

Aktian Asuntovarallisuus- raportti

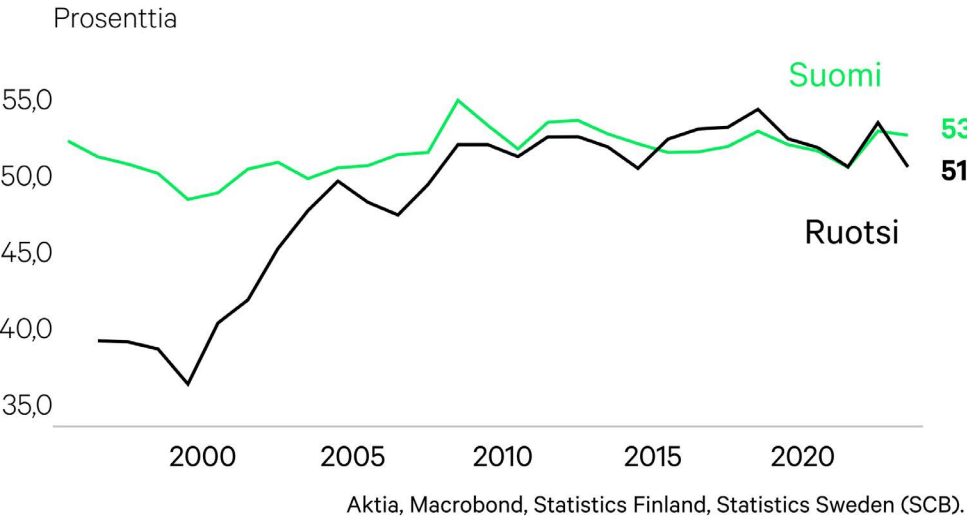
Lasse Corin, Pääekonomisti, Aktia Pankki Oyj

Aktia

Seiniin vai pörssiin – selittääkö omistusasumisen ihanne suomalaisten ja ruotsalaisten varallisuuserot?

Toisin kuin yhä uskotaan, suomalaisten varallisuus ei ole kiinni vain seinissä ja ruotsalaisten osakkeissa. Ruotsalaisten rennompi suhtautuminen asuntolainaan kylläkin nostaa asuntojen hintoja ja vaikuttaa näin kotitalouksien asuntovarallisuuden kertymiseen. Juurisyy maiden jyrkkiin varallisuuseroihin on kuitenkin muualla.

Kotitaloudet, asuntojen osuus koko omaisuudesta (kiinteä- ja finanssiomaisuus)

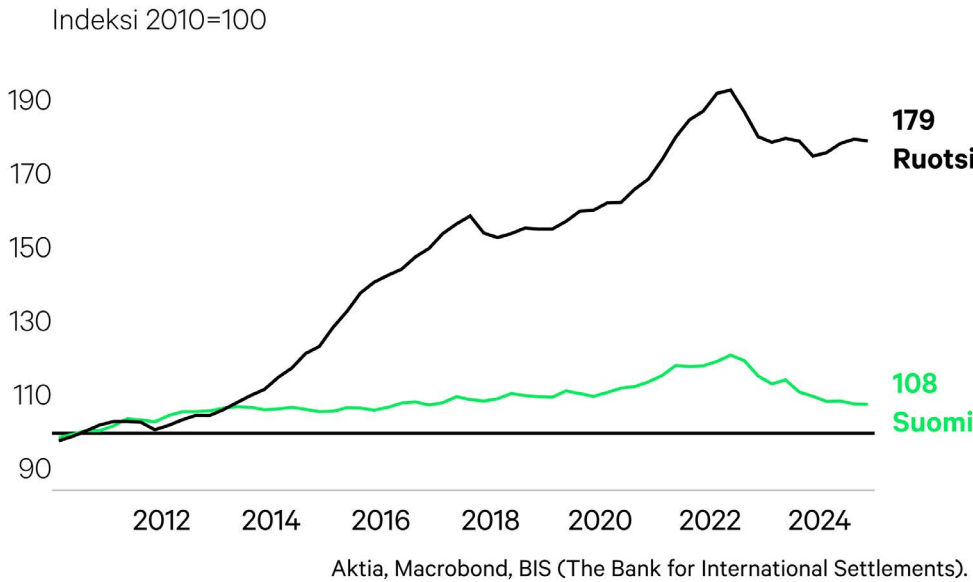


Perinteinen sanonta kuuluu, että suomalaiset säästävät vain seiniin. Ruotsalaisten puolestaan oletetaan luovivan sijoitusmarkkinoilla taitavasti ja välttävän turhaa säästämistä seiniin, koska se tuottaa huonosti. Tämä johtaa loppupäätelmään, että aktiivisemmän sijoittamisen ansiosta ruotsalaiset ovat keskimäärin suomalaisia vauraampia.

