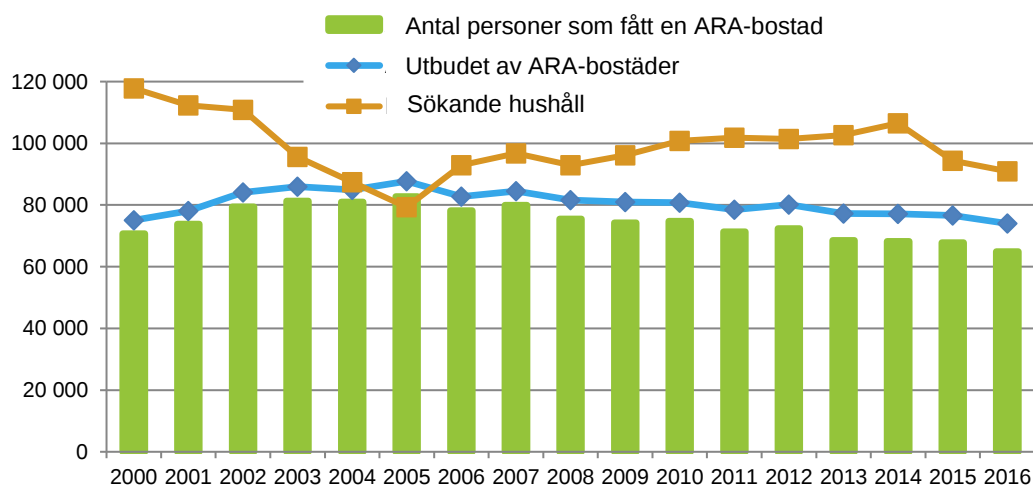


Översikt av bostadsmarknaden 1/2017

Publicerad 6.4.2017 och uppdaterad 25.4.2017

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 av bostadsmarknaden 1/2017 ligger på kommunernas hyresbostadsmarknader. Situationen på kommunernas bostadsmarknader 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.



Figur 1. Utbud och efterfrågan på ARA-bostäder 2005–2016 i Fastlandsfinland.

Innehåll

1	Antalet personer som köar för en ARA-bostad minskade.....	3
1.1.	Det blir vanligare att bo på hyra, antalet ARA-bostäder minskar	4
1.2.	Antalet tomma ARA-bostäder ökade för femte året i rad.....	5
1.3.	ARA-bostäderna har dålig nyttjandegrad i 100 kommuner.....	6
1.4.	Minst omsättning på ARA-bostäder i huvudstadsregionen.....	6
2	Läget på hyresmarknaden i kommunerna.....	7
2.1.	Marknadsläget för hyresbostäder förbättrades i de stora städerna	7
2.2.	Överutbud av ARA-bostäder i tre fjärdedelar av kommunerna.....	9
3	Hyrorna steg mest i huvudstadsregionen	10
3.1.	Hyrn blir inte billigare genom att man byter bostad	11
4	Utsikterna på hyresmarknaden för 2017.....	13
5	Sammanfattning av marknadsläget för hyresbostäder i kommunerna	14
Bilagor		15
	Bilaga 1. Bostadsmarknadsuppgifter om ARA-bostäder kommunvis 2016	15
	Beräkning av ARA-indexet, undantag och tolkning.....	16
	Kommunsammanslagningar.....	17
	Annan information om hyres- och bostadsmarknaden.....	17

1 ANTALET PERSONER SOM KÖAR FÖR EN ARA-BOSTAD MINSKADE

I slutet av 2016 köade 91 000 hushåll i hela Finland för en ARA-hyresbostad, vilket var 3,7 procent mindre än året innan. 32 procent av sökandena var under 25 år. Elva procent hade invandrarbakgrund¹. Var femte sökande hade ett mycket brådskande behov av en bostad.

Antalet personer som köade för en ARA-bostad ökade mest i Lahtis (24,1 %), Uleåborg (23,4 %) och Rovaniemi (16,1 %). I Vasa, Åbo och Tavastehus minskade köerna dock med närmare 30 procent under ett år. Också i Helsingfors (4,7 %) och Vanda (21,6 %) minskade bostadsköerna. Av de sökande är 40 % från huvudstadsregionen.

Tabell 1. Efterfrågan och utbudet på ARA-bostäder i huvudstadsregionen och landskapens centralstäder 2016.

Kommun	Invårantal		Bostadskö		Fått bostad		ARA-bost. totalt	per 1 000 inv.	
	12/2016	förändring	sökande	förändring	totalt	förändring		ARA-bost.	kö
Hela landet	5 502 593	0,3 %	90 957	-3,7 %	64 849	-4,4 %	360 857	66	17
Helsingfors	635 591	1,1 %	20 200	-4,7 %	5 790	-0,5 %	66 007	104	32
Esbo	274 522	1,9 %	7 500	1,4 %	3 650	-1,4 %	21 482	78	27
Tammerfors	228 173	1,3 %	5 098	-18,2 %	3 740	-4,3 %	20 182	88	22
Vanda	219 196	2,2 %	8 378	-21,6 %	3 112	1,7 %	16 667	76	38
Uleåborg	200 466	1,0 %	3 185	23,4 %	4 065	-9,1 %	14 632	73	16
Åbo	187 564	0,9 %	3 944	-29,5 %	2 911	-19,9 %	17 495	93	21
Jyväskylä	138 780	1,0 %	4 817	15,7 %	2 728	-3,8 %	13 122	95	35
Lahtis	119 377	0,6 %	2 160	24,1 %	1 852	11,1 %	9 900	83	18
Kuopio	112 980	0,7 %	2 690	0,2 %	2 354	1,2 %	11 333	100	24
Kouvola	85 231	-0,7 %	873	-17,7 %	891	-15,8 %	5 072	60	10
Björneborg	85 002	-0,4 %	399	-25,6 %	617	-1,3 %	2 929	34	5
Joensuu	75 881	0,5 %	1 334	-14,2 %	1 372	-8,3 %	7 218	95	18
Villmanstrand	72 773	-0,1 %	1 238	-9,4 %	1 711	5,1 %	7 316	101	17
Tavastehus	67 867	-0,2 %	643	-28,0 %	407	-52,9 %	4 418	65	9
Vasa	67 598	0,0 %	835	-29,9 %	1 036	-6,1 %	5 294	78	12
Rovaniemi	62 246	0,7 %	1 131	16,1 %	881	-12,2 %	3 786	61	18
Seinäjoki	62 053	0,8 %	305	-13,8 %	980	-8,7 %	4 128	67	5
S:t Michel	54 494	-0,2 %	671	-4,3 %	984	-4,1 %	4 364	80	12
Karleby	47 715	0,4 %	280	-17,6 %	658	12,9 %	2 404	50	6
Kajana	37 522	-0,3 %	251	5,9 %	743	2,3 %	2 966	79	7

