

# Aktias bostadsmarknads- översikt

---

Lasse Corin, Chefsekonom, Aktia Bank Abp

**Aktia**  
1826

# Räntechocken delade Norden i två läger

Efter att den värsta räntechocken avtog gick bostadsmarknaden i de nordiska länderna åt olika håll. I Norge och Danmark stiger priserna, och även i Sverige är den värsta nedgången över. I Finland släpar handeln och prisutvecklingen fortfarande efter. Varför ledde samma ränterörelse till olika resultat?

Nollränteperiodens slut påverkade bostadsmarknaden i alla nordiska länder, men effekternas styrka och marknadernas anpassning har varierat mellan länderna. Även de ekonomiska utgångspunkterna har varit olika, och när man jämför samhällsekonomierna urskiljs två grupper: Sverige och Finland samt Norge och Danmark. Bostadsmarknaden i Sverige och Finland har lidit betydligt mer än i Norge och Danmark.

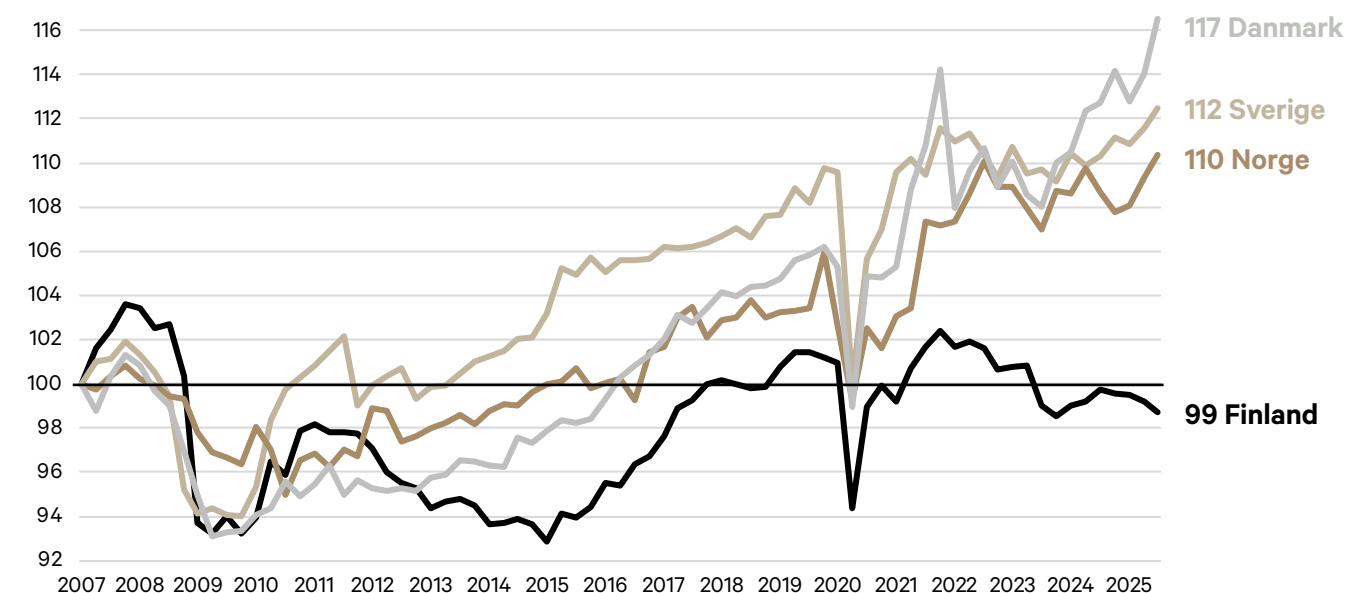
Den långvariga nedstämtheten på bostadsmarknaden i Finland kan inte enbart tillskrivas räntepågången. Utvecklingen hos oss förklaras också av den långsammaste befolkningstillväxten och den svagaste ekonomiska tillväxten i Norden samt av det exceptionellt livliga bostadsbyggandet före räntepågången.

## Stora skillnader i ekonomisk återhämtning

Med undantag för Finland har de nordiska ekonomierna återhämtat sig väl från de senaste årens osäkerhet. Norges, Sveriges och Danmarks bruttonationalprodukt per capita är klart högre än före coronapandemin. När räntorna steg försvagades den ekonomiska tillväxten, men på senare tid har den uppvisat tydliga tecken på tillväxt, särskilt i Sverige och Danmark. I Finland har den ekonomiska tillväxten efter coronapandemin varit betydligt svagare än i de andra länderna. Som det enda nordiska landet har Finland nu en bruttonationalprodukt per capita som ligger under nivån före coronapandemin.