Tilastojen valossa asunto-omaisuuden osuus kotitalouksien koko omaisuudesta ei juuri poikkea Pohjanlahden toisella puolella. Varallisuuserot ovat tosia-asia, mutta tilastojen valossa asunto-omaisuudella ei näyttäisi olevan ratkaisevaa roolia.

*Ruotsissa kotitalouksien taseeseen kirjataan eläkesäästöjä, joita ei huomioida varallisuustilastojen vertailukelpoisuuden parantamiseksi. Lisäksi Ruotsin tilastoissa merkittävä osa asuntovarallisuudesta kirjataan osakkeina osana rahoitusvarallisuutta, joka tässä vertailussa katsotaan asunto-omaisuudeksi. Asunto-omaisuus koostuu itse rakennuksista ja maa-alueista. Mukana on kaikki maa-alueet, jotka lasketaan kotitalouksien omistukseen, koska oletuksena on, että suurin osa tästä on rakennusmaata. Ruotsissa kotitalouksien maa-alueista noin 90 prosenttia on asuntojen alla, Suomesta vastaavaa lukua ei ole saatavilla.

Asuntojen hinnat



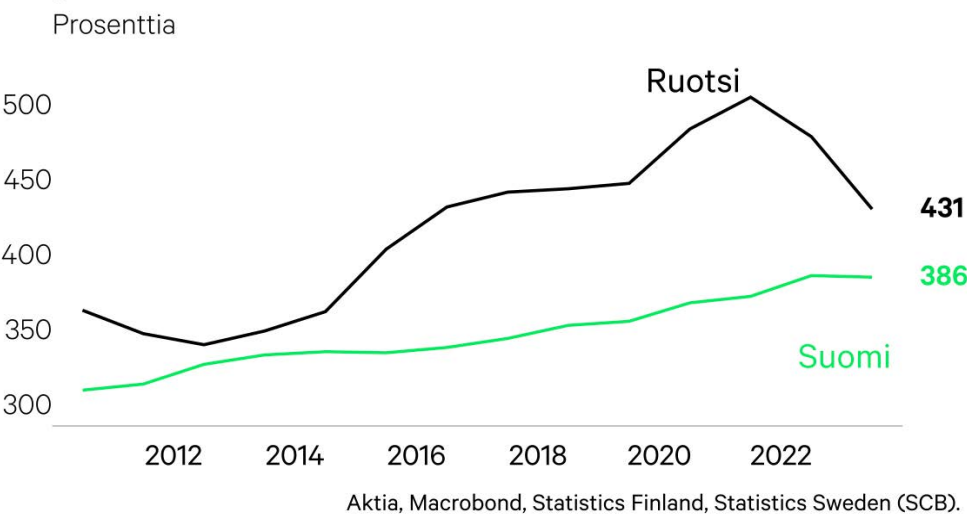
Noin puolet omaisuudesta seinissä Suomessa ja Ruotsissa

Noin puolet kotitalouksien keskimääräisestä varallisuudesta on kiinni asunnoissa (ja maa-alueissa, joiden päällä asunnot ovat). Vuonna 2023 suomalaisten varallisuudesta 53 prosenttia ja ruotsalaisten 51 prosenttia oli ”seinissä”*. Loput varallisuudesta on finanssiomaisuutta, esimerkiksi talletuksia ja rahastosäästöjä. Suhdeluku on pyörinyt 50 prosentin tuntumassa yli 15 vuotta. Selvempi ero löytyy 1990-luvulta, jolloin Ruotsissa asuntojen osuus kävi matalimmillaan 36 prosentissa vuon-

na 1999. Samana vuonna myös Suomessa käytiin mittaushistorian pohjilla 49 prosentissa. Taustalla on 1990-luvun teknokupla, jossa teknologiayhtiöihin ladatut valtavat odotukset nostivat pörssikurssit taivasiin molemmissa maissa. Tällöin myös pörssiosakkeiden osuus kotitalouksien omaisuudesta kasvoi.

Noin puolet kotitalouksien keskimääräisestä varallisuudesta on kiinni asunnoissa.

