
Översikt av bostadsmarknaden 2/2013

3.5.2013

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) samlar in och analyserar uppgifter om bostadsmarknaden och byggandet och gör utredningar i anslutning till dessa. I översikten av bostadsmarknaden bedömer ARA det aktuella läget och framtidsutsikterna på hyres- och ägarbostadsmarknaden samt för byggandet. Översikten publiceras två till tre gånger om året.

Tyngdpunkten i översikten 2/2013 ligger på att utreda den kommunala hyresbostadsmarknaden i hela landet och speciellt i landskapens centralstäder. Skillnaderna mellan de kommunala bostadsmarknaderna bedöms med hjälp av ARA-indexet som består av flera olika mätare. Utöver ARA-bostäderna har också den fritt finansierade hyresbostadsmarknaden beaktats. Hyresbostadsmarknaden i huvudstadsregionen behandlades mer ingående i årets första bostadsmarknadsöversikt. Också bostadslösheten har diskuterats i en egen utredning 1/2013.

Uppgifterna i utredningen grundar sig på uppgifter om bostadsmarknaden som ARA samlat in från kommunerna. År 2012 svarade 297 av de 320 kommunerna på det finska fastlandet på enkäten, svarsprocenten var 92,8. De centrala uppgifterna i enkäten har sammanställts i bilaga 1 och 2 (Befolknings- och bostadsmarknadsuppgifter per kommun och tillväxtcentrum 2012) I bilaga 3 finns också hyresuppgifter från kommunerna, som baseras på statistik om mottagarna av allmänt bostadsbidrag från FPA i januari 2013.



Innehåll

1	MARKNADSLÄGET FÖR ARAS HYRESBOSTÄDER 2012	3
2	ANTALET TOMMA ARA-BOSTÄDER BÖRJADE ÖKA	3
3	ARA-INDEXET SOM INDIKATOR FÖR HYRESMARKNADEN I KOMMUNERNA	4
4	RESERVATIONER GÄLLANDE RESULTAT OCH TOLKNING.....	5
5	RESULTAT	5
6	SAMMANFATTNING AV MARKNADSSITUATIONEN I KOMMUNERNA.....	6
7	SAMBANDET MELLAN DEN FRITT FINANSIERADE OCH DEN REGLERADE HYRESMARKNADEN	6
8	HYRESMARKNADENS DILEMMAN	8
	Bilagetabeller	10

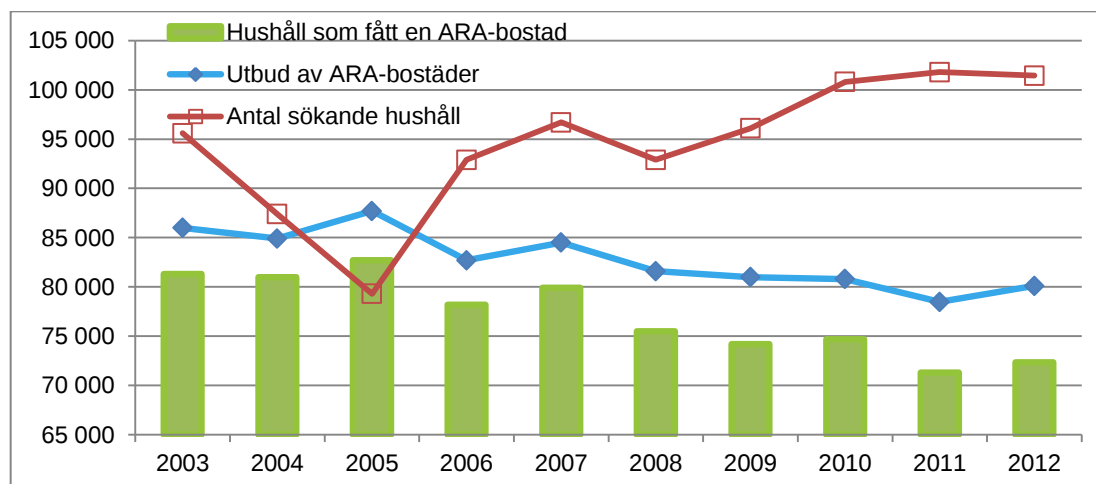
1 MARKNADSLÄGET FÖR ARAS HYRESBOSTÄDER 2012

Under 2012 fanns det strax över 80 000 ARA-hyresbostäder, varav 3 200 nya, att söka i kommunerna. Drygt 72 000 hushåll fick en ARA-hyresbostad under året. Trots att både utbudet (2,1 %) och antalet hushåll som fick en bostad (1,5 %) ökade under 2012, stod för tredje året i rad mer än 100 000 hushåll i kö för att få en ARA-bostad. Situationen var svårast i huvudstadsregionen där mer än 40 000 hushåll köade för en ARA-bostad.