## Bruttonationalprodukt per capita

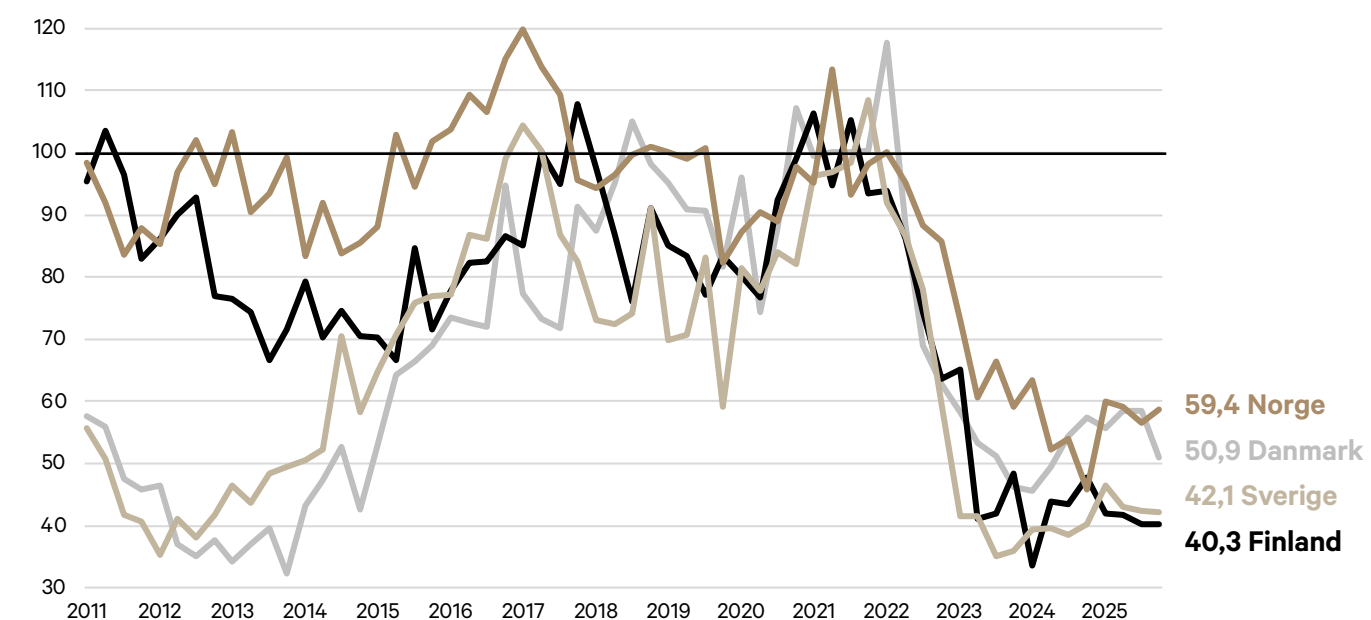
Index 2007=100



Källa: Aktia, Macrobond, OECD (Organisation for Economic Co-operation & Development).

## Bygglov, bostäder, yta

Index 2021=100



Källa: Aktia, Macrobond, Eurostat.

## Betydande makroekonomisk chock i bostadsbyggande

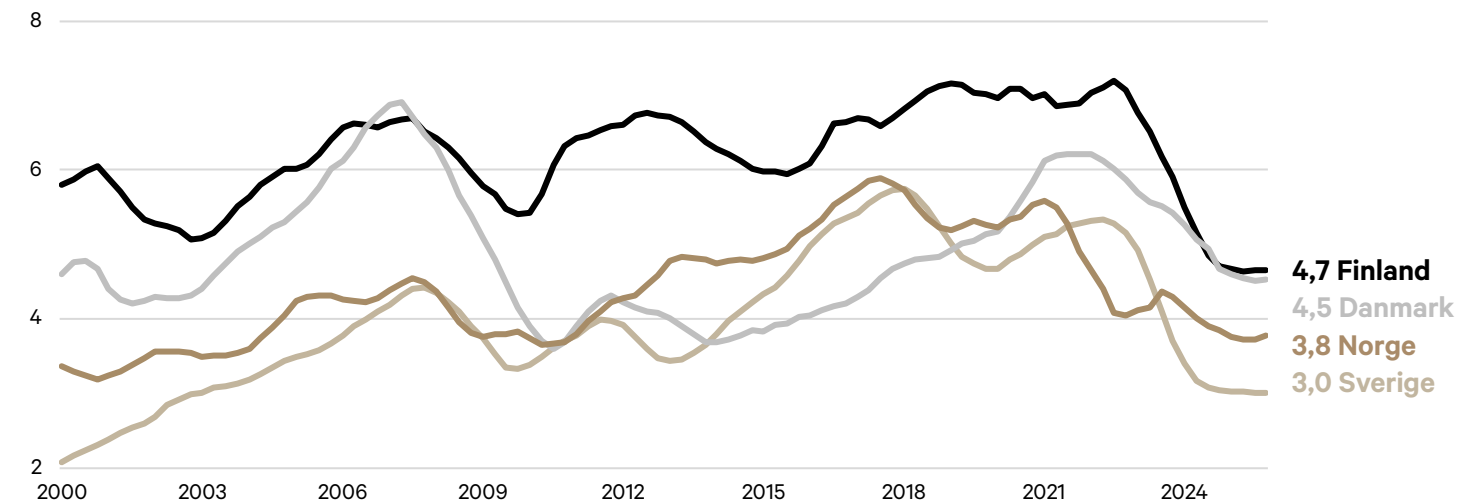
Den svaga ekonomin syns i bostadsbyggnadsaktiviteten i alla nordiska länder. Antalet nya bygglov har minskat betydligt jämfört med 2021 års nivå. I Finland och Sverige har antalet bygglov för bostadsbyggnader minskat med cirka 60 procent. Även i Norge och Danmark är minskningen cirka 40–50 procent. Nedgången i bostadsbyggandet är alltså inte bara ett finländskt fenomen.

Med färre beviljade bygglov har naturligtvis också investeringarna i bostadsbyggande minskat. I förhållande till bruttonationalprodukten skiljer sig Finland från de övriga nordiska länderna. Som högst bestod över 7 procent av Finlands bruttonationalprodukt av bostadsinvesteringar, vilket var den högsta siffran under nollrätetiden i de nordiska länderna. Dessutom har bostadsinvesteringarnas andel i Finland varit den högsta i de nordiska länderna i praktiken under hela 2000-talet. Därför har också nedgången på bostadsmarknaden haft den största ekonomiska effekten på Finland.

Även om bostadsbyggandet har varit livligt, växer befolkningen långsamt i Finland. Sedan 2010 har befolkningstillväxten i Finland varit den svagaste i Norden, vilket har ökat nedåttrycket på bostadspri-serna. Urbaniseringen har stött bostadsmarknaden i Finland, men den långsamma totala befolkningstillväxten begränsar på sikt förmågan hos flyttningen från landsbygden att bära upp marknaden.

