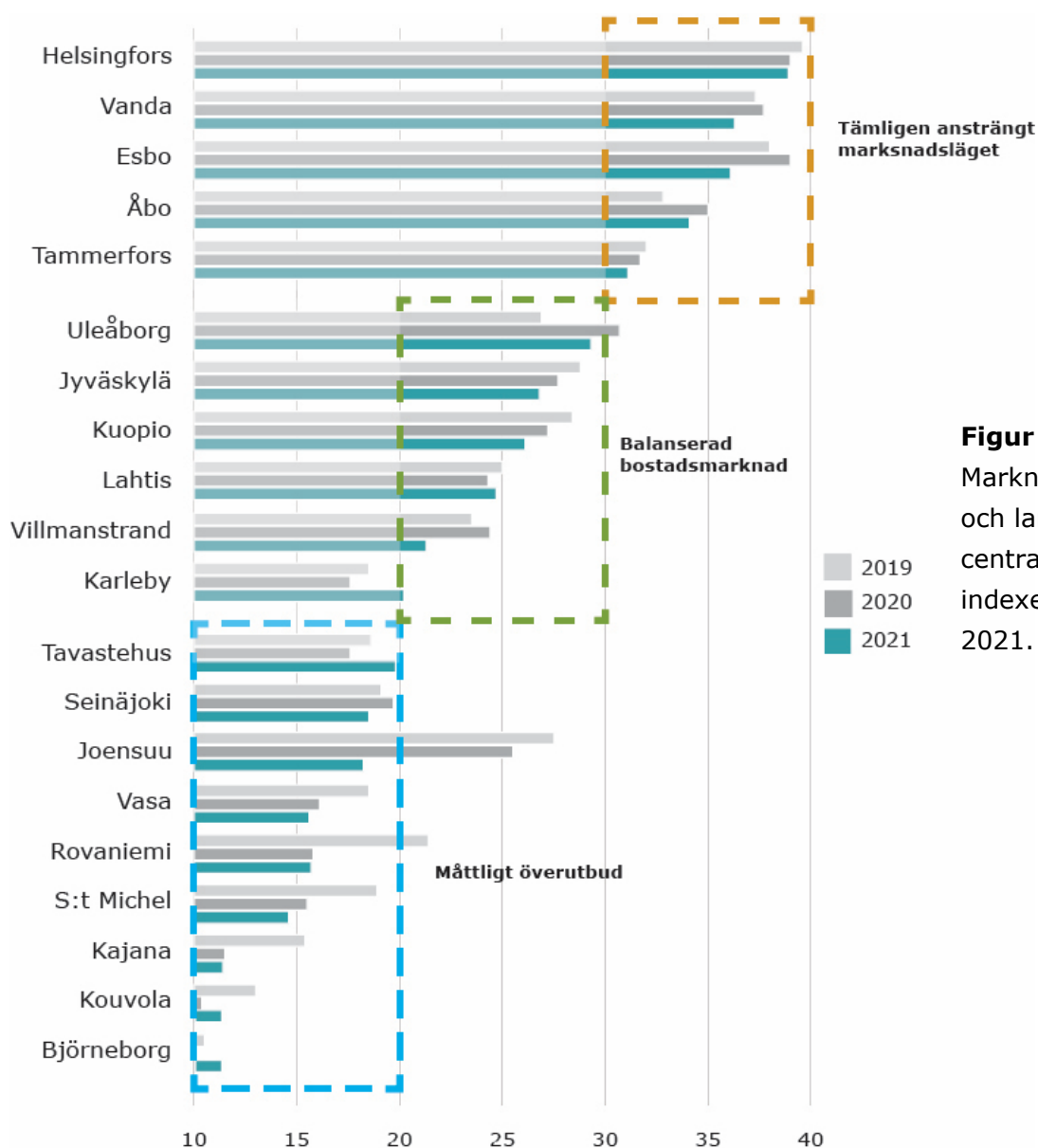


Hyresbostäder

1/2021



Figur 1.

Marknadsläget i stora städer
och landskapens
centralstäder enligt ARA-
indexet 2019, 2020 och
2021.

Innehåll

1	Allt färre får en ARA-bostad	3
1.1	Information om bostadssökandena	4
2	Marknadshyrorna steg långsammare	4
3	Hyresmarknaden i kommunerna	6
3.1	Stor efterfrågan på ARA-bostäder i de stora städerna	7
3.2	Sammanfattning av förändringarna på hyresmarknaden	11
3.3	Antalet tomma bostäder steg till över 9 000	12
3.4	Den genomsnittliga nyttjandegraden för ARA-bostäder försämrades	13
4	Beräkning och tolkning av ARA-indexet	15
5	Annan information om hyres- och bostadsmarknaden	17

BILAGOR

Bilaga 1. Bakgrundsuppgifter om figurerna	18
---	----

Separat bilaga 2: [ARA-index i kommunerna \(pdf/ara.fi\)](pdf/ara.fi)

Bostadsmarknadsöversikt 1/2021: hyresbostäder

Uppgifter om bostadsmarknaden för vanliga ARA-hyresbostäder publiceras en gång per år utifrån uppgifter som samlats in av ARA-samfund. Kommunspecifik statistik finns i en separat bilaga till utredningen, som du kan ladda ner via översiktens webbsida.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) samlar in och analyserar uppgifter om bostadsmarknaden och byggandet och gör utredningar i anslutning till dessa ur den statligt stödda ARA-produktionens perspektiv.

