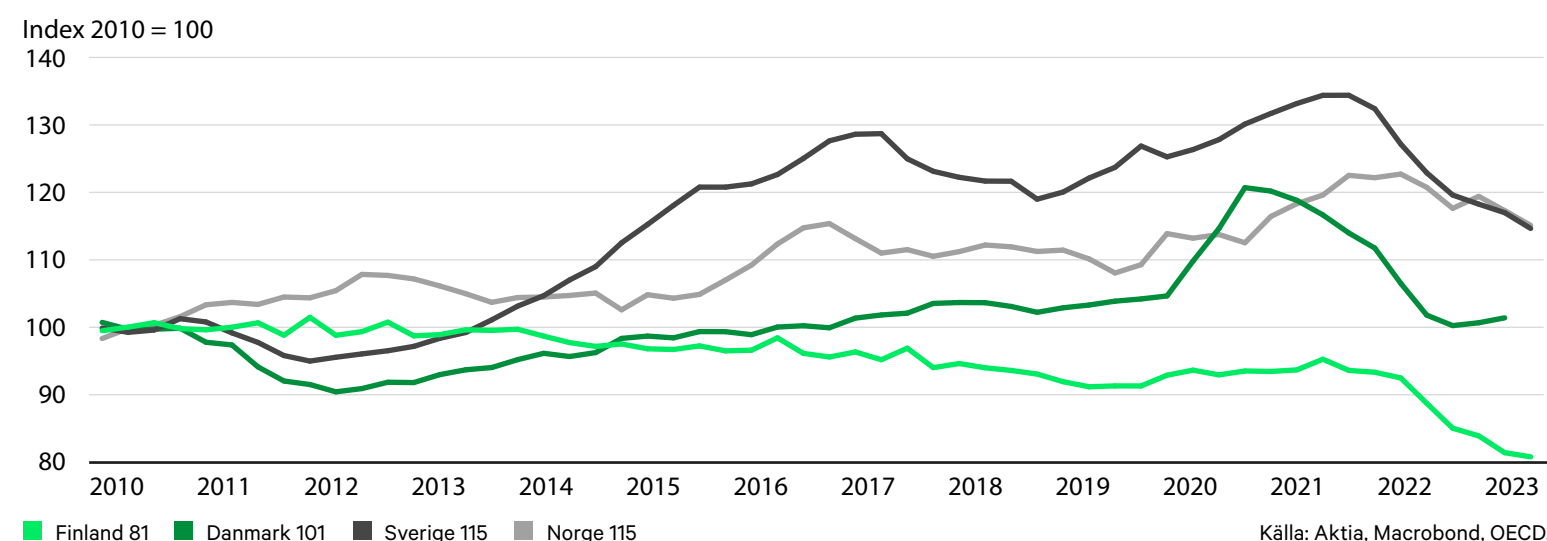
**I Finland är priserna nu cirka 10 procent högre än 2010, i de övriga nordiska länderna 46–78 procent högre.**

Utsikterna för helhetsbilden av ekonomin vittnar om att den utveckling som upplevts på bostadsmarknaden kommer att fortsätta. Enligt Internationella valutafonden IMF:s prognoser kommer Norge, Sverige och Danmark att kunna upprätthålla sin konkurrenskraft under de kommande åren, vilket innebär att välståndet kommer att fortsätta öka. Med konkurrenskraft avses överskottet i bytesbalansen som i praktiken mäter skillnaden mellan export och import. Detta torde också återspeglas på bostadsmarknaden. Även om de senaste årens räntechock har orsakat en mycket likriktad nedstämning på bostadsmarknaden i Norden, är framtiden ljusare för de andra länderna än för Finland.

## Bostadspriser



## Bostadsprisernas förhållande till inkomsterna





## 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 Abp:s publikation.  
Innehållet beskriver vår chefsekonoms syn  
på marknadssituationen.  
KUNDSERVICE: 010 247 010 (Ina/msa)

© Aktia Bank Abp, 2024





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 prisbelönta kapitalförvaltningsfonder säljs även internationellt. Vi sysselsätter cirka 860 personer på olika håll i Finland. Aktias förvaltade kundmedel (AuM) 31.03.2024 uppgick till 14,1 miljarder euro och balansomslutningen till 12,1 miljarder euro. Aktias aktie noteras på Nasdaq Helsinki Oy (AKTIA). [aktia.com](https://aktia.com)

**Tänk  
framåt  
Aktia**