### Bostadsinvesteringarnas andel av bruttonationalprodukten

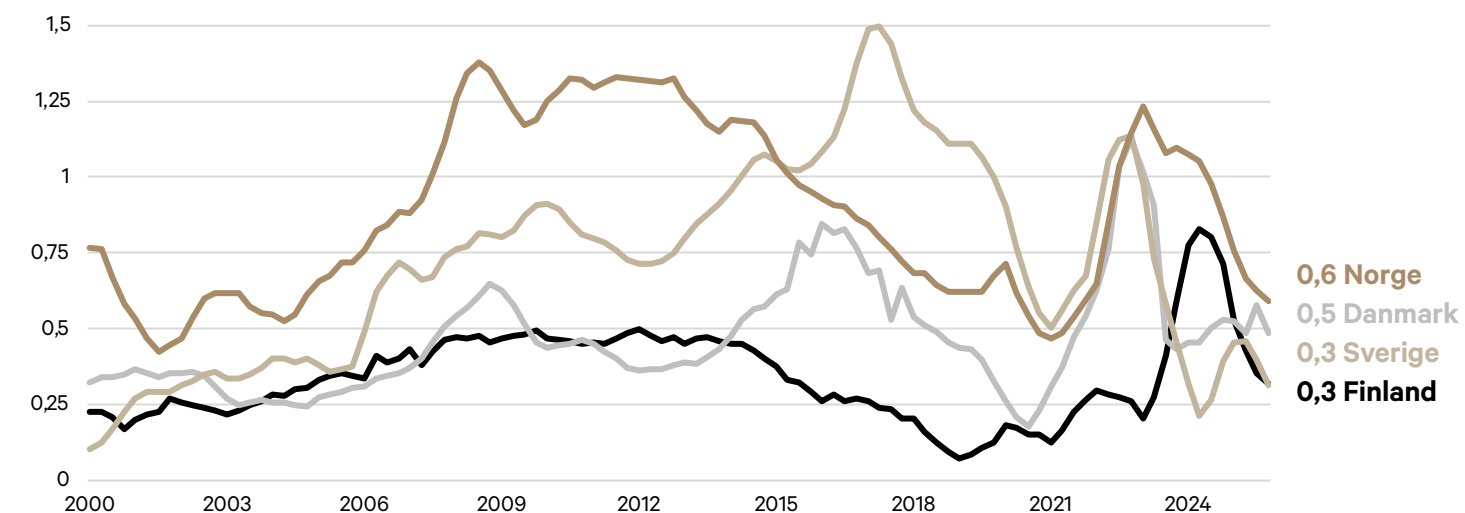
Procent



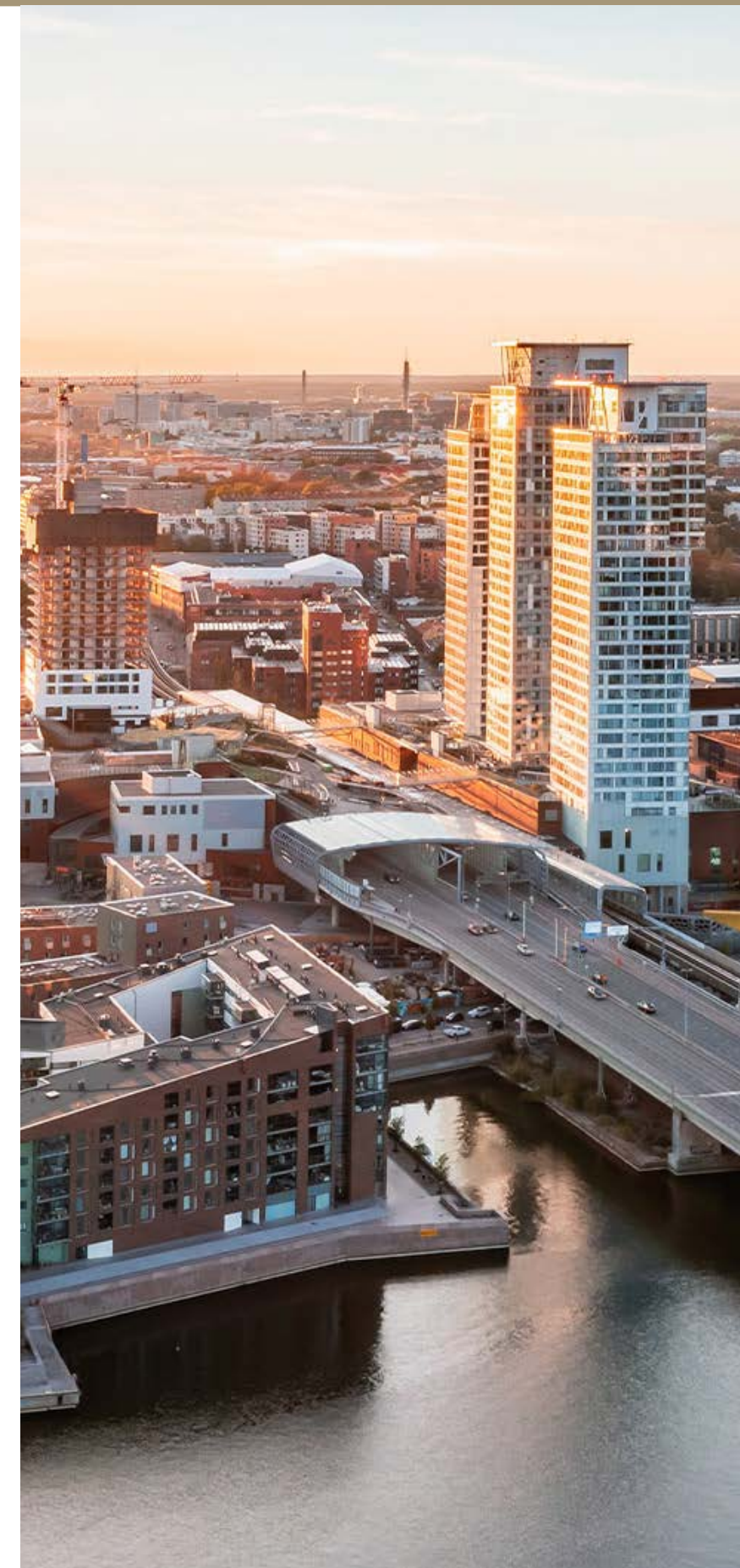
Källa: Aktia, Macrobond, Eurostat.

