

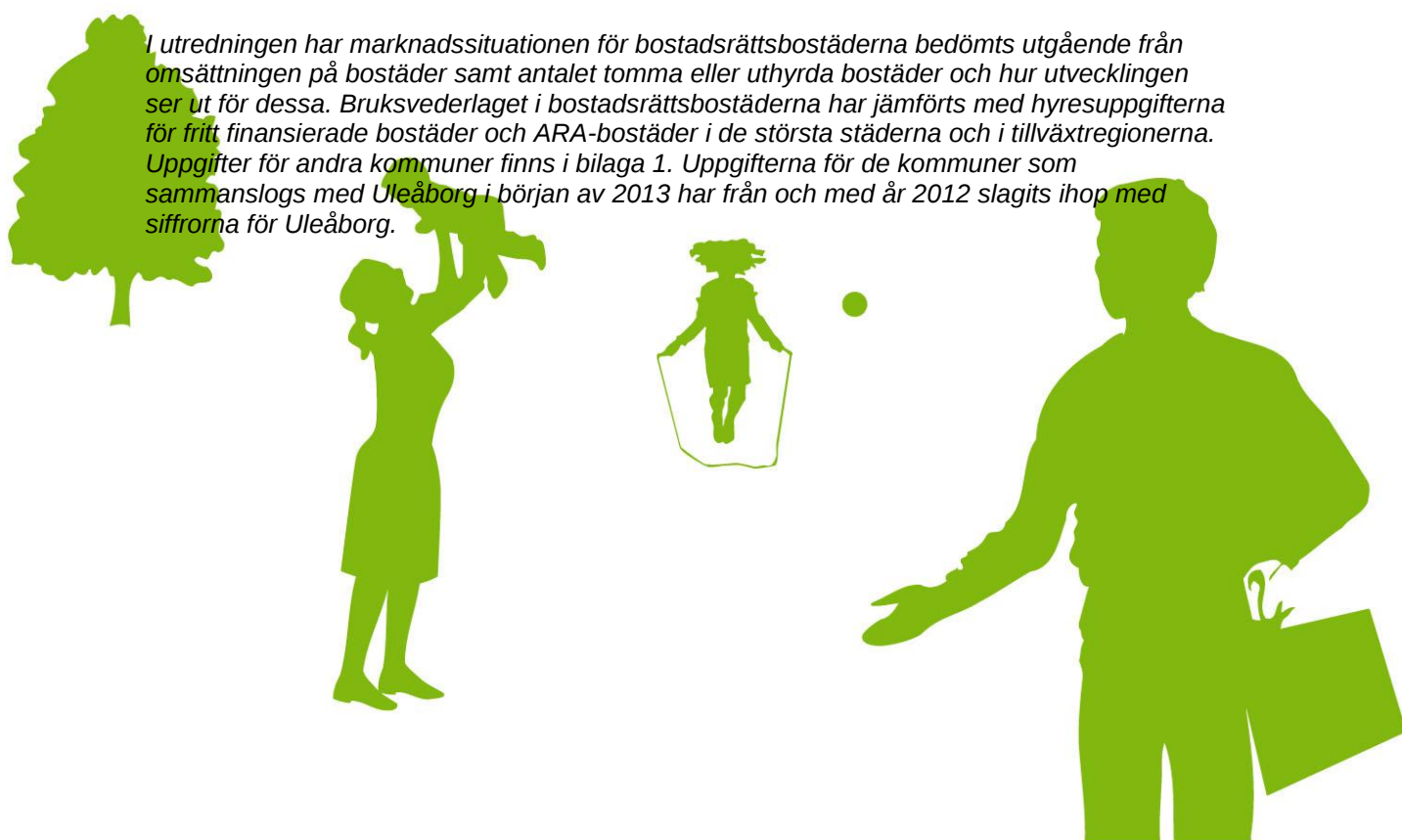
Utredning 4/2013

Marknadssituation och bruksvederlag för bostadsrättsbostäder 2012–2013

19.8.2013

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. Statistik om bostadsrättsbostäder publiceras en gång per år och baseras på uppgifter som samlats in från bostadsrättssamfunden.

I utredningen har marknadssituationen för bostadsrättsbostäderna bedömts utgående från omsättningen på bostäder samt antalet tomma eller uthyrda bostäder och hur utvecklingen ser ut för dessa. Bruksvederlaget i bostadsrättsbostäderna har jämförts med hyresuppgifterna för fritt finansierade bostäder och ARA-bostäder i de största städerna och i tillväxtregionerna. Uppgifter för andra kommuner finns i bilaga 1. Uppgifterna för de kommuner som sammanslogs med Uleåborg i början av 2013 har från och med år 2012 slagits ihop med siffrorna för Uleåborg.



