

# Skapar pandemin nya möjligheter för bostadsplacering?



Lasse Corin — Chefsekonom, Aktia Bank Abp

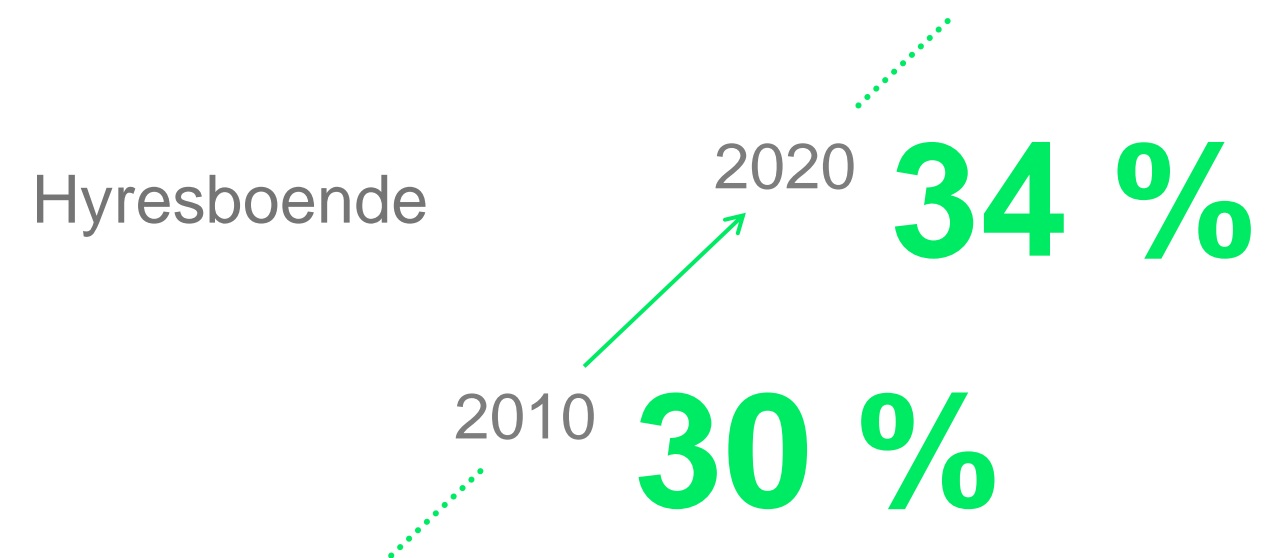
Hyresmarknaden för bostäder i Finland har genomgått exceptionella förändringar under pandemin. Till exempel ökningen av hyrorna för ettor i flervåningshus i huvudstadsregionen har lugnat ner sig betydligt, och nu talar man till och med om hyresgästens marknad. Samtidigt har skillnaden mellan hur hyrorna har stigit för flervåningsbostäder med tre eller flera rum och ettor blivit mindre i hela landet. Fenomenet är intressant och vi ser flera faktorer som talar för att marknaden för större hyresbostäder i tillväxtcentran håller på att pigga till.