Publicerad: 30.6.2021

Dnr: ARA-08.02.01-2021-2



ARAs bostadsmarknadsöversikter

<ara.fi/bostadsmarknadsoversikt>

ISSN 2489-8198

Ytterligare information:

Hannu Ahola,

bostadsmarknadsexpert, ARA

E-post: fornamn.efternamn@ara.fi

1 Allt färre får en ARA-bostad

År 2020 fick 46 700 hushåll en vanlig ARA-hyresbostad. Antalet minskade med 1 550 jämfört med 2019. I stora städer minskade antalet bostäder med 1 100.

År 2020 kunde sammanlagt 3 850 nya ARA-hyresbostäder sökas, varav 2 853, dvs. 74 %, färdigställdes i de stora städerna. De nya bostädernas betydelse för utbudet av ARA-bostäder är stor; i Esbo var andelen nya bostäder som kunde sökas 24 % och i Helsingfors 21 %.

Antalet personer som fick en ARA-bostad ökade i Esbo (+ 316), Tammerfors (+ 221) och Åbo (+ 125), men minskade i Helsingfors (-841), Kuopio (-445) och Vanda (-130). I övriga Finland minskade antalet personer som fick bostad med sammanlagt 440 (tabell 1).

Trots ökningen inom nyproduktionen kan antalet personer som får en ARA-bostad minska även i stora städer, om fler ARA-bostäder befrias från begränsningar än antalet nya bostäder som blir klara. År 2020 fanns det i hela landet 10 300 ARA-bostäder som blev lediga eller befriades från begränsningar, varav 5 270 i de stora städerna.

Tabell 1. Hushåll som fått en ARA-bostad och nya bostäder som blev lediga att sökas 2019–2020.

Kommun	Fick bostad 2019	Fick bostad 2020	Förändring (fick bostad)	Nya bostäder 2019	Nya bostäder 2020	Förändring (nya bostäder)
Helsingfors	5 638	4 797	-841	1 022	1 020	-2
Esbo	2 166	2 482	316	249	586	337
Vanda	2 126	1 996	-130	439	106	-333
Tammerfors	2 040	2 261	221	226	249	23
Åbo	2 012	2 137	125	340	184	-156
Uleåborg	2 409	2 456	47	190	174	-16
Jyväskylä	1 646	1 664	18	92	48	-44
Kuopio	1 912	1 467	-445	0	141	141
Lahtis	1 825	1 408	-417	85	345	260
Stora tot.	21 774	20 668	-1 106	2 643	2 853	210
Övriga landet	26 459	26 017	-442	619	996	377
Totalt	48 233	46 685	-1 548	3 262	3 849	587

1.1 Information om bostadssökandena

År 2021 var 120 000 ansökningar om ARA-bostäder i kraft i hela landet 15.3.2021, vilket är samma antal som året innan. Av ansökningarna gällde 52 % (2019: 56 %) bostäder i huvudstadsregionen. Av ansökningarna var 24 % (2019: 26 %) mycket brådskande. Ökningen i antalet bostadsansökningar som klassificerats som mycket brådskande bromsades upp för första gången på fem år.

20 % av sökandena var unga, under 25 år. Andelen unga sökande har minskat redan fem år i följd. Av sökandena hade 11 % invandrarbakgrund (2019: 10 %), men den verkliga andelen är större eftersom flera ARA-samfund inte statistikför den.

Enpersonshushåll utgjorde 61 % (2019: 62 %) och tvåpersonshushåll 21 % (2019: 21 %) av sökandena. Bland de bostäder som kunde sökas var 22 % (2019: 22 %) ettor och 47 % (2019: 47 %) tvåor.