Innehåll

1	ÖVER HÄLFTEN AV BOSTADSRÄTTSBOSTÄDERNA I FINLAND FINNS I HELSINGFORSREGIONEN.....	3
1.1	Byggandet av nya bostadsrättsbostäder.....	3
2	STORA REGIONALA SKILLNADER I EFTERFRÅGAN PÅ BOSTADSRÄTTSBOSTÄDER.....	4
2.1	Tomma eller uthyrda bostadsrättsbostäder.....	4
2.2	Omsättningen på bostadsrättsbostäder	5
2.3	Sammanfattning av marknadssituationen.....	5
2.4	Överutbudet av bostadsrättsbostäder kompenseras genom uthyrning	6
3	BRUKSVEDERLAG OCH HYROR I DE STÖRSTA STÄDERNA	7
3.1	Resultat av jämförelsen	7
BILAGOR		
	Bilaga 1. Marknadssituation och bruksvederlag för bostadsrättsbostäder 2012–2013	9
	Bilaga 2. Färdiga bostadsrättsbostäder i Finland 1.1.2012	10

1 ÖVER HÄLFTEN AV BOSTADSRÄTTSBOSTÄDERNA I FINLAND FINNS I HELSINGFORSREGIONEN

I början av år 2013 fanns det cirka 38 000 bostadsrättsbostäder i Finland. Deras andel av det nuvarande ARA-bostadsbeståndet¹ är cirka 9 %. Bostadsrättsbostäderna finns i huvudsak i centralstäderna och kranskommunerna i tillväxtregionerna, i sammanlagt 47 kommuner. Cirka 43 % av bostadsrättsbostäderna i Finland finns i huvudstadsregionen. Om man även beaktar kranskommunerna stiger Helsingforsregionens andel till över 50 %. Näst flest bostadsrättsbostäder finns i Tammerforsregionen (13 %) och Åboregionen (9 %).

Enligt Statistikcentralen bodde 1,4 % av hushållen i bostadsrättsbostäder (bilaga 1), drygt 30 % i hyresbostäder och 66 % i ägarbostäder under år 2011. Att bo i en bostadsrättsbostad var vanligast i Kervo (4,3 %), Birkala (4,1 %), Vanda (4,1 %) och Esbo (3,9 %).

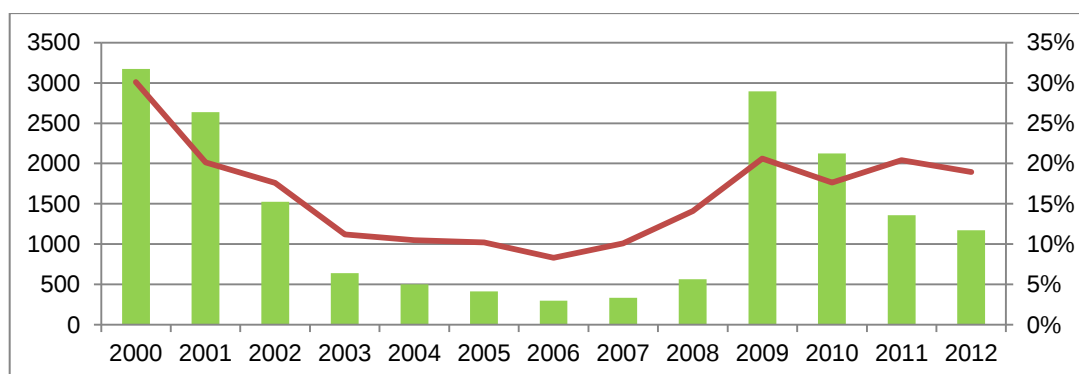
Suomen Asumisoikeus Oy, Asokodit, har flest bostadsrättsbostäder, cirka 14 000. TA-Asumisoikeus Oy har 7 500 bostäder och AVAIN Asumisoikeus Oy 5 500 bostadsrättsbostäder. Kommunalt ägda bostadsrättsbolag äger sammanlagt 5 000 bostadsrättsbostäder i bl.a. Helsingfors, Jyväskylä och Vasa.

1.1 Byggbandet av nya bostadsrättsbostäder

Faktorer som påverkar antalet nya bostadsrättsbostäder är bl.a.

- Regeringens bostadspolitik, bl.a. storleken på räntestödsfullmakten och andelar beviljade till olika användningsändamål samt stöd för byggande, bl.a. startbidrag, självriskränta.
- Intentionsavtalen för markanvändning, boende och trafik (MBT) mellan staten och de största stadsregionerna, där de kommun- och regionspecifika målsättningarna för ARA-produktionen fastställs.
- Konjunkturläget, under lågkonjunktur är det lättare att hitta tomter, byggherrar och entreprenörer för ARA-produktionen än under högkonjunktur.

