

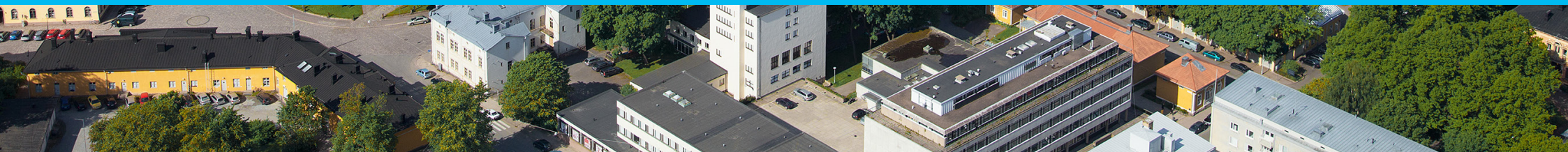


TURKU
ÅBO



Resultatbedömning av Åbo stads bostadsaffärsverksamhet

Åbo stads revisionsnämnd
15.5.2018





Innehåll

1. Inledning	4
2. Behovet av bostadsaffärsverksamheten som staden bedriver och dess viktigaste mål	5
3. Aktörer och finansiering av verksamheten	6
4. Åbo stads ägarstyrning och tillsyn	7
5. Bostadsaffärsverksamhetens avkastning	10
6. Kundeffekterna och samhällsliga effekter av bostadsaffärsverksamheten	12
7. Väsentliga observationer, måluppnåelse och genomslagskraft	13
8. Sammanfattning	20

1. Inledning

Åbo stad deltar i bostadsaffärsverksamheten via tre koncernsammanslutningar. Koncernsammanslutningarna är TVT asunnot Oy ("TVT"), Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy ("Vaso") och Turun Ylioppilaskyläsäätiö. Moderstaden bedriver inte direkt omfattande uthyrning av bostäder. Det har ställts upp mål för koncernsammanslutningarna främst i dokumentet om ägarpolitik och i budgeten (verksamhetsplan) som stadsfullmäktige har godkänt. Stadsstyrelsens koncernsektion har också ställt upp mål för sammanslutningarna i fråga om verksamheten och ekonomin. Rutinanvisningar för sammanslutningarna ingår också i koncerndirektivet och i stadskoncernens regelverk.

Enligt 121§ hör det till revisionsnämndens uppgifter att bedöma **huruvida de mål för verksamheten och ekonomin som fullmäktige satt upp har nåtts i kommunen och kommunkoncernen och huruvida verksamheten är ordnad på ett resultatrikt och ändamålsenligt sätt**. I bedömningen har bland annat effektivitetskedjan (nedan) som finns i Statens revisionsverks anvisning för effektivitetsrevisions och ur vilken granskningsperspektiv för effektivitetsrevisionen har härletts. Inför bedömningen har ledningen för sammanslutningar som bedriver bostadsaffärsverksamhet och representanter för Åbo stads koncernledning intervjuats.

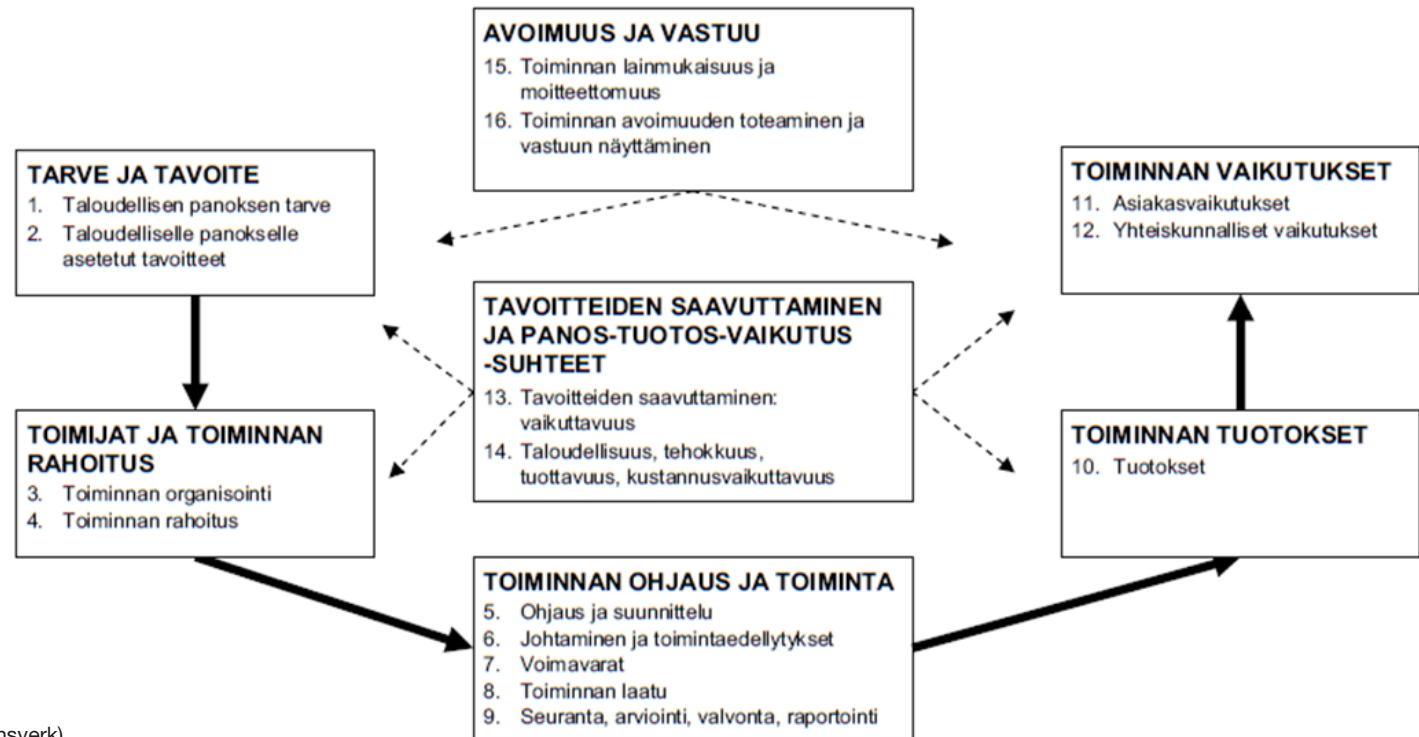


Bild 1. Effektivitetskedja (källa: Statens revisionsverk)

2. Behovet av bostadsaffärsverksamheten som staden bedriver och dess viktigaste mål

Efterfrågan på bostäder påverkas avsevärt av förändringen i befolkningmängden. Under fem år har Åbos genomsnittliga befolkningstillväxt varit 1 800 personer per år. Hela befolkningstillväxten 2017 förutsågs uppgå till ca 1 600 personer (Åbo befolkningsöversikt september 2017). Det är möjligt att den så kallade positiva strukturändringen påskyndar befolkningstillväxten under de närmsta åren.

Enligt dokumentet om ägarpolitik 2016 - 2020 som Åbo stadsfullmäktige har godkänt (12.12.2016 § 206) är målet för den bostadsaffärsverksamhet som staden bedriver att **se till ett tillräckligt hyresbostadsbestånd** i Åbos stads område. TVT:s mål är att särskilt se till ett **utbud av bostäder till skäliga priser och det sociala boendet**. Vasos företagsspecifika riktlinje går ut på att ansvara för produktionen av ett **mångsidigt bostadsutbud** genom att för sin del se till ett tillräckligt utbud av bostadsrättsbostäder genom att äga, förvalta och producera högklassiga bostadsrättshem. Ylioppilaskyläsätiös huvudsakliga mål är att se till att de som **studerar och fortsätter sina studier vid läroinrättningar efter grundskolan får hyresbostäder**. Stiftelsen har dessutom som mål att se till att utexaminerade och andra unga och utländska studerande och forskare får hyresbostäder och bostadsrättsbostäder.

Dokumentet om ägarpolitik 2016 -2020 föregicks av dokumentet om ägarpolitik 2009 - 2013 som stadsfullmäktige hade godkänt. Det tidigare dokumentet uppdaterades i stadsfullmäktige 12.12.2012, så att det trots sitt namn gällde fram tills att det nya dokumentet godkändes (december 2016).

Även Åbos stadsstrategi 2029 (Sf 23.6.2014) innehåller mål i anslutning till bostadsaffärsverksamheten. Målet är bland annat att staden vid behov handlar aktivt för att säkerställa ett tillräckligt utbud av ägo-och hyresbostäder som motsvarar efterfrågan.