Kotitaloudet, asunto-omaisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin



Vuonna 2023 suomalaisten asunto-omaisuuden arvo oli Tilastokeskuksen mukaan 531 miljardia euroa. Ruotsalaisten kotitalouksien omistamien asuntojen arvo oli 1129 miljardia euroa (12 505 miljardia ruotsin kruunua). Kansalaista kohden asuntojen omaisuuden arvo oli Suomessa 94 800 euroa ja Ruotsissa 106 900 euroa. Absoluuttista lukua selittää Ruotsin kaksinkertainen asukasmäärä, mutta kansalaista kohden erot ovat selvästi pienemmät. Vertailuun vaikuttaa myös Ruotsin kruunu, jonka kurssi on viime vuosina heikentynyt selvästi. Parin vuoden takaisella valuuttakurssilla ruotsalaisten asunto-omaisuuden arvo euroissa olisi ollut 10 prosenttia suurempi.

Asuntojen hintojen nousu on suosinut ruotsalaisia

Asuntojen hinnat ovat nousseet Ruotsissa selvästi nopeammin. Vuodesta 2010 asuntojen hinnat ovat nousseet Ruotsissa 79 prosenttia ja Suomessa vain 8 prosenttia. Hintojen nousu kasvattaa luonnollisesti kaikkien asunnonomistajien omaisuutta, ei vain niiden, jotka ostavat tai myyvät asuntoja. Voisi kuvitella, että hintojen selvästi nopeampi nousu Ruotsissa kasvattaisi myös asunto-omaisuuden suhdetta koko omaisuudesta, mutta näin ei kuitenkaan ole käynyt.

Hintojen nopeampaan nousuun löytyy useita selittäviä tekijöitä. Yksi on tulojen kehitys. Kun kotitalouksien käytettävissä olevat tulot kasvavat, paranevat mahdollisuudet ostaa asuntoja ja maksaa niistä korkeampaa hintaa. Asuntojen arvo siis nousee tulotason kasvaessa. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot per asukas ovat vuodesta 2010 kasvaneet Ruotsissa 61 prosenttia ja Suomessa vastaavasti 41 prosenttia. Kun asunto-omaisuus suhteutetaan käytettävissä oleviin tuloihin, suhdeluku on Ruotsissa 431 prosenttia ja Suomessa 386 prosenttia. Asuntojen arvo on noussut nopeammin kuin tulot. Tästä lisää seuraavaksi.

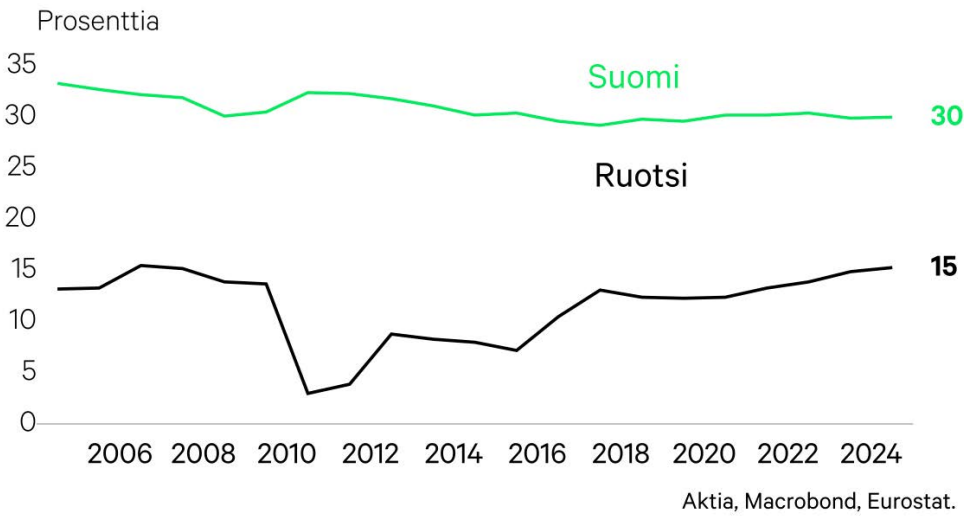
Asuntojen hinnat ovat nousseet Ruotsissa selvästi nopeammin.