# Hyresboende blir vanligare i synnerhet i större hushåll

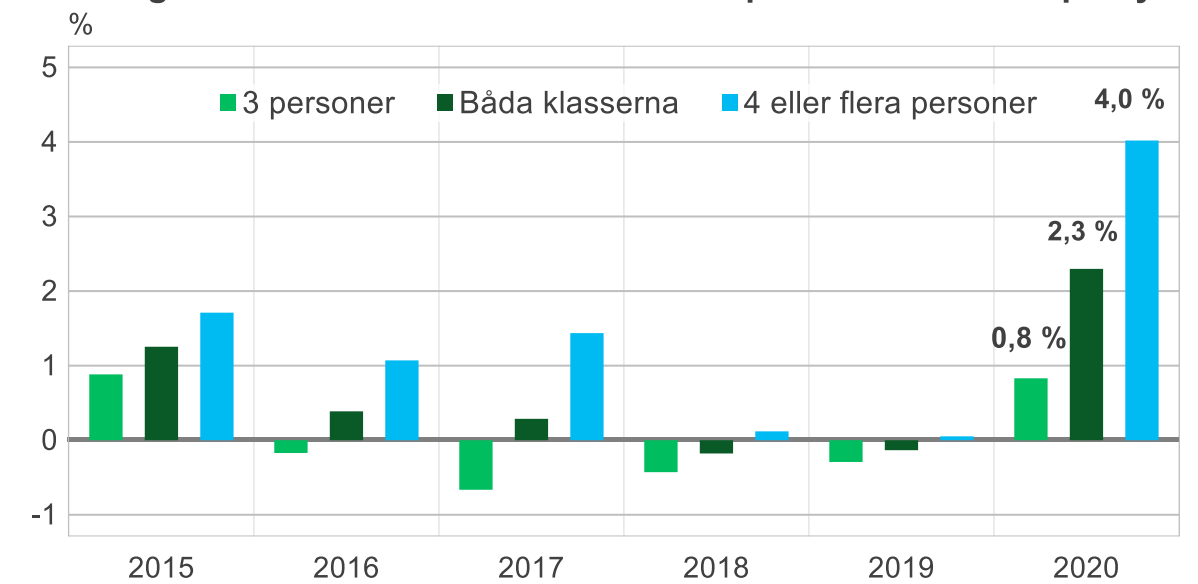
Antalet hushåll med tre eller fler personer som bor på hyra ökade tydligt under coronaåret 2020.

Tillväxten koncentrerade sig särskilt på hushåll som bestod av fyra eller flera personer. Antalet hushåll i denna klass ökade med 4 procent år 2020. Tillväxten var den snabbaste i hela mätningshistorien. Antalet hushåll med tre personer ökade med knappt en procent. Det att hyresboende blivit vanligare har under tidigare år huvudsakligen reflekterats i enpersonshushåll, så i det avseendet avviker utvecklingen år 2020 från den allmänna utvecklingen under de senaste åren.

Överlag har hyresboendet ökat under de senaste tio åren – år 2020 bodde 34 procent av alla hushåll på hyra, medan siffran var 30 procent år 2010. Populariteten av hyresboendet har ökat mest bland under 40-åringars hushåll, även om utvecklingen har varit liknande i alla åldersgrupper ända upp till 75-åringar. Under samma tidsperiod har populariteten av ägarboende minskat måttligt.