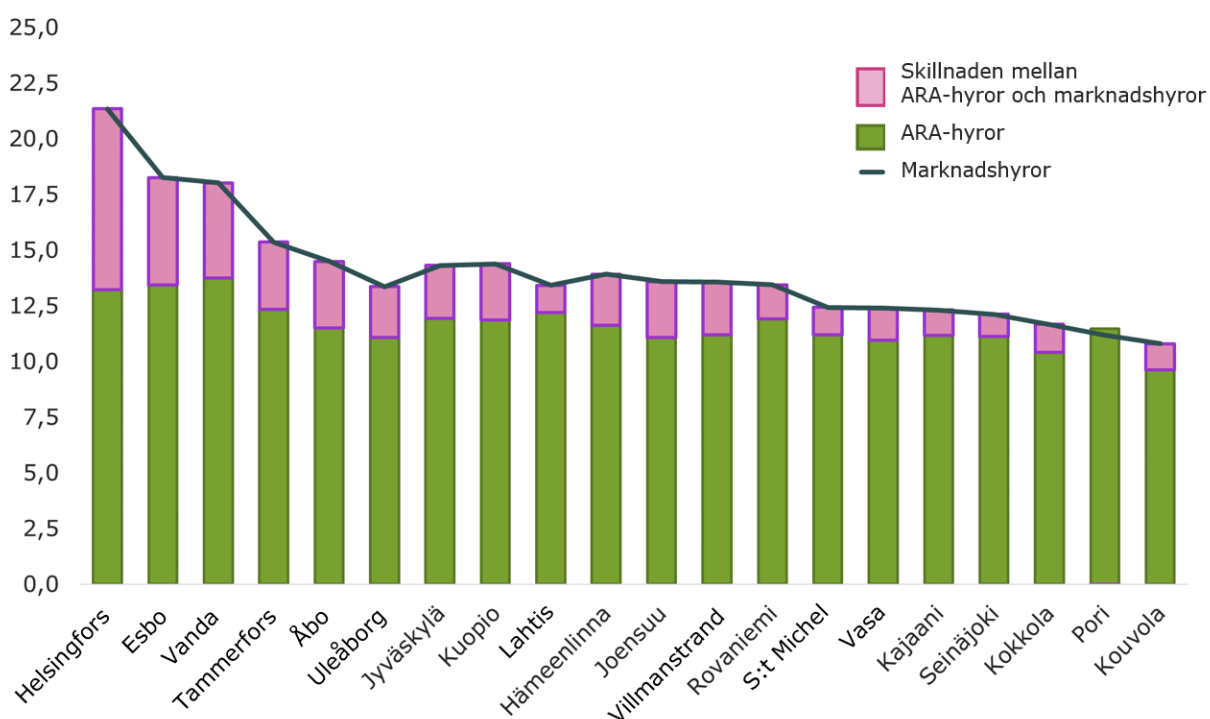
2 Marknadshyrorna steg långsammare

Hyrorna för ARA-bostäder steg under ett år med 0,7 % i hela landet och marknadshyrorna med 0,9 % (Statistikcentralen, första kvartalet 2021). Marknadshyrorna ökade långsammare i och med att utbudet ökade avsevärt i början av året. Enligt bostadsannonserna på webben fanns det 32 % fler lediga hyresbostäder än ett år tidigare. Under det första kvartalet 2021 ökade hyresannonserna i alla stora städer, förutom Tammerfors (Statistikcentralen, experimentell statistik).

Skillnaderna mellan marknads- och ARA-hyror var störst i Helsingfors (61,5 %), Esbo (35,9 %) och Vanda (31,9 %). Skillnaderna minskade dock i de stora städerna med undantag av Åbo (26,0 %) och Tammerfors (24,5 %). I Lahtis krympte skillnaden mellan ARA-hyror och marknadshyror till 10 % (tabell 2).

Tabell 2. Medelhyror i stora städer (Q1/2021) och skillnader i hyrorna 2020 och 2021.
Källa: Statistikcentralen.

Kommun	ARA-hyror €/m ² (förändring/år inom parentes)	Marknadshyror €/m ² (förändring/år inom parentes)	Skillnad i hyror 2020 (%)	Skillnad i hyror 2021 (%)
Helsingfors	13,2 (1,2 %)	21,3 (0,9 %)	62,4	61,5
Esbo	13,4 (0,8 %)	18,3 (0,9 %)	37,1	35,9
Vanda	13,8 (0,8 %)	18,0 (0,7 %)	31,9	31,0
Tammerfors	12,3 (1,2 %)	15,4 (1,0 %)	24,4	24,5
Åbo	11,5 (0,6 %)	14,5 (1,4 %)	25,8	26,0
Uleåborg	11,1 (1,4 %)	13,4 (0,8 %)	22,0	20,6
Jyväskylä	11,9 (0,4 %)	14,3 (-0,1 %)	20,7	19,9
Kuopio	11,9 (1,0 %)	14,4 (0,2 %)	24,4	21,4
Lahtis	12,2 (1,4 %)	13,4 (-0,1 %)	13,7	10,0



Figur 2. Skillnader mellan marknads- och ARA-hyror (€/m²) 2021 i de stora städerna och landskapens centralstäder.

3 Hyresmarknaden i kommunerna

Kommunernas hyresbostadsmarknad bedöms med ARA-indexet och ändringen av det jämfört med föregående år. ARA-indexet beräknas utifrån uppgifter om vanliga hyresbostäder som samlats in av ARA-samfund. Dessutom beaktas kommunens befolkningsutveckling samt skillnaden mellan ARA-hyrorna och marknadshyrorna.

Utifrån ARA-indexet är kommunernas marknadssituation indelad i fem klasser:

1. ARA-indexvärde 40–50, ansträngt marknadsläge:

Efterfrågan är ständigt större än utbudet, mycket hög nyttjandegrad och mycket låg omsättning, mycket svårt att få en ARA-bostad. Inga tomma bostäder.

