

Aktias bostads- förmögenhets- rapport

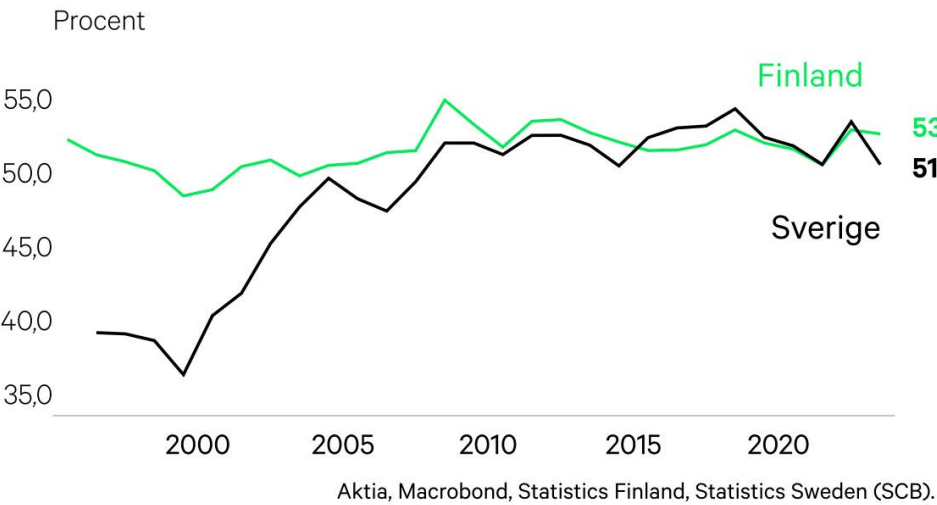
Lasse Corin, Chefsekonom, Aktia Bank Abp

Aktia

Köpa bostad eller placera på börsen – förklarar idealet med att äga sin bostad skillnaderna i förmögenhet mellan Finland och Sverige?

I motsats till vad man fortfarande tror finns finländarnas förmögenhet inte bara i bostäder medan svenskarnas ligger i aktier. Svenskarnas mer avslappnade syn på bolån höjer visserligen bostadspriserna och inverkar på hur hushållen samlar bostadsförmögenhet. Grundorsaken till de stora förmögenhetsskillnaderna mellan länderna ligger dock någon annanstans.

Hushållen, bostädernas andel av total egendom (fast- och finansegendom)

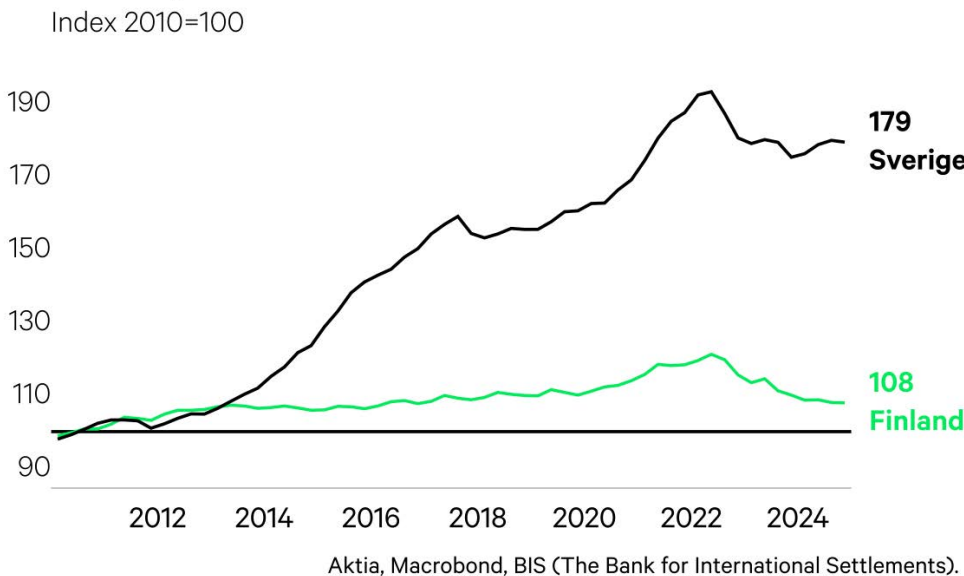


Det brukar sägas att finländarna bara sparar i bostäder. Svenskarna å sin sida tros kryssa skickligt på placeringsmarknaden och undvika onödigt sparande i bostäder på grund av den dåliga avkastningen. Detta leder till slutsatsen att svenskar tack vare ett aktivare placering i genomsnitt är rikare än finländarna.