*) Siffrorna omfattar inte bostadsrättsbostäder

¹Annan nationalitet än finsk eller annat modersmål än finska eller svenska. Detta efterfrågades för första gången i ARAs bostadsmarknadsenkät, så det finns ingen tidigare information att jämföra med.

År 2016 fanns det 74 000 ARA-bostäder som kunde sökas. Antalet ARA-bostäder som kunde sökas minskade med 3,7 procent, vilket minskade ARA-bostadsbeståndet med cirka 8 500 bostäder (2,3 %). Antalet ARA-bostäder påverkas förutom av nyproduktionen även ARA-bostäder som befriats från begränsningar.²

Sammanlagt 65 000 hushåll fick en ARA-bostad, vilket är 4,4 procent mindre än året innan. Endast i Lahtis (11,1 %), Vanda (1,7 %) och Kuopio (1,2 %) ökade antalet personer som fått en ARA-bostad, i övriga stora städer minskade antalet (tabell 1).

Antalet personer som söker ARA-bostäder påverkas av tillgången på hyresbostäder i förhållande till efterfrågan. Köer bildas i städer där det finns få hyresbostäder till rimligt pris och där ARA-hyrorna är förmånligare än marknadshyrorna. Bristen på små bostäder gör det svårare att få efterfrågan och utbud att mötas. År 2016 bestod 60 procent av de hushåll som sökte en ARA-bostad av en person, medan endast 27 procent av ARA-bostäderna var ettor. Motsvarande situation råder i fråga om marknadsbestämda hyresbostäder, andelen ettor som erbjöds var 22 procent (Vuokraovi.com, 28.3.2017).

De asylsökande hade en mindre inverkan på ARA-bostadsmarknaden än förväntat. På grund av strängare kriterier fick ungefär 8 000 sökande asyl 2016, vilket var 6 000 personer fler än 2015. ARAs enkät visar att den ökade invandringen inte trappade upp efterfrågan på ARA-bostäder i huvudstadsregionen eller andra stora städer. Personer som fått uppehållstillstånd skaffade i regel en bostad på den fria marknaden.

1.1. Det blir vanligare att bo på hyra, antalet ARA-bostäder minskar

Utbudet av ARA-bostäder och antalet personer som fått en bostad har minskat sedan 2012 (figur 1). Samtidigt ha det blivit vanligare på hyra, men en allt större andel av hyresgästerna bor numera i en marknadsbestämd hyresbostad. Andelen personer som bor i ARA-bostäder har på tio år minskat med 10 procentenheter och understeg 40 procent 2015. Ändringen förklaras med att ARA-bostadsbeståndet har minskat och antalet fritt finansierade hyresbostäder ökat markant i huvudstadsregionen och i andra tillväxtcentra de senaste fem åren.

² En del "före detta" ARA-bostäder som befriats från begränsningar kommer ut på hyresmarknaden, men de berörs inte längre av begränsningar gällande valet av hyresgäster eller hyran. I statistiken räknas de som fritt finansierade hyresbostäder.

Tabell 2. Andelen hushåll som bor på hyra (Statistikcentralen) och ARA-bostäder som omfattas av begränsningar.

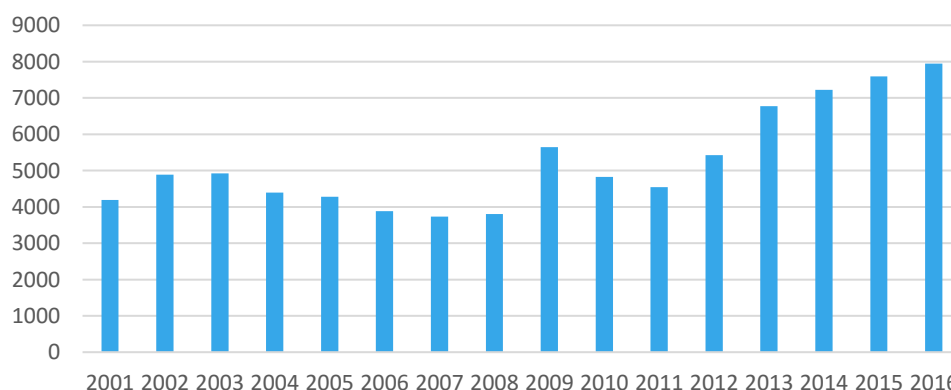
	2005	2010	2015
ARA-hyra	15,6 %	14,7 %	12,5 %
Fritt finansierad	16,2 %	15,8 %	19,3 %
Andel ARA-hushåll av alla som bor på hyra	49,1 %	48,2 %	39,2 %
ARA-hyresbostäder	412 000	386 000	374 000

Vanda (38), Jyväskylä (35) och Helsingfors (32) hade de längsta köerna till ARA-bostäder i förhållande till invånarantalet. Köerna var kortast i Björneborg (5), Seinäjoki (5) och Karleby (6), som hade det lägsta antalet ARA-bostäder per invånare. Helsingfors, Villmanstrand och Kuopio har proportionellt sett flest ARA-bostäder, minst 100 ARA-bostäder per 1 000 invånare (tabell 1).