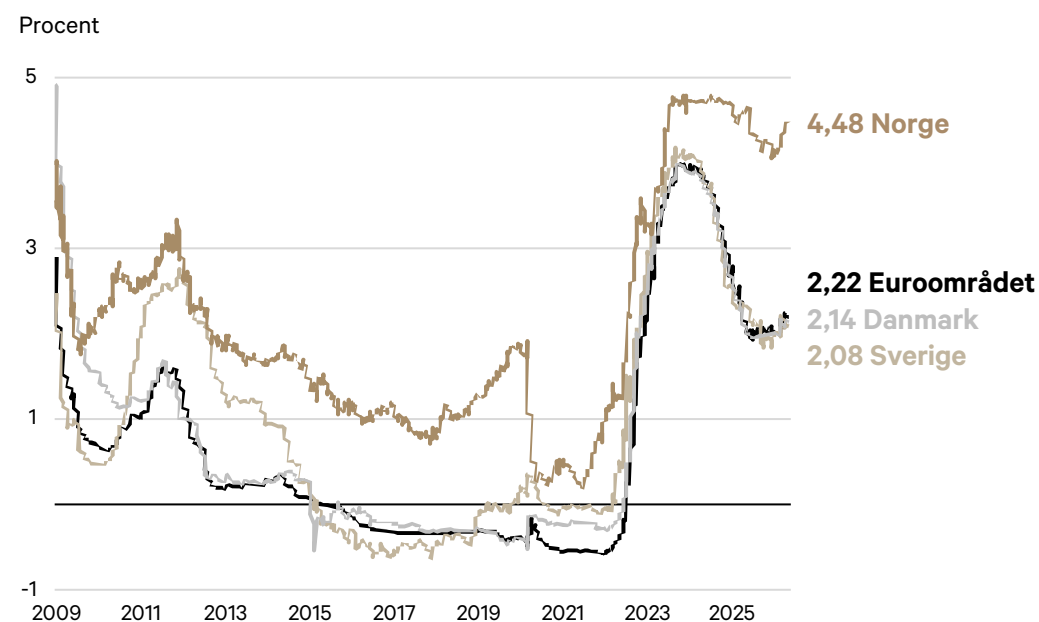
### Årlig befolkningstillväxt

Procent

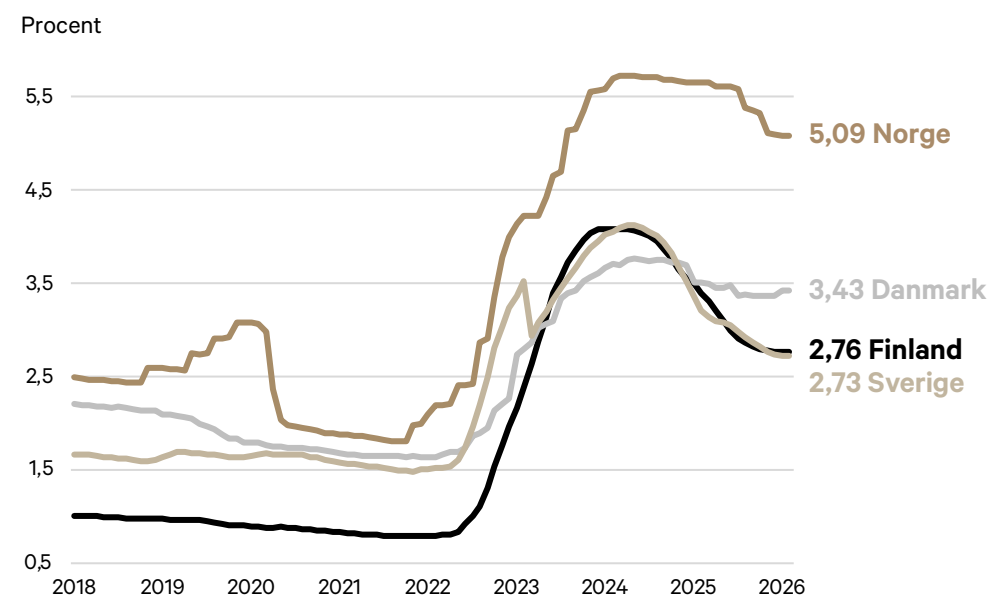


Källa: Aktia, Macrobond, Eurostat.

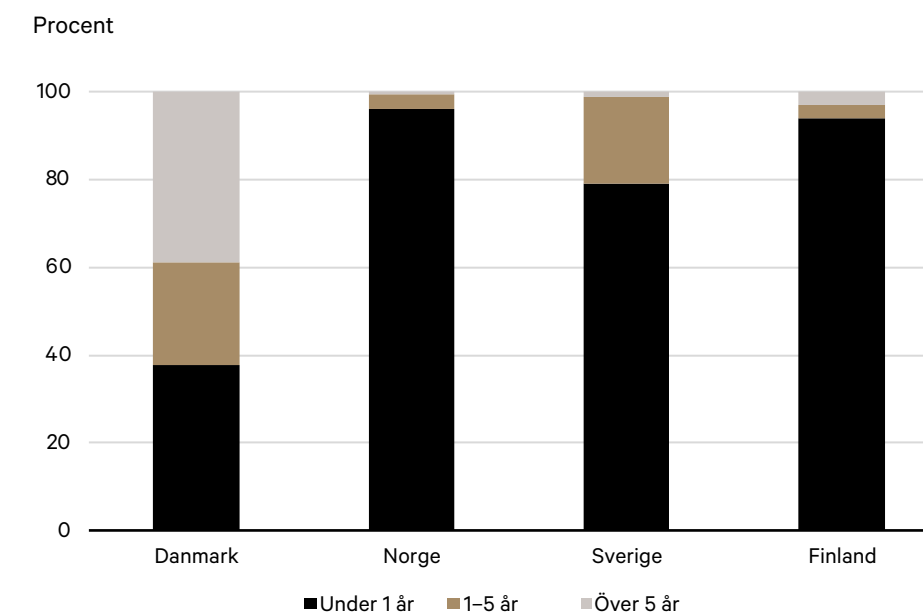


**Tre månaders inter-bank ränta**

Källa: Aktia, Macrobond, European Money Markets Institute (EMMI), Swedish Financial Benchmark Facility, Danish Financial Benchmark Facility, Norske Finansielle Referenser AS.

