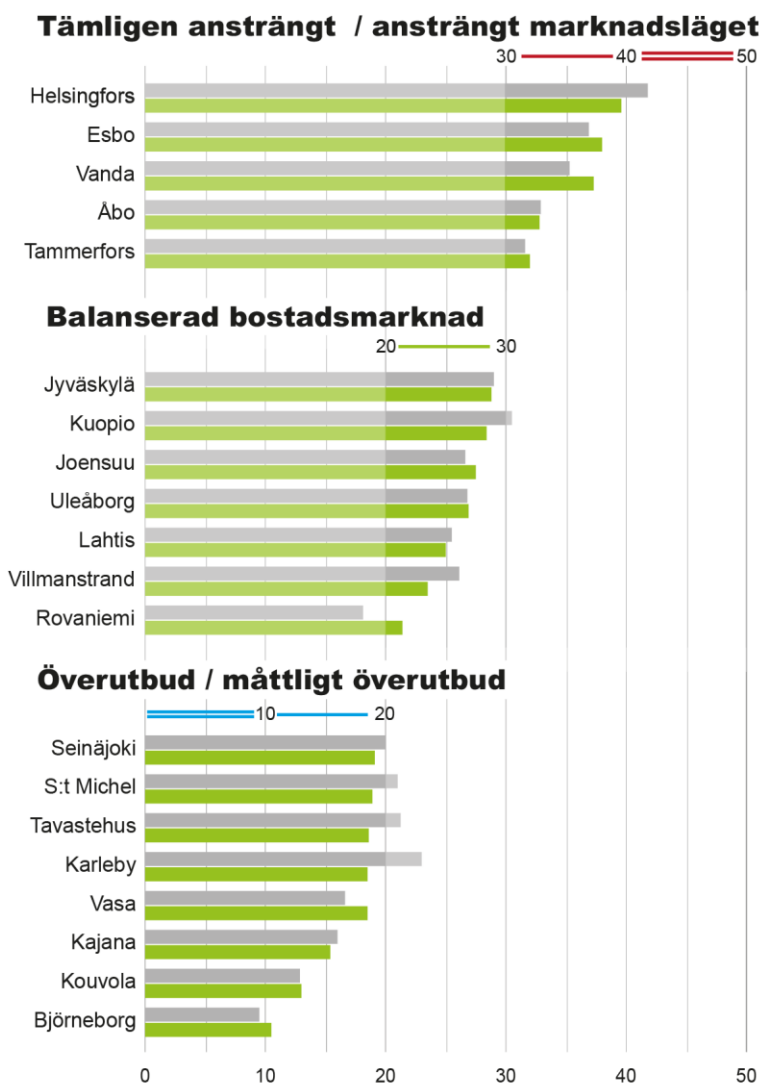


Hyresbostäder

1/2019



2018
2019

Figur 1. Läget på hyresmarknaden i de stora städerna 2018 och 2019.

Figuren visar läget på hyresmarknaden i de stora städerna åren 2018 och 2019 enligt ARA-indexet.

- ARA-indexets klasser:
- ansträngt 40-50
 - tämligen ansträngt 30-39,9
 - balanserad 20-29,9
 - måttligt överutbud 10-19,9
 - överutbud 0-9,9

Innehåll

1	År 2018 fick 54 000 hushåll en ARA-hyresbostad	3
2	Läget på hyresmarknaden i kommunerna	3
2.1	Hyresmarknaden är fortsättningsvis mest ansträngd i huvudstadsregionen...	4
2.2	Stora skillnader i marknadsläget i kranstäderna	5
2.3	Befolkningsförändringar skapade obalans på bostadsmarknaden.....	6
2.4	ARA-bostädernas nyttjandegrad och omsättning försämrades	7
2.5	Antalet tomma ARA-bostäder ökar	8
3	Ökningen av bostadsutbudet ledde till att hyrorna steg långsammare	9

Bilagor

Bilaga 1.	Bostadsmarknadsuppgifter om ARA-bostäder kommunvis 2018-2019.....	11
Bilaga 2.	Marknadsläget i kommunerna 2019 enligt ARA-indexet	12
	Beräkning av ARA-indexet, ändringar och tolkning.....	13

Separat bilaga 3:

[Kommunernas bostadsmarknads- och befolkningsuppgifter 2018-2019](#) (pdf / ara.fi)

Tilläggsuppgifter:

Hannu Ahola,
bostadsmarknads-
expert, ARA

fornamn.efternamn@ara.fi

Översikt av bostadsmarknaden 1/2019

Tyngdpunkten i översikten av bostadsmarknaden 1/2019 ligger på en utredning av marknadsläget för kommunernas ARA-hyresbostäder. Hyresmarknaden bedöms med hjälp av ARA-indexet som består av flera olika mätare. Hyrornas utveckling och skillnaderna mellan dem har beaktats i separata siffror i översikten.

Uppgifterna baserar sig på information som ARA samlat in av samfund som äger ARA-bostäder.