3. Aktörer och finansiering av verksamheten

Moderstaden Åbo äger direkt enskilda bostadslägenheter som är uthyrda till utomstående. Största delen av uthyrningsverksamheten äger rum via de nedan uppräknade koncernsammanslutningarna.

Sammanslutning	Balansräkningens slutbelopp	Omsättning	Lånebelopp	Kapitalandel
TVT Asunnot Oy	448 milj. €	80 milj. €	318 milj. €	100 %
Egentliga Finland Asumisoikeus Oy	182 milj. €	22 milj. €	120 milj. €	56,67 %
Turun Ylioppilaskyläseätiö	158 milj. €	25 milj. €	118 milj. €	53,85 %

Tabell 1. Koncernsammanslutningar som bedriver bostadsaffärsverksamhet

I dokumentet om ägarpolitik fastställs att **staden förutsätter en skälig avkastning för det i bostadsaffärsverksamheten investerade kapitalet** så att årsavkastningen i första hand realiserar via räntorna på lån som beviljats företagen och i andra hand via utdelning.

Förutom kapitalandelen har Åbo stad möjligen finansierat koncernsammanslutningarna med lånefinansiering, kapitallån och så kallat koncernkonto.

Fastigheterna är bundna vid mycket kapital så att bostadssammanslutningarna sammanlagda lånebelopp 2016 uppgick till ca 556 miljoner euro. På grund av investeringar för nya objekt och reparationer kommer lånebeloppet att öka under de kommande åren. För hanteringen av ränterisker använder sammanslutningarna räntestöd för ARA-lån och ränteswapp.

För TVT:s del konstateras i dokumentet om ägarpolitik att en stabil **långsiktig värdestegring** förväntas för bolagets ägande. Bolaget har ett kapitallån på 28 miljoner av Åbo stad som det betalar 8 %:s ränta på under vissa förutsättningar. Räntan får emellertid inte vara högre än vad som föreskrivs i aravalånelagstiftningen. Från och med början av 2018 är den i aravalånelagstiftningen tillåtna maximala ränta 4 procent, så Åbo stads avkastning av kapitallånet minskar. Bolaget hade i slutet av 2016 långsiktiga lån för ca 300 miljoner euro av vilka Åbostads andel låg på 141 miljoner euro. I sin helhet uppgick Åbo stads ränteintäkter 2016 från bolaget till ca 6,1 miljoner euro. Avkastningen av bolagets egna kapital var 6,7 %. Bolaget betalar inte

vinstutdelning. TVT hade i slutet av 2016 ränteswapavtal för 30 miljoner. Utgående från bokslutsuppgifterna Har Vaso inte långtidslån som beviljats av Åbo stad. Bolaget hade långtidslån för ca 120 miljoner euro i slutet av 2016. Bolaget använder emellertid Åbo stads koncernkonto. Åbo stad får inte inkomstföring av bolaget. Bolaget använder inte finansieringsderivata.

Studentbystiftelsen i Åbo hade i slutet av 2016 långtidslån för ca 118 miljoner euro. Stiftelsens lånebelopp som ska förverkligas under strategiperioden efter de planerade investeringarna är 2022 ca 165 miljoner euro. I strategin fastställs att om räntenivån stiger väsentligt har det en avsevärd inverkan på kostnaderna för låneportföljen. Skyddet av låneräntor har förutom med räntestödet för ARA-lånen dessutom skötts med ett ränteswapavtal med tröskel på 25 miljoner euro (2014 - 2044). Enligt bokslutsuppgifterna verkar derivatarrangemangen skydda mot ränteökning om motparten inte till exempel har getts ensidig ångerrätt.

Åbo stads lånefordringar av Studentbystiftelsen i Åbo var ca 10 miljoner euro i vilka ingår ett räntefritt lån på 7,6 miljoner euro som Åbo stad i tiden beviljade som ersättning för förlusten till följd av nedläggningen av kongresshotell Ikituuris affärsverksamhet. Lånet förfaller 2019 och ett mål som anges i stiftelsens strategi är att Åbo stad avstår från sin lånefordran eller att den förnyas med nollränta för en bestämd tid. Enligt uppgift av Studentbystiftelsens tillsynsansvarsperson (biträdande stadsdirektör Jarkko Virtanen) är Åbo stads primära mål att stiftelsen kan avkorta fordringen som förfaller och/eller att det bestäms en gängse ränta för fordran. Det här kan emellertid vara omöjligt till följd av begränsningarna i anslutning till ARA-lagstiftningen. Enligt ett utlåtande av Studentbystiftelsen förhandlade staden och Studentbystiftelsen om frågan i juni 2017 och då kom man överens om att Studentbystiftelsen skickar en förfrågan i ärendet till ARA. I sitt svar 22.8.2017 meddelade ARA att det inte är möjligt att inkludera räntor och amorteringar för lån som tagits i syfte att täcka kostnader till följd av förluster i affärsverksamheten (nedkörningen av kongresscentret Ikituuri) i hyror för hyresobjekt som omfattas av ARA-begränsningar. Enligt tillsynsansvarspersonen utreds frågan fortfarande mellan ARA och stadens juridiska avdelning och därefter förs behandlingen av lånefordran som separat ärende till stadsstyrelsen för avgörande.

4. Åbo stads ägarstyrning och tillsyn

Enligt 47 § i kommunallagen ska genom ägarstyrning ses till att kommunkoncernens fördel som helhet beaktas i verksamhet i kommunens dottersammanslutningar. Ägarstyrning innebär åtgärder genom vilka kommunen som ägare eller medlem bidrar till bolagets eller en övrig sammanslutnings förvaltning och verksamhet. Åtgärderna kan anknyta åtminstone till inrättandeavtal, bolagsordningsbestämmelser, övriga avtal, personval, anvisningar som ges personer som representerar kommunen i olika sammanslutningar samt för övrigt utövande av kommunens bestämmanderätt. I Åbo ingår bestämmelser särskilt om ägarstyrning i koncerndirektivet.

Målsättning

Med tanke på ägarstyrningen är den väsentliga frågan vem som ställer upp budgetmålen för sammanslutningarna, det vill säga vem som beslutar om vilka nyckeltal som ska följas upp och vilka målvärdena är. Den bästa situationen uppkommer när målen genuint ställs av ägaren (stadsfullmäktige). Det sämsta torde vara att ledningen för sammanslutningens operativa ledning (t.ex. verkställande direktören) ställer upp målen för sig själv. Budgetmålen som sammanslutningens styrelse ställer upp ligger i terrängen mellan dessa två ovan nämnda. **Processen för uppställningen av budgetmålen för sammanslutningarna har inte beskrivits i Åbo.**

I aktiebolagslagen föreskrivs om beaktande av minoritetsaktieägarna. Med detta avses att bolagets bolagsstämma, styrelse eller VD inte får fatta beslut avsett eller vidta sådana åtgärder som är avsedda att medföra en viss aktieägare oberättigad fördel på de övriga aktieägarnas bekostnad. Minoritetsaktieägare ska ha en principiell rätt till exempel till vinstutdelning så när bolaget har samlat tillräckligt omfattande medel för vinstutdelning. När det gäller bostadssammanslutningar **avviker de av stadsfullmäktige uppställda budgetmålen till sin omfattning och innehåll inte utgående från om det är fråga om ett aktiebolag som i sin helhet ägs av staden (TVT), endast delvis ägt aktiebolag (Vaso) eller en självständig stiftelse (Studentbystiftelsen).**

Innehållet i målen som följs upp av stadsfullmäktige och koncernsektionen

För alla tre bostadssammanslutningar hade det i stadens verksamhetsplan (budget) ställts mål som är bindande gentemot stadsfullmäktige. Förutom dessa har sammanslutningarna mål och nyckeltal som koncernsektionen (stadsstyrelsen) följer upp. Målen och nyckeltalen som stadsfullmäktige och koncernsektionen följer överlappar delvis varandra till exempel i fråga om omsättning och rörelsevinst. Målen och nyckeltalen som koncernsektionen följer anknyter till sammanslutningarnas soliditet, kapitlets avkastning och intäktsföring eller är mål i anslutning till verksamheten. En del av målen som koncernsektionen följer är tämligen detaljerade, till exempel den genomsnittliga vårdkostnaden, antalet bostadsansökningar eller antalet anställda i sammanslutningen. I sin helhet ställer en enskild sammanslutnings målhelhet tämligen stränga ramar för beslut i samband med affärsverksamheten.

Enligt ledningen för de intervjuade sammanslutningarna ska i **ägarens måluppställning klart avskiljas vad som är nyckeltalet som ska förverkligas och vad det egentliga målet är. I den nuvarande utformningen av resultatkortet har dessa två inte skiljts åt.** I vissa fall har det för följande år förväntade värdet som bolaget gett omvandlats till budgetmål.