I ljuset av statistiken avviker bostadsegendomens andel av hushållens totala förmögenhet inte mycket på andra sidan Bottniska viken. Förmögenhetsskillnaderna är ett faktum, men enligt statistiken verkar bostadsegendomen inte ha någon avgörande roll.

*Sverige redovisas pensionssparande i hushållens balansräkning, vilket inte beaktas här i syfte att förbättra jämförbarheten i förmögenhetsstatistiken. Dessutom redovisas en betydande del av bostadsförmögenheten som aktier som en del av de finansiella tillgångarna i den svenska statistiken, vilket i denna jämförelse betraktas som bostadsegendom. Bostadsegendomen består av själva byggnaderna och markområdena. Här ingår alla markområden som ägs av hushållen, eftersom det antas att största delen av marken utgörs av byggnadsmark. I Sverige ligger cirka 90 procent av hushållens markområden under bostäder, medan motsvarande siffra för Finland inte finns att tillgå.

Bostadspriser



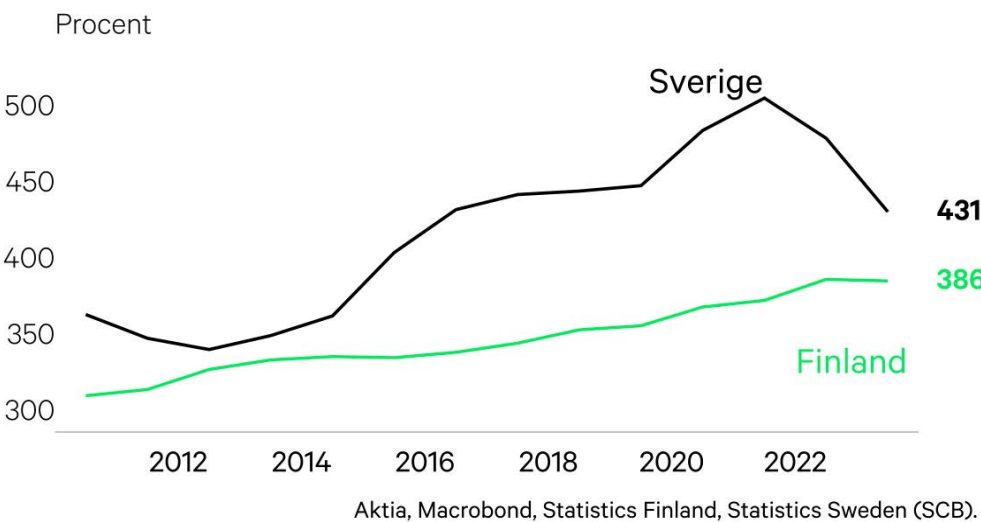
Ungefär hälften av egendomen i Finland och Sverige utgörs av bostäder

Ungefär hälften av hushållens genomsnittliga förmögenhet finns i bostäder (och marken där bostäderna ligger). År 2023 fanns 53 procent av finländarnas och 51 procent av svenskarnas förmögenhet ”i väggarna”. Resten av förmögenheten bestod av finansiella tillgångar, till exempel insättningar och fondbesparingar. Siffran har legat på omkring 50 procent i över 15 år. På 1990-talet var skillnaden tydligare: år 1999 nådde bostädernas andel i Sverige sin lägsta nivå på 36 procent.