**Bolånestockets genomsnittliga ränta**

Källa: Aktia, Macrobond, ECB (European Central Bank), Statistics Norway.

**Bolånestockens fördelning enligt räntebindning**

Källa: Aktia, Macrobond, Centralbanker och ECBC.

**Ränteuppgången påverkade hushållen på olika sätt**

Generellt har räntenivån varit mycket likartad i Sverige, Finland och Danmark. Den norska tremånaders interbankräntan har varit klart högre. Efter att inflationschocken avtagit har räntenivån sjunkit snabbt i alla nordiska länder utom Norge.

Höjningen av räntenivån återspeglas i bolåneräntorna i alla länder. Den största förändringen sågs i Norge, där den genomsnittliga räntan på lånestocken steg med nästan 4 procentenheter.

I Finland steg den genomsnittliga räntan på stocken med drygt 3 procentenheter och i Sverige var motsvarande förändring 2,5 procentenheter, även om utgångsnivån där var klart högre än i Finland. Danmarks minsta ränteförändring förklaras av att det är klart vanligare med fasta räntor där än i andra länder. Även räntenedgången har varit mindre i Danmark än hos oss. Detta är ett bra exempel på fördelarna och nackdelarna med fasta räntor: ränteutgifterna stiger och sjunker långsammare.

Ränteuppgångens inverkan på konsumenternas ekonomi och möjligheter att köpa bostad beror

förutom på räntenivån också på bland annat bostadspriserna, hushållens skuldsättning och vilken typ av ränta som används. I Norge, Sverige och Finland är korta räntor den klart vanligaste referensräntan för bolån. I Sverige används något längre räntor, och i Danmark är långa räntor den vanligaste referensräntan.

Skuldkvoten inom hushållssektorn varierar kraftigt mellan de nordiska länderna. Hushållen med den lägsta skuldsättningen finns i Finland, medan skuldkvoten i Norge är högst. Gemensamt för alla är att skuldkvoten har sjunkit från toppnivåerna

för några år sedan. Ju mer skulder hushållen har, desto mer belastas de naturligtvis av ränteuppgången. Den snabba minskningen av den danska skuldkvoten förklaras av landets exceptionella bolånesystem, där priset på bolån som är bundna till obligationslån sjunker i takt med att räntorna stiger och lånet kan återbetalas i förtid.

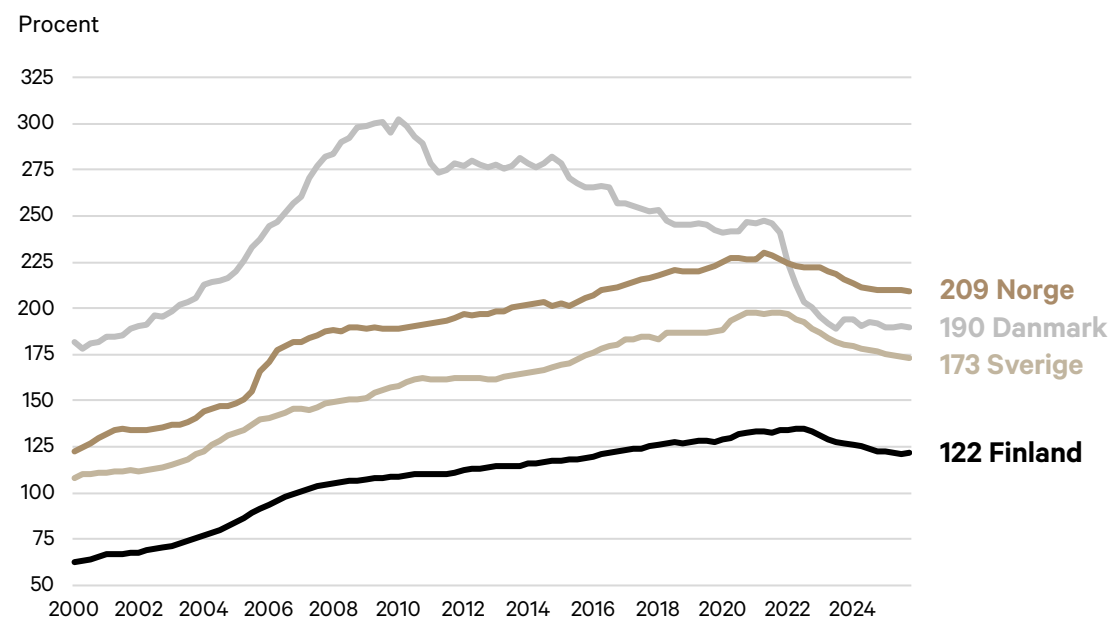
” Generellt har räntenivån varit mycket likartad i Sverige, Finland och Danmark.

Räntenivåns inverkan på hushållen och bostadsmarknaden är summan av flera faktorer. Ränteutgifternas andel av hushållens disponibla inkomster säger mer om räntenivåns inverkan på ekonomin. Finland och Danmark var sida vid sida år 2022, då cirka 1,5 procent av de disponibla inkomsterna gick till räntor. I Sverige var siffran 3,5 procent samma år och i Norge över 5 procent. När räntorna steg var siffran som högst i Finland drygt 5 procent och i Sverige 7,5 procent. Norge är ett kapitel för sig: där använde hushållen som värst 12,5 procent av inkomsterna på räntor.