För sammanslutningar som bedriver bostadsaffärsverksamhet på sociala grunder är utfallet av målen och och **tolkningen av nyckeltalen inte heller entydliga.** När nästan alla bostäder är uthyrda och nyinvesteringarna och räntenivån är låga innebär det ofta att de ekonomiska nyckeltalen är goda. Risken är då att det inte finns just några som helst lediga bostäder och alla som behöver bostad får inte en. Hög utnyttjandegrad av bostäder är till exempel ett mångtydigt begrepp; ekonomiskt sett är det bra men socialt sett och med tanke på tillgången till bostäder är det dåligt. I intervjuerna konstaterades det också att **en del av målen är oklara**, som till exempel huruvida investeringsmålet ska överskridas eller underskridas för att målet ska uppfyllas.

Tillsynsansvar

I Åbo stad har tillsynsansvarspersonen utsetts att övervaka verksamheten och ekonomin hos sammanslutningar som hör till stadskoncernen, ta emot sammanslutningens kungörelser till ägaren och rapportera om sammanslutningens verksamhet till koncernledningen. Tillsynsansvarspersonen representerar ägaren gentemot sammanslutningen. Tillsynsansvarspersonen ser till att ägarens ställningstaganden ges till bolagen och att ställningstagandena utarbetas på ett i koncerndirektivet föreskrivet sätt.

Tillsynsansvarsperson för alla tre företag är biträdande stadsdirektören Jarkko Virtanen. Enligt honom skiljer sig positionen som tillsynsansvarsperson inte enligt om det är fråga om Åbo stads helt ägda (TVT) eller endast delvis ägda aktiebolag (VASO) eller om det gäller en stiftelse (Studentbystiftelsen).

Styrelsens val och styrelsearbetet

Särskilt styrelsen för ett aktiebolag har med tanke på bolagets framgång viktiga uppgifter (som påverkar värdet av aktieägarens ägande). Styrelsen har bland annat som uppgift se till att bolagets organisation är ändamålsenlig och att styrelsen är medveten om företaget situation och utvecklingen av den ekonomiska ställningen. Styrelsen fastställer sammanslutningens strategi, följer upp hur den fullföljs och fattar de viktigaste besluten om affärsverksamheten. Styrelsen ska övervaka att verkställande direktören sköter bolagets löpande förvaltning i enlighet med styrelsens anvisningar och bestämmelser. När kommunallagen reformerades togs det in bestämmelser om styrelsens yrkeskompetens i lagen.

Enligt 47 § i kommunallagen ska det i sammansättningen av styrelserna för kommunens dottersammanslutningar med tanke på sammanslutningens verksamhetsområde finnas tillräcklig sakkunskap om ekonomin och affärsverksamheten.

I Åbo stads koncerndirektiv har det dessutom bestämts att arten av sammanslutningens verksamhet, omfattningen och utvecklingsskedet beaktas i styrelsens sammansättning.

Enligt koncerndirektiven ska styrelsemedlemmarna ha:

- sådan tillräcklig och mångsidig kompetens som sammanslutningens bransch förutsätter, erfarenhet som kompletterar varandra och sakkännedom om den aktuella branschen, ekonomi och affärsverksamhet,
- sakkunskap och förmåga att handleda och stöda den operativa enheten,
- förmåga att självständigt fatta beslut och föra ett jämlikt samtal med ledningen för bolaget och
- tillräckligt med tid för att sköta uppgiften.

Om styrelsens verksamhetssätt föreskrivs bland annat:

- styrelsen ska årligen bedöma sitt eget arbete och behoven av att ändra på sammansättningen
- styrelserna ska godkänna styrelsens arbetsordning i vilken det föreskrivs om styrelsens arbete
- styrelsen ska godkänna en rapporteringsmodell för sammanslutningen som med beaktande av omfattningen av sammanslutningens verksamhet producerar tillräcklig information om sammanslutningens verksamhet och ekonomi.

Koncerndirektivets bestämmelser om styrelsemedlemmarnas behörighet och styrelsens verksamhetssätt följer i huvudsak rekommendationerna (Corporate Governance) om god förvaltnings- och ledningssed för aktiebolag¹. I intervjuerna framgick emellertid att en del av styrelserna har för många medlemmar för ett effektivt förvaltningsarbete. Det upplevs att styrelsens kompetens och erfarenhet är av betydelse. Styrelsens årliga självvärdering har inte alltid gjorts. Dessutom har rutinen varit att styrelserna har valts för flera år och förändringarna i sammansättningen

¹ se t.ex. Förvaltningskod 2015. Värdepappersmarknadsföreningen rf

har inte baserat sig på styrelsens självutvärderingar eller kompetenskrav som affärsverksamheten förutsätter utan styrelsens mandatperiod har i stället bestämts på förhand till exempel i sammanslutningens regler. Styrelsen för Vaso utnämns för tre år åt gången och har nio medlemmar. Studentbystiftelsens styrelse har 13 medlemmar och den väljs för tre år åt gången. I TVT:s styrelse ingår nio medlemmar. Enligt rekommendationen för god förvaltning och ledning ska i styrelsen väljas minst fem och högst sju medlemmar med undantag av i styrelsen för små bolag med begränsade uppgiftsområden i vars styrelse tre medlemmar ska väljas.

Centraliserade koncerntjänster

Enligt Åbo stads ägarpolitik baserar sig stadskoncernens centraliserade stödtjänster på funktioner som har bedömts ge fördelar för verksamheten eller ekonomin som grundar sig på en centralisering av volym, skala och kompetens eller synergi. Genom gemensam användning av dessa stödtjänster vill man hitta synergier inom koncernen och fortsättningsvis helhetsfördelar för koncernen. Stödtjänsterna och användningen av dem definieras närmare i koncerndirektiven.

Enligt koncerndirektiven är utgångspunkten att strategiska dottersammanslutningar och deras dottersammanslutningar i första hand utnyttjar koncernens egna stödtjänster och först i andra hand anlitar koncernutomstående tjänsteproducenter, det vill säga att de ska sträva efter att utnyttja de ömsesidiga synergierna. Strategiska dottersammanslutningar ska i upphandlingen av centraliserade stödtjänster begära offerter av koncerninterna tjänsteproducenter innan de hämtar in tjänsten av en tjänsteproducent utanför koncernen.

I koncerndirektiverna bestäms ytterligare att de i stadskoncernen centraliserade gemensamma stödtjänsterna omfattar:

- Finansiering och investeringsverksamhet,
- Skötsel av betalningstrafik och
- Rådgivning om tjänsteförhållanden

och att man i stadskoncernen strävar efter gemensamma riktlinjer bl.a. för följande funktioner:

- Anskaffningar,
- Ekonomiförvaltning,
- Försäkringsskydd,
- IT-funktioner,
- Tjänstehelheter som koncernföretagen producerar och
- Företagshälsovård.

För de här funktionernas del ska sammanslutningarna ge en motivering om de avviker från stadens centraliserade produktion.

Koncerntjänster (ekonomi- och löneadministration, IT, anskaffnings- och logistik, personaltjänster och företagshälsovård) anlitas i mycket liten utsträckning av sammanslutningarna som bedriver bostadsaffärsverksamhet. Enligt den strategiska HR utnyttjar sammanslutningarna som bedriver bostadsaffärsverksamhet endast i exceptionella undantagsfall de tjänster som de producerar. Bland sammanslutningarna är det endast TVT som anlitar konkurrenstjänster i sin upphandling och företagshälsovårdstjänster. Dessutom använder TVT stadens IT-tjänster i så omfattande utsträckning som möjligt. Vaso och Studentbystiftelsen anlitar inga av de ovan nämnda centraliserade koncerntjänsterna.

Orsaker till att stödtjänsterna inte anlitas som nämndes i intervjuerna:

- Sammanslutningen har redan fungerande system som lämpar sig för uthyrning och underhåll av bostäderna.
- Stiftelselagen förbjuder gynnande av närstående. Stödtjänster kan köpas endast till konkurrensutsatt marknadspris och de ska vara högklassiga.

Synergierna inom koncernen som man vill nå genom gemensam användning av stödtjänster på koncernnivå och vidare en helhetsfördel för koncernen nås åtminstone för bostadsaffärsverksamhetens del inte. Uttryck som ”gemensamma riktlinjer eftersträvas” i koncerndirektiven är också oklara.