Samma år var andelen också den lägsta i mätningshistorien i Finland, 49 procent. Bakgrunden till detta var 1990-talets it-bubbla, där de enorma förväntningar som ställts på it-bolagen höjde börskurserna till skyarna i båda länderna. Då ökade också börsaktiernas andel av hushållens förmögenhet.

” Ungefär hälften av hushållens genomsnittliga förmögenhet finns i bostäder.

Hushållen, bostadsegendom i förhållande till disponibel inkomst



År 2023 uppgick värdet av finländarnas bostadsegendom enligt Statistikcentralen till 531 miljarder euro. Värdet på de bostäder som ägs av svenska hushåll uppgick till 1 129 miljarder euro (12 505 miljarder svenska kronor). Per medborgare var värdet på bostadsegendomen 94 800 euro i Finland och 106 900 euro i Sverige. Den absoluta siffran förklaras av Sveriges dubbla invånarantal jämfört med Finland, men skillnaderna per medborgare är klart mindre. Jämförelsen påverkas också av den svenska kronan, vars kurs har sjunkit klart under de senaste åren. Räknat med valutakursen för ett par år sedan skulle värdet i euro av den svenska bostadsegendomen ha varit 10 procent högre.

Stigande bostadspriser har gynnat svenskarna

Bostadspriserna har stigit klart snabbare i Sverige än i Finland. Sedan 2010 har bostadspriserna stigit med 79 procent i Sverige och med bara 8 procent i Finland. De stigande priserna ökar naturligtvis alla bostadsägares egendom, inte bara för dem som köper eller säljer bostäder. Man kunde föreställa sig att den klart snabbare prisuppgången i Sverige också skulle öka bostadsegendomens förhållande till all egendom, men det har dock inte varit fallet.

Det finns flera faktorer som förklarar den snabbare prisuppgången. En är inkomstutvecklingen. När hushållens disponibla inkomster ökar, ökar också möjligheterna att köpa bostäder och betala ett högre pris för dem. Bostädernas värde stiger alltså när inkomstnivån ökar. Hushållens disponibla inkomster per invånare har ökat med 61 procent i Sverige och 41 procent i Finland sedan 2010. När bostadsegendomen ställs i relation till de disponibla inkomsterna är relationstalet 431 procent i Sverige och 386 procent i Finland. Bostädernas värde har alltså stigit snabbare än inkomsterna. Mer om detta nedan.

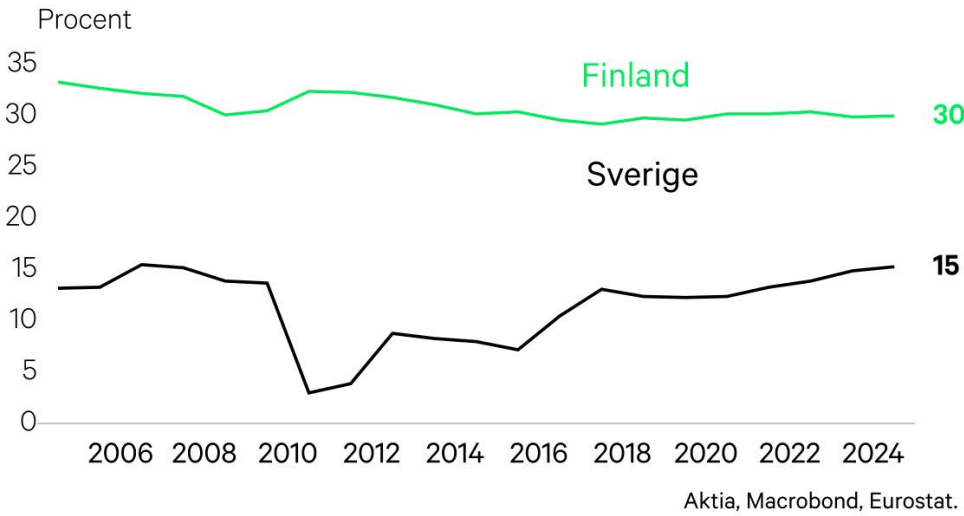
Bostadspriserna har stigit klart snabbare i Sverige än i Finland.