Ändring i antalet hushåll med 3 eller flera personer som bor på hyra

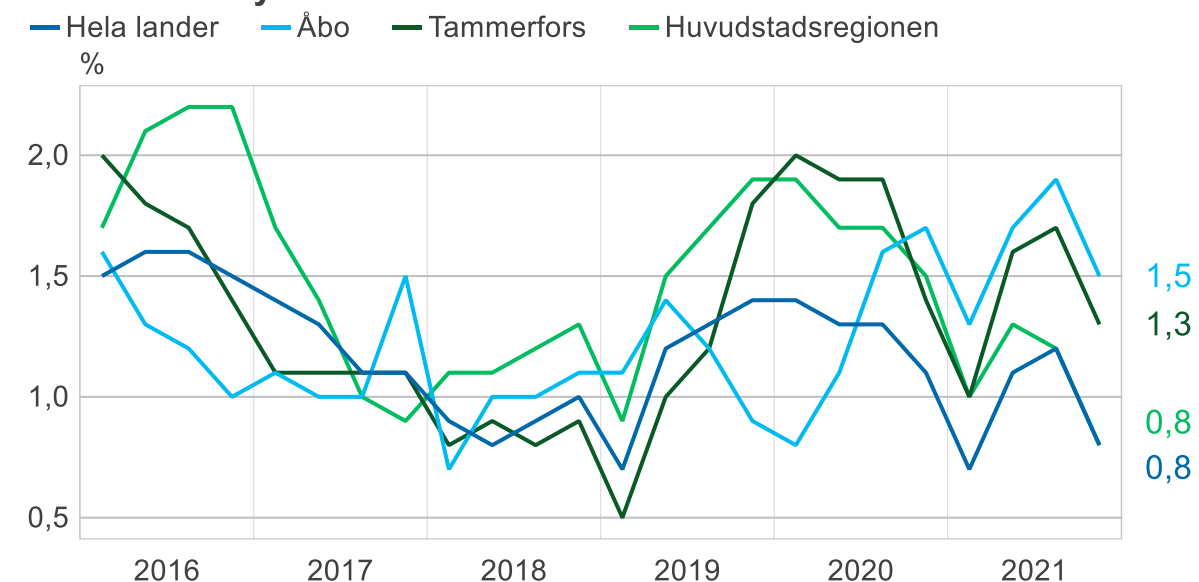


Källa: Aktia, Macrobond och Statistics Finland.

# Hyrorna för ettor har i närhistorien stigit snabbare än hyrorna för större bostäder

I Finland har hyrorna för fritt finansierade bostäder ökat stadigt under de senaste åren.

Årstillväxt i hyror för fritt finansierade treor eller större bostäder



Källa: Aktia, Macrobond och Statistics Finland.

Under coronatiden, år 2020, steg hyrorna betydligt saktare än tidigare, och trots att tillväxten verkar ha piggnat en aning har inte osäkerheten försvunnit. Det är värt att notera, att under coronatiden har skillnaden försvunnit mellan hur hyrorna stigit för ettor och treor och ännu större bostäder. Förra året steg hyrorna för stora

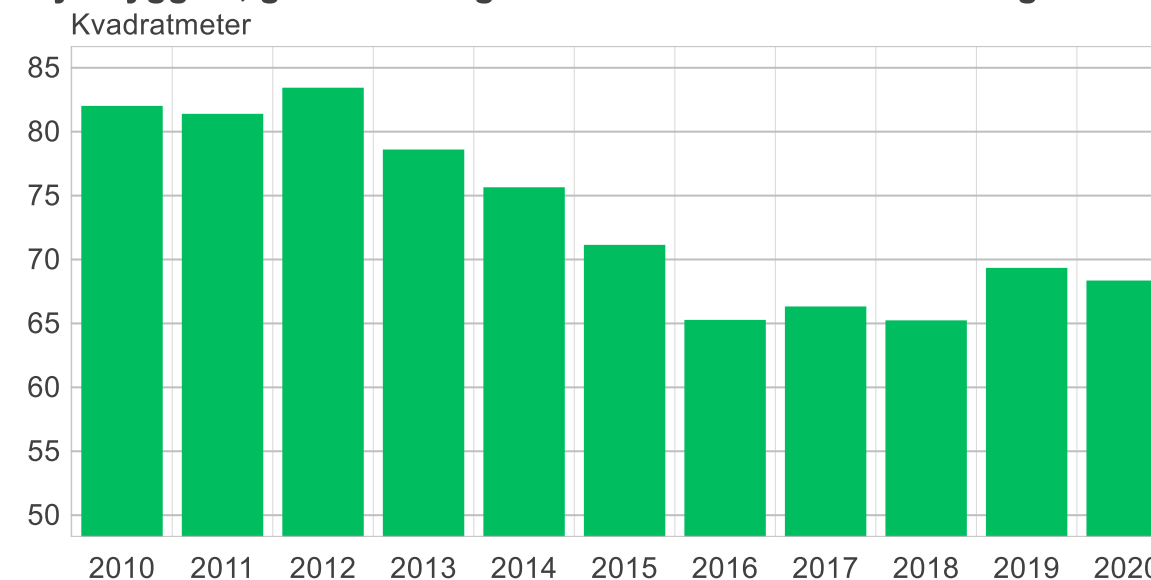
lägenheter tillfälligt till och med snabbare än hyrorna för ettor. Mot slutet av året steg hyrorna för ettor och treor lika snabbt.

Utvecklingen av hyrorna varierar mellan olika tillväxtcentrum. Exempelvis i Tammerfors och Åbo har hyrorna för treor ökat betydligt snabbare än i huvudstadsregionen.