Publicerad 1.8.2019

ISSN 2489-8198

https://www.ara.fi/sv-FI/Databank/Statistik_och_utredningar/Bostadsmarknaden

1 ÅR 2018 FICK 54 000 HUSHÅLL EN ARA-HYRESBOSTAD

Våren 2019 (15.3.2019) var antalet ansökningar till ARA-bostäder som var i kraft sammanlagt 131 700. Siffrorna inkluderar inte studentbostäder och inte heller andra bostäder för specialgrupper.

- Av ansökningarna riktades 57 % till huvudstadsregionen
- Andelen ytterst brådskande ansökningar var 25 %
- Enpersonshushåll utgjorde 62 % av sökandena och tvåpersonshushåll 22 % av sökandena
- Andelen unga sökande under 25 år var 23 %
- Andelen sökande med invandrabakgrund var 12 %¹

Minskningen av andelen unga sökande som observerades i ARAs förra bostadsmarknadsundersökning fortsatte; åren 2015 och 2016 var de ungas andel av sökandena över 30 %. Andelarna sökande med invandrabakgrund och enpersonssökande förblev oförändrade. Andelen ytterst brådskande ansökningar ökade för fjärde året i rad.

År 2018 fick 54 000 hushåll en ARA-hyresbostad. Av dem som fick en bostad var 54 % enpersonshushåll och 25 % tvåpersonershushåll. Antalet nya bostäder var 2 940. I hela landet kunde 62 400 normala ARA-hyresbostäder sökas. Det fanns 8 400 fler lediga bostäder än sökande som beviljats bostad, vilket skvallrar om ett överutbud på ARA-bostäder i hela landet.

Siffrorna i utredningen för år 2019 har samlats in av samfund som äger ARA-bostäder i stället för av kommunerna. Därför är det till exempel inte möjligt att jämföra antalet sökande med tidigare år. Dessutom har undersökningens tvärsnittstidpunkt ändrats från november till mars.

2 LÄGET PÅ HYRESMARKNADEN I KOMMUNERNA

ARA har sedan 2012 bedömt hur väl kommunernas hyresbostadsmarknad fungerar med hjälp av ARA-indexet. Beräkningssättet och klassificeringen för ARA-indexet förnyades under 2019. Det förnyade ARA-indexet har beräknats retroaktivt även för 2018, vilket gör det möjligt att bedöma förändringen av marknadsläget per kommun. Beräkningsgrunderna för ARA-indexet samt ändringarna och avgränsningarna finns i slutet av översikten (s. 13). De kommunspecifika uppgifterna om bostadsmarknaden finns i den separata bilaga 3.

¹ Med invandrabakgrund avses personer med ett medborgarskap som inte är finskt eller vars modersmål är något annat än finska, svenska eller samiska. Antalet sökande med invandrabakgrund är i själva verket större, men alla ARA-samfund statistikför inte sökandenas bakgrund.

2.1 Hyresmarknaden är fortsättningsvis mest ansträngd i huvudstadsregionen

Klassificeringen av marknadsläget i Helsingfors ändrades från ansträngt till tämligen ansträngt för första gången i ARA-indexets mätningshistoria sedan 2012. Bakgrunden till ändringen är avmattningen av befolkningsökningen till endast 0,8 % per år samt det ökade utbudet av fritt finansierade hyresbostäder. I Helsingfors är prisskillnaden mellan marknads- och ARA-hyror 56 %, vilket är betydligt större än i andra städer. Hyresmarknaden i Esbo och Vanda blev något mer ansträngd, delvis som en följd av att befolkningsökningen har varit snabbare än i de övriga stora städerna (tabell 1).

Tabell 1. ARA-indexet Stora städer och landskapens centralstäder 2018–2019.²

Stad	Befolknings- förändring %	Nyttjande- grad %	Om- sättning %	Skillnad mellan hyror %	ARA-index		
					2018	2019	
Tämligen ansträngt							
Helsingfors	0,8	99,5	13,4	55,9	41,8	39,6	↘
Esbo	1,7	98,7	12,9	31,9	36,9	38,0	↗
Vanda	2,3	98,4	15,4	26,2	35,3	37,3	↗
Åbo	1,0	98,9	18,0	20,7	32,9	32,8	→
Tammerfors	1,5	97,5	20,6	21,4	31,6	32,0	→
Balanserat							
Jyväskylä	0,9	96,9	21,2	18,6	29,0	28,8	→
Kuopio	0,4	97,1	23,6	25,0	30,5	28,4	↘
Joensuu	0,6	95,1	19,9	24,8	26,6	27,5	→
Uleåborg	0,7	97,0	27,4	19,0	26,8	26,9	→
Lahtis	0,3	96,3	25,9	12,1	25,5	25,0	→
Villmanstrand	-0,3	95,1	20,6	20,7	26,1	23,5	↘
Rovaniemi	0,8	92,7	25,8	9,7	18,1	21,4	↑
Måttligt överutbud							
Seinäjäki	1,0	92,4	31,0	7,7	20,0	19,1	→
S:t Michel	-0,8	94,0	22,9	13,5	21,0	18,9	↘
Tavastehus	-0,2	91,2	26,9	28,9	21,3	18,6	↘
Karleby	-0,2	92,9	23,4	7,3	23,0	18,5	↓
Vasa	0,3	88,7	21,6	16,7	16,6	18,5	↗
Kajana	-0,7	89,5	15,4	7,5	16,0	15,4	→
Kouvola	-1,2	84,5	22,9	12,7	12,9	13,0	→
Björneborg	-0,3	89,1	31,2	-0,7	9,5	10,5	↗

² En pil efter indexet beskriver ändringens riktning: Om ändringen överskrider 3 enheter pekar pilen uppåt/nedåt, om ändringen är 1–3 enheter visas det med en sned pil uppåt/nedåt och om ändringen är mindre än 1 enhet är pilen vågrät.