5. Bostadsaffärsverksamhetens avkastning

TVT äger och förvaltar ca 11 000 olika bostäder runt om i Åbo. Det här motsvarar cirka 10 procent av alla bostäder och cirka 25 procent av hyresbostäderna. Bolaget har ca 20 000 invånare. Av bostadsbeståndet är cirka 75 procent bostäder i våningshus och 25 procent bostäder i radhus, småhus och trähus. Av bolagets bostäder har största delen uppförts på 1970-, 1980- och 1990-talen. Största delen av bostadsbeståndet kommer att nå åldern för grundläggande reparationer under de närmaste åren. Byggnadsarbetets pris spelar en stor roll i fastställandet av en skälig hyresnivå för invånarna.

Byggnadsår	Antal bostäder
1920 - 29	62
1930 - 39	275
1940 - 49	179
1950 - 59	0
1960 - 69	0
1970 - 79	1 002
1980 - 89	1 933
1990 - 99	2 733
2000 - 04	298
2015 - 17	135

Tabell 2. Byggnadsåren för TVT:s bostadsbestånd

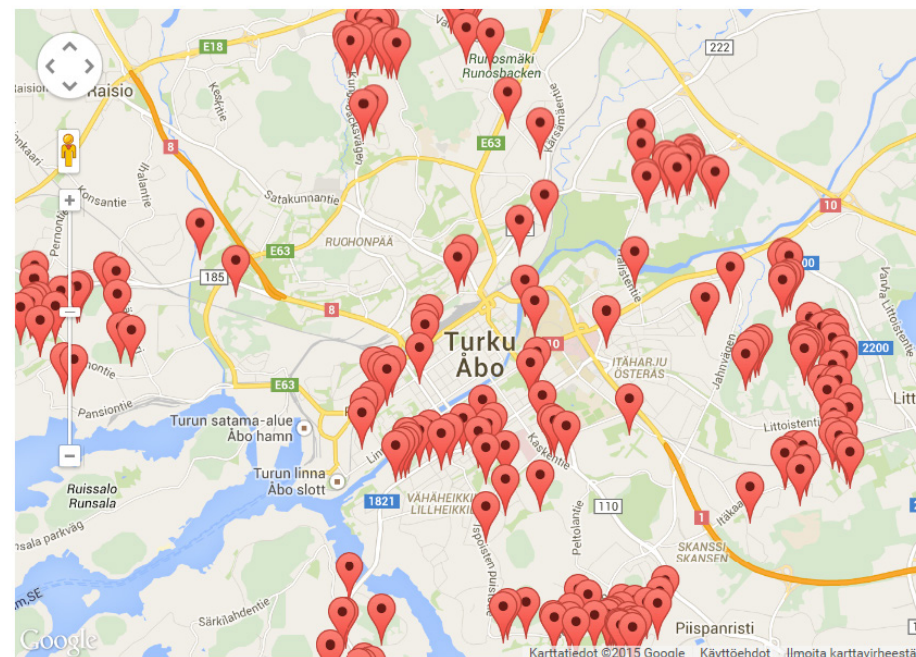
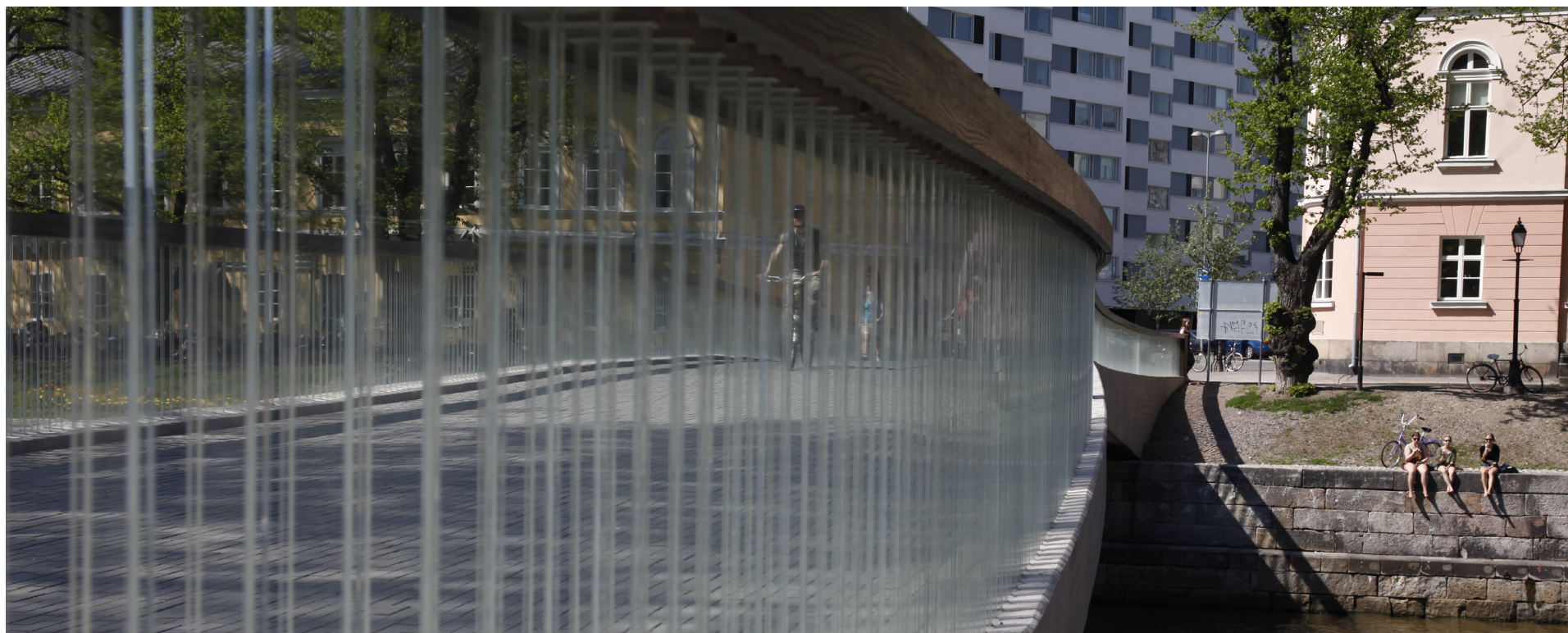


Bild 2. Placeringen av TVT:s bostäder

Cirka 70 % av bostadsansökningarna till TVT riktas på centrumområdet. Centrumområdet så som det upplevs av dem som ansöker om bostad är ett område där hemmet nås tryggt och snabbt både till fots och med cykel vid alla tidpunkter på dygnet och under alla årstider. **Bostadsutbudet motsvarar inte efterfrågan på delmarknadsnivå så som inom centrumområdet.** Bostäderna som ägs av TVT har också centraliserats med tanke på läget. Bolagets andel av alla bostäder är hög i vissa områden och mycket låg i vissa områden (se bild).

I slutet av januari 2018 hade Vaso 106 färdiga fastigheter och 2 662 färdiga bostäder. Av bostäderna ligger 1 640 inom Åbos stadsområde och resten i omgivande kommuner. Bolagets marknadsandel av bostadsrättslägenheterna i Åboregionen är cirka 67 procent.

Studentbystiftelsen hade 2017 cirka 6 800 invånarplatser. Stiftelsens strategiska mål är att öka nyproduktionen så att antalet invånarplatser långsiktigt uppgår till 10 000. De planerade nybyggnadsobjektens som redan håller på att uppföras ligger i huvudsak i området mellan Studentbystiftelsen och Helsingforsgatan.



6. Kundeffekterna och samhälliga effekter av bostadsaffärsverksamheten

TVT och Vaso har genomfört förfrågningar om kundtillfredsställelsen. Enligt förfrågan om kundtillfredsställelse som genomföres hösten 2016 ligger tillfredsställelsen bland TVT:s invånare på högre nivå än i den föregående förfrågan som genomfördes för två år sedan. Invånarnas vilja att rekommendera TVT:s objekt har stigit. Särskilt nöjda var man med hyresövervakningen och boenderådgivningen.

Enligt Vasos förfrågan 2016 hade cirka 90 procent av respondenterna redan rekommenderat och skulle med tämligen eller synnerligen hög sannolikhet rekommendera bolagets boendetjänster. Enligt förfrågan om kundtillfredsställelse var de tre viktigaste orsakerna för valet av bostadsrättslägenhet:

1. bostadsrättsbostäderna upplevdes vara förknippade med lägre risker jämfört med ägarbostäder,
2. kunden vill inte ta ett stort lån och
3. boende i ägarbostäder upplevdes som dyrt.