# Byggloven för flervåningshus indikerar en minskning av bostadsstorleken

I ljuset av statistiken har den genomsnittliga storleken på nya bostäder minskat inom flervåningshusbyggandet.

### Nya bygglov, genomsnittlig storlek av bostäder i flervåningshus



Källa: Aktia, Macrobond och Statistics Finland.

I beviljade tillstånd för flervåningshus var den genomsnittliga storleken på en bostad 82 kvadratmeter år 2010, medan den år 2020 och under de tio första månaderna av 2021 var endast 68 kvadratmeter. Utvecklingen är rätt naturlig eftersom antalet enpersonshushåll som bor i hyres- eller ägarbostad har ökat stadigt

under de senaste tio åren.

Därvid har också efterfrågan på mindre bostäder ökat och styrt produktionen. Om efterfrågan på större hyresbostäder förblir god, kan det befintliga bostadsbeståndet i tillväxtcentrumen nödvändigtvis inte svara på detta, vilket skapar ett tryck för en ökning av hyrorna.

# Den slutliga formen av distansarbete definierar marknaden

Det finns flera orsaker till att efterfrågan på större hyresbostäder ökar.

Distansarbete är antagligen den viktigaste faktorn som förklarar ökningen. Då kommer efterfrågan på större hyresbostäder åtminstone från två håll. För det första kan hushåll som redan bor på hyra flytta till en större bostad på grund av behovet av extra utrymme. Den andra gruppen kunde vara hushåll som ännu är i valet och kvalet gällande distansarbetssituationen. Man vill inte skaffa en större bostad genast, utan man vill först testa behovet av tilläggs-

kvadrater i form av en hyresbostad, före man fattar det egentliga köpbeslutet.

Även om den slutliga omfattningen av distansarbetet ännu söker sin slutliga form, kan man vara ganska säker på en sak – det finns ingen återvändo till den grad av kontorsarbete som föregick corona. De som varaktigt arbetar mycket på distans funderar säkert på att flytta till en större bostad.

”

Det finns ingen återvändo till den grad av kontorsarbete som föregick corona.

# Bostadspriserna kan öka trycket för att bo på hyra

Samtidigt har bostadspriserna stigit kraftigt i synnerhet i tillväxtcentrumen, vilket mycket väl kan öka populariteten av hyresboende.

Alla har inte nödvändigtvis vilja eller ekonomiska möjligheter att köpa en stor bostad i det område de önskar.

År 2020 steg priserna på gamla treor i flervåningshus igenomsnitt 2,7 procent och priserna på gamla ettor i flervåningshus 2,2 procent. Det är inte ovanligt att priserna på stora flervåningsbostäder i tillväxtcentrumen stiger över 5 procent per år.

Priserna på treor och större bostäder i flervåningshus ökade 3,3 procentenheter snabbare än priserna på ettor under det tredje kvartalet i fjol. Skillnaden är den största sedan år 2000. Utvecklingen återspeglar ökningen i populariteten av större bostäder.