Velalla selvä vaikutus asunto-omaisuuteen

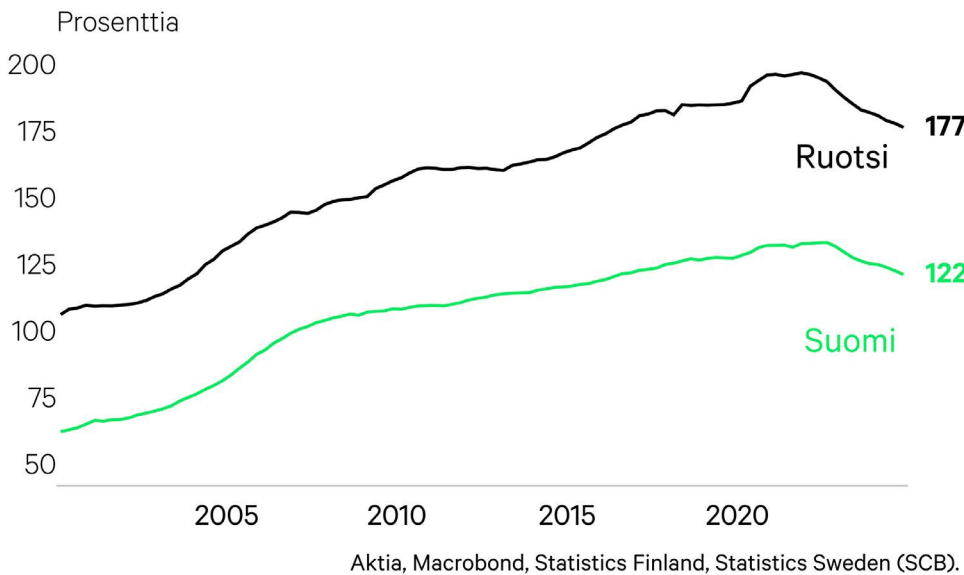
Asunto-omaisuudella ja asuntovelalla on luonnollisesti erittäin vahva kytkös. Asunnot ostetaan yleisesti osittain velalla, ja ostajien halut sekä mahdollisuudet hyödyntää velkaa vaikuttavat merkittävästi siihen, kuinka arvokkaan asunnon voi ostaa. Suomalaisten ja ruotsalaisten välillä on merkittävä ero juuri velan käytössä. Suomessa omistusasunnossa asuvista 70 prosentilla on velkaa, kun taas Ruotsissa vastaava luku on 85 prosenttia.

Kotitalouksien velkaantumisaste kertoo samasta kehityksestä. Suomessa kotitalouksien velka suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin on 122 prosenttia ja Ruotsissa 177 prosenttia. Luvussa ovat mukana kaikki velat, mutta suurin yksittäinen kategoria ovat asumisen velat. Suomessa velkasuhde sisältää asunto-osakeyhtiöiden velat, Ruotsin luku ei. Ruotsin asumisoikeustaloyhtiöitä hallitsevien asumisoikeusyhteisöjen (bostadsrättsförening) velat nostavat velka-asteen noin 193 prosenttiin. Suurempi velkamäärä selittää osaltaan asunto-omaisuuden suurta osuutta Ruotsissa. Asunnoista kyetään maksamaan enemmän, jolloin hinnat nousevat. Ruotsissa asuntolainojen lyhentämättä jättäminen ei ole tavatonta, ja maan sääntelykehikko edellyttää lyhennyksiä vasta tiettyjen raja-arvojen (velkaantumisaste ja vakuusarvo) ylityessä. Raja-arvojen alittuessa lyhennyspakkoa ei ole. Yleisesti asuntolainoja lyhennetään Ruotsissa selvästi vähemmän. Kun asuntolainasta maksaa