Förutom i huvudstadsregionen var hyresmarknaden tämligen ansträngd även i Åbo och Tammerfors. Under året skedde inga väsentliga förändringar i marknadsläget i dessa städer. Kuopios marknadsklassificering ändrades från tämligen ansträngd till balanserad, vilket främjades av den måttliga befolkningsökningen.

Hyresmarknaden är balanserad i Jyväskylä, Uleåborg, Lahtis, Villmanstrand och Joensuu. Även Rovaniemi avancerade till den balanserade marknadsklassen, från vilken Seinäjoki, Tavastehus och Karleby föll ned till måttligt överutbud. Också Vasa, Kajana och Kouvola lider av ett måttligt överutbud. I Björneborg förbättrades marknadsläget från överutbud till måttligt överutbud (tabell 1).

2.2 Stora skillnader i marknadsläget i kranstäderna

Befolknings- och marknadsuppgifter från kranskommunerna i Helsingfors-, Tammerfors- och Åboregionen har sammanställts i tabell 2. Dessutom har Nystad, som har upplevt en positiv strukturomvandling, inkluderats i tabellen. Kommunerna har rangordnats enligt hur ansträngt deras marknadsläge är.

Tabell 2. Kranstädernas ARA-index 2018–2019.

Stad	Befolknings- förändring	Nyttjande- grad	Om- sättning	Skillnad mellan hyror	ARA-index		
	%	%	%	%	2018	2019	
Tämligen ansträngt							
Träskända	2,0	99,3	17,3	19,4	37,5	36,1	↘
Kervo	2,0	99,2	17,0	15,2	31,0	35,5	↑
Borgå	0,2	99,2	12,6	19,3	33,5	33,5	→
Grankulla	-0,3	99,1	12,0	23,0	38,8	31,9	↓
Birkala	0,6	99,3	23,6	13,2	28,5	30,3	↗
Balanserat							
Nystad	-0,3	100,0	17,0	8,1	33,1	29,0	↓
Lundo	1,2	98,5	18,8	-0,3	30,0	28,9	↘
Nurmijärvi	1,2	98,1	25,2	7,3	23,9	28,4	↑
Kyrkslätt	0,2	97,7	20,1	9,7	25,9	27,3	↗
Sibbo	1,6	97,4	30,8	5,8	27,1	27,0	→
Kangasala	0,8	94,3	17,7	12,1	23,8	26,0	↗
Tusby	0,0	99,5	24,0	-0,6	25,6	25,3	→
Vichtis	0,6	97,5	22,5	0,5	24,5	25,1	→
Nådendal	0,4	96,8	24,7	7,7	29,1	24,9	↓
Lempäälä	1,6	96,0	27,0	0,9	25,5	24,9	→
Nokia	0,6	93,4	17,7	9,4	20,3	24,1	↑
S:t Karins	1,1	97,1	29,5	-0,9	21,1	24,0	↗
Hyvinge	-0,5	94,8	22,5	13,0	24,1	20,5	↓
Ylöjärvi	0,3	97,7	28,8	-11,3	19,1	20,0	→
Måttligt överutbud							
Lojo	-1,0	95,3	22,0	6,1	18,3	18,6	→
Mäntsälä	-0,5	96,7	28,0	-3,1	16,1	17,8	↗
Reso	-0,2	90,8	19,8	3,0	13,0	16,0	↗

Invånarantalet i Träskända och Kervo ökade snabbare än i de övriga kranskommunerna. Även den ytterst höga nyttjandegraden för ARA-bostäder samt skillnaden på över 15 % mellan marknads- och ARA-hyror berättar om det ansträngda marknadsläget i dessa kommuner. Också i Borgå, Grankulla, Lundo och Birkala är marknadsläget tämligen ansträngt.

Klassificeringen av marknadsläget i Nystad ändrades från tämligen ansträngt till balanserat. Bostadsbristen i staden blev mindre akut tack vare de hyresbostäder som färdigställdes. Invånarantalet i Nystad minskade med 0,4 % år 2018, medan det ökade med 2,4 % året innan.

Marknadsläget är balanserat huvudstadsregionens kranskommuner Nurmijärvi, Kyrkslätt, Sibbo, Tusby och Vichtis, i Tammerfors kranskommuner Kangasala, Nokia och Ylöjärvi samt i Åbos kranskommuner Nådendal och S:t Karins. Ett måttligt överutbud förekommer i Lojo, Mäntsälä och Reso.

2.3 Befolkningsförändringar skapade obalans på bostadsmarknaden

Tabell 3. Kommuner enligt marknadsläge, befolkning och ARA-bostäder.