Figur 1. Påbörjade bostadsrättsbostäder (antal) under 2000-talet och deras andel (%) av ARA-produktionen.



¹ Bostäder som är byggda med statligt arava- eller räntestödslån och som har begränsningar som är i kraft.

Efter stimulansåren 2009 och 2010 sjönk antalet påbörjade bostadsrättsbostäder till färre än 1 500, men den relativa andelen bostadsrättsbostäder av ARA-produktionen kvarstod på cirka 20 %. Av de bostadsrättsbostäder som påbörjades år 2012 byggs två tredjedelar inom MBT-kommunerna i Helsingforsregionen (Bilaga 1). Under 2013 ligger tyngdpunkten för ARA-produktionen på normala hyresbostäder (2 600) och hyresbostäder för grupper med särskilda behov (3 400). Andelen bostadsrättsbostäder har i användningsplanen för räntestödsfullmakten fastställs till cirka 900, vilket innebär att deras relativa andel stannar under 15 %. Det har under senare år funnits större intresse för att bygga bostadsrättsobjekt än ARA har kunnat bevilja finansiering för.

2 STORA REGIONALA SKILLNADER I EFTERFRÅGAN PÅ BOSTADSRÄTTSBOSTÄDER

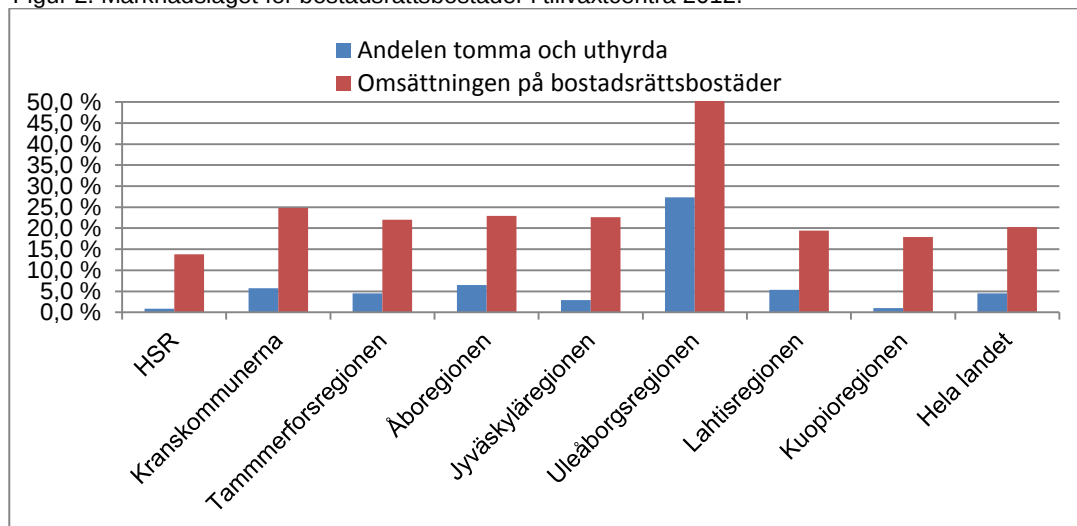
Med marknadssituation avses i det här sammanhanget situationen för efterfrågan och utbud på bostäder, vilken bedöms utgående från antalet tomma eller uthyrda bostäder samt omsättningen på bostäder. Antalet tomma eller uthyrda bostäder gäller situationen den 31 december 2012, medan omsättningen beräknas för hela året.

2.1 Tomma eller uthyrda bostadsrättsbostäder

I slutet av 2012 fanns det i hela landet 241 bostadsrättsbostäder som hade stått **tomma i minst 3 månader**, vilket motsvarar 0,6 % av bostadsrättsbeståndet. Antalet tomma bostäder har ökat; år 2011 fanns det 178 tomma bostadsrättsbostäder och år 2010 endast 92. Flest tomma bostadsrättsbostäder fanns det i regionerna kring Tammerfors (78) och Åbo (68).

Antalet **uthyrda** bostadsrättsbostäder steg från 1131 till 1440, vilket är 3,9 % av bostadsrättsbeståndet. Uthyrningsgraden hos de nationellt verksamma bostadsrätts-samfunden varierade mellan 3,4 och 5,0 %. Flest uthyrda bostadsrättsbostäder fanns det i Uleåborg (471) och i kranskommunerna i huvudstadsregionen (190).

Figur 2. Marknadsläget för bostadsrättsbostäder i tillväxtcentra 2012.