Asumismuotot, omistusasuminen, osuus kotitalouksista joilla ei ole asuntolainaa

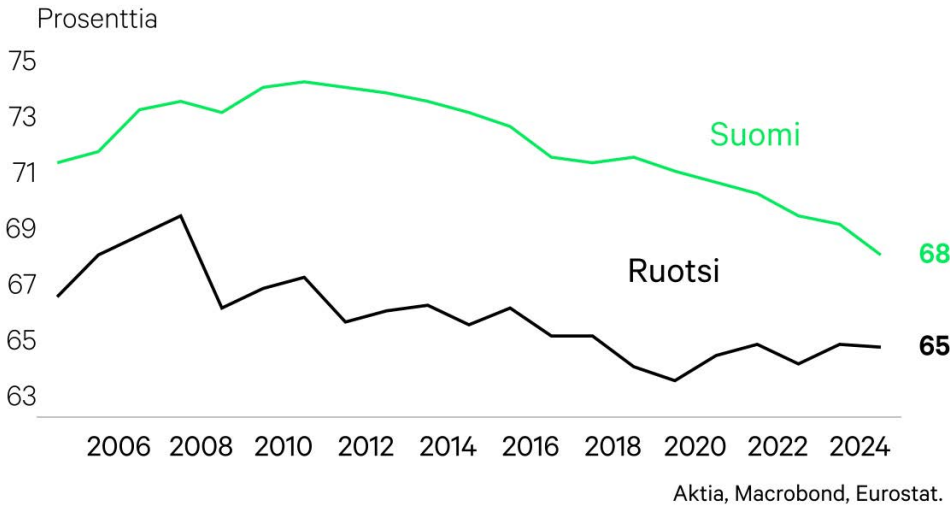


Kotitalouksien velkaantumisaste

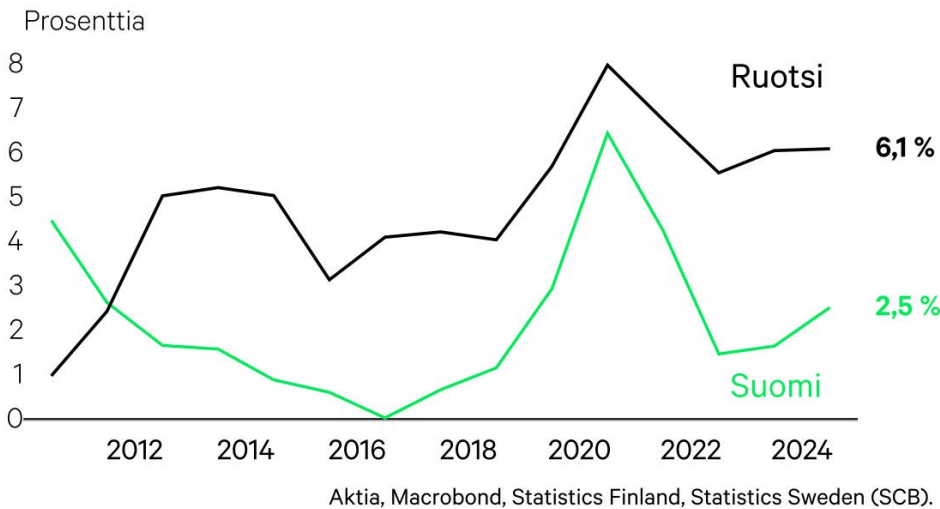




Omistusasujat, prosenttia kaikista kotitalouksista



Kotitalouksien säästämisaste, netto, Ruotsi pl. eläkesäästäminen



pelkkiä korkoja, velan vaikutukset henkilökohtaiseen talouteen ovat pienemmät, mikä mahdollistaa suuremman lainan nostamisen.

Omistusasuminen Suomessa suositumpaa, mutta suosio hiipuu

Omistusasuminen on perinteisesti ollut Suomen yleisin asumismuoto. Se on sitä edelleen, sillä vuonna 2024 suomalaisista kotitalouksista 68 prosenttia omisti asuntonsa ja ruotsalaisista vastaavasti 65 prosenttia. Molemmissa maissa omistusasumisen suosio on laskenut, sillä korkeimmillaan 74 prosenttia suomalaisista asui omassa asunnossa.

Omistusasumisen suosion laskun vaikutus kotitalouksien asuntovarallisuuteen vaihtelee. Suomessa suosion lasku ei välttämättä vähennä asunto-omaisuutta, sillä moni kotitalous on myös vuokranantaja, eli omistaa muita asuntoja omansa lisäksi. Tarkkaa lukua asuntomassan arvosta ei ole, mutta verotietojen mukaan 370 000 henkilöä sai vuonna 2023 vuokratuloja osakehuoneistoista ja kiinteistöistä. Verotettavaa vuokratuloa ilmoitettiin yhteensä 2 miljardia euroa. Tuotto huomioiden sijoitusasuntovarallisuuden arvo on joitain kymmeniä miljardeja euroja. Vuokraaminen on yleistynyt Suomessa, sillä vuonna 2014 vuokratulo oli noin 1,5 miljardia euroa ja vuokratulonsaajia oli 300 000.

Ruotsissa yksityishenkilöiden asuntovuokraus ei ole läheskään yhtä yleistä. Ruotsin vuokramarkkina on säännelty, ja oman kerrostaloasunnon vuokraaminen edellyttää asumisoikeusyhteisön lupaa. Sen sijaan Ruotsissa on paljon aktiivisempi asuntosijoitustuotteiden markkina (pörssiyhtiöt sekä kiinteistörahastot). Tukholman pörssiin on listautunut noin 40 kiinteistösijoitusyhtiötä, Helsingin pörssiin neljä.