Marknads-klass	ARA-index 2019	Kommuner tot.	Invånarantal tot.	Befolkningsandel %	Befolkningsförändring %	ARA-bost. tot.	ARA-bost. andel %
Ansträngt	40-50	0					
Tämligen ansträngt	30-39,9	10	1 748 248	31,8	0,7	152 893	41,7
Balanserat	20-29,9	46	1 495 354	27,2	0,1	94 996	25,9
Måttligt överutbud	10-19,9	115	1 474 597	26,9	-1,1	77 872	21,2
Överutbud	0-9,9	108	727 964	13,3	-1,8	39 277	10,7
Inga uppgifter		16	45 795	0,8	-1,4	1 496	0,4
Sammanlagt		295	5 491 958	100,0	-0,6	366 534	100,0

*) oviktat genomsnittsvärde för kommun

År 2019 fanns det inte en enda kommun som placerade sig i den **mest ansträngda** marknadsklassen, då Helsingfors för första gången med knapp marginal hamnade bland kommunerna med måttligt ansträngt marknadsläge. I samma klass finns nio andra kommuner, för vilka tilläggsuppgifter hittas i tabellerna 1 och 2.

Antalet **balanserade kommuner** är sammanlagt 46 och inom deras område bor cirka 1,5 miljoner finländare. De balanserade kommunernas antal minskade med tre jämfört med året innan. Antalet **kommuner med ett måttligt överutbud** minskade med en, medan antalet kommuner med **överutbud** ökade med åtta.

År 2019 hade 108 kommuner ett överutbud och 115 kommuner ett måttligt överutbud. Enligt ARAs utredning förekom det överutbud på hyresmarknaden i tre fjärdedelar av kommunerna i Fastlandsfinland. Antalet ARA-hyresbostäder i dessa kommuners område är sammanlagt 117 000, vilket motsvarar 32 % av hela landets ARA-hyresbostäder. De balanserade kommunerna står för 26 % av ARA-bostäderna och kommunerna med överutbud för 32 %. I kommunerna med ett ansträngt marknadsläge finns 42 % av ARA-hyresbostäderna.

I de 108 kommuner där överutbudet är störst ökade invånarantalet endast i Limingo. I genomsnitt minskade befolkningen med 1,8 % i kommunerna med överutbud och med 1,1 % i kommunerna med måttligt överutbud under 2018. År 2018 var befolkningsökningen i de balanserade kommunerna i genomsnitt 0,1 % och i kommunerna med ett tämligen ansträngt marknadsläge 0,7 %.

En befolkningsökning gör bostadsmarknaden mer ansträngd och en befolkningsminskning förorsakar överutbud. Om inga förändringar som motsvarar efterfrågan görs i bostadsbeståndet genom nyproduktion eller minskning av antalet bostäder, leder det till bostadsbrist och högre marknadshyror i tillväxtcentrumen. I kommuner som förlorar sin befolkning är följden försvagad nyttjandegrad och bostäder som står tomma.

2.4 ARA-bostädernas nyttjandegrad och omsättning försämrades

Det finns ett överutbud på ARA-bostäder i allt fler kommuner, vilket syns som en försämring av både nyttjandegraden och omsättningen. År 2018 var den genomsnittliga nyttjandegraden per kommun för normala ARA-hyresbostäder 89,8 %. Nyttjandegraden försämrades något jämfört med 2017, då den var 90,1 %.

År 2018 var nyttjandegraden utmärkt i 45 kommuner och god i 58 kommuner. Nyttjandegraden var svag i 107 kommuner, då detta antal var 103 året innan.

Tabell 4. Nyttjandegraden för ARA-bostäder i kommunerna 2017–2018.

Klassificering	Nyttjandegrad	Kommuner	Kommuner
		2017	2018
		st.	st.
Utmärkt	≥ 98,0	38	45
God	95,0 - 97,9	60	58
Nöjaktig	90,0 - 94,9	77	69
Svag	< 90,0	103	107
Inga uppgifter		17	16
	tot.	295	295
	genomsnitt	90,1	89,8

Omsättningen på ARA-bostäder per kommun 2018 var i genomsnitt 25,8 %, jämfört med 24,8 % året innan. Omsättningen var liten, under 20 %, i 63

kommuner och normal (20–29,9 %) i 144 kommuner. Omsättningen var stor (30–39,9 %) eller mycket stor (≥ 40 %) i 73 kommuner.

Tabell 5. Omsättning av hyresgäster i kommunernas ARA-bostäder 2017–2018.