1.2. Antalet tomma ARA-bostäder ökade för femte året i rad

I de kommuner som svarade på bostadsmarknadsenkäten fanns i slutet av 2016 7 950 ARA-bostäder som stått tomma i minst två månader. Andelen tomma bostäder i hela ARA-beståndet var 2,2 procent. Sammanlagt 560 bostäder för specialgrupper stod tomma. Antalet tomma ARA-bostäder ökade med 350 jämfört med året innan. År 2006 fanns det 3 900 tomma ARA-bostäder, så antalet har fördubblats på tio år (figur 2).

Kvantitativt sett fanns det flest tomma ARA-bostäder i Kemi (384), Nyslott (279), S:t Michel (220), Rovaniemi (208) och Salo (204), medan antalet tomma bostäder i förhållande till kommunens totala antal ARA-bostäder var störst i Luhanka (53 %), Karijoki (48 %) och Rautjärvi (37 %).



Figur 2. Tomma ARA-bostäder 2001–2016.

Tabell 3 visar att problemet med tomma bostäder är vanligast i kommuner som förlorar flest invånare. Sammanlagt 72 kommuner hör till kategorin med störst underutnyttjande (mer än 10 procent står tomma). Dessa utgör 6 procent av hela landets ARA-bostadsbestånd. År 2015 var motsvarande siffra 67 kommuner.

Antalet kommer som hör till den bästa kategorin (under 2 procent står tomma) ökade från 94 till 103 kommuner under 2016. Tre fjärdedelar av ARA-hyresbostäderna finns i dessa kommuner.

Tabell 3. Tomma ARA-bostäder, fördelning enligt kommun, 2016.

Andelen tomma	Kommuner tot.	Kommunandel (%)	Tomma ARA-bostäder	ARA-bostäder (st.)	ARA-bost. andel %	Genomsnittlig befolkningsförändring
> 20 %	24	8 %	1 556	5 961	2 %	-1,6 %
10-20 %	48	16 %	1 806	12 668	4 %	-0,9 %
5-10 %	39	13 %	1 886	26 749	7 %	-0,8 %
2-5 %	69	23 %	1 383	43 545	12 %	-0,3 %
<= 2 %	103	35 %	1 315	270 172	75 %	-0,2 %
Inga uppgifter	14	5 %	..	1 762	0 %	-1,3 %
tot.	297	100 %	7 946	360 857	100 %	-0,7 %

1.3. ARA-bostäderna har dålig nyttjandegrad i 100 kommuner

År 2016 var den genomsnittliga nyttjandegraden för kommunalt ägda ARA-bostäder 90,9 procent. Siffran är ett medelvärde av kommunernas nyttjandegrad som inte har vägts med antalet bostäder. Nyttjandegraden skulle i stort sett förbli densamma om situationen granskades enligt kommun (tabell 4). I 42 kommuner var nyttjandegraden utmärkt, det vill säga minst 98 procent. I 100 kommuner, var tredje kommun i Fastlandsfinland, låg nyttjandegraden under 90 procent.

Tabell 4. Nyttjandegraden för kommunernas normala ARA-hyresbostäder 2015–2016.

Klassificering	Nyttjandegrad (%)	2016		2015	
		kommuner	%	kommuner	%
Utmärkt	>=98,0	42	14 %	45	15 %
God	95,0 – 97,9	62	21 %	58	19 %
Nöjaktig	90,0 – 94,9	69	23 %	72	24 %
Svag	< 90,0	100	34 %	103	34 %
Inga uppgifter		24	8 %	23	8 %
	tot.	297	100 %	304	100 %

I alla städer med över 100 000 invånare låg nyttjandegraden på minst 98 procent, med undantag för Jyväskylä (96,0 %) och Uleåborg (96,2 %). Av landskapens centralstäder hade Kouvolan (92,4 %), S:t Michel (94,3 %), Björneborg (90,6 %), Rovaniemi (89,0 %) och Vasa (92,7 %) en nyttjandegrad på under 95 procent.

1.4. Minst omsättning på ARA-bostäder i huvudstadsregionen

År 2016 var omsättningen på kommunernas ARA-bostäder 24,9 procent. Året innan var omsättningen 24,7 procent. I Helsingfors låg omsättningen på stadens ARA-bostäder på 10 procent, i Vanda på 12 procent och i Esbo på

14 procent. I Tammerfors, Åbo, Jyväskylä, Kuopio och Lahtis var omsättningen cirka 20 procent. Även i övriga landskaps centralstäder hölls omsättningen under 30 procent.

Sammanlagt 75 kommuner hade en omsättning som låg under 20 procent, medan 64 kommuner hade en stor omsättning, över 30 procent. En stor omsättning ökar kostnaderna för disponentverksamhet, marknadsföring och fastighetsskötsel samt försämrar nyttjandegraden. En låg omsättning (under 15 %) är bra för ägaren, men vittnar samtidigt om att det råder brist på hyresbostäder till rimligt pris. Om situationen på hyresmarknaden är svår lönar det sig inte att byta bostad för en person som fått en förmånlig hyresbostad eftersom en flytt skulle öka boendekostnaderna i väsentlig grad. Det återstår att se hur den lagändring som trädde i kraft i början av 2017 påverkar omsättningen på hyresgäster i huvudstadsregionen.³

Tabell 5. Omsättning på ARA-bostäder i kommuner 2015–2016.

Omsättning (%)	2016		2015	
	kommuner	%-andel	kommuner	%-andel
mycket stor > 40	17	6 %	12	4 %
stor 30 - 40	47	16 %	66	22 %
normal 20 - 29,9	134	45 %	128	43 %
låg 10 - 19,9	67	23 %	57	19 %
mycket låg < 10	8	3 %	8	3 %
*- inga uppgifter	24	8 %	26	9 %
tot.	297	100 %	297	100 %
genomsnitt	24,9		25,3	

2 LÄGET PÅ HYRESMARKNADEN I KOMMUNERNA

ARA har sedan 2012 bedömt hur väl kommunernas hyresbostadsmarknad fungerar med hjälp av ARA-indexet. Tack vare indexet kan man jämföra läget på hyresmarknaden i en kommun med läget i andra kommuner, och därtill kan man bedöma utvecklingen i kommunen med hjälp av förändringar i indexet. Värdena i indexet grundar sig på uppgifter från kommunerna.