Statistiken enligt landskap visar att antalet sökande ökade endast i Nyland och Österbotten, var oförändrat i Egentliga Finland, och sjönk i alla andra landskap. I Kajaland sjönk antalet hushåll som sökte en ARA-bostad med 31 procent, i Södra Savolax med 24 procent och i Satakunta och Lappland med 20 procent.

Av all sökande i landet hade var fjärde ett akut behov av en bostad, i Helsingfors varannan. Andelen sökande som bestod av enpersonshushåll fortsatte att öka, antalet överskred för första gången 60 procent. Kajaland (70,0 %) och Österbotten (69,5 %) hade det högsta antalet sökande från enpersonshushåll. Andelen sökande under 25 år var 31,4 procent.

Diagram 1. Utbud och efterfrågan på ARA-bostäder 2003-2012.



2 ANTALET TOMMA ARA-BOSTÄDER BÖRJADE ÖKA

Problemet med tomma bostäder finns främst på orter med minskande befolkning, men problemet förekommer också i växande kommuner vars ARA-bostadsbestånd inte motsvarar efterfrågan.

Enligt enkäten om bostadsmarknaden fanns det i slutet av år 2012 cirka 5 400 ARA-hyresbostäder som hade stått **tomma i minst två månader** i hela landet. Detta är cirka 900 bostäder (19 %) fler än året innan. Mer än hälften av bostäderna hade varit tomma i minst sex månader. Antalet tomma ARA-bostäder var lägst i Södra Karelen (0,2 %) och högst i Lappland (8,5 %). I elva kommuner stod över 20 procent av ARA-beståndet tomt.

År 2012 var den genomsnittliga **nyttjandegraden** för ARA-bostäderna 93,2 procent. Nyttjandegraden varierade mellan 100 och 67 procent. I elva kommuner låg nyttjandegraden under 70 procent. **Omsättningen** på ARA-bostäderna var i genomsnitt 27,7 procent under 2012. I huvudstadsregionen var omsättningen endast 10,6 procent,

i Södra Österbotten 33,2 procent. I huvudstadsregionen är omsättningen mindre eftersom ARA-hyrorna är förmånliga jämfört med de fritt finansierade bostäderna.

Tabell 1. De tomma bostädernas andel av beståndet 2012.

Tomma ARA-bostäder	kommuner totalt	procent-andel
> 20 %	11	3 %
10-20 %	30	9 %
5-10 %	45	14 %
< 5 %	189	59 %
inga uppgifter	45	14 %
totalt	320	100 %

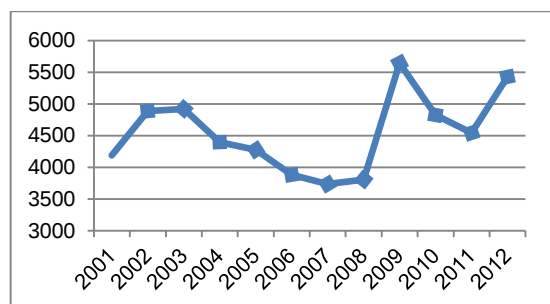


Diagram 2. Tomma ARA-bostäder på 2000-talet.