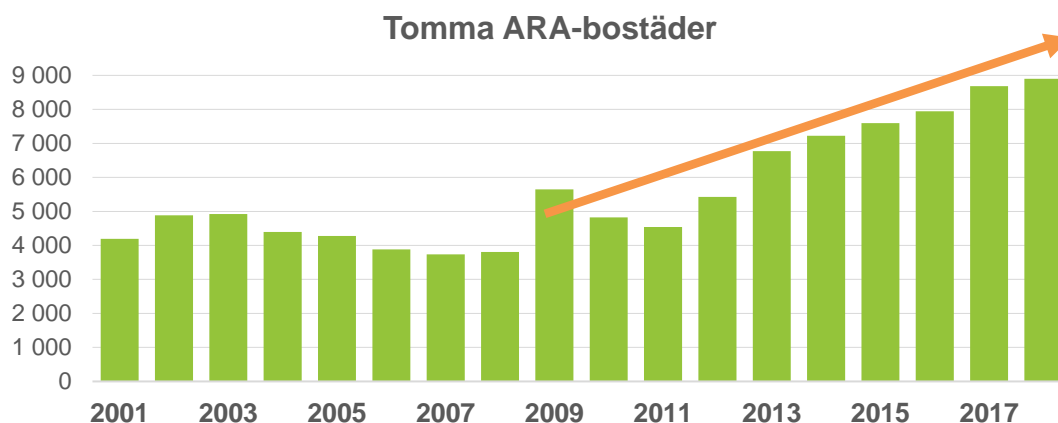
Klassificering	Omsättning	Kommuner	Kommuner
		2017 st.	2018 st.
mycket stor	$\geq 40,0$	16	16
stor	30,0 - 39,9	49	57
normal	20,0 - 29,9	138	144
liten	0,0-19,9	76	63
inga uppgifter		16	15
	tot.	295	295
	genomsnitt	24,8	25,8

2.5 Antalet tomma ARA-bostäder ökar

I mars 2019 fanns det 8 900 ARA-hyresbostäder som hade stått tomma i minst två månader. Antalet ökade med cirka 800 jämfört med året innan, då man beaktar att bostäder för specialgrupper inte ingick i undersökningen 2019. Antalet tomma ARA-bostäder ökade för sjunde året i rad.

Proportionellt sett var andelen tomma ARA-bostäder störst i Hyrynsalmi (38,1 %), Juupajoki (37,6 %) och Kemi (25,5 %). Flest tomma ARA-bostäder (2 mån.) fanns det i Kouvola (415), Nyslott (396) och Helsingfors (387).

Av alla ARA-hyresbostäder stod 2,4 % tomma. Antalet bostäder som varit tomma i över 6 månader var 4 500.



Figur 2. Tomma ARA-bostäder 2001–2019³.

³ Tvärsnittstidpunkt 2001–2017 november, 2019 mars.

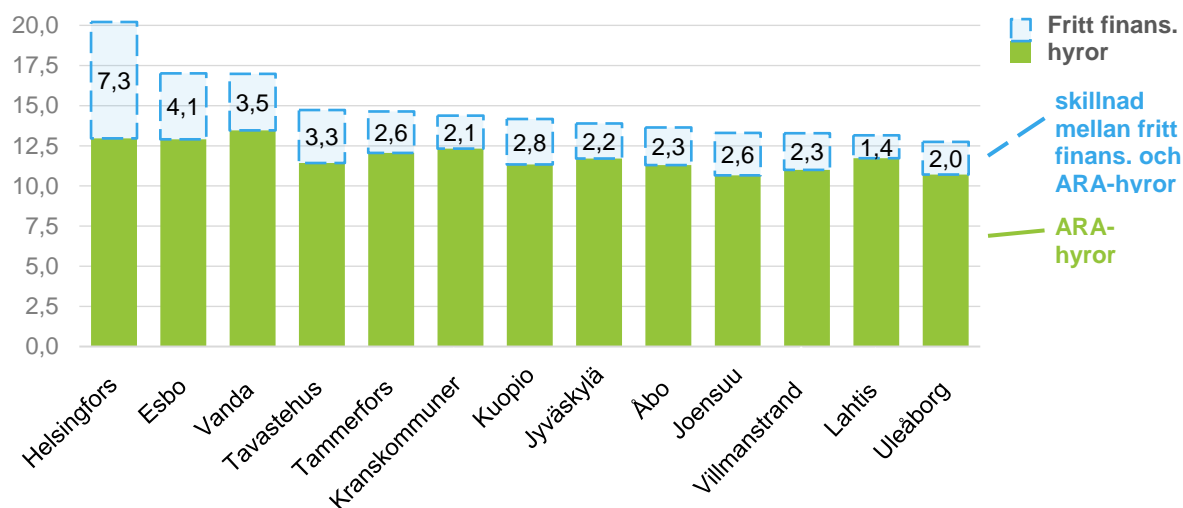
3 ÖKNINGEN AV BOSTADSUTBUDET LEDDE TILL ATT HYRORNA STEG LÅNGSAMMARE

ARA-hyrorna ökade i hela landet med i genomsnitt 1,1 % på årsnivå och de marknadsbestämda hyrorna med 0,9 % (tabell 1, s. 4). Ökningen av de marknadsbestämda hyrorna dämpades av att utbudet ökat med över 20 000 bostäder under 2018. Enligt ARAs uppskattning färdigställdes cirka 14 000 av den fritt finansierade nyproduktionen på cirka 35 000 bostäder för hyresanvändning. Hyresutbudet ökade också inom det gamla bostadsbeståndet, där fler ägarbostäder överfördes till hyresanvändning än hyresbostäder till ägaranvändning.

Det totala antalet ARA-bostäder som omfattas av begränsningar minskade däremot med cirka 3 000 bostäder 2018. År 2018 färdigställdes cirka 7 000 nya ARA-bostäder, om bostadsrättsbostäder och hyresbostäder för specialgrupper räknas med. Under 2018 blev emellertid 5 300 ARA-bostäder fria från begränsningar, och dessutom befriades 4 900 ARA-bostäder från begränsningar⁴.