Beräkningsgrunderna för ARA-indexet finns i slutet av utredningen. Uppgifter om bostadsmarknaden per kommun och ARA-indexet hittas i bilaga 1.

2.1. Marknadsläget för hyresbostäder förbättrades i de stora städerna

År 2016 var Helsingfors den enda stad som placerade sig i kategorin *ansträngt* marknadsläge (>30), men även där var läget bättre än någonsin under den tid

³ Inkomstgränserna i lagändringen berör ARA-bostäder i huvudstadsregionen. Gränserna gäller nya hyresgäster och beslut om val av hyresgäster som fattas från den 1 januari 2017. Då en hyresgäst byter bostad granskas dessutom om sökandens inkomster ligger under de fastställda inkomstgränserna.

ARA-indexet använts. Vanda åkte för första gången ner till kategorin *tämligen ansträngt*, där Esbo hade placerat sig redan året innan (tabell 5).

Det förbättrade marknadsläget för hyresbostäder i huvudstadsregionen beror på det ökade utbudet av fritt finansierade hyresbostäder, eftersom det inte skedde några förändringar i utbudet av ARA-bostäder. I Vanda ökade antalet personer som fått en ARA-bostad med 1,7 procent, medan antalet i Helsingfors minskade med 0,5 procent och i Esbo med 1,4 procent jämfört med 2015.

Tabell 6. ARA-index i de stora städerna 2012–2016.

Kommun	2012	2013	2014	2015	2016	Förändring (enh.)	Marknadsläget för ARA- bostäder
Helsingfors	48,1	46,8	47,2	43,0	41,8	-1,2	Ansträngt
Vanda	30,3	32,1	32,3	33,1	28,7	-4,4	Tämligen ansträngt
Esbo	30,1	30,0	33,7	29,2	27,8	-1,4	
Kuopio	24,6	22,5	20,2	20,5	20,2	-0,3	
Kranskommunerna	21,9	20,4	19,0	17,4	19,1	1,7	Balanserat
Åbo	15,8	17,4	17,2	19,0	18,7	-0,3	
Tammerfors	18,8	17,6	20,7	20,6	17,8	-2,8	
Jyväskylä	17,4	16,9	16,5	16,2	17,6	1,4	
Lahtis	19,1	20,3	17,3	17,3	17,2	-0,1	
Uleåborg	13,1	12,8	11,9	12,2	13,0	0,8	Måttligt överutbud

Av de stora städerna hölls Kuopio just och just kvar i kategorin *tämligen ansträngt* medan Tammerfors åkte ner till kategorin *balanserat* där även Åbo, Jyväskylä och Lahtis ligger. Även i Tammerfors är det förbättrade marknadsläget en följd av det ökade utbudet av fritt finansierade hyresbostäder eftersom antalet personer som fick en ARA-bostad minskade med 4,3 procent.

Av de stora städerna låg endast Uleåborg i kategorin *måttligt överutbud* av ARA-bostäder. Uleåborgs aktiva markpolitik och planläggning skapar rikligt med tomter för aktörer som bygger såväl hyres- som ägarbostäder, och tack vare detta har bostädernas pris- och hyresnivå hållits på en förmånlig nivå jämfört med andra stora städer. Ett måttligt överutbud gynnar hyresgästerna, men medför huvudbry för bostädernas ägare i form av en lägre nyttjandegrad och högre omsättning.

Till kranskommunerna har räknats de tio kommunerna utanför huvudstadsregionen som omfattas av MBT-avtalen. Siffran 19,1 i tabell 5 är ett medelvärde, men kommunernas bostadsmarknadsläge varierar från *måttligt överutbud* i Vichtis och Mäntsälä till *ganska ansträngt* i Hyvinge, Träskända, Kervo och Kyrkslätt (bilaga 1).

Tabell 7. ARA-index i landskapens centralstäder 2012–2016.

Kommun	2012	2013	2014	2015	2016	Förändring (enh.)	Marknadsläget för ARA- bostäder
Tavastehus	14,7	15,4	15,4	13,0	15,8	2,8	Balanserad
Joensuu	18,1	16,1	16,6	15,1	14,9	-0,2	Måttligt överutbud
Kajana	10,3	9,4	11,8	9,1	12,9	3,8	
Kouvola	12,3	11,6	12,1	12,5	12,4	-0,1	
S:t Michel	17,2	16,1	12,0	13,3	12,3	-1,0	
Villmanstrand	16,7	13,4	13,2	13,6	11,9	-1,7	
Vasa	14,3	11,9	9,6	11,3	11,6	0,3	
Seinäjäki	13,1	13,3	12,0	10,1	11,6	1,5	
Björneborg	15,0	13,1	12,0	12,0	11,3	-0,7	
Karleby	11,7	11,9	12,2	11,4	10,3	-1,1	
Rovaniemi	12,6	11,6	10,7	10,4	9,7	-0,7	Överutbud

Bland de övriga landskapens centralstäder steg Tavastehus till kategorin *balanserat* marknadsläge. Däremot föll Joensuu just och just till kategorin *måttligt överutbud* och Rovaniemi till *överutbud*. Tabell 6 vittnar om att flera av landskapens centralstäder har åtminstone måttliga utmaningar att hålla ARA-bostadsbeståndet konkurrenskraftigt. Inte ens befolkningstillväxten garanterar en hög nyttjandegrad för ARA-bostäder, om det på samma marknad finns rikligt med fritt finansierade, förmånliga hyresbostäder.

2.2. Överutbud av ARA-bostäder i tre fjärdedelar av kommunerna

Av tabell 7 framgår att ett *tämligen ansträngt* marknadsläge rådde i 13 kommuner. Utöver ovan nämnda städer omfattar denna kategori även flera av Helsingfors kranskommuner, till exempel Hyvinge, Träskända, Kervo, Kyrkslätt och Borgå. Kommunerna i denna grupp inbegriper 17 procent av befolkningen och 18 procent av alla ARA-hyresbostäder ligger inom dess område. Befolkningstillväxten var i genomsnitt 0,6 procent.