2. ARA-indexvärde 30–39,9, tämligen ansträngt marknadsläge:

Efterfrågan överskrider utbudet, hög nyttjandegrad och låg omsättning. Andelen tomma bostäder är liten. Det är relativt svårt att få en ARA-bostad.

3. ARA-indexvärde 20–29,9, balanserat marknadsläge:

Efterfrågan och utbud i balans, god nyttjandegrad och normal omsättning. Antalet tomma bostäder är litet. Det finns ett tämligen bra utbud på ARA-bostäder, även om det kan finnas brist på t.ex. ettor.

4. ARA-indexvärde 10–19,9, måttligt överutbud.

Bostädernas nyttjandegrad har försämrats och deras omsättning har ökat. Antalet tomma bostäder har ökat. Det är lätt att få en ARA-bostad

5. ARA-indexvärde 0–9,9, överutbud:

Bostädernas nyttjandegrad är låg och omsättningen stor. Det finns många tomma ARA-bostäder, så man får en bostad utan att vänta.

Beräkningsgrunderna och avgränsningarna för ARA-indexet finns i slutet av översikten över kommunvisa ARA-index och mätarna finns i en separat nedladdningsbar tabellbilaga (bilaga 2).

3.1 Stor efterfrågan på ARA-bostäder i de stora städerna

Tämligen ansträngd hyresmarknad (11 kommuner)

I huvudstadsregionen bromsades befolkningstillväxten upp och utbudet av hyresbostäder på marknadsvillkor ökade. Det knappa utbudet av ARA-bostäder i de stora städerna (kapitel 1) och de dyra marknadshyrorna höll efterfrågan på ARA-bostäder på en hög nivå även under coronaåret.

Marknadsläget för ARA-bostäderna i Helsingfors är klart stramare än i andra stora städer, och ingen förändring skedde i marknadsläget. I Esbo balanserades marknadsläget något jämfört med året innan och en smärre förbättring skedde också i Vanda, Åbo och Tammerfors (tabell 3).

I många kranskommuner ökade befolkningstillväxten snabbare under 2020, vilket ökade efterfrågan på hyresbostäder. Borgå, Lundo, Birkala och Träskända placerade sig i klassen med tämligen ansträngt marknadsläge. De var i samma klass redan föregående år. Marknadsläget i Grankulla var till och med kärvare än i huvudstadsregionens stora städer (tabell 4).

Balanserad hyresmarknad (50 kommuner)

I Uleåborg förbättrades marknadsläget för ARA-bostäder och det återgick till att vara en kommun i balans. I Kuopio sjönk ARA-indexet något, medan situationen i Jyväskylä och Lahtis var nästan oförändrad. I Villmanstrand ökade överutbudet på hyresmarknaden under året, men placeringen ändrades inte. Karleby steg nått och jämnt från ett måttligt överutbud till ett balanserat marknadsläge.

Största delen av kranskommunerna i Helsingforsregionen placerar sig i klassen balanserat marknadsläge. Kervo övergick från förra årets tämligen ansträngda marknadsläge till ett balanserat marknadsläge. Marknadsläget skärptes i Mäntsälä, Kyrkslätt, Vichtis och Lojo, men orterna placerade sig

alltjämt i samma klass. Hyvinge steg från ett måttligt överutbud till klassen balanserat marknadsläge.

I Tammerforsregionen steg Nokia och Kangasala från ett måttligt överutbud till klassen balanserat marknadsläge. Marknadsläget i Lempäälä ligger nära gränsen för ett tämligen ansträngt marknadsläge och Ylöjärvi ligger i andra ändan av skalan nära ett måttligt överutbud.

I Åboregionen skärptes läget i Nådendal och i S:t Karins var läget oförändrat.

Måttligt överutbud (91 kommuner)

Ett måttligt överutbud av ARA-bostäder förekommer förutom i mindre städer även i landskapens centralstäder. Tavastehus och Seinäjoki ligger nära ett balanserat marknadsläge. Joensuu försköts för första gången från ett balanserat marknadsläge till ett måttligt överutbud. Vasa, Rovaniemi och S:t Michel hör till medelklassen i denna kategori, men Kajana, Kouvola och Björneborg ligger närmare gränsen för överutbud. Både befolkningsminskningen och de gamla ARA-bostäderna i de sammanslagna kommunerna är problemen i S:t Michel och Kouvola. I Tavastehus finns det många tomma ARA-bostäder i de tidigare självständiga kommunerna, men problem förekommer också i några förorter kring stadscentrum.

När det gäller Helsingfors kranskommuner har marknadsläget i Nurmijärvi försämrats på några år trots befolkningstillväxten. I Åboregionen är situationen i Reso klart sämre än i andra kranskommuner. Den största förändringen har skett i Nystad, där efterfrågan på ARA-bostäder har försämrats snabbt.

Överutbud (109 kommuner)

I 109 kommuner förekom överutbud. I dessa finns 10 % av ARA-hyresbostäderna. År 2021 hade kommunerna med överutbud i genomsnitt 6 300 invånare och 235 ARA-bostäder. De till befolkningen största kommunerna var Nyslott, Imatra och Brahestad.