3 ARA-INDEXET SOM INDIKATOR FÖR HYRESMARKNADEN I KOMMUNERNA

Med hjälp av ARA-indexet kan man analysera hur ARA-hyresbostadsmarknaden i olika kommuner skiljer sig åt och hur respektive marknad fungerar. ARA-indexet beräknas utifrån enkäten om bostadsmarknaden i kommunerna. Som mätare har använts:

- 1) Fått bostad/sökande
- 2) Andelen akut sökande
- 3) Omsättning av hyresgäster
- 4) nyttjandegraden för ARA-bostäderna
- 5) Bostadslösa/1 000 invånare

ARA-indexets värden ligger mellan 0 och 50. Ju högre värde, desto svårare är det att få en ARA-bostad i kommunen. Låga värden anger ett överutbud på ARA-bostäder. Kommunernas svar och ARA-indexen som beräknats utifrån dem finns i de bifogade tabellerna 1 och 2. Utgående från resultaten har kommunerna delats in i fem klasser:

Tabell 2. ARA-indexets klasser och tolkning av marknadssituationen.

ansträngd	30-50	efterfrågan är ständigt större än utbudet, mycket svårt att få en bostad
tämligen ansträngd	20-30	efterfrågan överstiger utbudet, tämligen svårt att få en bostad
god/normal	15-20	efterfrågan och utbud är i balans, ibland måste man vänta på att bostäder ska bli lediga
måttligt överutbud	10-15	underutnyttjade och tomma bostäder finns i någon mån, en bostad fås relativt lätt
överutbud	0-10	bostäderna har låg nyttjandegrad och många bostäder är tomma, en bostad fås lätt

4 RESERVATIONER GÄLLANDE RESULTAT OCH TOLKNING

Bostadsmarknadssituationen i olika kommuner kan jämföras med hjälp av ARA-indexet. Man måste dock ta hänsyn till att indexet baseras på uppgifter som kommunerna själva har uppgett och att beräkningssätt och exakthet varierar från kommun till kommun (bl.a. andelen akut bostadssökande, bostadslösa osv.). En del av mätarna gäller dessutom tvärsnittssituationen 15.11.2012, som kan ha avvikit från normalsituationen. Det bör poängteras att en klassificering enligt indexvärdet ger en avsiktligt förenklad bild av marknaden. Skillnaderna är små mellan till exempel kommuner som ligger nära indexgränsen men i olika klasser.

5 RESULTAT

Alla fyra kommunerna i huvudstadsregionen överskred 30 poäng, dvs. gränsen för **ansträngd hyresmarknad**. I praktiken betyder det här att det är mycket svårt att få en ARA-bostad i de här kommunerna. Också de som är i akut behov av bostad måste på grund av bostadsbristen vänta för att få en hyresbostad. Svårast är situationen i Helsingfors, där ARA-indexet närmar sig maxvärdet (50), medan ARA-indexet i Esbo, Vanda och Grankulla ligger mellan 30 och 35. I ARAs föregående bostadsmarknadsöversikt 1/2013 diskuterades hyresbostadsmarknaden i huvudstadsregionen mer ingående.

Flera kranskommuner kring huvudstadsregionen har en **tämligen ansträngd hyresmarknad** (ARA-index 20-30), t.ex. Träskända, Kervo, Hyvinge, Nurmijärvi, Riihimäki, Borgå och Lojo. Sjutton kommuner placerar sig i den här kategorin. Bland dessa är Kuopio den enda staden som är centralstad i ett landskap. I de här kommunerna kan man få vänta länge på en ARA-bostad, men möjligheterna att erbjuda bostäder till akut bostadssökande är bättre än i kommuner med ansträngd hyresmarknad.

Tabell 3. Kommuner enligt marknadssituation, befolkningsuppgifter och ARA-bestånd 2012.

Marknadsläget för ARA-bostäder	ARA-index	kommuner totalt	%	Invånarantal	%	befolkningsförändring*	Bostäder	%
ansträngd	30-50	4	1 %	1 074 655	20 %	1,3 %	132 041	30 %
tämligen ansträngd	20-30	17	5 %	457 816	9 %	0,1 %	33 593	8 %
god/normal	15-20	45	14 %	1 479 135	27 %	0,1 %	129 495	30 %
måttligt överutbud	10-15	95	30 %	1 398 706	26 %	-0,4 %	88 094	20 %
överutbud	0-10	121	38 %	810 296	15 %	-0,8 %	42 248	10 %
Inget ARA-index ¹	..	38	12 %	176 989	3 %	-0,7 %	6 977	2 %
		320	100 %	5 397 597	100 %	-0,4 %	432 448	100 %