32 kommuner rådde ett *balanserat* marknadsläge. Detta område omfattar 20 procent av befolkningen och 22 procent av ARA-bostäderna. Till gruppen hör många olika typer av kommuner på olika håll i Finland. I kommuner med balans möter utbud och efterfrågan varandra på årsnivå, och bostadsbrist eller problem med nyttjandegraden uppstår endast sporadiskt. I kommuner med ett balanserat marknadsläge finns tomma bostäder, men andelen inkuranta bostäder utgör endast en liten del ARA-beståndet. I kommuner med balans var befolkningstillväxten i genomsnitt 0,0 procent 2016.

Tabell 8. Kommuner enligt marknadsläge, befolkning och ARA-bestånd 2016.

Marknadsläget för ARA-bostäder	ARA-index	Kommuner tot.	%	Invånarantal	%	Befolkningsförändring*	ARA-bostäder	%
Ansträngt	30-50	1	0 %	635 591	11 %	1,1 %	66 007	18 %
Tämligen ansträngt	20-29,9	13	5 %	912 619	17 %	0,6 %	65 963	18 %
Balanserat	15-19,9	32	11 %	1 094 470	20 %	0,0 %	80 289	22 %
Måttligt överutbud	10-14,9	84	28 %	1 631 391	30 %	-0,5 %	90 646	25 %
Överutbud	0-9,9	140	47 %	1 106 047	20 %	-1,0 %	55 191	16 %
Inget ARA-index	..	27	9 %	93 256	2 %	-1,0 %	2 761	1 %
		297	100 %	5 473 374	100 %	-0,6 %	360 857	100 %

84 kommuner hade ett *måttligt överutbud* och 140 kommuner ett *överutbud* av ARA-bostäder. Det totala antalet kommuner minskade med elva jämfört med föregående år. Siffrorna är inte fullständigt jämförbara eftersom det under året genomfördes fyra kommunsammanslagningar och dessutom kunde ARA-index inte räknas för 27 kommuner (21 kommuner år 2015).

41 procent av ARA-bostäderna är belägna i en kommun med överutbud, medan motsvarande andel var 38 procent år 2015 och 34 procent år 2014. I kommunerna med måttligt överutbud minskade befolkningen med 0,5 procent och i kommunerna med överutbud med 1,0 procent på ett år. Uppgifter om bostadsmarknaden per kommun och ARA-index hittas i bilaga 1.

3 HYRORNA STEG MEST I HUVUDSTADSREGIONEN

ARA-hyrorna steg i genomsnitt med 1,5 procent på ett år. Höjningen av ARA-hyrorna stävjades av den låga inflationen, som påverkar fastställandet av självkostnadshyror. Dessutom höjde flera husbolag som lider av underutnyttjande i måttlig grad sina ARA-hyror på grund av överutbud på marknaden.

År 2016 ökade skillnaderna mellan ARA- och marknadshyrorna i alla städer med fler än 100 000 invånare. I Helsingfors var ARA-bostäderna i genomsnitt 53 procent förmånligare. I Esbo var skillnaden 27 procent, i Joensuu 21 procent, i Kuopio 20 procent, i Vanda 19 procent och i Tammerfors 16 procent. I Björneborg och Rovaniemi var ARA-bostäderna dyrare än bostäder med marknadsbestämda hyror. I början av 2017 rådde samma situation i 211 kommuner utanför tillväxtcentren.⁴

De marknadsbestämda hyrorna steg med 2,6 procent i hela landet, medan ökningen var 3,6 procent året innan. I Helsingforsregionen steg hyrorna snabbare än i resten av landet: hyrorna höjdes i Esbo (3,9 %), kranskommunerna (3,5 %), Helsingfors (3,3 %) och Vanda (3,2 %). Hyrorna steg emellertid i långsammare takt än 2015 i de stora städerna, med undantag för Esbo och Lahtis (tabell 8).

⁴ FPA:s hyresstatistik för allmänt bostadsbidrag, februari 2017

Det ökade utbudet syntes tydligare i nya hyresförhållanden, som i huvudstadsregionen steg med endast 1,2 procent och i resten av landet med 1,6 procent. Ett år tidigare steg de nya hyrorna med 3,4 procent i huvudstadsregionen och med 2,7 procent i resten av landet.

Av de stora städerna var det endast i Uleåborg som de nya hyrorna (2,2 %) steg mer än hela beståndet av marknadsbestämda hyror (1,8 %). I Villmanstrand, Seinäjoki och Kouvola sjönk medelhyrorna i nya avtal. Mest steg de nya hyrorna i kranskommunerna (3,1 %).

Tabell 9. Uppgifter om hyrorna från 2016 (Statistikcentralen).