Skuld har en tydlig inverkan på bostadsegendomen

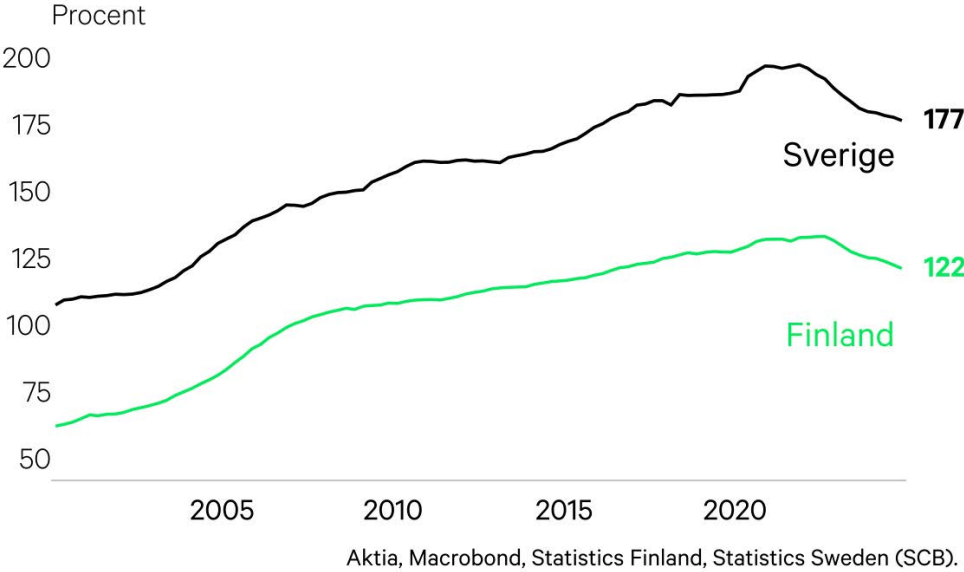
Det finns naturligtvis en mycket stark koppling mellan bostadsegendom och bostadsskuld. Bostäder köps i allmänhet delvis med lånade pengar, och köparnas villighet och möjlighet att utnyttja skuld inverkar avsevärt på hur värdefull bostad de kan köpa. Det finns en betydande skillnad mellan finländarna och svenskarna just när det gäller att använda skuld. Av dem som bor i en ägarbostad i Finland har 70 procent skuld, medan motsvarande siffra i Sverige är 85 procent.

Hushållens skuldsättningsgrad vittnar om samma utveckling. Hushållens skulder i förhållande till de disponibla inkomsterna är 122 procent i Finland och 177 procent i Sverige. I siffran ingår alla skulder, men den största enskilda kategorin är skulder relaterade till boende. I Finland omfattar skuldkvoten bostadsaktiebolagens skulder, medan siffran för Sverige inte gör det. De svenska bostadsrättsföreningarnas skulder höjer skuldkvoten till cirka 193 procent. Det högre skuldbeloppet torde för sin del förklara bostadsegendomens stora andel i Sverige. Man kan betala mer för bostäderna, vilket leder till högre priser. I Sverige är det inte ovanligt att man inte amorterar på sitt bolån, och landets regelverk förutsätter amorteringar först när vissa gränsvärden (skuldsättningsgrad och säkerhetsvärde) överskrids. Om gränsvärdena underskrids finns inget amorteringstvång. Allmänt sett amorteras bolånen klart mindre i Sverige. När man bara