*) oviktat genomsnittsvärde

Fyrtiofem kommuner hade en **balanserad eller normal hyresmarknad** (ARA-index 15-20). Balans betyder i det här sammanhanget att efterfrågan och utbud på hyresbostäder motsvarar varandra på årsnivå, och att det inte uppstår några långa

¹ ARA-indexet kan inte beräknas på grund av bristfälliga uppgifter.

bostadsköer eller problem med underutnyttjade eller tomma bostäder. Tidvis kan man få vänta på en bostad på grund av hög nyttjandegrad. Bland de stora städerna placerar sig bl.a. Tammerfors, Åbo, Jyväskylä, Lahtis, Björneborg, Joensuu, Villmanstrand och S:t Michel i den här klassen.

Städer med **måttligt överutbud** (ARA-index 10-15) är bl.a. Tavastehus, Vasa, Uleåborg, Seinäjoki, Rovaniemi, Kouvola, Karleby och Kajana samt flera mindre kommuner. I de här kommunerna är det relativt lätt att få en bostad, vilket beror på ett rikligt utbud av ARA-bostäder i förhållande till efterfrågan. Överutbudet uppstår till följd av stor omsättning på bostäder och/eller ett ökande antal tomma bostäder, även om det oftast inte ännu utgör något allvarligt problem. I den här kategorin återfinns 95 kommuner (30 %).

I 121 kommuner (38 %) finns ett **överutbud** av ARA-bostäder (ARA-index 0-10). I de här kommunerna är bostädernas nyttjandegrad låg och antalet tomma bostäder ansevärt i förhållande till bostadsbeståndets storlek. De flesta av dessa kommuner är små med en minskande befolkning och har inte i tid anpassat sitt bostadsbestånd till en nivå som motsvarar efterfrågan. Kommuner med fler än 20 000 invånare i den här kategorin är Nyslott, Varkaus och Äänekoski.

6 SAMMANFATTNING AV MARKNADSSITUATIONEN I KOMMUNERNA

Grovt taget kan kommunerna delas in i tre klasser enligt hur ansträngd bostadsmarknaden är:

- 45 kommuner har en **god eller normal marknadssituation**. I dessa finns 27 procent av befolkningen och 30 procent av ARA-beståndet. I den här klassen finns små, stora, växande och krympande kommuner/städer.
- I områden med **ansträngd eller tämligen ansträngd** marknad bor 1,5 miljoner finländare (29 %) i 21 kommuner, som innehar 38 procent av ARA-beståndet i Finland. Befolkningsökningen och de dyra fritt finansierade hyres- och ägarbostäderna ökar efterfrågan på ARA-bostäder.
- Två tredjedelar av kommunerna har ett **överutbud** i större eller mindre grad. I de här kommunerna bor 41 procent av befolkningen, men på deras område finns bara 30 procent av ARA-beståndet. Den gemensamma nämnaren är att befolkningen minskar.

7 SAMBANDET MELLAN DEN FRITT FINANSIERADE OCH DEN REGLERADE HYRESMARKNADEN

Fyrtionio procent av hyresbostäderna är fritt finansierade. De skiljer sig från ARA-bostäderna genom att de inte har några begränsningar gällande hyresbestämningen och valet av hyresgäster. Ägarna till de fritt finansierade hyresbostäderna består till två tredjedelar av privatpersoner eller småplacerare som äger en eller flera enrummare, och till en tredjedel av institutionella placerare som utövar yrkesmässig uthyrningsverksamhet och som äger flera hyresbostäder.

Hyrorna för de fritt finansierade hyresbostäderna bestäms av marknaden, hyrorna i **gamla hyresförhållanden** är vanligen indexbundna och stiger alltså i takt med inflationen, medan priserna i **nya hyresförhållanden** bestäms enligt utbud och efterfrågan. Ökande efterfrågan gör det möjligt att ta ut högre hyror i nya hyresförhållanden. På motsvarande sätt sänks eller bibehålls hyresnivån till följd av svag efterfrågan, ifall hyresvärden vill få bostaden uthyrd. Långvarig brist på hyresbostäder gör att skillnaderna i hyresnivån ökar medan ett överutbud minskar skillnaderna.