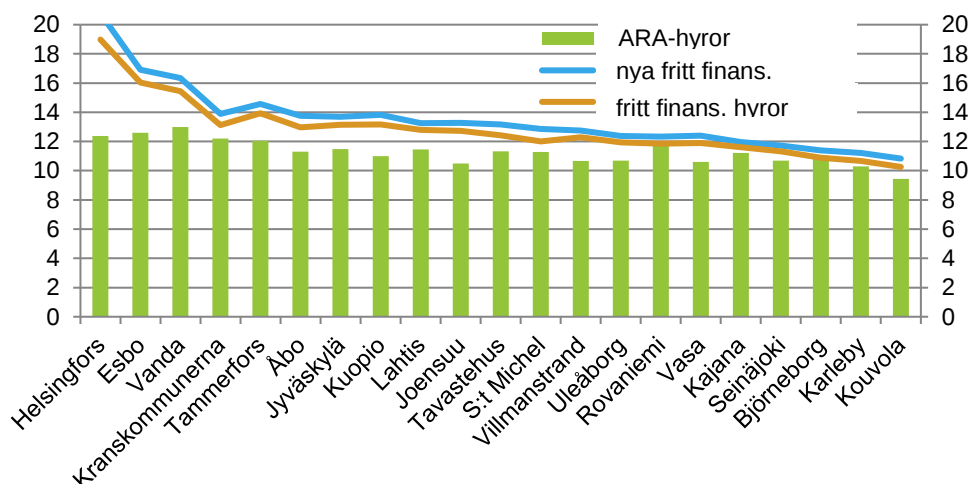
Stad	ARA-hyror		Fritt finans. hyror		Nya fritt finans.		Skillnad fritt finans. och ARA-hyror	
	€/m ²	Förändring på ett år	€/m ²	Förändring på ett år	€/m ²	Förändring på ett år	€/m ²	%
Helsingfors	12,38	1,9 %	18,98	3,3 %	20,77	1,2 %	6,60	53,3 %
Esbo	12,59	2,2 %	16,03	3,9 %	16,91	0,7 %	3,44	27,3 %
Vanda	12,99	1,4 %	15,44	3,2 %	16,35	2,1 %	2,45	18,9 %
Kranskommunerna	12,20	1,8 %	13,13	3,5 %	13,89	3,1 %	0,93	7,6 %
Tammerfors	12,05	1,4 %	13,94	2,3 %	14,57	1,7 %	1,89	15,7 %
Åbo	11,30	1,1 %	12,96	2,2 %	13,76	1,7 %	1,66	14,7 %
Jyväskylä	11,48	1,3 %	13,15	1,9 %	13,70	1,7 %	1,67	14,5 %
Uleåborg	10,69	0,3 %	11,95	1,8 %	12,38	2,2 %	1,26	11,8 %
Kuopio	11,00	2,1 %	13,16	2,3 %	13,82	1,6 %	2,16	19,6 %
Lahtis	11,45	1,4 %	12,80	2,4 %	13,25	1,5 %	1,35	11,8 %
Joensuu	10,50	1,6 %	12,73	1,6 %	13,27	0,6 %	2,23	21,2 %
Tavastehus	11,33	1,3 %	12,42	1,3 %	13,17	1,8 %	1,09	9,6 %
S:t Michel	11,29	1,0 %	12,00	1,7 %	12,87	3,0 %	0,71	6,3 %
Villmanstrand	10,66	1,5 %	12,29	1,5 %	12,74	-2,1 %	1,63	15,3 %
Rovaniemi	11,89	1,2 %	11,85	1,5 %	12,34	1,6 %	-0,04	-0,3 %
Vasa	10,60	0,6 %	11,90	2,3 %	12,41	2,4 %	1,30	12,3 %
Kajana	11,21	3,0 %	11,62	1,1 %	11,97	3,0 %	0,41	3,7 %
Seinäjoki	10,68	1,5 %	11,33	1,3 %	11,71	-0,4 %	0,65	6,1 %
Björneborg	11,04	0,9 %	10,88	1,9 %	11,40	0,9 %	-0,16	-1,4 %
Karleby	10,30	3,3 %	10,67	3,4 %	11,21	0,0 %	0,37	3,6 %
Kouvola	9,45	1,5 %	10,26	-0,2 %	10,83	-0,2 %	0,81	8,6 %

3.1. Hyran blir inte billigare genom att man byter bostad

Även om utbudet av hyresbostäder ökade, steg hyrorna i snabbare takt än inflationen och bostädernas pris i nästan alla stora städer 2016. Varför hejdade det ökade utbudet inte höjningen av hyrorna? Lönar det sig att byta hyresbostad? Kan en ARA-bostad vara en räddning bland de dyra hyrorna?

En central orsak till att de gamla marknadsbestämda hyrorna stiger är de index- och höjningsvillkor som ingår i avtalen. En stor del av hyresgästerna

godkänner höjningarna eftersom det upplevs vara jobbigt att förhandla om nya hyresvillkor.



Figur 3. Genomsnittshyrorna i huvudstadsregionen och landskapens centralstäder 2016

Av figur 3 och tabell 8 framgår att nya hyresavtal i större städer var dyrare än det övriga marknadsbestämda hyresbeståndet, även om skillnaden minskade under 2016. Det är dyrast att byta hyresbostad i Helsingfors, där ett nytt hyresförhållande kalkylmässigt höjer hyran med 1,80 euro per kvadratmeter. Månadshyran för en bostad på 50 kvadratmeter höjs med 90 euro, och till detta tillkommer flyttkostnader. Om den gamla bostadens hyra var 1 000 euro, ökar en höjning på 4 procent hyran med "endast" 40 euro.

Det blir alltså förmånligare att nöja sig med sin gamla hyresbostad, trots att hyran höjs. I övriga stora städer är skillnaden mellan hyrorna för nya och gamla bostäder under 1 euro per kvadratmeter, så där har hyresgäster som byter bostad ett aningen bättre läge (tabell 8).

Många prutar på boendekostnaderna genom att byta till en mindre bostad. I Helsingfors och många andra städer gäller principen om att ju mindre, desto populärare. Hyran per kvadratmeter stiger, men den totala hyran minskar. Man kan eftersträva lägre boendekostnader genom att flytta till ett förmånligare område, men resekostnader kan äta upp det man sparar. Det är också möjligt att ansöka om en ARA-bostad med ett rimligare pris, men för att få en sådan i huvudstadsregionen förutsätts att man har ett mycket brådskande behov av en bostad.

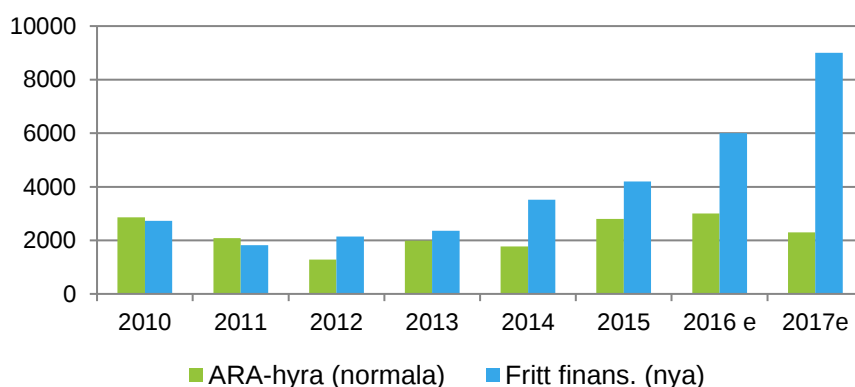
4 UTSIKTERNA PÅ HYRESMARKNADEN FÖR 2017

År 2016 kommer att gå till historien tack vare tre rekord inom bostads- och byggproduktionen på 2000-talet:

- 1) Antalet bostäder som började byggas steg till nästan 38 000 bostäder
- 2) Av de påbörjade bostäderna var 72 procent höghusbostäder
- 3) Antalet hyresbostäder som började byggas överskred 10 000 bostäder.

