
Översikt av bostadsmarknaden 1/2013

31.1.2013

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) samlar in och analyserar information om bostadsmarknaden och byggandet och gör utredningar om dessa. Uppgifterna i utredningen grundar sig på uppgifter om bostadsmarknaden som ARA har samlat in av kommunerna, på statistik om mottagarna av allmänt bostadsbidrag från FPA och på statistik om hyresboende som Statistikcentralen har tillhandahållit. Översikten av bostadsmarknaden 1/2013 behandlar läget på hyresbostadsmarknaden i huvudstadsregionen i slutet av 2012 och början av 2013.



Innehåll

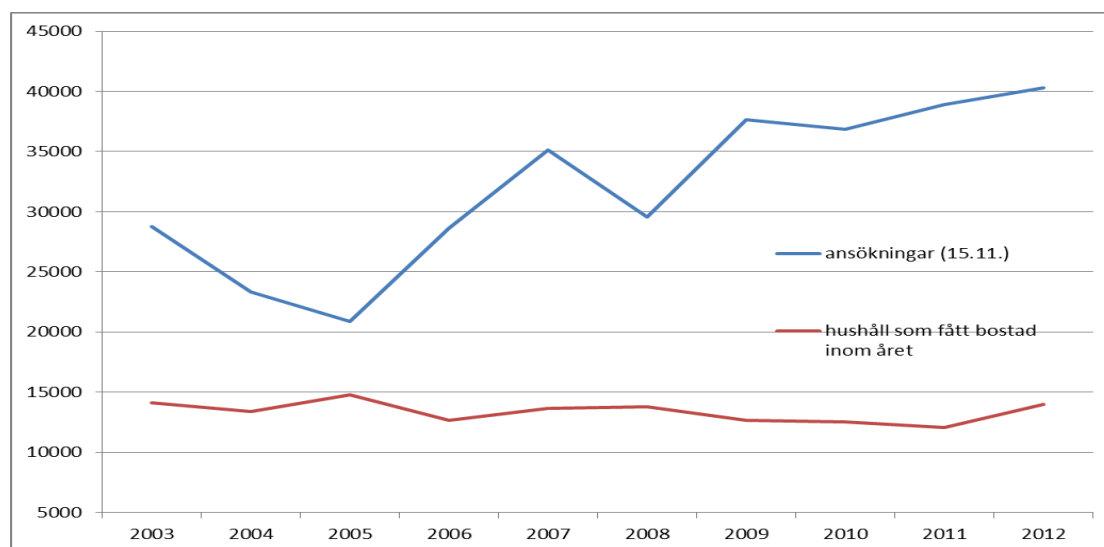
1	REKORDMÅNGA SÖKTE ARA-BOSTAD.....	4
2	HYRORNA STEG I SAMMA TAKT SOM BOSTADSPRISERNA I HUVUDSTADSREGIONEN.....	5
3	PRODUKTIONEN AV ARA-HYRESBOSTÄDER RASADE I HUVUDSTADSREGIONEN.....	6
4	FLER ARA-BOSTÄDER BEFRIAS FRÅN BEGRÄNSNINGAR ÄN VAD SOM BYGGS.....	7
5	SAMMANFATTNING.....	7
	Bilagetabeller	9

1 REKORDMÅNGA SÖKTE ARA-BOSTAD

Antalet ARA-hyresbostäder som kunde sökas ökade i huvudstadsregionen med 1 900 bostäder (15,3 %) under 2012. Av dem var 1 400 nya bostäder, vilket motsvarade 10 % av alla hyrda ARA-bostäder i huvudstadsregionen. Tack vare det förbättrade utbudet ökade antalet hushåll som fått ARA-bostad med 1 700 (13,8 %) från året innan. Av dem var tre fjärdedelar en eller två personers hushåll. Över hälften av dem som fick en bostad hade haft akut behov av bostad.

Trots det större utbudet ökade kön till ARA-bostäder i huvudstadsregionen med 1 400 hushåll (3,5 %) från året innan. 15.11.2012 stod över 40 000 hushåll i kö; i Helsingfors ökade antalet sökande med 7,9 % och i Esbo med 0,7 %, men i Vanda minskade antalet med 10,3 %. Av de sökande var andelen en persons hushåll 60 % och andelen två personers hushåll 25 %. 31,8 % var under 25 år gamla. Antalet sökande med akut bostadsbehov ökade i alla kommuner i huvudstadsregionen. I Helsingfors hade varannan sökande mycket akut behov av bostad. Mer detaljerade kommunspecifika uppgifter om antalet finns i tabell 3 (s. 6).