Den positiva utvecklingen för ekonomin inom Åbos ekonomiska område återspeglar sig också på bostadsmarknaden. Både efterfrågan på ägarbostäder och på hyresbostäder ökar. Det hr påverkar även de studerandes möjligheter att få hyra de mest efterfrågade småbostäderna. **I Åbo bor cirka 20 procent av högskolestuderandena i Studentbystiftelsens studentbostäder, medan motsvarande siffra på andra större högskoleorter vanligtvis är högre än 25 procent.** Studentbystiftelsen har som mål att under 2017 – 2022 inleda uppförandet av sammanlagt 1000 nya studentbostäder. Största delen av dessa är små lägenheter. Efter den här investeringen vore det också i Åbo möjligt att erbjuda cirka 25 procent av högskolestuderandena en bostad.

Studentbystiftelsen i Åbo genomförde under våren 2017 en undersökning av kundtillfredsställelsen. Invånarna tillfrågades om deras uppfattning om tillståndet och kvalitetsnivån gällande Studentbystiftelsens bostäder jämfört med stadens övriga bostadsutbud på en skala där 1 är svagast och 5 är bäst. Invånarnas vitsord var 3,79 (3,78 år 2016). De som besvarade enkäten gav Studentbystiftelsen det allmänna vitsordet 4,02 (3,95 år 2016) och 97,3 % dem som besvarade enkäten var redo att rekommendera stiftelsens bostäder vidare till en kamrat (96,7 % år 2016). Respondenterna ansåg att

kundbetjäningen på kontoret har förbättrats jämfört med året innan (4,12 / 3,89 år 2016). Som ett problem upplevdes att kundinriktningen av servicen och svaren som kunden fick enligt respondenterna berodde på vilken serviceraådgivare man skötte sina ärenden med.

Både hos TVT och hos Vaso bildar den åldrande befolkningen en stor och snabbväxande grupp av personer som är i behov av en bostad. I stadsstrategin för 2029 är målet att säkerställa ett utbud av mångsidiga boendeformer som tillgodoser den åldrande befolkningens behov.

ARA har sedan 2012 bedömt hur kommunens hyresbostadsmarknad fungerar med hjälp av ARA-index. Med hjälp av index är det möjligt att jämföra kommunens bostadsmarknadsläge med andra kommunernas och dessutom kan kommunens egen utveckling bedömas med hjälp av indexförändringarna. Indexvärdena baserar sig på uppgifter som samlats i av kommunerna och de påverkas bland annat av kösituationen, bostädernas användningsgrad och antalet personer utan bostad². I bostadsmarknadsöversikten 2018 intog **Åbo för första gången en plats i den tämligen stränga klassen.** Enligt ARA har den kraftiga ökningen av industriarbetsplatser i Egentliga Finland ökat efterfrågan på hyresbostäder vilket har höjt områdets marknadspriser mer än i det övriga landet. I översikten konstateras att **Åbos bostadsmarknad åtstramas av att det byggs få ARA-bostäder med tanke på efterfrågan.**

Kunta	2012	2013	2014	2015	2016	2017	muutos (yks.)	ARA-asuntojen markkinatilanne
Helsinki	48,1	46,8	47,2	43,0	41,9	41,5	-0,3	kireä
Vantaa	30,3	32,1	32,3	33,1	28,7	28,5	-0,2	melko kireä
Espoo	30,1	30,0	33,07	29,2	27,8	28,5	0,7	
Turku	15,8	17,4	17,2	19,0	18,7	22,6	3,9	
Kuopio	24,6	22,5	20,2	20,5	20,2	20,5	0,3	
Hgin kehyskunnat	21,9	20,4	19,0	17,4	19,1	18,8	-0,3	tasapainoinen
Tampere	18,8	17,6	20,7	20,6	19,0	18,5	-0,5	
Jyväskylä	17,4	16,9	16,5	16,2	17,6	18,1	0,5	
Lahti	19,1	20,3	17,3	17,3	17,2	16,4	-0,8	
Oulu	13,1	12,8	11,9	12,2	13,0	14,6	1,6	lievää ylijarjontaa

Tabell 3. Hyresbostädernas marknadsläge i stora städer (källa:ARA)

² Värden som mäts i ARA index är 1) Personer/sökande som har fått bostad 2) Andelen sökande med synnerligen brådskande situation 3) Invånaromsättning 4) användningsgraden av ARA-bostäder 5) Bostadslösa /1 000 invånare.

7. Väsentliga observationer, måluppnåelse och genomslagskraft

Bostadssammanslutningarnas verksamhetsmiljö påverkas särskilt av förändringarna i närings- och befolkningsstrukturen inom hela pendlingsregionen, kommuninvånarnas föränderliga förväntningar på bostadens storlek och kvalitetsnivå samt antalet hyresbostäder som erbjuds.

Med tanke på genomslagskraften borde utbudet av hyresbostäder på bästa möjliga sätt motsvara kraven hos dem som behöver bostad.

För tillfället efterfrågas särskilt små och förmånliga bostäder. De viktigaste kriterierna när man söker bostad är pris, bostadens storlek och läge. Viktigt är också lägenhetens skick och kvalitet samt säkerhet. Av dem som söker bostad hos TVT är majoriteten (ca 60 %) i åldern 18 - 34 år och hushållet består av 1-2 personer.

Det väsentliga är att bostadsbeståndet motsvarar efterfrågan. Av sammanslutningarna förutsätter detta:

- nyinvesteringar,
- utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet och
- att man avstår från bostadsbeståndet som är svårt att hyra ut.

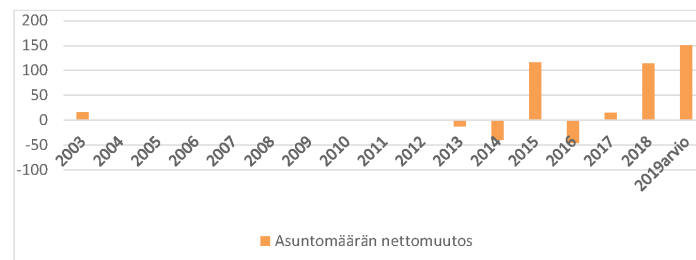
Mål: Tillräckligt med hyres- och bostadsrättslägenheter i Åbo stads område

Enligt dokumentet om ägarpolitik är syftet med den bostadsaffärsverksamhet som staden bedriver att se till att de finns ett tillräckligt hyresbostadsbestånd. I stadens verksamhetsplan har för TVT:s del preciserats att den relativa andelen av bolagets bostadsbestånd (av hela bostadsbeståndet i Åbo) genom fastighetsutveckling ska hållas stabil inom en variation på 10,2 - 10,7 procent. Utfallet för 2016 var 10,1 procent och för 2017 förutser bolaget andelen vara 9,9 procent.

Det andra målet för TVT i verksamhetsplanen är en ändring av mängden nettobostäder (nyproduktion - avstående). Målet är att bostadsmängden ökar med 200 bostäder per år. Bostadsmängdens nettoförändring 2016 var negativ.

År 2017 färdigställdes cirka 20 bostäder för TVT bostäderna och för 2018 uppskattas antalet vara cirka 100 nya bostäder. Det här avviker från målet som ställts upp för bolaget, det vill säga 200 nya hyresbostäder per år.

Enligt ett utlåtande av ledningen för TVT behövs 300 nya hyresbostäder varje år för att hela Åbos bostadsbestånd ska komma inom ramarna för mellanetappen som ställts upp (10,2 -10,7 procent).



Figur 1. Nettoförändringen av TVT:s bostadsantal 2012–2017

Det mest betydande orsaken till att TVT inte har nått målet om bostädernas relativa andel eller målet gällande det förändrade antalet bostäder varje år är bristen på byggnadsdugliga tomter. En byggnadsduglig tomt är en tomt som det är möjligt att bygga på till skäligt pris. Kriterierna för en sådan tomt är

- att tomten omfattas av en gällande detaljplan
- det inte finns byggnader som ska rivas på tomten eller att marken är förorenad,
- detaljplanebestämmelserna tillåter byggande till skäliga priser och
- det ska finnas tillräckliga tjänster och kollektivtrafikförbindelser i närheten av tomten.

Detaljplanebestämmelser som tillåter byggande till skäliga priser är bl.a.

- byggnadens tillräckliga effektivitet (våningseffektivitet, höjd och liknande) som tillåter byggande med tydliga linjer
- bilparkeringen är dimensionerad enligt behov och ovan jord
- det finns så lite kommersiella lokaler som möjligt i relation till icke-kommersiella lokaler.
- dessutom ska kvalitetsfaktorkrav som påverkar priset (t.ex. tillgänglighet, brandsäkerhet, gemensamma utrymmen, stadsbild etc.) vara i balans med strävan efter skäliga hyror.