De dyraste ARA-hyrorna finns i Vanda (13,5 €/m²) och Helsingfors (13,0 €/m²). Billigast är det att bo i Kouvola, där genomsnittshyran för en ARA-bostad är 9,5 €/m². ARA-hyrorna steg mest i Lahtis (2,5 %) och Kuopio (2,1 %). (Tabell 6, s. 10)

De dyraste hyresbostäderna finns i Helsingfors (20,2 €/m²), Esbo (17,0 €/m²) och Vanda (17,0 €/m²). Ökningen av marknadshyrorna blev långsammare i nästan alla städer. Hyrorna steg mest i S:t Michel (1,6 %), Kajana (1,4 %), Rovaniemi (1,4 %) och Åbo (1,4 %). I Seinäjoki sjönk marknadshyrorna med 0,1 % och i Tavastehus förblev hyresnivån oförändrad.



Källa: Statistikcentralen (Bostadshyror 2019, första kvartalet)

Figur 3. Skillnader mellan marknads- och ARA-hyror (€/m²) i de stora städerna 2019.

⁴ Av de ARA-bostäder som blivit fria och befriats från begränsningar under 2000-talet används tre fjärdedelar fortfarande som hyresbostäder. (Källa: Liiteri)

Skillnaderna mellan marknads- och ARA-hyrorna var störst i Helsingfors (55,9 %) och Esbo (31,9 %). Även i Vanda, Tammerfors, Åbo, Kuopio, Joensuu och Villmanstrand var hyresskillnaden över 20 %. I Björneborg var ARA-bostäderna något dyrare än bostäderna med marknadshyror. I figur 3 kan man se hur många euro dyrare per kvadratmeter en fritt finansierad hyresbostad är i genomsnitt jämfört med en ARA-bostad.

Tabell 6. Hyresuppgifter 2019. Helsingforsregionen och landskapens centralstäder.
(Statistikcentralen: Bostadshyror, första kvartalet)

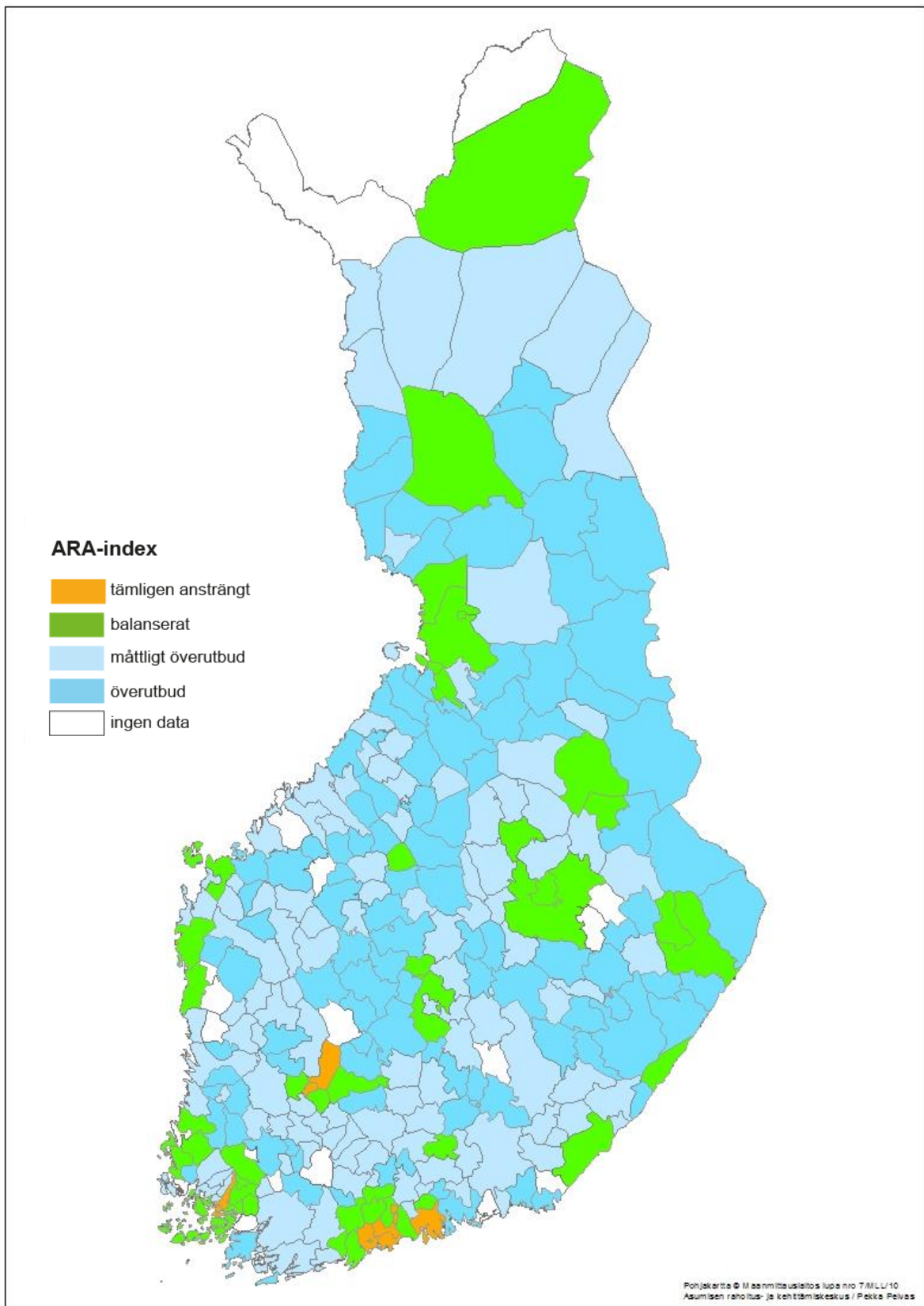
Kommun	ARA-hyror		Hyror av fritt finansierade bostäder		Ny fritt finans.	Skillnad mellan fritt finans. och ARA-hyror	
	€/m ²	årsförändring	€/m ²	årsförändring	€/m ²	€/m ²	%
Helsingfors	13,0	1,2	20,2	1,0	22,0	7,3	55,9
Esbo	12,9	1,2	17,0	0,9	18,3	4,1	31,9
Vanda	13,5	1,2	17,0	1,2	17,8	3,5	26,2
Kranskommuner	12,3	0,9	14,4	0,9	15,4	2,1	16,6
Tammerfors	12,1	0,9	14,6	1,1	15,4	2,6	21,4
Åbo	11,3	0,6	13,6	1,4	14,6	2,3	20,7
Jyväskylä	11,7	1,1	13,9	0,7	14,5	2,2	18,6
Uleåborg	10,7	1,2	12,7	0,9	14,4	2,0	19,0
Kuopio	11,3	2,1	14,2	1,1	13,3	2,8	25,0
Lahtis	11,7	2,5	13,2	0,3	13,7	1,4	12,1
Fastlands-Finland	11,7	1,1	14,6	0,9	15,7	3,0	25,7
Joensuu	10,7	0,6	13,3	1,0	13,8	2,6	24,8
Tavastehus	11,4	1,0	14,7	0,0	16,5	3,3	28,9
S:t Michel	11,1	0,3	12,6	1,6	12,6	1,5	13,5
Villmanstrand	11,0	0,5	13,3	1,2	13,8	2,3	20,7
Rovaniemi	11,7	0,3	12,8	1,4	13,0	1,1	9,7
Vasa	10,8	0,6	12,6	0,6	12,8	1,8	16,7
Kajana	11,1	0,4	11,9	1,4	12,2	0,8	7,5
Seinäjoki	10,8	0,7	11,6	-0,1	11,9	0,8	7,7
Björneborg	11,1	1,3	11,0	0,1	11,2	-0,1	-0,7
Karleby	10,6	0,3	11,4	0,5	11,7	0,8	7,3
Kouvola	9,5	0,6	10,7	1,1	11,0	1,2	12,7