# Ökad nativitet stöder också marknaden för större bostäder

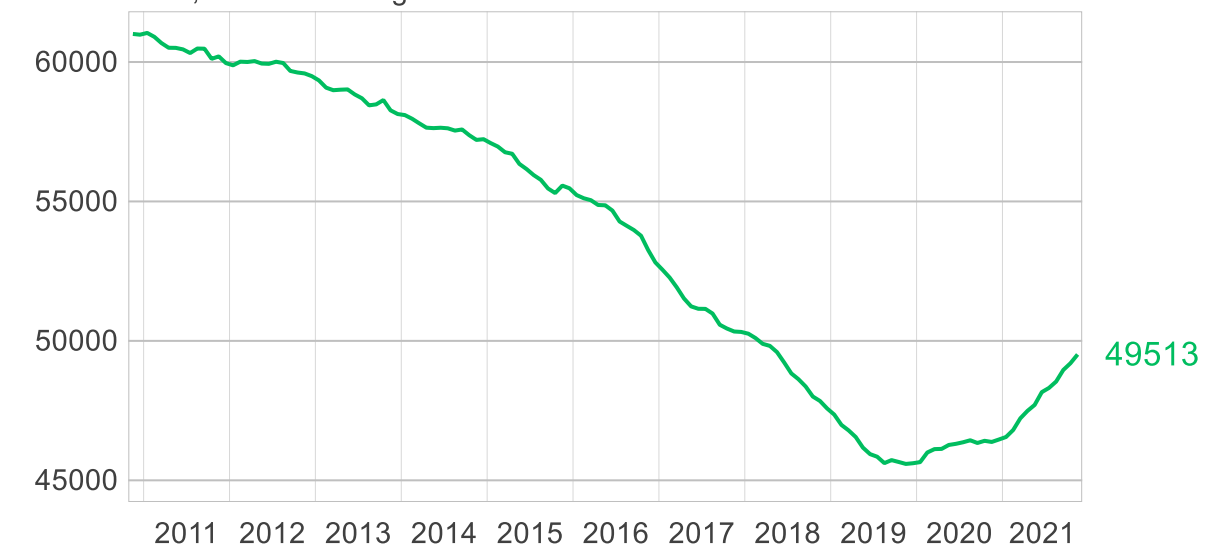
Nativiteten i Finland har minskat redan under en längre tid.

Under pandemin har utvecklingen dock vänt. År 2019 föddes något under 46 000 barn i Finland. Förra året var antalet födda nästan 50 000. Därutöver pekar trenden för tillfället uppåt. Större familjer behöver naturligtvis större bostäder.

Om nativiteten utvecklas i en stigande riktning, stärker detta för sin del efterfrågan på större bostäder och en del av efterfrågan riktar sig säkert till hyresbostäder.

## Nativiteten i Finland

Barn, 12 månaders glidande summa



Källa: Aktia, Macrobond och Statistics Finland.

Priserna på stora flervånings-bostäder i tillväxtcentrumen har stigit till och med över

**5%**

per år



# Boendeanternativet i närheten av tjänsterna är i regel flervåningshus

De som bor i stora hyresbostäder har i allmänhet också barn, vilket påverkar familjens val av boende.

Hushåll med familj har behov av olika tjänster (t.ex. skolor och daghem), som det oftast finns bättre tillgång till i större städer och tillväxtområden. Dessa tjänster kan inte heller skötas på distans – grundskolan och daghemmet kan inte ordnas via Teams. I större städer och tillväxtområden finns de större

hyresbostäderna i regel i flervåningshus. Därför borde behovet av större hyresbostäder återspeglas särskilt i hyrorna för bostäder i flervåningshus i större städer.

När man tittar på städer med över 100 000 invånare, var i slutet av förra december över



”

90 procent avannonserade hyresbostäder med tre rum eller flera i flervåningshus och 5 procent i radhus. Således har den som vill bo i en stad nära tjänsterna rätt få alternativ i fråga om byggnadstypen. Ju bättre läge, desto värdefullare är marken och desto mer sannolikt finns där höghus.

Ju bättre läge, desto värdefullare är marken och desto mer sannolikt finns där höghus.

# Skapar pandemin nya möjligheter för bostadsplacerare?

Bostadsplacerare har under de senaste åren tydligt fokuserat på mindre bostäder, såsom ettor.

Coronapandemin har emellertid ändrat utvecklingen på hyresmarknaden. Hurdana de slutliga förändringarna kommer att bli ser vi först i framtiden, i och med att pandemin inte ännu är förbi. Många faktorer pekar dock på en uppiggning av marknaden för större hyresbostäder i tillväxtcentrumen på längre sikt.



## Lasse Corin

CHEFSEKONOM, AKTIA BANK OYJ

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 finska hushåll.

[lasse.corin@aktia.fi](mailto:lasse.corin@aktia.fi)

Twitter [@lassecorin](https://twitter.com/lassecorin)



Tänk  
framåt  
Aktia