Ett av målen i Åbos strategi (Sf 23.6.2a014) är att prövningsbaserade regelverk och normer som onödigt höjer priset för boende stryks. Enligt dem som intervjuades genomförs planläggningen ofta på nytt på grund av kvalitativa brister och byggande förutsätter undantagstillstånd. Åbo stads problem i samband med detaljplanerna påverkas bland annat av ett otillräckligt antal detaljplanearkitekter. Detaljplanebestämmelserna och normstyrningen av byggnader samt tolkningarna försvårar byggarbetet.

Även Vaso lider av tomtbrist. Det finns efterfrågan av bostäder nära centrum särskilt bland ensamboende och äldre. Enligt bolagets ledning har Vaso potential att bygga 40 - 100 bostäder per år för vilka det behövs 1-2 tomter varje år (2 000 - 5 000 kvadratmeter). Den förverkligade nyproduktionen har förblivit långt efter det potentiella; Vaso har byggt sammanlagt 80 bostäder under åren 2013 - 2017. På övriga håll i Finland har bostadsaffärsverksamheten varit livligare; under fem år har Helsingin Kaupungin Asumisoikeus Oy redan byggt 30 000 nya aralägenheter.

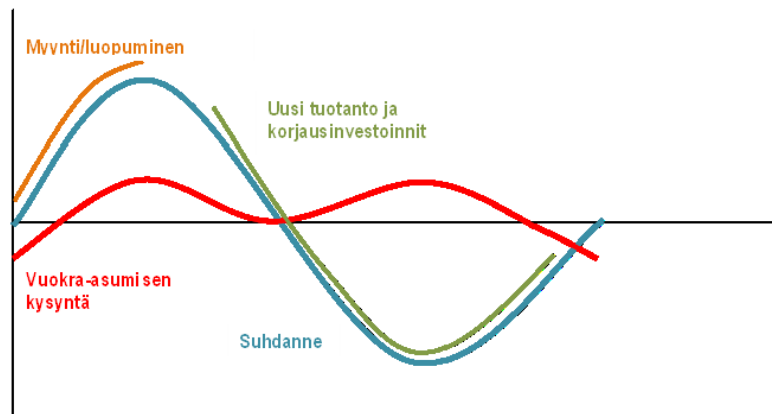
På stadsstyrelsens möte 5.2.2018 § 51 fastställdes att det för Åbo stadsmiljösektor har uppställts ett mål i det strategiska avtalet som går ut på att 16 000 kvadratmeter nybyggnad årligen överläts till koncernsammanslutningarna TVT och VASO samt Studentbystiftelsen för boende till rimligt pris. Målet har varit i kraft i några år och genomförandet utgör en utmaning. Problemet har varit att målet ställdes först och efter att

målet ställts upp började man förbereda sig på i detaljplaneprogrammet. ARA måste godkänna produktionskostnaderna för att projektet ska kunna få ett positivt finansieringsbeslut vilket ställer egna begränsningar inom detaljplanen. En hyresbostadsproduktion med skäliga priser förutsätter våningshusplaner på stadens marker. Kostnadsramen tillåter just inga som helst planbestämmelser som höjer priset.

Avvikande från de andra bostadssammanslutningarna var **tomtbristen inte ett problem för Studentbystiftelsen. Stiftelsen har själv aktivt anskaffat tomter som lämpar sig för nyproduktion.** En annan sak som hjälper Studentbystiftelsen i fråga om tomtplaneringen är att centraliseringen av nyproduktionen på ett visst område till och med har varit ett mål. Det här avviker t.ex. från TVT som ska undvika att centralisera nybyggnaden för mycket på ett visst geografiskt område. Även TVT strävar efter att genom egna anskaffningar rätta till Åbo stads svaga tomtöverlåtelseförmåga.

Mål: utnyttjande av konjunkturen

Målet för bostadsaffärsverksamheten i dokumentet om ägarpolitik som gällde 2009 - 2013 var att utnyttja konjunkturen. I ägarpolitiken för 2016 - 2020 ingår inte samma eftersträvan. I TVT:s strategi är utnyttjande av konjunktioner emellertid fortfarande ett av målen. I ägarpolitiken för 2009 - 2013 konstaterades att när försäljningsbegränsningarna i samband med vissa ARA-finansierade hyresbostadsobjekt hävs i en del av objekten kan de säljas så att invånarnas hyresavtal garanteras i fall av en försäljning. Behovet av försäljning ska bedömas och med de intäkter som försäljningen ger kan nya bostadsprojekt inledas. Vid försäljning och byggande av nya objekt ska ekonomiska konjunkturen beaktas så att försäljningen i regel schemaläggs till en högkonjunktur och nybyggen till en recession för att man då ska verka som utjämnare av konjunkturen.



Figur 2. TCT:s strategiska mål är att man tidsmässigt säljer / avstår från bostäder vid högkonjunktur medan nybyggnad och reparationsinvesteringar schemaläggs till en lågkonjunktur

Enligt Rakennusteollisuus RT:s konjunkturöversikt³ för byggnadssektorn har byggandet av bostäder fortsatt att stiga kraftigt i Egentliga Finland under 2017. Tillväxten av inledande av byggprojekt har inriktats på allt mindre bostäder i våningshus i tillväxtcentra. Det största tillväxthindret för produktionen är för tillfället tillgången på yrkeskunnig arbetskraft. Man började bygga 124 % mera våningshuslägenheter och byggnadsloven har också fördubblats jämfört med året innan. Enligt byggherrarnas och beställarnas uppskattning ökar bostadsproduktionen under det följande halva året jämfört med föregående halvårsperiod. **Just nu råder en högkonjunktur inom bostadsbyggandet som enligt TVT:s strategi borde betyda frånträde från bostadsbeståndet som är svårt att hyra ut och låga nybyggnads- och reparationsinvesteringar. Frånträde har inte varit möjligt på grund av den låga nyproduktionen.** Enligt bokslutsuppgifterna har bolaget inte sålt bostäder under 2016 och under 2015 såldes två.

Studentbystiftelsens investeringar verkar också infalla under högkonjunkturen inom bostadsbyggandet. Stiftelsen planerar och bygger tre nya objekt och tre saneringsobjekt under 2017 - 2021.

³ Konjunkturutsikterna för byggbranschen i Egentliga Finland, Rakennusteollisuus RT, oktober 2017

Mål: Omsorg om socialt boende

Enligt dokumentet om ägarpolitik är det TVT:s mål att särskilt se till ett bostadsutbud med skäliga priser och det sociala boendet. Syftet med socialt boende är att för alla boendehushåll garantera möjlighet till med avseende på storlek, kvalitet och kostnader tillräckliga och ändamålsenliga boendeförhållanden, vilket står i nära anknytning till begreppen förmånligt boende och boende till skäligt pris. Målgruppen är i regel låginkomsttagare för vilka boende inte fullständigt eller delvis kan ordnas marknadsmässigt.

I Åbo stads verksamhetsplan har som syfte / mätare för socialt boende på fullmäktigenivå används antalet bostadsavtal för specialgrupper i relation till bostadsbeståndet som bolaget förvaltar. **Målet är 5,6 % vilket TVT har nått.** Av målet / mätaren i verksamhetsplanen framgår inte enligt vilka kriterier invånarna⁴ i specialgrupper definieras.

TVT ordnar stödbostäder i samarbete med välfärdssektorn. TVT äger bostaden och välfärdssektorn eller organisationer erbjuder invånarna det stöd de behöver. **Enligt ledningen för välfärdssektorn finns det emellertid inte tillräckligt med stödbostäder, vilket leder till att välfärdssektorn är tvungen att anskaffa stödbostäder som inköpstjänster** utanför Åbokoncernen.

Enligt en utredning som Institutet för Hälsa och Välfärd genomförde⁵ avviker Helsingfors och Tammerfors från Åbo i fråga om mindre regional differentiering och det har också bedrivits långsiktig social integrering i de här städerna. De offentliga hyresbostäderna i dem är regionalt jämnare utbredda än i Åbo. Det verkar som om integrering kan leda till en mera balanserad fördelning av den socioekonomiska regionstrukturen.