Det sammanlagda antalet **tomma eller uthyrda** bostäder ökade under året med 300 bostäder. Antalet motsvarar 4,5 % av bostadsrättsbeståndet. Ett år tidigare var procent andelen 3,6. I Uleåborgsregionen var hela 27 % av bostadsrättsbostäderna tomma

eller uthyrda. Måttliga problem med att hitta kunder till bostadsrättsbostäderna fanns det också i kranskommunerna kring Åbo (6,5 %) och Lahtis (5,3 %). I huvudstadsregionen (0,8 %) och Kuopio-regionen (1,0 %) var bostadsrätts-bostäderna bäst utnyttjade för sitt huvudsakliga användningsändamål.

2.2 Omsättningen på bostadsrättsbostäder

Omsättningen beräknas vanligen genom att summan av antalet bostäder som frigörs under året (nya bostadsrättsavtal) divideras med antalet bostäder. Om många bostäder är uthyrda mäter omsättningen dock inte det verkliga marknadsläget för bostadsrättshuset. I Tabell 1 har de uthyrda bostäderna och de nya bostadsrättsavtalen räknats samman och dividerats med antalet bostäder som stod färdiga i början av 2012, vilket ger en mer realistisk bild av omsättningen på bostadsrättsbostäder i en stad än det traditionella beräkningssättet.

Omsättningen är en mätare för boendeformens popularitet. Vanligtvis indikerar liten omsättning (15 %) att man trivs i bostaden, medan stor omsättning (25 %) tyder på det motsatta. För ägaren betyder stor omsättning extra arbete och ekonomiska förluster ifall det inte kommer nya invånare i stället för dem som flyttat ut.

Tabell 1. Marknadssituationen för bostadsrättsbostäderna i slutet av 2012.

Kommun	färdiga bostäder 1.1.2012	tomma bostäder (mer än 3 mån)	Uthyrda	Andelen tomma och uthyrda	Nya bostadsrättsavtal	Omsättning på bostadsrättsbostäder
HSR	15853	33	97	0,8 %	2089	13,8 %
Kranskommunerna	3623	18	190	5,7 %	711	24,9 %
Tammerforsregionen	4553	78	126	4,5 %	878	22,1 %
Åboregionen	3418	68	153	6,5 %	631	22,9 %
Jyväskyläregionen	2268	6	60	2,9 %	453	22,6 %
Uleåborgsregionen	1743	6	471	27,4 %	415	50,8 %
Lahtisregionen	1406	2	73	5,3 %	200	19,4 %
Kuopio-regionen	722	1	6	1,0 %	123	17,9 %
Hela landet	37223	241	1440	4,5 %	6103	20,3 %

*) omfattar inte invånare som har flyttat in i bostäder som färdigställdes under 2012

Jämfört med året innan ökade omsättningen i hela landet med nästan fem procentenheter. Omsättningen på bostadsrättsbostäder var fortsättningsvis lägst i huvudstadsregionen, mindre än 15 %, och i Helsingfors var omsättningen under 10 %. Omsättningen låg under 20 % också i Kuopio- och Lahtisregionerna. Omsättningen var störst i Uleåborgsregionen där varannan bostad bytte innehavare under året. Om man utelämnar de uthyrda bostäderna från siffrorna för Uleåborg, blir omsättningen 24 %. I andra tillväxtcentra låg omsättningen på mellan 22 och 25 %. Närmare kommunspecifika uppgifter finns i bilaga 1.

2.3 Sammanfattning av marknadssituationen

De mest populära bostadsrättsbostäderna finns i huvudstadsregionen, där köerna till ARAs hyresbostäder är långa och de fritt finansierade hyres- och ägarbostäderna är dyra. Näst störst efterfrågan på bostadsrättsbostäder var det i Kuopio-regionen, vilket

förklaras av att hyresmarknaden där är mera ansträngd² än på andra centralorter och att den relativa andelen bostadsrättsbostäder av bostadsbeståndet är mindre. I Kuopio bor endast 1,3 % av hushållen i bostadsrättsbostäder, medan andelen i andra stora städer varierar mellan 2,2 och 3,9 % (Bilaga 1).

Efterfrågan på bostadsrättsbostäder är balanserad i Tammerfors- och Jyväskylä-regionen, liksom i Åbo och Lahtis med kranskommuner, även om det i dessa områden finns något fler tomma och uthyrda bostäder. Regioner med klart högre överutbud än de övriga är Uleåborg, Vasa och Salo (Bilaga 1).

Efterfrågan på bostadsrättsbostäder varierar avsevärt beroende på den lokala bostadsmarknadssituationen. Om det finns både hyres- och ägarbostäder till rimliga priser, är det svårare att behålla befintliga och hitta nya kunder till bostadsrättsbostäderna. Det tydligaste exemplet på det här är Uleåborg, som har de förmånligaste bostadspriserna och hyrorna bland de stora städerna och ett stort utbud av bägge.