Andel av hushåll med egen bostad vilka inte har bostadslån

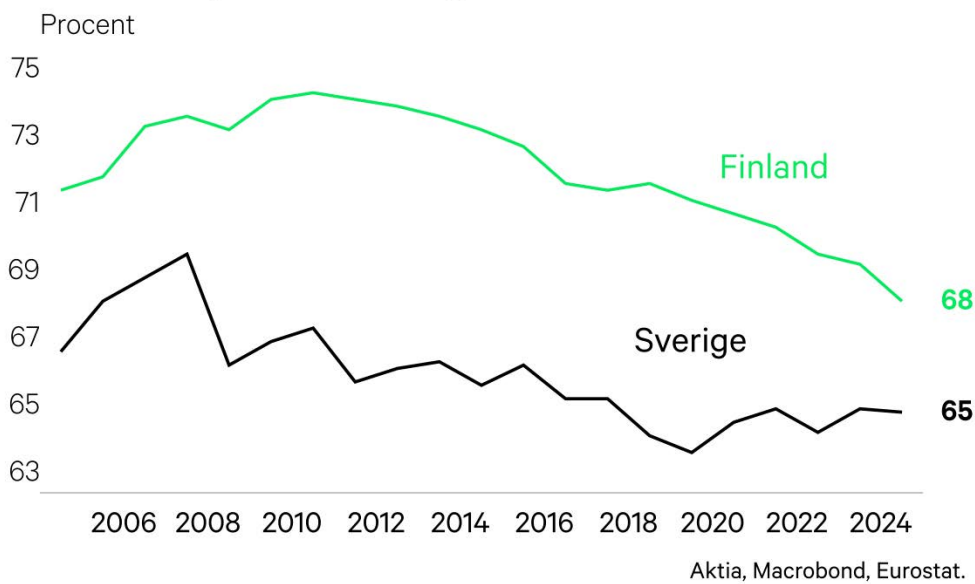


Hushållens skuldsättningsgrad

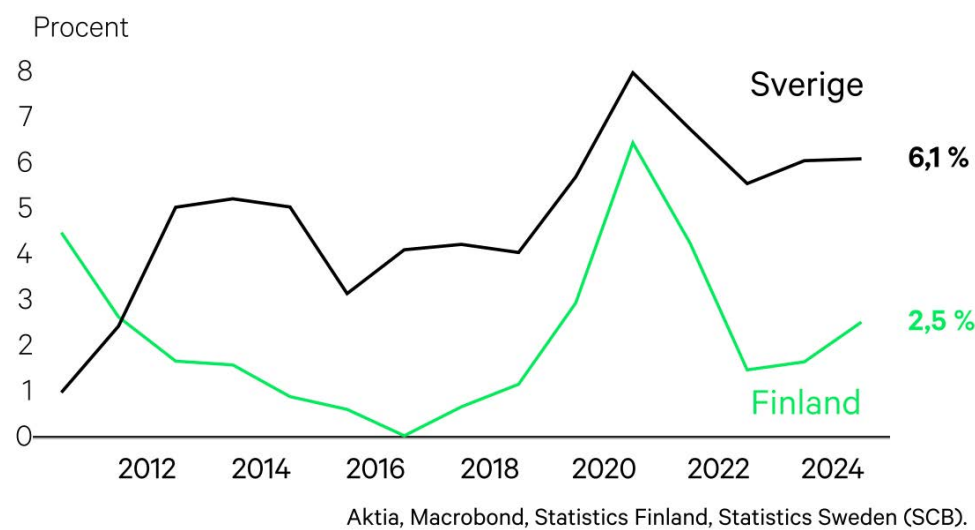




Hushållen, andel av ägarboende



Hushållens sparkvot, netto, Sverige exkl. pensionssparande



betalar räntor på bolånet har skulden en mindre effekt på privatekonomin, vilket gör det möjligt att ta ett större lån.

Ägarboende är populärare i Finland, men populariteten avtar

Ägarbostaden har traditionellt varit den vanligaste boendeformen i Finland. Det är den fortfarande, eftersom 68 procent av hushållen i Finland och 65 procent av hushållen i Sverige ägde sin bostad år 2024. Ägarboendet har minskat i popularitet i båda länderna. Som högst bodde 74 procent av finländarna i en egen bostad.