⁴ Enligt definitionen som bolagets styrelse lade fram för revisionsnämnden ingår i specialgruppen t.ex. rusmedelsmissbrukare, invandrare, äldre, handikappade, barnskyddsfamiljer, personer som frigivits från fängelser och minderåriga

⁵ Social hållbarhet: boende, segregation och inkomstskillnader i tre stadsregioner. Institutet för Hälsa och Välfärd 2018

TVT:s befintliga bostadsbestånd är centraliserat med tanke på läget. Även i Åbos stadsstrategi 2029 konstateras att ordnandet av specialboende planeras övergripande så att det främjar en jämn fördelning av special och hyresboendet i stadsregionen. I praktiken innebär en balanserad fördelning av hyresboende i stadsregionen att tomter som är lämpliga för nybyggnad ska vara belägna på områden där TVT:s andel av bostadsbeståndet inte överstiger 20 procent och att det inte finns risk för socioekonomisk eller etnisk marginalisering i området.

Vaso och Studentbystiftelsen har inte egentliga mål i anslutning till socialt boende.

Mål: Skäliga priser för boende

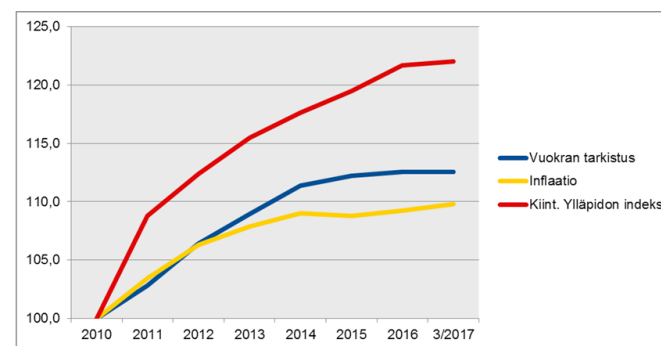
I ägarpolitiken har man som mål för TVT ställt att se till att det finns ett bostadsutbud till skäliga priser. Statistiska uppgifter om bostäders marknadshyror tillhandahåller bland annat Statistikcentralen och KTI Kiinteistötieto Oy. I tabellen nedan visas Statistikcentralens beräkningar gällande genomsnittliga regionvisa månadshyror (euro / kvadratmeter)⁶ 2016. I Statistikcentralens material har frifinansierade bostäder och nya hyresförhållanden använts. Enligt materialet är variationerna av de genomsnittliga kvadratmeterhyrorna (9,86 € - 17,11 €) stora inom Åbo stads område och de varierar utifrån bostadens storlek och läge. Hyresförhöjningen jämfört med året innan var i genomsnitt 1,7 %.

område	sammanlagt	1r	2r	3r+	årlig förändring %
Åbo	13,76	16,45	12,68	10,86	1,7
Åbo 1	14,57	17,11	13,38	11,49	1,7
Åbo 2	13,53	16,22	12,85	9,86	1,1
Åbo 3	11,85	14,44	10,95	10,16	2,1

Tabell 4. Statistikcentralens beräkningar gällande genomsnittliga regionvisa månadshyror (euro / kvadratmeter) 2016

⁶ regionfördelningen har gjorts enligt postnummer; Åbo 1: 20100, 20500, 20700, 20810, 20900, Åbo 2: 20200, 20250, 20300, 20380, 20400, 20520, 20720, 20880, 20960, Åbo 3: 20210, 20240, 20320, 20360, 20460, 20540, 20610, 20730, 20740, 20750, 20800, 21330, 21340

Enligt TVT:s bokslut steg hyrorna för bolagets bostäder 2016 med i genomsnitt 0,3 %. Bostädernas kvadratmeterhyra var 2016 i genomsnitt 10,5 euro (inkluderar bredband och delvis vattenavgiften). Enligt bolagets bokslut genomfördes inte hyresförhöjningar under 2017. Jämfört med Statistikcentralens genomsnittliga årliga förändring av kvadratmeterhyrorna 2016 i Åbo (1,7 %) var förhöjningen av hyrorna för TVT:s bostäder i genomsnitt mycket måttlig (0,3 %). Bostädernas kvadratmeterhyror påverkas kraftigt bland annat av läge och bostadens storlek. Jämfört med Statistikcentralens material ligger bolagets genomsnittliga kvadratmeterhyra 0,5 euro mycket nära nedre gränsen för variationen (9,86 € - 17,11 €) av kvadratmeterhyrorna för frifinansierade hyresbostäder i Åbo. **Utgående från den måttliga förhöjningen av hyrorna och genomsnittshyran verkar målet för skäliga hyror för bostäderna förverkligas för TVT:s del.** Enligt bolagets ledning ligger hyresnivån för hela bostadsbeståndet cirka 20 % under marknadshyran som beräknats av KTI Kiinteistötieto.



Figur 3. Den genomsnittliga hyresnivån för TVT:s bostäder i förhållande till inflationen och fastigheternas underhållskostnadsindex 2010 - 3/2017

Åbo stad har inte ställt upp mål gällande skäliga hyror för Studentbystiftelsens del. Däremot fastställs i Studentbystiftelsens regelverk (7.4.2016) att stiftelsen strävar efter att förverkliga sitt syfte genom att hålla hyres- och andra avgifter så låga som kostnaderna till följd av god skötsel och förnyelser samt utgifterna för stiftelsens förvaltning tillåter.

Hyran som togs utför Studentbystiftelsen bostäder för studerande och unga uppgick 31.1.2016 till 12,32 €/m²/månad inkl. el, vatten och datanätverk. Hyresjusteringen för 2017 som det beslutades om hösten 2016 var i genomsnitt 1 % (TP 2016). I förfrågan om kundtillfredsställelse som Studentbystiftelsen genomförde våren 2017 fick prisnivån vitsordet 3,55 (på skalan 1=dyr, 5=fömånlig). Utgående från den fritt formulerade responsen i enkäten ansåg hälften av dem som besvarade frågan att hyrorna var förmånliga eller åtminstone skäligen. En fjärdedel av dem som lämnade fri respons kritiserade de årliga hyresjusteringarna och var förargade över att de studerandes inkomstnivå inte stiger i samma takt. Även för Studentbystiftelsens del verkar den genomsnittliga kvadratmeterhyresnivån (med beaktande av bostädernas små storlekar) och hyresförhöjningsnivån måttliga jämfört med Statistikcentralens material. Enligt bedömning av stiftelsens ledning är hyrorna 15 – 20 procent lägre än marknadshyresnivån.

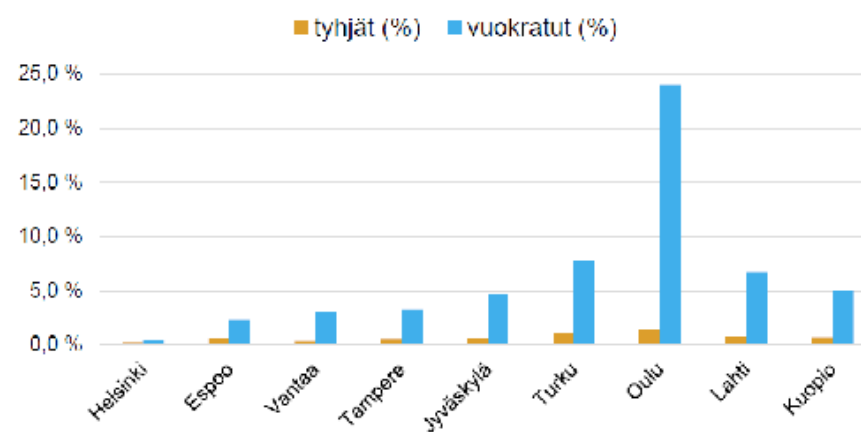
År 2017 steg marknadshyrorna kraftigt i Åbo. Enligt ARA:s bostadsmarknadsöversikt 1/2018 steg 2017 de marknadsmässiga hyrorna i Åbo mest bland de stora städerna; 3,2 procent (alla hyresförhållanden) och 4,4 procent (nya hyresförhållanden).

Mål: omsorg om ett mångsidigt utbud av bostäder, tillräckligt med bostadsrättslägenheter

Antalet boenderättigheter som lösts in hos bolaget och bostädernas omsättning beskriver bostadsrättslägenheternas marknadsläge. Marknadsläget i Åbo har analyserats som en helhet och då ska det beaktas att Åbo stads koncernbolag Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso) endast är en aktör (även om bolaget är de klart största, 1622 bostäder) på marknaden för bostadsrättslägenheter i Åbo. Övriga viktiga aktörer i Åbo är TA-Asumisoikeus Oy (555 bostäder) och YH-Asumisoikeus Länsi Oy (222 bostäder).