Ränteuppgången har haft en betydande inverkan på alla hushålls disponibla inkomster. I Finland var effekten av ränteuppgången dock mindre än till exempel i Sverige. Hos oss steg relationstalet som mest med 3,2 procentenheter, medan förändringen i Sverige var 4,0 procentenheter. Detta förklaras av den högre skuldkvoten i Sverige och att det är vanligt med mycket korta (3 månader) räntor.

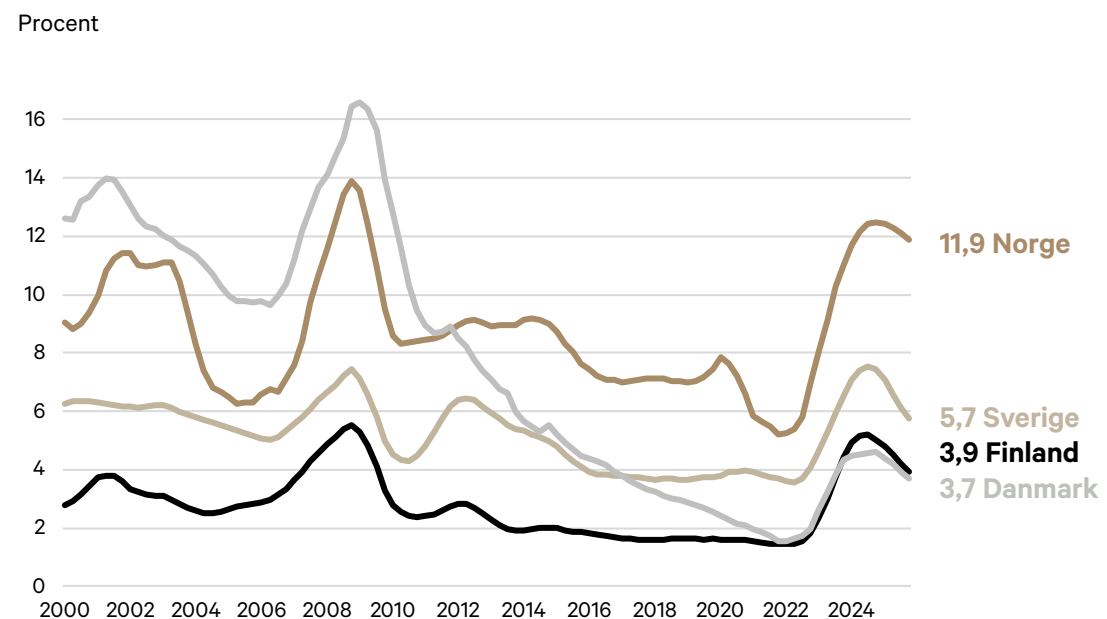
I de övriga nordiska länderna balanseras räntehöjningarna av att räntorna är avdragsgilla i beskattningen. Praxis varierar något, men avdragsmöjligheten har dämpat den chock som ränteuppgången orsakat för hushållens disponibla inkomster. I Finland kan bolåneräntor inte längre dras av i de beskattningsbara inkomsterna.

### Hushållens skuldkvot, bruttoskuld/disponibla inkomster



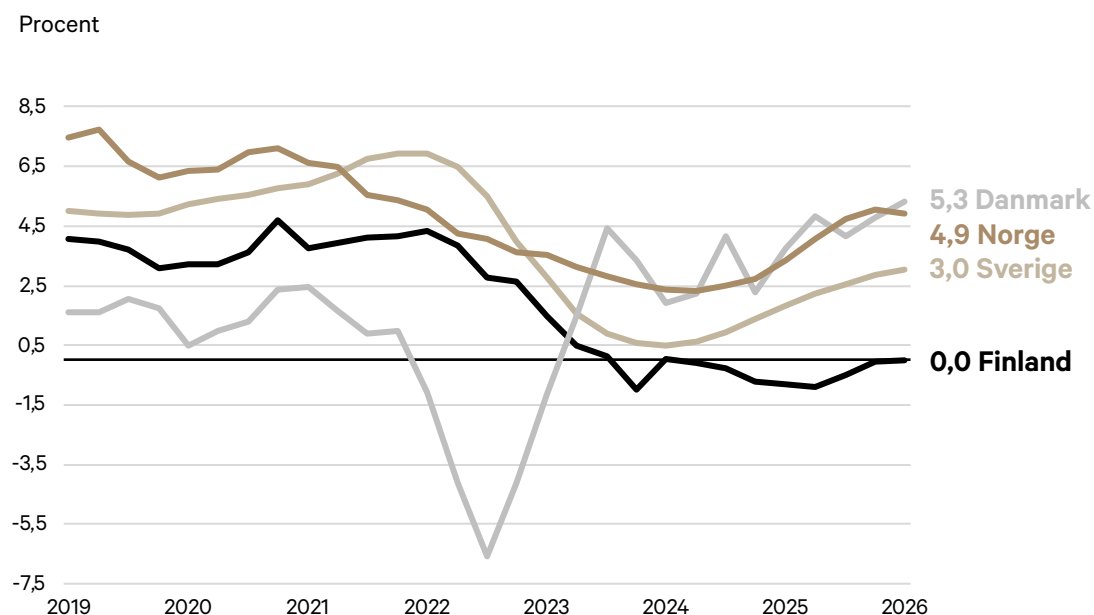
Källa: Aktia, Macrobond, Statistics Finland, Statistics Sweden (SCB), Statistics Denmark, Statistics Norway.