2.4 Överutbudet av bostadsrättsbostäder kompenseras genom uthyrning

Den höga uthyrningsgraden av bostadsrättsbostäder i vissa regioner kräver närmare granskning. En bostadsrättsbostad kan hyras ut tillfälligt om man inte hittar en kund för det ursprungliga boendeändamålet. Hyran ska täcka de kostnader som bostaden enligt självkostnadsprincipen förorsakar bolaget, men hyran får också vara högre om marknadssituationen tillåter det. I praktiken är uthyrning av bostaden både för ägaren och för de boende i bostadsrättshuset ett bättre alternativ än att låta bostaden stå tom, eftersom kostnaderna för en bostad som står tom måste tas ut som ett högre bruksvederlag.

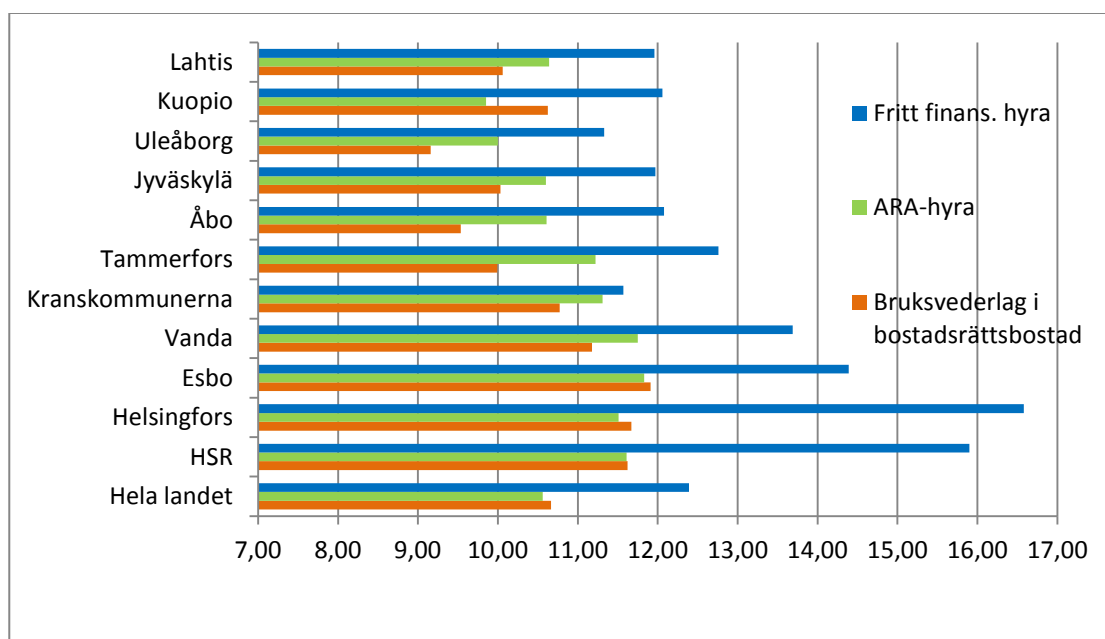
För att de bostadsrättsbostäder som hyrs ut inte ska stå tomma måste de kunna stå sig i konkurrensen med andra hyresbostäder på marknaden. Bostadsrättsbostäderna är lättare att hyra ut om de är nya och välutrustade, om de är lämpliga för familjer och om det även finns radhuslägenheter. Den faktor som påverkar storleken på hyran mest är ändå huruvida det finns ett stort utbud av hyresbostäder.

I kapitel 3 jämförs bruksvederlaget i bostadsrättsbostäderna med hyrorna i fritt finansierade och ARA-bostäder. Resultaten visar att bruksvederlagen i de största städerna är i medeltal 13 till 23 % (i Helsingfors över 40 %) billigare än de fritt finansierade hyrorna, vilket ger bostadsrättsbolagen spelrum att ta ut hyror som ligger mellan självkostnadshyran och marknadshyran.

Uthyrning är tänkt som en kortsiktig lösning. Potentiella hyresgäster i bostadsrättsbostäder är bl.a. hushåll som håller på och bygger hus eller som väntar på att en ny bostad ska färdigställas. För dem passar ofta ett kortvarigt hyresavtal bra. I en region med svag efterfrågan på bostadsrättsbostäder finns det dock en risk att bostadsrättshusen först blir blandhus och till slut hyreshus, om man inte får nya bostadsrättsinvånare när en bostad blir ledig.

² Enligt ARA-indexet som mäter hyresbostadsmarknaden hade kommunerna i HSR och Kuopio de mesta ansträngda hyresmarknaderna i slutet av 2012. Uleåborg led däremot av ett måttligt överutbud, se ARAs bostadsmarknadsöversikt 2/2013.

Figur 3. Hyror och bruksvederlag i bostadsrättsbostäder (€/m²) i de stora städerna 2013.