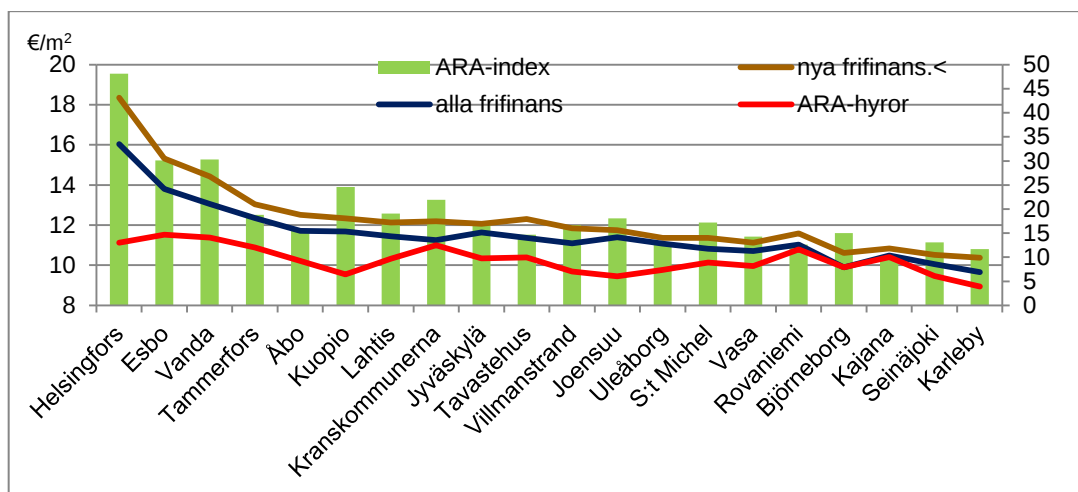


Diagram 3. Bostadshyror 2012 (vänster axel) och ARA-indexet (höger axel).

Helsingfors, Esbo och Vanda skiljer sig från de övriga genom de höga hyrorna för fritt finansierande bostäder och större skillnader i hyresnivån än i andra kommuner. Under 2012 var medelhyran enligt Statistikcentralen 11,26 euro per kvadratmeter för en ARA-bostad i huvudstadsregionen, 15,33 euro för en fritt finansierad hyresbostad och 17,41 euro för ett nytt hyresförhållande i en fritt finansierad bostad. Skillnaderna i hyresnivån var stora också i Åbo, Kuopio, Villmanstrand och Joensuu. I Kajana, Björneborg och Rovaniemi var skillnaderna i hyresnivån däremot mycket små. I 172 kommuner i Finland var medelhyran (€/m²) för ARA-bostäderna dyrare än för de fritt finansierande bostäderna.

Tabell 4. Hyror under 2012, årlig förändring och skillnader i hyresnivån. (Källa: Statistikcentralen)

	ARA-hyror		frifinansierade hyror		nya frifinansierade		skillnad frifinans. gamla och nya	skilln. ARA- och frifinans. hyror	skillnader totalt
	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	%	%	%
Helsingfors	11,13	4,1	16,04	4,9	18,35	6,0	14,4	44,1	58,5
Esbo	11,52	2,0	13,81	4,4	15,32	3,5	10,9	19,9	30,8
Vanda	11,38	5,3	13,06	3,8	14,43	5,5	10,5	14,8	25,3
Tammerfors	10,89	3,5	12,35	2,6	13,04	2,2	5,6	13,4	19,0
Åbo	10,22	3,4	11,71	3,2	12,52	2,9	6,9	14,6	21,5
Kuopio	9,55	4,8	11,68	4,2	12,34	3,9	5,7	22,3	28,0
Lahtis	10,32	3,8	11,44	3,4	12,13	3,2	6,0	10,9	16,9
Kranskommunerna	10,99	4,0	11,25	4,0	12,20	2,8	8,4	2,4	10,8
Jyväskylä	10,34	3,9	11,63	2,9	12,07	2,3	3,8	12,5	16,3
Tavastehus	10,39	2,6	11,36	3,6	12,31	4,5	8,4	9,3	17,7
Villmanstrand	9,69	2,5	11,09	2,3	11,85	3,9	6,9	14,4	21,3
Joensuu	9,45	3,9	11,40	3,3	11,74	2,9	3,0	20,6	23,6
Uleåborg	9,77	2,0	11,07	2,9	11,37	2,4	2,7	13,3	16,0
S:t Michel	10,14	3,5	10,82	5,0	11,37	4,9	5,1	6,7	11,8
Vasa	9,96	2,2	10,71	3,6	11,13	1,6	3,9	7,5	11,5
Rovaniemi	10,79	3,7	11,03	1,8	11,58	2,8	5,0	2,2	7,2
Björneborg	9,89	2,3	9,90	2,5	10,61	2,3	7,2	0,1	7,3
Kajana	10,40	3,7	10,49	4,0	10,83	5,0	3,2	0,9	4,1
Seinäjoki	9,46	3,6	10,06	2,8	10,52	1,0	4,6	6,3	10,9
Karleby	8,94	2,7	9,66	4,6	10,37	1,3	7,3	8,1	15,4
Kouvola	8,39	3,6	9,36	2,7	10,05	2,2	7,4	11,6	18,9