Befolkningen i denna kategori minskar snabbast av alla, år 2020 var minskningen i genomsnitt 1,4 % per år (tabell 5).

Tabell 3. ARA-indexet Stora städer och landskapens centralstäder 2019–2021.

Stad	Befolknings- förändring %	Nyttjande- grad %	Omsätt- ning %	Andel tomma %	Skillnad mellan hyror %	ARA- index 2019	ARA- index 2020	ARA- index 2021
Helsingfors	0,5	99,6	13,5	0,6	61,5	39,6	39,0	38,9
Vanda	1,5	98,6	15,5	0,2	31,0	37,3	37,7	36,3
Esbo	1,1	98,4	14,5	0,1	35,9	38,0	39,0	36,1
Åbo	0,7	98,9	19,7	0,0	26,0	32,8	35,0	34,1
Tammerfors	1,2	97,5	22,2	0,7	24,5	32,0	31,7	31,1
Uleåborg	0,9	97,5	26,1	0,7	20,6	26,9	30,7	29,3
Jyväskylä	0,7	95,7	21,2	1,2	19,9	28,8	27,7	26,8
Kuopio	0,8	96,4	18,3	3,0	21,4	28,4	27,2	26,1
Lahtis	0,1	96,6	21,1	1,2	10,0	25,0	24,3	24,7
Villmanstrand	0,0	95,2	21,3	5,3	21,2	23,5	24,4	21,3
Karleby	0,2	93,2	24,7	1,7	12,0	18,5	17,6	20,2
Tavastehus	0,3	95,9	25,5	15,0	19,7	18,6	17,6	19,8
Seinäjäki	0,5	92,4	25,8	2,1	8,9	19,1	19,7	18,5
Joensuu	0,1	90,9	18,9	4,1	22,6	27,5	25,5	18,3
Vasa	-0,1	88,4	17,9	6,7	13,0	18,5	16,1	15,6
Rovaniemi	0,8	91,3	24,6	10,0	12,8	21,4	15,8	15,7
S:t Michel	-1,0	93,9	23,0	4,5	11,0	18,9	15,5	14,6
Kajana	-0,4	88,8	30,0	4,2	10,1	15,4	11,5	11,4
Kouvola	-1,1	90,5	20,6	8,7	12,2	13,0	10,3	11,3
Björneborg	-0,3	89,4	27,5	3,8	-2,4	10,5	10,0	11,3

Tabell 4. ARA-index i kransstäderna 2019–2021.

Stad	Befolknings- förändring %	Nyttjande- grad %	Omsätt- ning %	Andel tomma %	Skillnad mellan hyror %	ARA- index 2019	ARA- index 2020	ARA- index 2021
Grankulla	3,9	98,4	15,1	0,0	29,8	31,9	36,2	39,3
Borgå	0,5	98,8	13,0	0,5	25,5	33,5	32,7	34,2
Lundo	0,8	98,7	11,0	0,0	8,4	28,9	34,2	33,3
Birkala	0,9	97,9	24,3	0,0	18,4	30,3	30,5	30,9
Träskända	1,7	97,4	25,0	1,1	20,6	36,1	32,5	30,1
Mäntsälä	0,3	99,3	25,3	0,0	0,9	17,8	26,5	29,2
Lempäälä	1,3	96,3	21,9	0,0	9,3	24,9	29,7	29,1
Kervo	0,9	98,0	22,2	1,5	18,7	35,5	31,9	28,7
Kyrkslätt	1,3	96,3	26,6	0,8	19,1	27,3	24,8	28,6
Nådendal	0,6	97,5	18,3	0,6	8,4	24,9	27,3	28,5
Tusby	0,5	97,7	24,0	0,9	2,0	25,3	27,6	26,1
Sibbo	2,4	96,8	34,1	1,9	12,5	27,0	27,0	26,1
S:t Karins	2,2	94,8	28,3	1,1	0,1	24,0	24,7	24,8
Vichtis	0,0	97,6	25,1	0,7	1,7	25,1	23,6	24,8
Nokia	1,6	96,6	18,9	5,4	11,3	24,1	19,3	24,7
Hyvinge	0,2	95,4	22,7	2,2	24,4	20,5	17,8	24,0
Lojo	-0,2	96,7	17,2	1,5	3,8	18,6	21,3	23,8
Ylöjärvi	0,3	97,4	25,0	1,8	-6,1	20,0	25,4	22,5
Kangasala	1,1	91,9	17,6	3,3	16,3	26,0	18,2	21,3
Nurmijärvi	1,6	92,9	38,6	1,9	4,4	28,4	21,1	18,6
Reso	1,5	88,3	18,5	7,5	3,8	16,0	14,3	17,2
Nystad	-0,9	92,5	35,4	5,3	4,2	29,0	21,7	10,4

3.2 Sammanfattning av förändringarna på hyresmarknaden

Tabell 5 sammanfattar hur kommunerna placerar sig i marknadsklasser enligt ARA-indexet. Av tabellen framgår dessutom befolkningsandelen och befolkningsutvecklingen i kommunerna i olika marknadsklasser samt antalet ARA-bostäder.