Mätare för marknadssituationen för bostadsrättsboende: antalet inlösta boenderättigheter

Bolaget som äger bostadsrättslägenheten ska lösa in boenderätten för den person som avstår från sin bostad om bolaget inte kan anvisa en köpare av boenderättigheten. Ett stort antal inlösningar (över 15 %) visar på svårigheter att hitta nya invånare. Ett lågt antal inlösningar (under 5 %) visar att det snabbt hittas nya invånare för bostäderna som blir lediga. De inlösta bostäderna delas in i tomma och uthyrda bostäder. Uthyrningen underlättar bolagets ekonomi, men om de uthyrda bostäderna blir vanligare i ASO-hus förstörs det ursprungliga syftet för bostadsrättsystemet.



Figur 4. Andelen tomma och uthyrda ASO-lägenheter i de stora städerna (31.8.2017)

Jämfört med andra stora städer är marknadsläget för Åbos bostadsrättslägenheter mätt med antalet inlösta bostäder (drygt 10 procent) näst svagast efter Uleåborg. ASO-marknadsläget i ÅBO är emellertid klart bättre än i de kommunerna med det svagaste ASO-marknadsläget i Finland till exempel Fredrikshamn (40,3 %), Kempele (36,7 %), Kouvola (30,5 %) eller Salo (30,3 %).

Marknadslägesmätare för bostadsrättsboende ASO-index

Låg omsättning (under 20 procent) anger att bostadsrättsboendet är ett omtyckt alternativ jämfört med andra boendeformer. Stor omsättning (över 30 procent) anger motsatsen. I kombination med antalet inlösta bostäder delar ARA kommunerna utgående från ASO-index i fem marknadsklasser. **ASO-index visar att det finns ett litet överutbud på bostadsrättslägenheter i Åbo.** Enligt finansierings- och utvecklingscentralen för boendet innebär ett lindrigt överutbud i stora växande städer ofta att en del av ASO-bostäderna inte går åt trots att de flesta av kommunens objekt inte uppvisar problem eller till och med har köer. Efterfrågan inriktas på till i genomsnitt mindre bostäder med centralt läge. Däremot underutnyttjas en del av det äldre bostadsbeståndet fortgående till följd av fel lägenhetsfördelning eller läge.

Bostadsrättslagstiftningen begränsar möjligheten att frångå fastigheter med dålig framgång, men det är möjligt med godkännande av ARA. Vaso har under de senaste åren genomfört en process för att ändra förvaltningsformen för fyra fastigheters del så att fastigheterna har fått nya ägare och ett syfte som bättre motsvarar deras utformning. De används fortsättningsvis som bostäder.

Driftvederlag för bostadsrättslägenheter i förhållande till ARA-hyrorna och frifinansierade hyror

I tabell 5 jämförs driftvederlagen för bostadsrättslägenheter med ARA-hyrorna och den frifinansierade hyresnivån. Jämförelsen som finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har tagit fram baserar sig på FPA:s material om bostadsbidrag och enrumslägenheterna har lämnats bort i syfte att förbättra jämförelsetalen.

2017	€/m ² /kk			Ero vuokriin		Vuosi muutos
	Alue/kaupunki	ASO käyttö vastike*	ARA vuokra**	Vapaaarah. Vuokra**	ARA vuokra	
Koko maa	11,16	11,20	11,34	0,4 %	1,6 %	0,5 %
PKS	12,11	12,78	15,43	5,5 %	27,4 %	0,9 %
Helsinki	11,85	12,65	15,82	6,7 %	33,5 %	0,4 %
Espoo	12,60	12,74	15,14	1,1 %	20,2 %	1,2 %
Vantaa	12,04	13,13	14,72	9,0 %	22,2 %	1,1 %
Kehyskunnat*	11,10	12,01	12,21	8,2 %	10,0 %	0,6 %
Tampere	10,59	11,43	12,26	8,0 %	15,8 %	0,2 %
Turku	10,01	10,63	11,19	6,1 %	11,7 %	-1,4 %
Jyväskylä	10,43	11,17	11,78	7,1 %	13,0 %	1,0 %
Oulu	9,43	10,26	10,70	8,8 %	13,5 %	0,8 %
Kuopio	10,98	10,88	11,83	-1,0 %	7,7 %	0,0 %
Lahti	10,55	10,92	11,22	3,5 %	6,3 %	0,7 %

Tabell 5. Driftvederlag för bostadsrättslägenheter i förhållande till ARA-hyrorna och frifinansierade hyror

Enligt tabell 5 är driftvederlagen för bostadsrättslägenheter i Åbo i genomsnitt lägre än hyresnivån. ARA-hyrorna är i genomsnitt 6,1 procent högre och de frifinansierade hyrorna 11,7 procent högre i Åbo än driftvederlagen för bostadsrättslägenheter. Enligt materialet har driftvederlagen för bostadsrättslägenheter i Åbo sjunkit med 1,4 procent jämfört med i fjol.

De kvadratmeterbaserade medeldriftvederlagen per månad som Vaso tar ut jämfört med andra bostadsrättsammanslutningar i Åbo ser ut så här:

Yhteisön nimi	keskikäyttövastike €/m ² /kk	Asuntojen lukumäärä
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)	10,10	1622
T.A.Asumisoikeus Oy	9,27	555
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	11,27	222

Tabell 6. Vasos medeldriftvederlag och antalet bostäder jämfört med andra bostadsrättsbolag i Åboregionen



8. Sammanfattning

- Enligt ARA:s bostadsmarknadsöversikt har hyresbostadsmarknaden i Åbo 2017 för första gången stigit till en "tämligen åtstramad" marknadsklass.
- Bostadsmarknaden i Åbo stramas åt av det i förhållande till efterfrågan småskaliga byggandet av ARA-bostäder.
- Med tanke på resultatet för bostadsaffärsverksamheten är det viktigt att sammanslutningarna förmår hålla sina bostadsbestånd så att de så väl som möjligt motsvarar efterfrågan. För tillfället är särskilt små och förmånliga bostäder efterfrågade. De viktigaste kriterierna när man söker bostad är pris, bostadens storlek och läge.
- För att kunna tillgodose bostadssökandes behov förutsätts av sammanslutningarna 1) nyinvesteringar, 2) utveckling av befintliga bostadsbestånd samt 3) att man frångår objekt som är svåra att hyra ut.
- Nyinvesteringarna har särskilt för TVT:s del inte nått målen. Även Vaso har potential att utöka sin nybyggnadsproduktion.
- Ett viktigt skäl till att de kvantitativa målen inte nås är bristen på lämpliga tomter. En tomt som är lämplig att bygga på ska ha en giltig detaljplan vars bestämmelser möjliggör byggande till skäligen priser. En lämplig tomt ska vara belägen på ett område där det inte finns risk för socioekonomisk marginalisering.
- Problemet med att utveckla det befintliga bostadsbeståndet består i de höga kostnaderna som nästan stiger till nivån för nybyggnad. Omvandlingen av Studentbystiftelsens studentbostäder med gemensamma utrymmen som inte är efterfrågade till efterfrågade enrummare har förutsatt offentligt stöd för att bli ekonomiskt lönsam.
- Bostadsbestånd som är svåra att hyra ut har endast frångåtts i liten utsträckning. Delvis har det varit en följd av en anspråkslös nyinvesteringsnivå. Studentbystiftelsen har frångått några objekt.
- Ett väsentligt mål för bostadsaffärsverksamheten är ett tillräckligt antal hyresbostäder till skäligen priser.
- För TVT:s och Studentbystiftelsens del har målet med skäligen hyror förverkligats väl. Hyrorna som sammanslutningarna tar ut ligger i genomsnitt under den frifinansierade hyresnivån som Statistikcentralen har beräknat. Sammanslutningarnas hyresnivå är ca 15 – 20 % lägre än marknadshyresnivån som KTI har beräknat.
- Driftvederlagens som Vaso tar ut för bostadsrättslägenheterna är i genomsnitt lägre än den ARA-stödda nivån eller marknadshyresnivån.
- ASO-index som beskriver bostadsrättslägenheternas marknadsläge visar att det finns ett litet överutbud på bostadsrättslägenheter i Åbo. I sådana marknadssituationer inriktas efterfrågan vanligtvis på bostäder som är mindre än medelstorleken och som är central belägna. Däremot underutnyttjas en del av det äldre bostadsbeståndet fortgående till följd av fel lägenhetsfördelning eller läge.
- TVT har nått sitt mål för socialt boende genom bostadsavtalen med specialgrupper. Det verkar emellertid som om det särskilt ur välfärdssektorns perspektiv finns behov av att utöka kapaciteten för stödboende i Åbo.
- Resultaten av förfrågan om kundtillfredsställelse som alla tre sammanslutningar (TVT, Vaso och Studentbystiftelsen) genomförde har i huvudsak varit positiva.