Ovan nämnda bostäder kommer att stå färdiga i huvudsak under 2017, som kommer att bli ett rekordår vad gäller antalet bostäder som står färdiga. Hur klarar marknaden av det ökade utbudet?

Konsumenterna har fått en starkare tilltro under början av 2017. Under de två första månaderna ökade handeln med gamla bostäder med 7,5 procent jämfört med 2016. Särskilt livlig var handeln med nya bostäder (Fastighetsförmedlarnas Centraförbund 15.3.2017), vilket skapar gynnsamma utgångspunkter för tillväxt inom bostadshandeln under 2017.



Figur 4. Hyresbostäder som står färdiga 2010–2017, uppskattning

Källa: RT, Statistikcentralen, Forecon, ARA

Utbudet av bostäder med marknadsbestämd hyra ökar kraftigt under 2017. Nya hyresbostäder blir färdiga i huvudstadsregionen, kranskommunerna och andra stora städer. De marknadsbestämda hyrornas stigning avtar till 2 procent i hela landet och till 2,5 procent i huvudstadsregionen. Det ökade utbudet påverkar främst nya hyresförhållanden, i vilka den genomsnittliga hyran hålls på samma nivå som 2016.

Ett måttligt överutbud minskar hyresbostädernas nyttjandegrad och ökar omsättningen, men på grund av hyreshusbolagens goda lönsamhet och låga räntenivå iakttas ännu inga sänkta hyror. Hyresvärdarnas inkomster minskar dock jämfört med 2016, vilket hejdar iveren att bygga nya hyresbostäder. Trycket på att gallra bland byggkostnaderna och minska bostädernas genomsnittliga storlek ökar i takt med att det blir svårare att hyra ut nya bostäder.

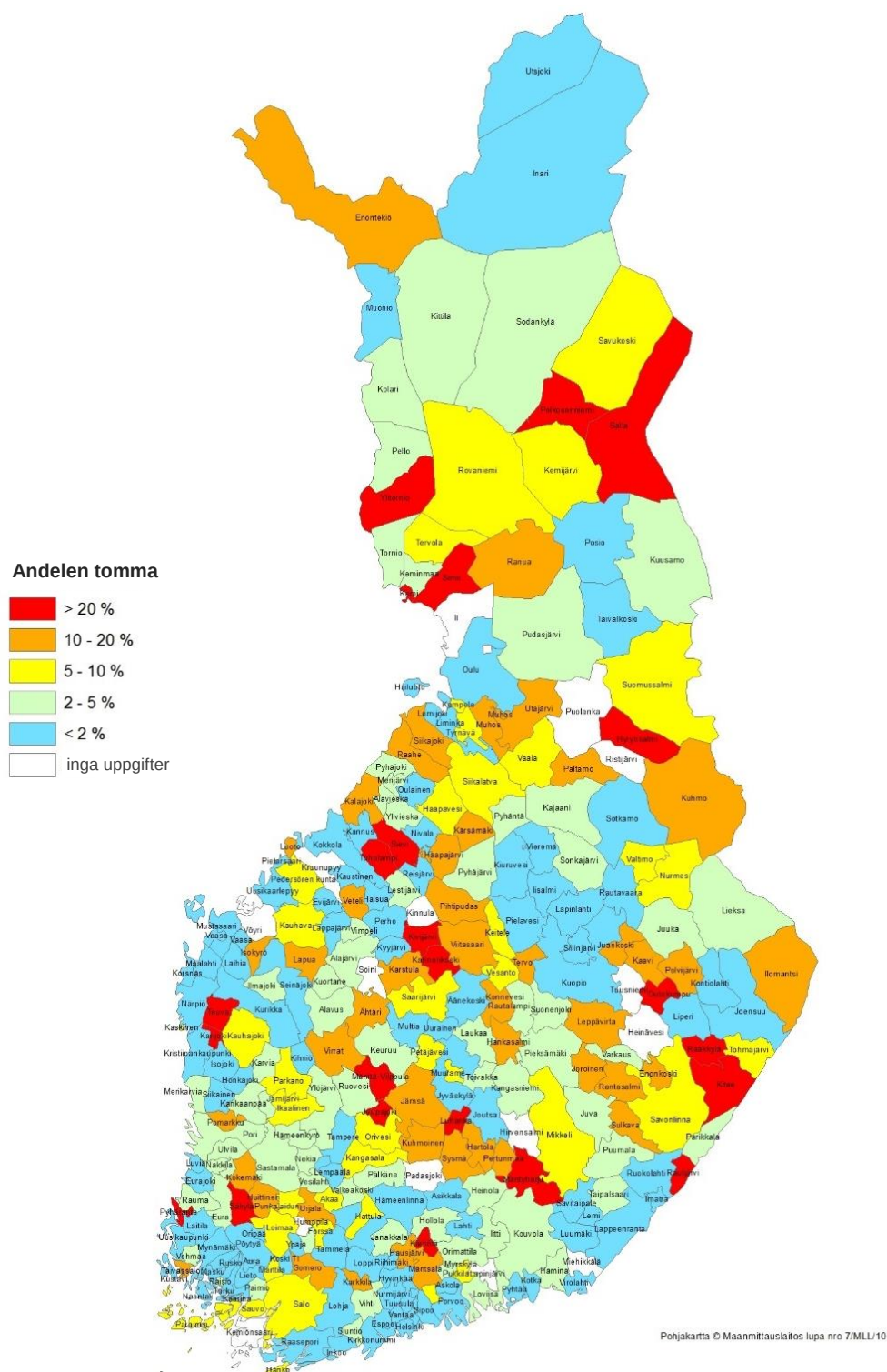
Det ökade utbudet av bostäder med marknadsbestämd hyra förkortar köerna till ARA-bostäder i huvudstadsregionen och andra tillväxtcentra. Efterfrågan på ARA-bostäder förblir på en hög nivå i huvudstadsregionen och andra stora städer, där skillnaden mellan ARA-hyror och marknadsbestämda hyror är störst.