3 BRUKSVEDERLAG OCH HYROR I DE STÖRSTA STÄDERNA

Uppgifterna om bruksvederlag och hyror bygger på uppgifter insamlade från ARA:s bostadsrättssamfund under 2012 och 2013 samt på Statistikcentralens uppgifter om hyror i fritt finansierande bostäder respektive ARA:s hyresbostäder. Uppgifterna om bruksvederlaget gällande år 2013 är slutgiltiga³, men uppgifterna om hyrorna utgör endast medeltal baserade på det andra kvartalet. Man bör komma ihåg att bostädernas medelstorlek, byggår, läge och andra kvalitativa faktorer varierar i de olika målgrupperna och städerna i jämförelsen. Noteras bör också att bruksvederlagen för bostadsrätts-bostäderna inte innehåller någon vattenavgift medan det i Statistikcentralens hyresbegrepp ingår sådana vatten- och uppvärmningsavgifter som meddelats separat. I jämförelsen har man inte tagit i beaktande de kapitalkostnader som bostadsrättsavgiften⁴ utgör för dem som bor i bostadsrättsbostäder.

3.1 Resultat av jämförelsen

I hela landet steg bruksvederlagen för bostadsrättsbostäder med 3,1 % jämfört med år 2012. Under året innan var ökningen 4,3 %. I huvudstadsregionen är bruksvederlaget i genomsnitt 11,6 euro per kvadrat under 2013. Näst dyrast är bostadsrättsboendet i kranskommunerna (10,8 €/m²) och i Kuopio (10,6 €/m²). Bland de stora städerna är Uleåborg (9,2 €/m²) och Åbo (9,5 €/m²) förmånligast.

Under 2013 är bruksvederlagen förmånligare än **ARA-hyrorna** i alla städer i jämförelsen utom i Helsingfors och Kuopio. I Tammerfors och Åbo är bruksvederlagen mer än 10 % förmånligare än ARA-hyrorna och mer än 25 % förmånligare än de **fritt**

³ De nya bruksvederlagen för 2013 trädde i kraft i bostadsrättssamfunden antingen den 1 januari eller den 1 mars.

⁴ 10 eller 15 procent av bostadens indexbundna pris.

finansierade hyrorna. I Helsingfors är de fritt finansierade hyrorna mer än 40 % dyrare än bostadsrättsbostäderna, men i kranskommunerna är skillnaden endast 8 %.

Tabell 2 visar utöver uppgifterna från hela landet och huvudstadsregionen också uppgifter från de städer som har sammanställt uppgifter över sina hyror kvartalsvis.

Tabell 2. Hyror och bruksvederlag i bostadsrättsbostäder (€/m²) i de stora städerna 2012 och 2013.

Region/ stad	2012			2013*		
	bruksvederlag i bostadsrätts- bostad	ARA- hyra	Fritt finans. hyra	bruksvederlag i bostadsrätts- bostad	ARA- hyra	Fritt finans. hyra
Hela landet	10,34	10,25	11,98	10,67	10,56	12,39
HSR	11,22	11,26	15,33	11,62	11,61	15,90
Helsingfors	11,28	11,13	16,04	11,67	11,51	16,58
Esbo	11,49	11,52	13,81	11,91	11,83	14,39
Vanda Krans- kommunerna	10,77	11,38	13,06	11,18	11,75	13,69
Tammerfors	10,43	10,99	11,25	10,77	11,31	11,57
Åbo	9,83	10,89	12,35	9,99	11,22	12,76
Jyväskylä	9,15	10,22	11,71	9,54	10,61	12,08
Uleåborg	9,67	10,34	11,63	10,03	10,60	11,97
Kuopio	9,37	9,77	11,07	9,16	10,00	11,33
Lahtis	10,25	9,55	11,68	10,62	9,85	12,06
	9,95	10,32	11,44	10,06	10,64	11,96

*) hyresuppgifter 2013, kvartal 2 (Statistikcentralen), bruksvederlag hela året.

Bilaga 1.