Hyresuppgifterna för de mindre kommunerna finns i bilaga 3, **Hyreskostnader för mottagare av allmänt bostadsbidrag från FPA i januari 2013**. Mer information om de verkliga hyrorna finns också på webbtjänsten **Asuntojenvuokrat.fi** som upprätthålls av miljöministeriet och ARA. Tjänsten innehåller information om nya hyresavtal för fritt finansierade bostäder i Helsingfors, Esbo och Vanda. Tjänsten utvidgas med hyresuppgifter från Tammerfors, Åbo, Uleåborg, Jyväskylä och Lahtis den 7 maj 2013.

8 HYRESMARKNADENS DILEMMAN

Huvudstadsregionen

Den svaga tillgången på ARA-bostäder i huvudstadsregionen tvingar dem som söker en hyresbostad att söka sig till den fritt finansierade hyresmarknaden trots de dyra hyrorna. Ökad efterfrågan höjer hyrorna på nya fritt finansierade bostäder. Man kompenserar för dyra kvadratmeterpriser genom att välja mindre bostäder så att totalhyran hålls inom gränserna för betalningsförmågan. Antalet mottagare av allmänt bostadsbidrag ökar och hälften av dem bor redan i fritt finansierade hyresbostäder. Skillnaden mellan hyrorna i fritt finansierade bostäder och ARAs hyror växer, vilket bidrar till att omsättningen i ARA-bostäderna är mycket låg. När utbudet minskar ökar bostadslösheten. En del av hyresgästerna söker sig till kranskommunerna.

Kommuner med minskande befolkning

ARA-bostadsbeståndet är för stort i förhållande till efterfrågan. Också på den fritt finansierade bostadsmarknaden finns ett överutbud, vilket sänker priserna och hyrorna. De frifinansierade hyrorna är flexibla och deras kvadratmeterpris ligger på samma nivå eller är förmånligare än de självfinansierade ARA-bostäderna. Hyresgästerna flyttar till fritt finansierade hyresbostäder, vilket leder till att omsättningen på ARA-bostäder ökar och beläggningsgraden minskar. Hyrorna måste höjas på grund av för låg beläggningsgrad och renoveringar skjuts upp. Bostadsbeståndet förfaller. Det är svårt att få nya hyresgäster och också de befintliga flyttar ut om de har möjlighet. Om man ansöker om befrielse från begränsningar för bostäderna och säljer dem till utomstående, finns risken att de hamnar på den fritt finansierade hyresmarknaden och överutbudet kan inte balanseras.