### Ränteutgifternas andel av disponibla inkomster

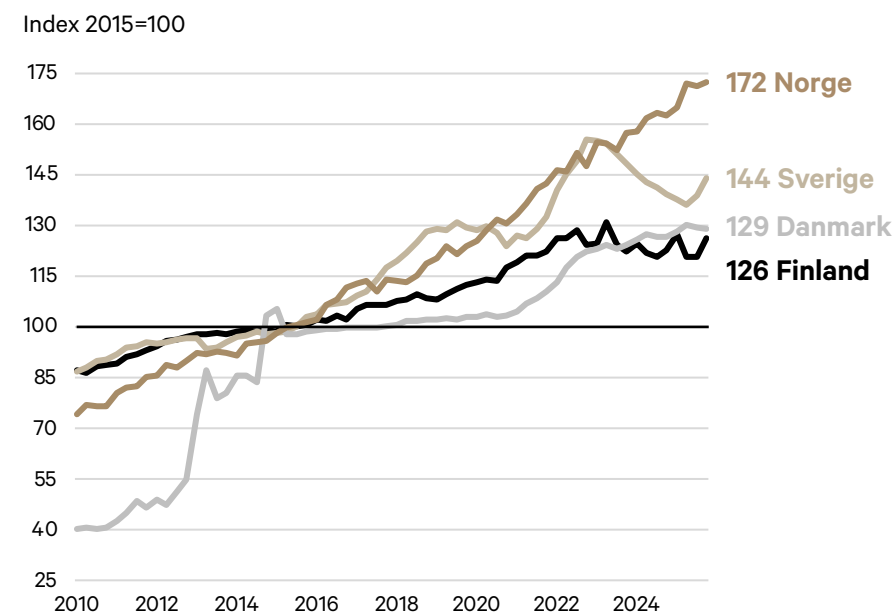


Källa: Aktia, Macrobond, Statistics Finland, Statistics Sweden (SCB), Statistics Denmark, Statistics Norway.

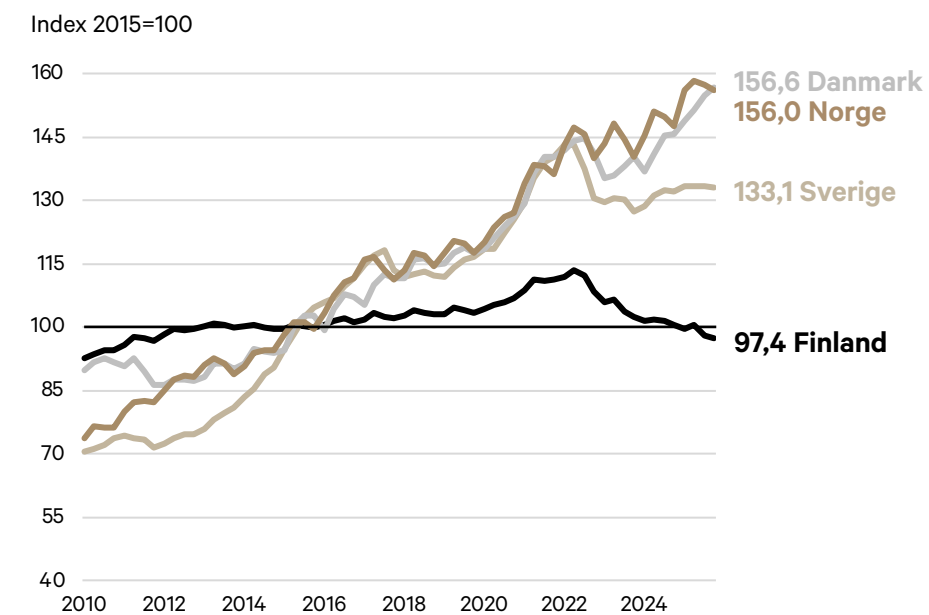


**Bolånestockets årstillväxt**

Källa: Aktia, Macrobond, Statistics Finland, Statistics Sweden (SCB), Central Bank of Denmark (Danmarks Nationalbank), Statistics Norway.

**Bostadspriser, nya bostäder**

Källa: Aktia, Macrobond, Eurostat.

**Bostadspriser, gamla bostäder**

Källa: Aktia, Macrobond, Eurostat.

**Tillväxten inom bolån avtog i alla länder**

Efterfrågan på bolån minskade i och med att räntorna steg i alla nordiska länder. I Sverige och Finland påminner den avtagande ökningen av lånestocken om varandra. I Finland omfattar lånestocken husbolagslån. I Sverige avtog tillväxten från cirka 7 procent till en halv procent strax innan räntorna började stiga. I Finland avtog takten från

fyra procent till strax under noll. I Norge avtog ökningen av bolånestocken redan tidigare, eftersom landets räntenivå började stiga tidigare än i de övriga nordiska länderna, år 2017.

De negativa tillväxtsiffrorna i den danska lånestocken verkar dramatiska, men den kraftiga minskningen i bolånestocken förklaras av landets säregna lånesystem\*.

**I Sverige steg bostadspriserna snabbast under nollränteperioden**

Nollräntorna stödde bostadsmarknaden. I Sverige steg bostadspriserna med i genomsnitt 5,3 procent per år under åren 2010–2020. I Finland var marknaden betydligt mer dämpad, då prisökningen på årsnivå låg på endast 1,2 procent. I Norge steg priserna med i genomsnitt 5 procent och i Danmark med 2,8 procent per år.

Räntorna steg nästan samtidigt i alla de nordiska länderna. Detta påverkade deras bostadsmarknader med olika intensitet. I Finland har priserna på gamla bostäder ännu inte börjat stiga. Den andra änden finns Norge. Där vände bostadspriserna aldrig nedåt. I likhet med Finland led Sverige av prisnedgången, men den har redan upphört. I Danmark sjönk priserna och nedgången har tagits igen.

\*I Danmark kan hushållen köpa tillbaka sina bolån på marknaden. När räntorna steg sjönk värdet på lånen som är bundna till obligationslån, vilket gjorde återköp och återfinansiering lönsamma. Eftersom det gamla lånet kan betalas tillbaka till ett lägre pris än det nominella värdet, minskar hushållens bolånestock.

Prisutvecklingen för nya bostäder har varit måttligare än för gamla bostäder. Till exempel i Norge och Danmark vände priserna på nya bostäder aldrig nedåt trots att räntorna steg. I Finland och Sverige sjönk priserna på nya bostäder, i Sverige klart mer än i Finland. Till följd av den allmänna ekonomiska svagheten kunde man ha förväntat sig att priserna på nya bostäder skulle ha sjunkit mer i Finland.