Ruotsalaiset ovat säästeliäämpiä

Kotitalouksien säästämisaste, eli se mitä jää jäljelle, kun tuloista vähennetään kaikki kulut, poikkeaa selvästi Suomen ja Ruotsin välillä. Ruotsissa säästämisaste on selvästi korkeampi, jolloin kotitalouksille jää enemmän rahaa asunnon ostoon tai sijoittamiseen. Korkeampi säästämisaste kertoo kotitaloussektorin yleisesti vahvemmasta taloudellisesta tilanteesta. Tämä tukee luonnollisesti asuntomarkkinoiden kehitystä ja asuntojen hintojen nousua, joka onkin ollut Ruotsissa nopeampaa.

Kotitalouksien säästämisaste, eli se mitä jää jäljelle, kun tuloista vähennetään kaikki kulut, poikkeaa selvästi Suomen ja Ruotsin välillä.

Samalla korkeampi säästämisaste mahdollistaa sijoittamisen muihin kohteisiin, kuten rahastoihin tai osakkeisiin. Kotitalouksien varallisuuden rakenteeseen tällä on huomattava merkitys. Suomessa ja Ruotsissa asunto-omaisuuden osuus koko omaisuudesta on samalla tasolla. Asuntojen hinnat ovat nousseet Ruotsissa selvästi nopeammin, mutta korkeampi säästämisaste on mahdollistanut finanssiomaisuuden kasvun, mikä on tasapainottanut omaisuusrakenteen kehitystä.

Katse seinistä kansantalouden kilpailukykyyn

Suomalaisten ja ruotsalaisten omaisuusrakenteen välillä ei ole suurta eroa, kun omaisuus jaotellaan asuntoihin ja muuhun omaisuuteen. Vaikuttaa vahvasti siltä, että asunto-omaisuuden arvon nousu seuraa talouden kehitystä. Ruotsin talous on tunnetusti kehittynyt paremmin kuin Suomen, ja samalla kun talous on kasvattanut asunto-omaisuutta, se on kasvattanut myös kotitalouksien muuta omaisuutta.

Suomalaisilla on keskimäärin vähemmän omaisuutta, mutta tätä ei voi selittää yksin sillä, että säästäisimme vain seiniin. Tärkein tekijä maiden kotitalouksien varallisuuseroja taustalla on talouden yleinen kehitys. Ruotsin talous on vahvempi ja kilpailukykyisempi, jolloin kotitalouksien tulot nousevat nopeammin ja säästämismahdollisuudet ovat paremmat.





Lasse Corin

Pääekonomisti, Aktia Pankki Oyj

Lasse Corin on toiminut Aktian pääekonomistina keväästä 2020 alkaen. Tehtävässään hän seuraa ja analysoi makrotalouden ja sijoitusmarkkinoiden kehitystä. Lasse Corinilla on pitkä kokemus pankkialan asiantuntijatehtävistä. Ekonomistina hän arvioi ennen kaikkea kotimaan talouden näkymiä sekä maailmantalouden muutosten vaikutusta Suomeen ja suomalaisiin kotitalouksiin.

lasse.corin@aktia.fi

X: @lassecorin

JULKAISIJA: Aktia Pankki Oyj, Arkadiankatu 4-6,
PL 207, 00101 Helsinki.

Tämä julkaisu on Aktia Pankki Oyj:n julkaisu.
Sisältö kuvaa pääekonomistimme näkemystä
markkinatilanteesta.

ASIAKASPALVELU: 010 247 010 (pvm/mpm).

© Aktia Pankki Oyj, 2025



Aktia on suomalainen varainhoitaja, pankki ja henkivakuuttaja, joka on luonut vaurautta ja hyvinvointia sukupolvelta toiselle jo 200 vuoden ajan. Palvelemme asiakkaitamme digitaalisten kanavien kautta kaikkialla ja kasvokkain toimipisteissämme pääkaupunkiseudulla sekä Turun, Tampereen, Vaasan ja Oulun seuduilla. Palkitun varainhoitomme rahastoja myydään myös kansainvälisesti. Työllistämme noin 850 henkilöä eri puolella Suomea. Aktian bruttomääräiset hallinnoitavat varat (AuM) 31.3.2025 olivat 15,7 miljardia euroa ja taseen arvo 12,0 miljardia euroa. Aktian osake noteerataan Nasdaq Helsinki Oy:ssä (AKTIA). aktia.com.

Ajattele
pidemmälle
Aktia