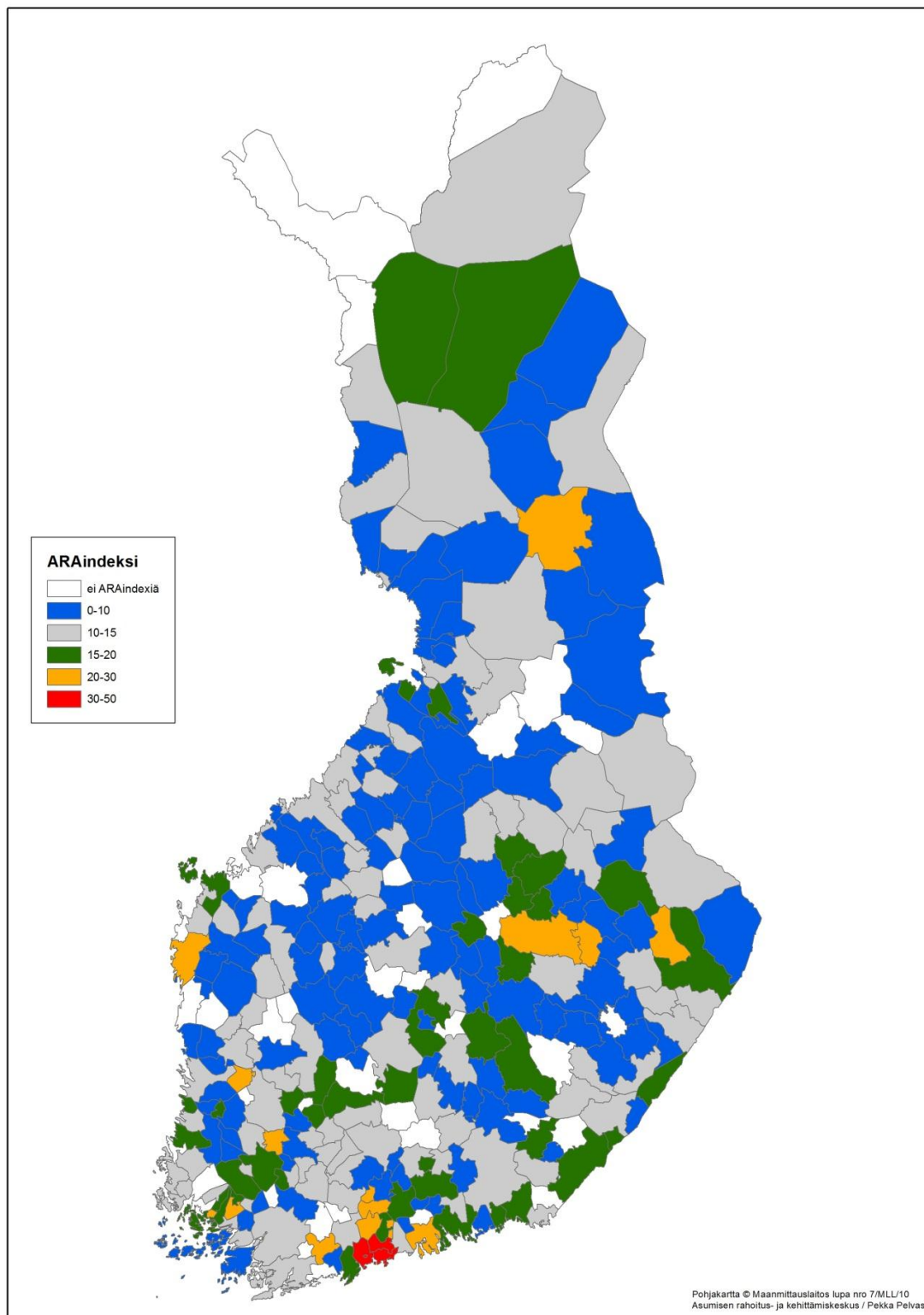


Diagram 4. Kommunerna enligt ARA-indexet 2012.

BILAGETABELLER (på finska)

Bilaga 1. Befolknings- och bostadsmarknadsuppgifter om ARA-bostäder kommunvis 2012:

<http://www.ara.fi/download/noname/%7B2B8448A4-FBA8-4DBE-A800-3EEF8CA0E61A%7D/44781>

Bilaga 2. Befolknings- och bostadsmarknadsuppgifter om ARA-bostäder i tillväxtcentrum 2012

<http://www.ara.fi/download/noname/%7BFDC89721-E6DE-4158-9A49-5C3AD309CDBC%7D/44782>

Bilaga 3. Statistik om mottagarna av allmänt bostadsbidrag från FPA i januari 2013

<http://www.ara.fi/download/noname/%7B4C0737D8-0D8A-462F-B860-A9455D5B8B9D%7D/44783>