År 2021 hade ingen kommun ett ansträngt läge på hyresmarknaden. 11 kommuner placerade sig i klassen tämligen ansträngt marknadsläge, vilket är 2 kommuner färre än 2020. Antalet balanserade kommuner ökade med 2 (från 48 till 50).

I 91 kommuner förekom ett måttligt överutbud, och antalet ökade med 8 jämfört med året innan. Antalet kommuner med överutbud var 109 och deras antal minskade med 10.

På grund av att uppgifter saknades kunde ARA-indexet inte beräknas för 32 kommuner. Tre av dessa kommuner hade inga vanliga ARA-bostäder.

Förändringar i marknadsläget 2021 (Förändring med minst två enheter i ARA-indexet)

- Marknadsläget skärptes i 10 kommuner där läget hade varit tämligen ansträngt eller balanserat ett år tidigare (2020).
- Marknadsläget förbättrades i 23 kommuner där läget hade varit tämligen ansträngt eller balanserat år 2020.
- Överutbudet minskade i 65 kommuner där det förekommit överutbud eller måttligt överutbud 2020.
- Överutbudet ökade i 38 kommuner där det förekommit överutbud eller måttligt överutbud 2020.

Mindre förändringar skedde i 123 kommuner, varav 26 hörde till klassen för tämligen ansträngt eller balanserat marknadsläge och 97 till klassen för överutbud.

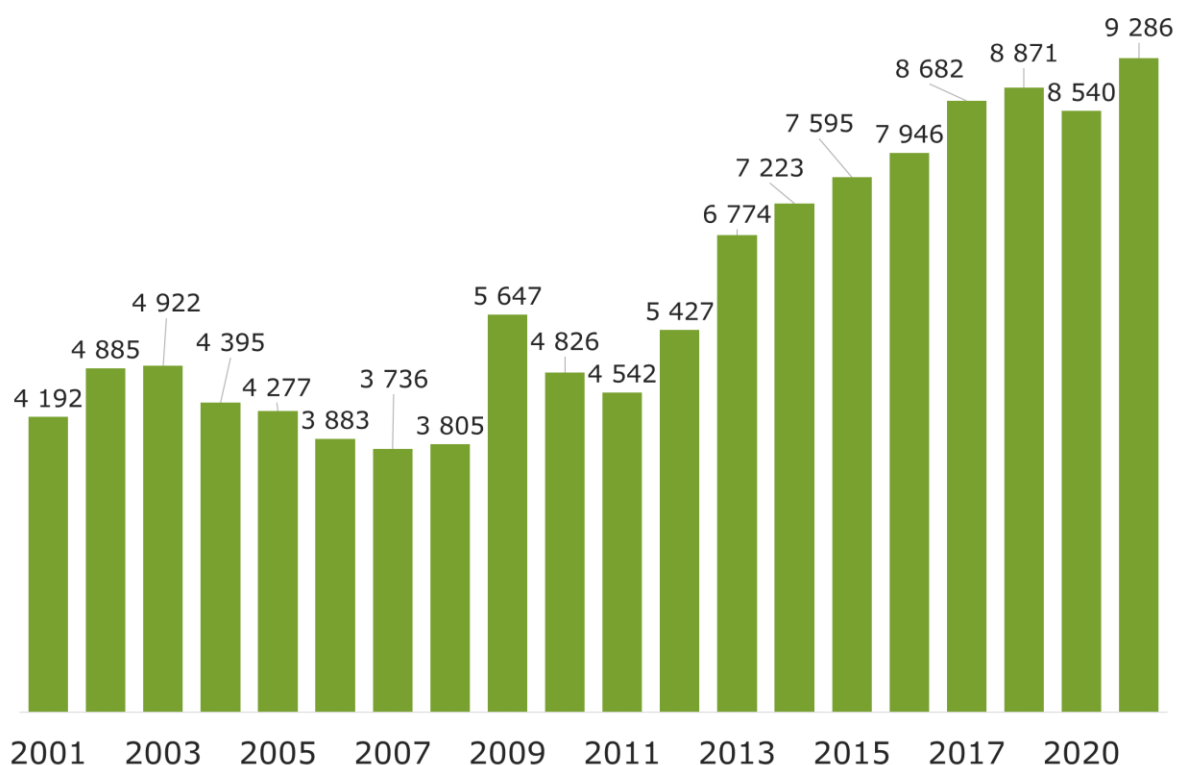
Tabell 5. Kommunfördelning enligt marknadsläget, befolkningen och ARA-bostäderna. ARA-bostäderna omfattar vanliga ARA-hyresbostäder, inte bostäder för grupper med särskilda behov. Befolkningsförändringen är medeltalet för kommunerna i respektive marknadsklass.