5 SAMMANFATTNING AV MARKNADSLÄGET FÖR HYRESBOSTÄDER I KOMMUNERNA

- Köerna till ARA-bostäder förkortades med 3,7 procent i hela landet jämfört med 2015. Antalet sökande minskade med 8,1 procent i huvudstadsregionen.
- Den ökade invandringen ökade inte efterfrågan på ARA-bostäder i huvudstadsregionen eller i andra stora städer.
- Sammanlagt 65 000 hushåll fick en ARA-bostad, vilket är 4,4 procent mindre än året innan. Den proportionerliga andelen hyresgäster som bor i en ARA-bostad har minskat från 50 procent till under 40 procent på tio år.
- I slutet av 2016 fanns det 7 950 tomma ARA-bostäder. Antalet ökade med 4,6 procent på ett år. Av dessa bostäder var 560 avsedda för specialgrupper. Antalet tomma bostäder ökade för femte året i rad.
- Det ökade antalet bostäder med marknadsbestämd hyra har förbättrat marknadsläget i stora städer. Helsingfors marknadsläge klassificeras fortsättningsvis som ansträngd.
- I Esbo, Vanda och Kuopio klassificerades marknadsläget fortfarande som tämligen ansträngt medan Tammerfors åkte ner till kategorin balanserat där även Åbo, Jyväskylä och Lahtis ligger. Av de stora städerna hade endast Uleåborg ett måttligt överutbud.
- 84 kommuner hade ett måttligt överutbud och 140 kommuner ett överutbud av ARA-bostäder. Typiskt för kommuner med överutbud är att befolkningen minskar och ARA-bostadsbeståndet förfaller.
- Marknadshyrorna steg i långsammare takt under 2016. Mest steg priserna i huvudstadsregionen, i genomsnitt med 3,4 procent på ett år.
- ARA-hyrorna steg i genomsnitt med 1,5 procent under året. Den låga inflationen och det svaga marknadsläget hejdar höjningen av hyrorna i kommuner där ARA-bostäderna underutnyttjas.
- Skillnaderna mellan ARA-hyror och marknadsbestämda hyror ökade i de stora städerna eftersom ARA-hyrorna steg i mindre grad. I övriga Finland är ARA-hyrorna vanligen högre än marknadshyrorna.
- Under 2017 kommer ett rekordstort antal bostäder med marknadsbestämd hyra att stå färdiga. Det ökade utbudet gör att hyrorna stiger i långsammare takt. Köerna till ARA-bostäder minskar, men efterfrågan hålls på en hög nivå i huvudstadsregionen och andra stora städer, där prisskillnaderna jämfört med marknadshyrorna är större.

BILAGOR

Bilaga 1. Bostadsmarknadsuppgifter om ARA-bostäder kommunvis 2016



Figur 5. Andelen tomma ARA-bostäder i kommunerna 2016.

Beräkning av ARA-indexet, undantag och tolkning

Värdena i ARA-indexet grundar sig på de uppgifter som ARA samlat in från kommunerna. Bostadsmarknadsenkäten från 2016 hade en svarsprocent på 93,9. Sammanlagt 279 av Fastlandsfinlands 297 kommuner besvarade enkäten.

Kommunerna får uppgifter av sammanslutningar som äger ARA-bostäder och svarar utifrån dessa på ARAs bostadsmarknadsenkät. Till kommuner vars siffror tydligt avviker från de övriga svaren har skickats en begäran om att kontrollera svaren.

ARA-indexets värden ligger mellan 0 och 50. Följande indikatorer används för att beräkna ARA-indexet:

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

I tolkningen av ARA-indexet bör följande beaktas:

- En del av indikatorerna gäller tvärsnittssituationen 15.11.2016, som kan ha avvikit från normalsituationen.
- Om en uppgift av fem har saknats, beräknas ARA-indexet som medelvärdet av fyra variabler.
- Om den omsättning av hyresgäster som kommunen uppgett har verkat motstridig eller helt och hållet saknats, har man för indexet beräknat omsättningen av hyresgäster genom antalet bostäder som kan sökas i förhållande till ARA-hyresbostadsbestånd.
- I beräkningen av nyttjandegraden och omsättningen av hyresgäster har man använt uppgifter från den största ägaren i fråga om kommuner som äger få eller inga ARA-bostäder.
- I tabellerna i bilagorna finns uppgifter om antalet ARA-bostäder i kommunerna. Dessa inbegriper endast ARA-hyresbostäder som omfattas av begränsningar, inga bostadsrättsbostäder finns med.
- 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.

Kommunsammanslagningar

Kommunsammanslagningar 2016

Lahtis och Nastola

Kurikka och Jalasjärvi

Hollola och Hämeenkoski

Säkylä och Kjulo

Kommunsammanslagningar 2017

Euraåminne och Luvia

Kuopio och Juankoski

Annan information om hyres- och bostadsmarknaden

- ARAs bostadsmarknadsöversikter:
http://www.ara.fi/sv-FI/ARAdatabank/Statistik_och_utredningar/Bostadsmarknaden
- Hyresuppgifter från mottagare av allmänt bostadsbidrag från FPA 2/2017:
[http://www.ara.fi/sv-FI/ARAdatabank/Statistik_och_utredningar/Hyresuppgifter_per_kommun/Hyresuppgifter_om_dem_som_far_allmant_bo\(29041\)](http://www.ara.fi/sv-FI/ARAdatabank/Statistik_och_utredningar/Hyresuppgifter_per_kommun/Hyresuppgifter_om_dem_som_far_allmant_bo(29041))
- Man kan bekanta sig med bostadpriser och -hyror i ARAs och miljöministeriets nättjänst:
<http://asuntojen.hintatiedot.fi/>
- PTT:s översikt av bostadsmarknaden (på finska):
<http://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2017-ennuste.html>