Marknadssituation och bruksvederlag för bostadsrättsbostäder 2012–2013

Kommun	Bostads- rätts- bostäder 1/2012	Bostads- rättsbost. påbörjade 2012	Andel bostads- rätts- boende*	Tomma bostäder 12/2012	Uthyrda 12/2012	Tomma eller uthyrda tills. (%)	2012 bostads- rätts- byten	Omsättning på bostads- rätts- bostäder**	2013 bruks- vederlag***	Årlig förändring (%)
Helsingfors	7330	390	2,3 %	9	10	0,3 %	715	9,9 %	11,67	3,4 %
Esbo	4607	157	3,9 %	18	41	1,3 %	777	17,8 %	11,91	3,6 %
Vanda	3916	118	4,1 %	6	46	1,3 %	597	16,4 %	11,18	3,7 %
Tammerfors	3140		2,6 %	21	65	2,7 %	535	19,1 %	9,99	1,6 %
Åbo	2235	83	2,2 %	51	118	7,6 %	393	22,9 %	9,54	4,2 %
Jyväskylä	2141	76	2,9 %	5	59	3,0 %	430	22,8 %	10,03	3,8 %
Uleåborg	1653		2,3 %	5	435	26,6 %	382	49,4 %	9,16	-1,6 %
Lahtis	1293	33	2,3 %	0	72	5,6 %	187	20,0 %	10,06	1,1 %
Kervo	736	54	4,3 %	4	25	3,9 %	152	24,0 %	10,76	4,2 %
Kyrkslätt	686	61	3,9 %	7	40	6,9 %	112	22,2 %	10,57	2,0 %
Tusby	591		3,7 %	1	15	2,7 %	114	21,8 %	11,26	5,2 %
Kuopio	559	107	1,3 %	1	6	1,3 %	95	18,1 %	10,62	3,6 %
Villman- strand	525		1,3 %	0	54	10,3 %	78	25,1 %	9,30	1,5 %
Träskända	518		2,7 %	0	10	1,9 %	85	18,3 %	11,17	2,3 %
S:t Karins	480	51	3,3 %	2	7	1,9 %	109	24,2 %	9,57	4,0 %
Borgå	471		2,1 %	0	20	4,2 %	83	21,9 %	10,15	1,9 %
Hyvinge	392		1,8 %	0	26	6,6 %	83	27,8 %	10,56	3,6 %
Rovaniemi	386		1,2 %	5	24	7,5 %	64	22,8 %	8,76	2,0 %
Birkala	369		4,1 %	11	0	3,0 %	93	25,2 %	9,84	3,0 %
Kangasala	365		2,7 %	14	21	9,6 %	103	34,0 %	9,38	2,1 %
Reso	359	16	3,0 %	12	14	7,2 %	65	22,0 %	9,70	4,5 %
Tavastehus	350		1,0 %	0	25	7,1 %	56	23,1 %	10,25	-3,6 %
Ylöjärvi	348		2,6 %	18	38	16,1 %	63	29,0 %	10,00	14,5 %
Joensuu	313		0,8 %	0	1	0,3 %	44	14,4 %	9,57	7,0 %
Kotka	304		0,9 %	2	11	4,3 %	36	15,5 %	9,64	2,7 %
Lojo	296		1,6 %	1	28	9,8 %	63	30,7 %	10,25	-0,2 %
Vasa	282		0,7 %	14	49	22,3 %	48	34,4 %	9,43	1,8 %
Närendal	222		2,9 %	2	8	4,5 %	26	15,3 %	9,87	6,0 %
Vichtis	222		1,5 %	6	58	28,8 %	73	59,0 %	10,57	6,4 %
S:t Michel	213		0,8 %	0	0	0,0 %	24	11,3 %	8,33	0,0 %
Nurmijärvi	192		1,2 %	0	10	5,2 %	33	22,4 %	10,34	0,7 %
Kouvola	187		0,5 %	7	7	7,5 %	48	29,4 %	9,24	2,4 %
Riihimäki	178		1,2 %	0	4	2,2 %	35	21,9 %	9,53	0,6 %
Lempäälä	170		1,7 %	8	0	4,7 %	43	25,3 %	9,19	3,9 %
Siilinjärvi	163		1,8 %	0	0	0,0 %	28	17,2 %	9,00	0,9 %
Nokia	161		1,1 %	6	2	5,0 %	41	26,7 %	9,36	5,0 %
Lundo	122	24	1,9 %	1	6	5,7 %	38	36,1 %	9,67	5,5 %
Hollola	113		1,1 %	2	1	2,7 %	13	12,4 %	9,26	3,9 %
Sibbo	108		1,4 %	0	2	1,9 %	24	24,1 %	11,59	4,6 %
Muurame	106		2,5 %	1	0	0,9 %	19	17,9 %	9,21	6,1 %
Kempele	90		1,4 %	1	36	41,1 %	33	76,7 %	9,30	3,9 %
Salo	89		0,2 %	0	22	24,7 %	21	48,3 %	8,45	-2,2 %
Imatra	77		0,5 %	0	4	5,2 %	11	19,5 %	8,56	1,1 %
Fredriksham n	67		0,4 %	0	14	20,9 %	9	34,3 %	9,07	2,5 %
Mäntsälä	50		0,6 %	0	4	8,0 %	11	30,0 %	10,70	3,9 %
Hattula	27		0,7 %	0	1	3,7 %	7	29,6 %	10,14	4,0 %
Laukas	21		0,3 %	0	1	4,8 %	4	23,8 %	8,95	6,0 %
Hela landet	37223	1170	1,4 %	241	1440	4,5 %	6103	20,3 %	10,67	3,1 %