Marknads-klass	ARA-index	Kommuner tot.	Invånar-antal tot.	Befolknings-andel %	Befolknings-förändring	ARA-bostäder	Andelen ARA-bostäder
ansträngt	40-50	0	-	-	-	-	-
tämligen ansträngt	30-39,9	11	1 769 616	32,2 %	1,1 %	110 341	44,2 %
balanserat	20-29,9	50	1 425 274	25,9 %	0,2 %	57 433	23,0 %
måttligt överutbud	10-19,9	91	1 512 075	27,5 %	-0,6 %	54 673	21,9 %
Överutbud	0-9,9	109	687 231	12,5 %	-1,4 %	25 526	10,2 %
Inga uppgifter	-	32	109 468	2,0 %	-0,6 %	1 597	0,6 %
Totalt	-	293	5 503 664	100,0 %	-0,7 %	249 570	100 %

Av kommunfördelningen 2021 (tabell 5) framgår befolkningsförändringens betydelse för hyresmarknaden. En befolkningsökning gör bostadsmarknaden mer ansträngd och en befolkningsminskning förorsakar överutbud. Eftersom hyrorna för ARA-bostäder inte är flexibla borde ändringar göras i antalet bostäder. Om det inte görs ändringar i antalet bostäder som motsvarar efterfrågan genom nyproduktion eller minskning av antalet bostäder, leder det till antingen brist på hyresbostäder eller ett allt värre problem med tomma bostäder.

3.3 Antalet tomma bostäder steg till över 9 000

Våren 2021 fanns det sammanlagt 9 286 vanliga ARA-hyresbostäder som stått tomma i minst 2 månader, vilket är det högsta värdet någonsin. Antalet tomma bostäder ökade med 750 från år 2020. På tio år har antalet tomma bostäder fördubblats.



Figur 3. Tomma ARA-bostäder 2001–2021.

Antalet tomma ARA-bostäder ökade i 96 kommuner och minskade i 107 kommuner. Flest tomma ARA-bostäder fanns i Kemi (460), Nyslott (443) och Tavastehus (386). I Kimitoön, Nakkila och Pello var över hälften av de vanliga ARA-bostäderna tomma.

Andelen tomma ARA-bostäder steg från 3,5 % förra året till 3,8 %. I 79 av kommunerna är andelen tomma bostäder 10 % eller mer. Andelarna har beräknats för bostäderna i de samfund som svarat på enkäten.

Antalet bostäder som stått tomma i ett halvår (6 mån.) steg till 5 900, medan antalet var 5 300 året innan. Ökningen av antalet tomma bostäder visar tyvärr att de vidtagna anpassningsåtgärderna inte har varit tillräckliga för att lösa underutnyttjandet av ARA-bostäder.

3.4 Den genomsnittliga nyttjandegraden för ARA-bostäder försämrades

År 2020 var den genomsnittliga nyttjandegraden för ARA-bostäder i kommunerna 88,3 %, medan den året innan var 88,7 %. Nyttjandegraden

var utmärkt ($\geq 98\%$) bara i 30 kommuner, då siffran år 2019 fortfarande var 39. Antalet kommuner med en nyttjandegrad under 90 % ökade från 118, vilket är 9 fler än året innan.

Nyttjandegraden förbättrades i 65 kommuner och försämrades i 83 kommuner.

Tabell 6. Klassificering av nyttjandegraden och antalet kommuner i respektive klass åren 2019 och 2020.

Klassificering	Nyttjandegrad	Kommuner 2019	Kommuner 2020
Utmärkt	$\geq 98,0$	39	30
God	95,0–97,9	41	49
Nöjaktig	90,0–94,9	67	64
Svag	$< 90,0$	109	118
inga uppgifter	-	38	32
Totalt	-	294	293
Median	-	91,5	90,5
Medeltal	-	88,7	88,3

Den genomsnittliga omsättningen hos ARA-bostäderna var nästintill oförändrad. År 2020 var den 25,2 %, medan den år 2019 var 25,4 %.

4 Beräkning och tolkning av ARA-indexet

Insamling av information av ARA-samfunden

ARA-indexets värden grundar sig på de uppgifter om bostadsmarknaden som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet samlat in från ARA-samfunden och kommunerna 10.3–15.6.2021. Uppgifterna samlades huvudsakligen in via ARAs webbtjänst. Riksomfattande samfund eller samfund som äger ARA-bostäder i flera kommuner lämnade in sina svar kommunvis.

Sammanlagt 430 svar erhöles i ARAs bostadsmarknadsundersökning (431 år 2020). Antalet ARA-bostäder hos samfunden som svarade täcker 95 % av beståndet av normala ARA-hyresbostäder i hela landet. Svaren år 2020 utnyttjades för 35 kommuners del. Dessa svar har märkts med * i kommunbilagan. Svar saknas främst av små kommuner eller kommunbolag med få ARA-bostäder.

Undersökningen omfattar vanliga arava- eller räntestödsbelånade hyresbostäder som omfattas av begränsningar inklusive ARA-bostäder med kort räntestöd. Hyresbostäder för grupper med särskilda behov ingår inte i utredningen.