Den minskade populariteten för ägarboende har en varierande effekt på hushållens bostadsförmögenhet. I Finland minskar den lägre populariteten inte nödvändigtvis bostadsegendomen, eftersom många hushåll också är hyresvärdar, dvs. äger andra bostäder än sin egen. Det finns inga exakta uppgifter om bostadsmassans värde, men enligt beskattningsuppgifter fick 370 000 personer hyresinkomster från aktielägenheter och fastigheter år 2023. Sammanlagt deklarerades beskattningsbar hyresinkomst till ett belopp av 2 miljarder euro. Med beaktande av avkastningen är värdet på placeringsbostadsförmögenheten några tiotals miljarder euro. Det har blivit vanligare med uthyrning i Finland. Hyresinkomsten 2014 var nämligen cirka 1,5 miljarder euro och antalet hyresinkomsttagare var 300 000.

I Sverige är det långt ifrån lika vanligt att privatpersoner hyr ut bostäder. Den svenska hyresmarknaden är reglerad och det krävs tillstånd av bostadsrättsföreningen för att hyra ut ens egen höghuslägenhet. Däremot har Sverige en mycket aktivare marknad för bostadsinvesteringsprodukter (börsbolag och fastighetsfonder). Cirka 40 fastighetsinvesteringsbolag är noterade på Stockholmsbörsen, medan motsvarande siffra på Helsingforsbörsen är 4.

Svenskarna är mer sparsamma

Hushållens sparkvot, dvs. det som återstår när alla kostnader dras av från inkomsterna, avviker tydligt mellan Finland och Sverige. I Sverige är sparkvoten klart högre, vilket innebär att hushållen har mer pengar för bostadsköp eller placering. Den högre sparkvoten tyder på en allmänt sett starkare ekonomisk situation inom hushållssektorn. Detta stöder naturligtvis utvecklingen på bostadsmarknaden och uppgången i bostadspriserna – som i själva verket varit snabbare i Sverige.

” Hushållens sparkvot, dvs. det som återstår när alla kostnader dras av från inkomsterna, avviker tydligt mellan Finland och Sverige.

Samtidigt möjliggör en högre sparkvot placeringar i andra objekt, som fonder eller aktier. Detta har en stor betydelse för hushållens förmögenhetsstruktur. Bostadsegendomens andel av den totala egendomen ligger på samma nivå i både Finland och Sverige. Bostadspriserna har stigit betydligt snabbare i Sverige, men den högre sparkvoten har möjliggjort en ökning av de finansiella tillgångarna, vilket i sin tur har balanserat utvecklingen av egendomsstrukturen.

Blicken från väggarna mot samhällsekonomin konkurrenskraft

Det finns ingen större strukturell skillnad mellan finländarnas och svenskarnas egendom när den delas in i bostäder och annan egendom. Det finns tydliga tecken på att värdeökningen på bostadsegendomen följer den ekonomiska utvecklingen. Den svenska ekonomin har som bekant utvecklats bättre än den finska, och samtidigt som bostadsegendomen i Sverige har ökat har också hushållens övriga egendom gjort det.

Finländarna har i genomsnitt mindre egendom, men detta kan inte förklaras enbart med att vi bara sparar i bostäder. Den viktigaste faktorn bakom skillnaderna i hushållens förmögenhet mellan länderna är den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den svenska ekonomin är starkare och mer konkurrenskraftig, vilket innebär att hushållens inkomster ökar snabbare och att sparmöjligheterna ökar.





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

X: @lassecorin

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

Denna publikation är Aktia Bank Abp:s publikation.
Innehållet beskriver vår chefsekonom:s syn på
marknadssituationen.

KUNDSERVICE: 010 247 010 (Ina/msa).

© Aktia Bank Abp, 2025



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 850 personer på olika håll i Finland. Aktias förvaltade kapital (AuM), brutto uppgick 31.3.2025 till 15,7 miljarder euro och balansomslutningen till 12,0 miljarder euro. Aktias aktie noteras på Nasdaq Helsinki Oy (AKTIA). aktia.com.

Tänk
framåt
Aktia