BILAGA 1. BOSTADSMARKNADSUPPGIFTER OM ARA-BOSTÄDER KOMMUNVIS 2018–2019

Annan information om hyres- och bostadsmarknaden

- ARAs bostadsmarknadsöversikter
www.ara.fi/sv-FI/Databank/Statistik_och_utredningar/Bostadsmarknaden
- Utvecklingen av ARA-bostadsbeståndet under 2000-talet
www.ara.fi/sv-FI/Databank/Statistik_och_utredningar/ARAbostadsbestand
- Hyresuppgifter om dem som får allmänt bostadsbidrag från FPA 2/2019:
[www.ara.fi/sv-FI/Databank/Statistik_och_utredningar/Hyresuppgifter_per_kommun/Hyresuppgifter_om_dem_som_far_allmant_bo\(29041\)](http://www.ara.fi/sv-FI/Databank/Statistik_och_utredningar/Hyresuppgifter_per_kommun/Hyresuppgifter_om_dem_som_far_allmant_bo(29041))
- Du kan läsa mer om bostadspriser och -hyror i ARAs e-tjänst:
bostadspriser.fi
- Tidsserier som gäller ARA-bostadsbeståndet från och med år 2000 och flera andra typer av statistik om byggande kan sökas i Informationstjänsten för livsmiljön Liiteri:
<https://liiteri.ymparisto.fi/>
- Statistikcentralen, Statfi-databasen
- PTT:s översikt av bostadsmarknaden 2019
www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2019-ennuste.html
- Rapport om bostadsbeståndets utveckling utanför tillväxtcentra
[www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Tyoryhma_ehdottaa_ratkaisuja_vaestoltaan\(44826\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Tyoryhma_ehdottaa_ratkaisuja_vaestoltaan(44826))

BILAGA 2. MARKNADSLÄGET I KOMMUNERNA 2019 ENLIGT ARA-INDEXET



BERÄKNING AV ARA-INDEXET, ÄNDRINGAR OCH TOLKNING

Insamling av information från ARA-samfunden

Värdena i ARA-indexet grundar sig på de uppgifter om bostadsmarknaden som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet samlade in från ARA-samfunden våren 2019. Uppgifterna samlades in via ARAs webbtjänst. Samfund som inte hade loggat in i ARAs e-tjänst fick ett e-postmeddelande och inloggningsanvisningar av ARA. Inloggningen skedde med Katso-koder. Riksomfattande samfund eller samfund som äger ARA-bostäder i flera kommuner lämnade in sina svar kommunvis.