Beräkning av ARA-indexet

ARA-indexet beräknas med hjälp av fem mätare, genom att omvandla deras värden till indexvärden mellan 0 och 50. Kommunens ARA-index fås som ett medelvärde av fem olika mätare. Om värdet på 1 mätare saknas har ARA-indexet beräknats med hjälp av 4 mätare.

När det finns flera ARA-samfund i kommunen, beräknas nyttjandegraden och invånaromsättningen som ett medelvärde vägt med antalet bostäder i sammanslutningarna. Om omsättningen av hyresgäster som samfundet uppgett är motstridig (exceptionellt liten) eller om den inte har anmälts, har man kunnat beräkna omsättningen av hyresgäster med antalet bostäder som kunde sökas dividerat med antalet ARA-bostäder i samfundet.

Kommunvisa mätare år 2021:

- 1) Befolkningsförändring på årsnivå 31.12.2019–31.12.2020 (Statistikcentralen)
- 2) Nyttjandegraden för ARA-bostäder 2020
- 3) Omsättningen av ARA-bostäder 2020
- 4) Andelen ARA-bostäder som stått tomma i två månader 15.3.2021 - beräknas utifrån antalet bostäder som svararna uppgett
- 5) Skillnaden mellan hyror för fritt finansierade bostäder och ARA-hyror 2021 (Statistikcentralen/FPA)

Informationskällor som använts vid beräkningen av ARA-indexet:

- Statistikcentralens befolkningsuppgifter 31.12.2019
- Statistikcentralens hyresuppgifter Q1/2020
- FPA:s bostadsbidragsstatistik (februari 2020) för de kommuner för vilka Statistikcentralens hyresmaterial inte fanns att tillgå.

Att beakta vid tolkning av ARA-indexet

Indelningen i fem klasser ger en genomsnittlig och avsiktligt enkel bild av hyresmarknaden i kommunerna och beaktar inte variationen mellan kommunens olika områden.

5 Annan information om hyres- och bostadsmarknaden

- ARAs bostadsmarknadsöversikter: ara.fi/bostadsmarknadsoversikt
- ARA-bostadsbeståndets utveckling på 2010-talet:
[Gå till Statistik om ARA-bostadsbeståndet](#)
- Hyresuppgifter om dem som får allmänt bostadsbidrag från FPA 1/2021:
[Gå till Hyresuppgifter per kommun](#)
- Du kan läsa mer om bostadspriser och -hyror i ARAs nättjänst: [Gå till tjänsten Bostadspriser.fi](#)
- Tidsserier som gäller ARA-bostadsbeståndet från och med år 2000 och flera andra typer av statistik om boende och byggande kan sökas i Informationstjänsten för livsmiljön Liiteri: [Gå till Liiteri \(liiteri.ymparisto.fi\)](#)
- Statistikcentralen:
 - Bostadshyror: [Gå till statistik över bostadshyror](#)
 - Experimentell statistik: [Gå till Statistikcentralens databas över experimentell statistik \(på finska\)](#)
 - Statistikcentralens databas: [Gå till Statistikcentralen \(stat.fi\)](#).

Bilaga 1. Bakgrundsuppgifter om figurerna

Figur 1: Uppgifterna finns i tabell 3.

Figur 2. Skillnader mellan marknads- och ARA-hyror (€/m²) 2021 i de stora städerna och landskapens centralstäder.

Stad	ARA-hyra (€/m ²)	Marknadshyra (€/m ²)	Skillnad
Helsingfors	13,2	21,3	8,1
Esbo	13,4	18,3	4,8
Vanda	13,8	18,0	4,3
Tammerfors	12,3	15,4	3,0
Åbo	11,5	14,5	3,0
Uleåborg	11,1	13,4	2,3
Jyväskylä	11,9	14,3	2,4
Kuopio	11,9	14,4	2,5
Lahtis	12,2	13,4	1,2
Tavastehus	11,6	13,9	2,3
Joensuu	11,1	13,6	2,5
Villmanstrand	11,2	13,6	2,4
Rovaniemi	11,9	13,4	1,5
S:t Michel	11,2	12,4	1,2
Vasa	11,0	12,4	1,4
Kajana	11,2	12,3	1,1
Seinäjoki	11,1	12,1	1,0
Karleby	10,4	11,7	1,3
Björneborg	11,5	11,2	-0,3

Figur 3. Tomma ARA-bostäder 2001–2021.

Fram till 2017 är tvärsnittstidpunkten 15.11, från och med 2019 15.3. På grund av ändringen av statistikföringstidpunkten saknas uppgifterna för 2018.

År	Tomma ARA-bostäder
2001	4 192
2002	4 885
2003	4 922
2004	4 395
2005	4 277
2006	3 883
2007	3 736
2008	3 805
2009	5 647
2010	4 826
2011	4 542
2012	5 427
2013	6 774
2014	7 223
2015	7 595
2016	7 946
2017	8 682
2018	-
2019	8 871
2020	8 540
2021	9 278