Diagram 1. Hushåll som söker och som beviljats ARA-bostad i huvudstadsregionen 2003–2012.



ARA-bostädernas omsättning var mycket låg i huvudstadsregionen under 2012, i Helsingfors var den mindre än 10 %. Den låga omsättningen beror på ARA-bostädernas förmånlighet jämfört med fritt finansierade hyresbostäder, till exempel i Helsingfors ökade hyresskillnaden med över 36 %.

2 HYRORNA STEG I SAMMA TAKT SOM BOSTADSPRISERNA I HUVUDSTADSREGIONEN

I huvudstadsregionen steg ARA-bostädernas hyror med 4,3 %, medan de fritt finansierade bostädernas hyror steg med 5,5 %. Uppgången var stor om man jämför den med uppgången i konsumentpriserna 2012 (2,4 %), men den var i nivå med uppgången i bostadpriserna i huvudstadsregionen 2012 (5,2 %). Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter för ARA-bostäder i huvudstadsregionen var 11,2 euro/m² och 14,4 euro/m² för fritt finansierade bostäder. Mest steg hyrorna i Vanda, med 6,8 % för fritt finansierade bostäder och med 5,8 % för ARA-bostäder. Hyresskillnaden mellan fritt finansierade bostäder och ARA-bostäder ökade i alla kommuner, i Helsingfors var skillnaden över 4 euro per kvadratmeter (36,6 %).

Den stora prisskillnaden beror på den stora efterfrågan på små hyresbostäder i Helsingfors men också på den stora skillnaden mellan bostädernas storlek. ARA-hyresbostäderna för dem som får bostadsstöd i Helsingfors var i genomsnitt 18 kvadratmeter större (medeltal 61,1 m²) än de fritt finansierade hyresbostäderna (medeltal 43,1 m²). På grund av storleksskillnaden var ARA-bostädernas genomsnittliga månadshyra högre än för fritt finansierade bostäder i både Helsingfors, Esbo och Vanda, även om hyran per kvadratmeter var betydligt högre för fritt finansierade bostäder. Den dyrare hyran återspeglas i bostadsstödet, och invånarna i ARA-bostäder fick 50 euro mer bostadsstöd per månad i genomsnitt än invånarna i fritt finansierade hyresbostäder. Skillnaderna mellan ARA-bostäder och fritt finansierade hyresbostäder framgår av tabell 4 (s. 7).

Tabell 1. Hyror för hushåll i huvudstadsregionen som får allmänt bostadsstöd 1/2013.