I förhållande till hushållens inkomster ligger bostadspriserna i alla nordiska länder under 2021 års nivå. Med andra ord har bostädernas realpriser ännu inte återhämtat sig från räntechocken. I Finland är bostäderna i genomsnitt 20 procent billigare än 2021, i Sverige cirka 16 procent och i Norge och Danmark något under 10 procent. De nominella bostadspriserna stiger redan i Norge och Danmark, men i förhållande till inkomsterna är utvecklingen svagare, eftersom inkomsterna i dessa länder har ökat kraftigt. I ett längre perspektiv utmärker sig bostadsmarknaden i Finland på grund av sin svaghet. Hos oss har bostadspriserna i förhållande till inkomsterna aldrig varit lika låga.

## Bostadsmarknaden i Finland har prövats hårt

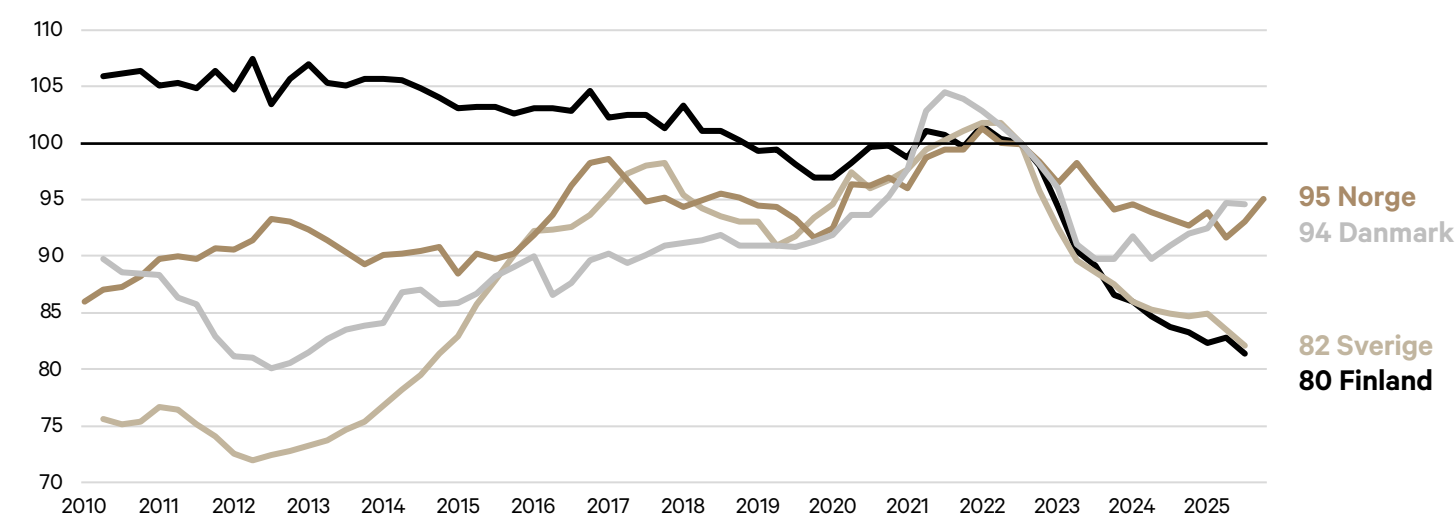
Den svaga bostadsmarknaden i Finland är summan av många faktorer. Räntechocken skakade alla nordiska länder, och förklarar därför inte i sig Finlands ovanligt svaga utveckling.

I Finland har bostadsbyggandet haft en större roll än i de andra länderna, och därför har bostadsmarknadens svaghet i högre grad återspeglats i ekonomin. Samtidigt har utbudet av bostäder förblivit stort, och den långvariga svaga ekonomiska tillväxten har bara förvärrat situationen.

Det är svårt att förutse vändningarna, men i Finland har många saker börjat röra sig i rätt riktning med tanke på bostadsmarknaden. Bostadspriserna har redan sjunkit betydligt, vilket har sänkt tröskeln för köp. Utbudet av nya bostäder har i sin tur minskat, vilket stöder en gradvis återgång till marknadsbalans. Löntagarnas köpkraft har förbättrats och räntenivån sjunkit, även om osäkerheten ännu inte har avtagit. Dessutom ger det 40-åriga bolånet nya möjligheter till flexibilitet för bostadsköpare och kan bidra till en gradvis återhämtning av efterfrågan.

## Bostadspriserna i förhållande till inkomsterna

Index Q2/2022=100



Källa: Aktia, Macrobond, OECD (Organisation for Economic Co-operation & Development).

” Det är svårt att förutse vändningarna, men i Finland har många saker börjat röra sig i rätt riktning med tanke på bostadsmarknaden.



## 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  
LinkedIn: Lasse Corin

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 (Ina/msa).  
© Aktia Bank Abp, 2026



Aktia, som i år firar sin 200-åriga historia, är en växande finländsk finanskoncern. Sedan 1826 har vårt uppdrag varit att trygga och öka våra kunders och hela samhällets förmögenhet och välfärd. Vår verksamhet bygger på starka värderingar, långsiktighet och förtroende. Vi erbjuder våra kunder runt om i Finland sakkunnig och individuell hjälp med att utveckla sin ekonomi och förmögenhet över generationerna. Vår prisbelönta kapitalförvaltnings fonder säljs även internationellt.

Vår starka affärsmodell består av kapitalförvaltning, livförsäkring och bankverksamhet som kompletterar varandra. Vi sysselsätter cirka 850 personer på olika håll i Finland. Aktias förvaltade tillgångar (AuM) i brutto 31.3.2026 uppgick till 16,6 miljarder euro och balansomslutningen till 12,0 miljarder euro. Aktias aktie noteras på Nasdaq Helsinki Oy (AKTIA). Läs mer om Aktia på [aktia.com](https://aktia.com).

**Aktia**  
1826