Sammanlagt **411** svar erhöles i ARAs bostadsmarknadsundersökning. Antalet ARA-bostäder hos samfunden som svarade täcker cirka **91 %** av beståndet av normala ARA-hyresbostäder i hela landet. ARA-samfundens svarsprocent var cirka **85**, då den i tidigare ARA-undersökningar bland kommunerna varit 92-96 %. Svaren uteblev i synnerhet från hyreshusbolag i mindre kommuner. Däremot svarade medelstora och stora kommuner i hög grad på undersökningen, liksom ARA-samfunden med riksomfattande verksamhet, med undantag för SATO Oyj.

I undersökningen beaktades endast normala arava- och räntestödsbelånade hyresbostäder. Bostäder för specialgrupper inkluderades inte. Om det i en kommun finns flera samfund som äger ARA-bostäder, beräknades nyttjandegraden och invånaromsättningen som ett vägt medelvärde av antalet bostäder.

Andra informationskällor som använts i beräkningen av ARA-indexet:

- Statistikcentralens befolknings- och hyresuppgifter
- FPA:s bostadsbidragsstatistik (februari 2019) för de kommuner för vilka Statistikcentralens hyresmaterial (2019, första kvartalet) inte var tillgängligt.

Förändringar jämfört med tidigare undersökningar

Tidigare samlade ARA in information om bostadsmarknaden från kommunerna och inte direkt från ARA-samfunden. Undersökningens tvärsnittstidpunkt ändrades från november till mars. Tvärsnittstidpunkten för den föregående undersökningen var 15.11.2017 och för den nya undersökningen 15.3.2019. Uppgifter som gäller hela året, såsom *antalet sökande som fått ARA-bostad, nyttjandegraden och omsättningen*, efterfrågades för hela året och inte som en uppskattning av utfallet för det innevarande året.

Även ARA-indexets mätare och klassificering förnyades. I samband med förnyelsen tog man bort mätare med vilka det var svårt att få tillförlitlig och jämförbar information om olika kommuner. På motsvarande sätt inkluderades i ARA-indexet mätare som på ett mer heltäckande sätt ger jämförbar information.

Det förnyade ARA-indexet beräknas utifrån fyra olika mätare, vars värden omvandlas till indexvärden mellan 0 och 50. Kommunens ARA-index är medelvärdet av dessa värden.

Kommunvisa mätare år 2019:

- 1) Befolkningsförändring på årsnivå 31.12.2017 - 31.12.2018 **(NY)**
- 2) Nyttjandegraden för ARA-bostäder 2018
- 3) Omsättningen av ARA-bostäder 2018
- 4) Skillnaden mellan fritt finansierade hyror och ARA-hyror **(NY)**

Mätare som användes åren 2013-2018:

- 1) Fått bostad/sökande (GAMMAL)
- 2) Andelen mycket brådsökande sökande (GAMMAL)
- 3) Omsättning av hyresgäster
- 4) Nyttjandegraden för ARA-bostäder
- 5) Bostadslösa/1 000 invånare. (GAMMAL)

ARA-indexets klassificering 2019

ansträngt marknadsläge	40,0 – 50,0
tämligen ansträngt	30,0 – 39,9
balanserat	20,0 – 29,9
måttligt överutbud	10,0 – 19,9
överutbud	0,0 – 9,9

ARA-indexets klassificering 2013-2018:

ansträngt marknadsläge	30,0 – 50,0
tämligen ansträngt	20,0 – 29,9
balanserat	15,0 – 19,9
måttligt överutbud	10,0 – 14,9
överutbud	0,0 – 9,9

I tolkningen av ARA-indexet bör följande beaktas:

- Indelningen i fem kategorier ger en förenklad och genomsnittlig bild av hyresbostadsmarknaden i kommunen. I verkligheten varierar marknadsläget inom kommunen enligt område och antal rum. Läget på bostadsmarknaden i kommunen kan avvika från det marknadsläge som klassificerats med hjälp av ARA-indexet och dess mätare.
- En del av indikatorerna gäller tvärsnittssituationen 15.3.2019, som kan ha avvikit från normalsituationen.
- Om en uppgift av fyra saknas, har ARA-indexet beräknats som medelvärdet av tre variabler.
- Om nyttjandegraden och omsättningsuppgifterna inte var tillgängliga för år 2018, beräknades kommunens ARA-index med stöd av uppgifterna för år 2017.
- Om omsättningen av hyresgäster som samfundet uppgett har varit motstridig eller saknats, har omsättningen av hyresgäster beräknats som antalet bostäder som kan sökas dividerat med antalet ARA-bostäder som samfundet förfogar över.
- I tabellerna i bilagorna finns uppgifter om antalet ARA-bostäder i kommunerna. Där har endast ARA-hyresbostäder som omfattas av begränsningar tagits med i beräkningarna. Bostadsrättsbostäder har inte inkluderats.