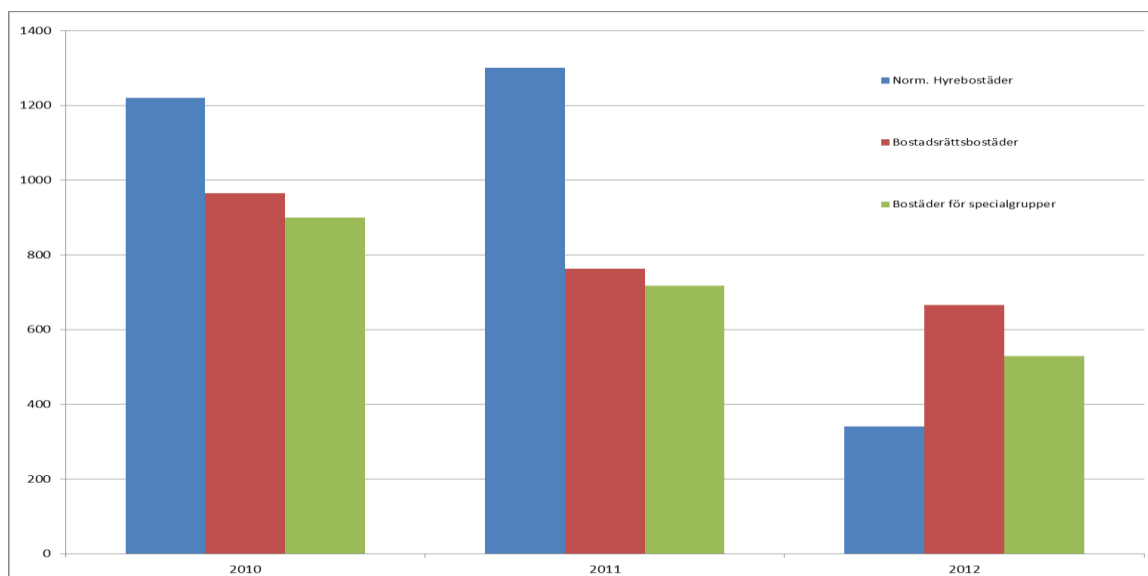
	ARA-bostäder				Fritt finansierade bostäder				Andel som bor i ARA-bostäder (%)
	Hushåll som fått allmänt bostadsstöd	Bostadsstöd i genomsnitt €/månad	Hyra i genomsnitt €/m ² /månad	Lägenhetsyta m ²	Hushåll som fått allmänt bostadsstöd	Bostadsstöd i genomsnitt €/månad	Hyra i genomsnitt €/m ² /månad	Lägenhetsyta m ²	
Esbo	4275	372,78	11,32	62,9	3251	332,30	13,07	54,4	56,8 %
Helsingfors	13619	357,24	11,08	61,1	12409	303,44	15,13	43,1	52,3 %
Vanda	5065	363,00	11,24	63,9	2942	319,11	13,25	52,1	63,3 %
Totalt	22983	361,45	11,16	62,1	18674	310,98	14,37	46,5	55,2 %
	Ändring per år				Ändring per år				
Esbo	3,7 %	2,5 %	2,4 %	-0,6 %	18,4 %	3,7 %	4,7 %	-0,9 %	-5,4 %
Helsingfors	5,2 %	4,6 %	4,4 %	-0,2 %	10,0 %	4,4 %	5,7 %	0,5 %	-2,1 %
Vanda	7,3 %	4,8 %	5,8 %	-0,5 %	18,2 %	3,9 %	6,8 %	-2,1 %	-3,4 %
Totalt	5,4 %	4,3 %	4,3 %	-0,3 %	12,6 %	4,3 %	5,5 %	0,0 %	-2,9 %

* Grankulla ingår i totalsiffrorna för huvudstadsregionen.

3 PRODUKTIONEN AV ARA-HYRESBOSTÄDER RASADE I HUVUDSTADSREGIONEN

År 2010 inleddes 1 200 normala hyresbostadsprojekt i huvudstadsregionen och 2011 inleddes 1 300 (diagram 2). I huvudstadsregionen halkade ARA-produktionen 2012 långt efter målen och de föregående årens siffror. Endast 340 normala hyresbostäder påbörjades, vilket betydligt kommer att sänka utbudet av hyresbostäder under 2013–2014.

Diagram 2 Påbörjad ARA-produktion i huvudstadsregionen 2010–2012



665 bostadsrättsbostäder (ASO-bostäder) och 530 bostäder för specialgrupper påbörjades i huvudstadsregionen. Jämfört med året innan minskade de påbörjade ASO-bostäderna med 13 % och de påbörjade bostäderna för specialgrupper med 26 %. Nya ASO-bostäder och bostäder för specialgrupper minskar för sin del efterfrågan på normala ARA-hyresbostäder, och dessutom lämnar de som flyttar till dessa bostäder ofta ARA-bostäder efter sig, vilket innebär att även förändringarna i deras antal påverkar läget på marknaden för hyresbostäder.

Tabell 2. Påbörjad ARA-produktion i huvudstadsregionen 2010–2012*.