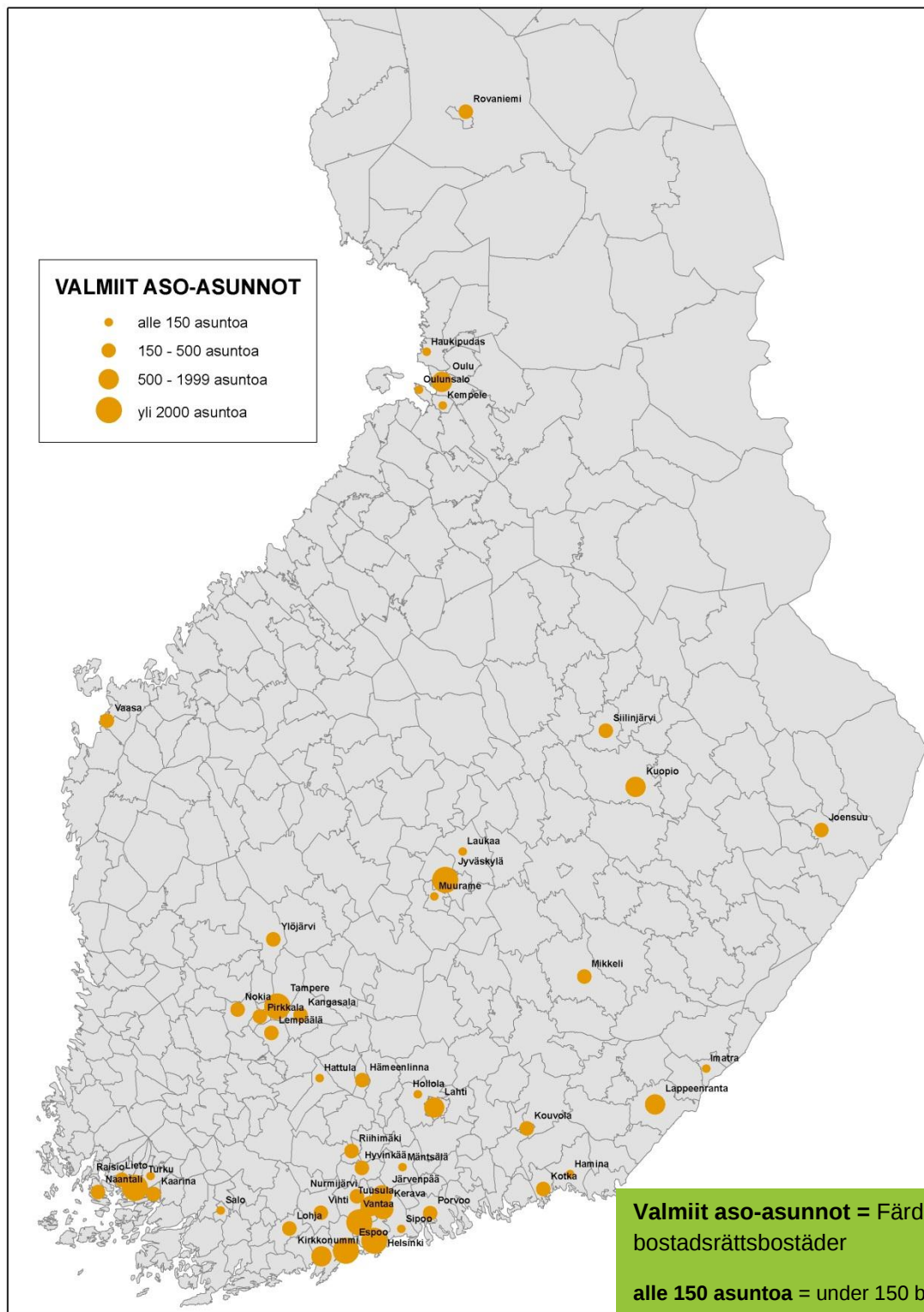
*) Andelen hushåll som bor i bostadsrättsbostäder av alla stadigvarande bosatta hushåll, Statistikcentralen 2011

**) bostadsrättsbyten och uthyrda bostäder under 2012, dividerat med antalet bostäder, nya bostäder (2012) har inte beaktats.

***) bruksvederlag i genomsnitt (€/m2/mån) utan bruksavgifter

Bilaga 2.

Färdiga bostadsrättsbostäder i Finland 1.1.2012



Pohjakartta © Maanmittauslaitos lupa nro 7/MLL/10

Valmiit aso-asunnot = Färdiga bostadsrättsbostäder

alle 150 asuntoa = under 150 bostäder

150-500 asuntoa = 150-500 bostäder

500-1999 asuntoa = 500-1999 bostäder

yli 2000 asuntoa = över 2000 bostäder