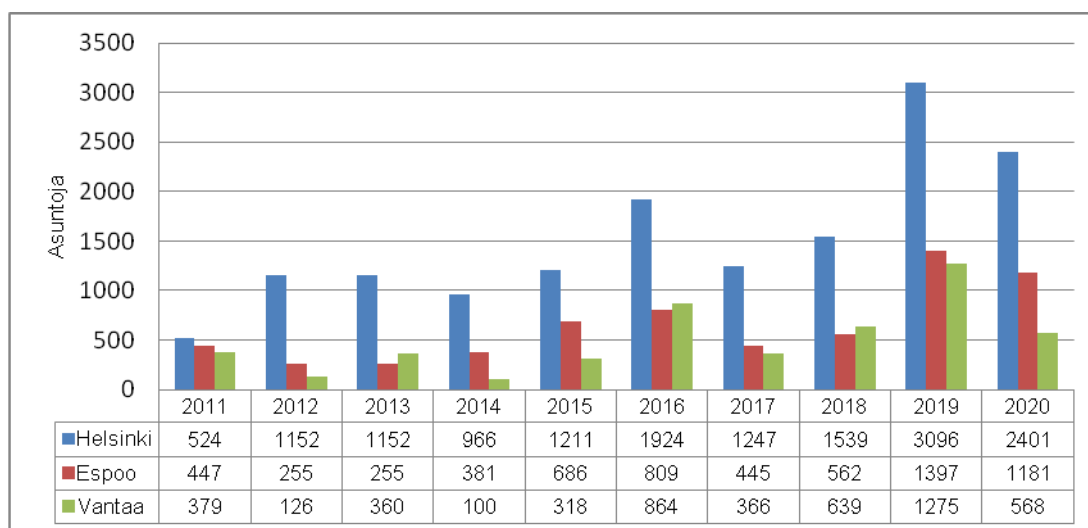
	2010			2011			2012		
	Normala hyresbostäder	ASO-bostäder	Special-objekt	Normala hyresbostäder	ASO-bostäder	Special-objekt	Normala hyresbostäder	ASO-bostäder	Special-objekt
Helsingfors	609	416	509	766	481	457	186	390	285
Esbo	502	369	246	283	220	185	108	157	191
Vanda	109	180	145	251	62	76	46	118	53
tot.	1220	965	900	1300	763	718	340	665	529

*) Projekt som beviljats delbeslut av ARA och vars planer och kostnader godkänts, och projektet har fått **starttillstånd**.

4 FLER ARA-BOSTÄDER BEFRIAS FRÅN BEGRÄNSNINGAR ÄN VAD SOM BYGGS

Utöver nybyggen och bostadsomsättningen påverkas utbudet av att gamla ARA-bostäder befrias från begränsningarna, även om största delen av dem förblir hyresbostäder därefter¹. Antalet nybyggda och befriade ARA-bostäder 2012 var lika stort i huvudstadsregionen, om man utöver normala hyresbostäder även beaktar bostäder för specialgrupper och bostadsrättsbostäder. Under 2013–2014 befrias cirka 1 500 ARA-bostäder i huvudstadsregionen per år, men 2015 ökar antalet till över 2 000 bostäder. Bortfallet är störst 2019, då närmare 6 000 ARA-bostäder befrias från begränsningar².

Diagram 3. ARA-bostäder som befrias i huvudstadsregionen 2011–2020.



5 SAMMANFATTNING

Marknadsläget för ARA-bostäder blir allt spändare i huvudstadsregionen. I Helsingfors ökade antalet personer i hyresbostadskön med 2 000 sökande. Totalt stod 27 000 hushåll i kön, varav 49 % hade mycket akut bostadsbehov. I Esbo var antalet bostadssökande så gott som oförändrat, men i Vanda krympte den. Efterfrågan på hyresbostäder återspeglas i den fria marknaden för hyresbostäder. I huvudstadsregionen steg hyrorna andra året i rad med över 5 %.

Den begynnande produktionen av ARA-bostäder i huvudstadsregionen 2012 blev anspråkslös, eftersom den normala produktionen av hyresbostäder inte intresserar stora hyreshusbolag med de nuvarande villkoren och eftersom de hyreshusbolag som ägs av städerna inte har resurser att besvara den ökade efterfrågan. **MAL-avsiktsförklaringen**³ mellan kommunerna i Helsingforsregion-

¹ Se ARA-vuokratelokanta murroksessa, Suomen Ympäristö 24|2012 (Mäki-Fränti, Laukkanen)

² En stor del av de ARA-bostäder som befrias 2015–2020 är hyresbostäder som byggdes med statens 20-åriga räntestödslån i mitten och slutet av 1990-talet och som hade fri hyresbestämning men reglerat val av invånare.

³ Antalet inkluderar normala hyresbostäder, hyresbostäder för specialgrupper och bostadsrättsbostäder. Avtalet är i kraft 2012–2015.

en och staten förutsätter att det varje år byggs 1 000 ARA-bostäder i Helsingfors, 500 i Esbo och 400 i Vanda. Om man ser på antalet invånare, efterfrågan på ARA-bostäder och bortfallet av dem är det tydligt att antalet är för litet i Helsingfors. Åren 2009–2011 inleddes över 1 500 ARA-bostadsprojekt i Helsingfors varje år, men ändå har ARA-bostadskön blivit längre (diagram 1 och 2).

Även bostädernas storleksfördelning har en väsentlig inverkan på balansen mellan utbud och efterfrågan. Det nuvarande ARA-bostadsbeståndet motsvarar inte efterfrågan i dag. Produktionen av hyresbostäder borde i fortsättningen satsa mer på små bostäder (ettor, små tvåor) för att påverka bostadsbristen bland enpersonshushåll.

BILAGETABELLER

Tabell 3. Efterfrågan på och utbudet av ARA-bostäder i huvudstadsregionen 2012.

Hushåll som söker ARA-hyresbostad

	Totalt	Storlek på sökande hushåll				under 25 år	Andel icke akuta
		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4+ pers.		
Esbo	7 350	4 330	1 820	650	550	2 300	43,5 %
Helsingfors	27 000	16 500	6 600	2 300	1 600	8 370	49,0 %
Vanda	5 800	3 170	1 540	620	470	2 110	33,1 %
Huvudstadsregionen*	40 150	24 000	9 960	3 570	2 620	12 780	45,7 %
årlig förändring	3,5 %	7,8 %	-1,4 %	-5,6 %	-0,2 %	3,3 %	7,4 %

Beviljade ARA-hyresbostäder

	Totalt	Storlek på sökande hushåll				under 25 år	Andel icke akuta
		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4+ pers.		
Esbo	4 200	2 350	950	550	350	1 000	50,0 %
Helsingfors	5 900	2 071	2 269	1 120	440	1 858	58,9 %
Vanda	3 640	1 680	1 070	550	340	1 100	42,2 %
Huvudstadsregionen	13 740	6 101	4 289	2 220	1 130	3 958	51,8 %
årlig förändring	13,8 %	12,8 %	18,4 %	21,2 %	-6,4 %	13,4 %	19,1 %

Ledigslagna ARA-hyresbostäder

	Totalt	Antal rum i bostaden				Nya Totalt	Procentuell andel nya
		Ettor	Tvåor	Treor	4+ pers.		
Esbo	4 330	1 210	1 780	1 030	310	611	14,1 %
Helsingfors	5 914	1 537	2 484	1 479	414	623	10,5 %
Vanda	3 735	745	1 715	1 005	270	195	5,2 %
Huvudstadsregionen	13 979	3 492	5 979	3 514	994	1 429	10,2 %
årlig förändring	15,3 %	7,4 %	26,7 %	15,9 %	-11,6 %	14,3 %	

* Grankulla ingår inte i siffrorna.

Tabell 4. Skillnad mellan ARA-hyresbostäder och fritt finansierade hyresbostäder 2012.

	ARA-bostäder			
	Hushåll som fått allmänt bostadsstöd	Bostadsstöd i genomsnitt €/månad	Hyra i genomsnitt €/m2/månad	Lägenhetsyta m2
<i>Skillnad mellan ARA- och fritt fin. hyresbostäder</i>				
Esbo	1024	40,48	-1,75	8,5
Helsingfors	1210	53,80	-4,05	18,0
Vanda	2123	43,89	-2,01	11,8
Totalt	4309	50,47	-3,21	15,6
<i>Skillnad mellan ARA- och fritt fin. hyresbostäder</i>				
Esbo	24,0 %	10,9 %	-15,5 %	13,5 %
Helsingfors	8,9 %	15,1 %	-36,6 %	29,5 %
Vanda	41,9 %	12,1 %	-17,9 %	18,5 %
Totalt	18,7 %	14,0 %	-28,8 %	25,1 %

Bilagor

FPA:s statistik över mottagare av allmänt bostadsstöd (januari 2013).

