



# Landrapport från Finland

## NBO:s styrelsemöte

### 20 november 2015 Oslo

#### Nyckeltal för Finland

Folkmängd	5.484.000
Förväntad BNP-utveckling	+ 0,2 %
Inflation 2014	+ 1,0 %
Arbetslöshet (september 2015)	8,4 %

#### Bostadsbyggande – prognos för påbörjande

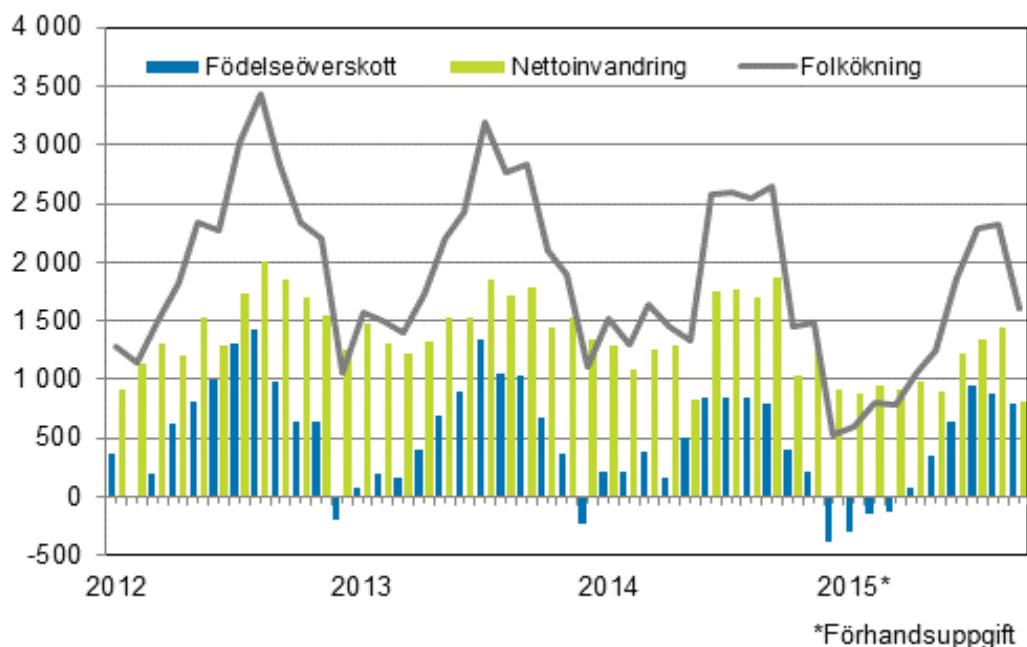
Antal bostäder detta år	27 000
Antal bostäder nästa år	26 500

## Befolkningen

### Inflyttningsöverskottet från utlandet upprätthöll folkökningen i 2015

Enligt Statistikcentralens preliminära uppgifter var Finlands folkmängd 5 484 308 i slutet av september. Folkmängden i Finland ökade med 12 560 personer under januari–september. Orsaken till folkökningen var inflyttningsöverskottet från utlandet: antalet invandringar översteg antalet utvandringar med 9 440. Den naturliga folkökningen, dvs. överskottet av födda över döda, var bara 3 120 personer.

### Folkökningen månadsvis 2012-2015\*

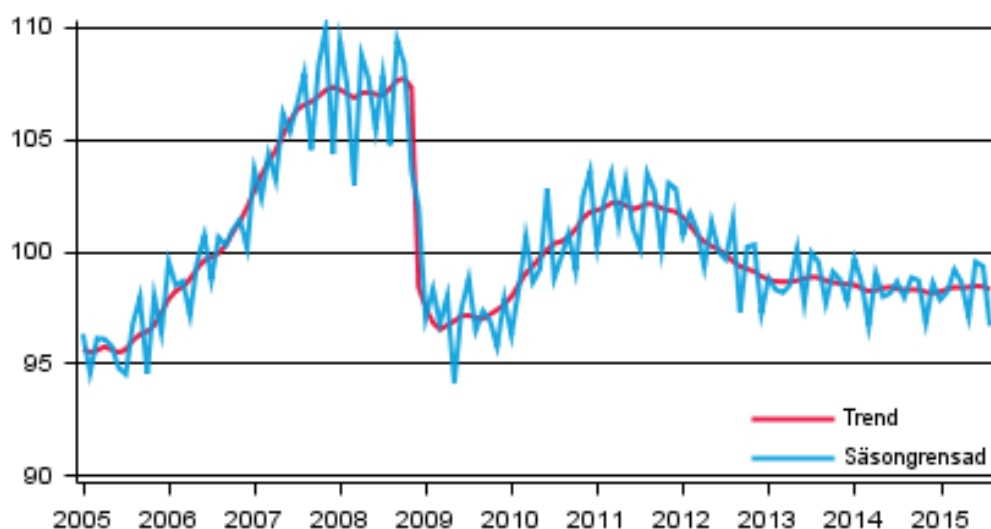


## Ekonomisk utveckling

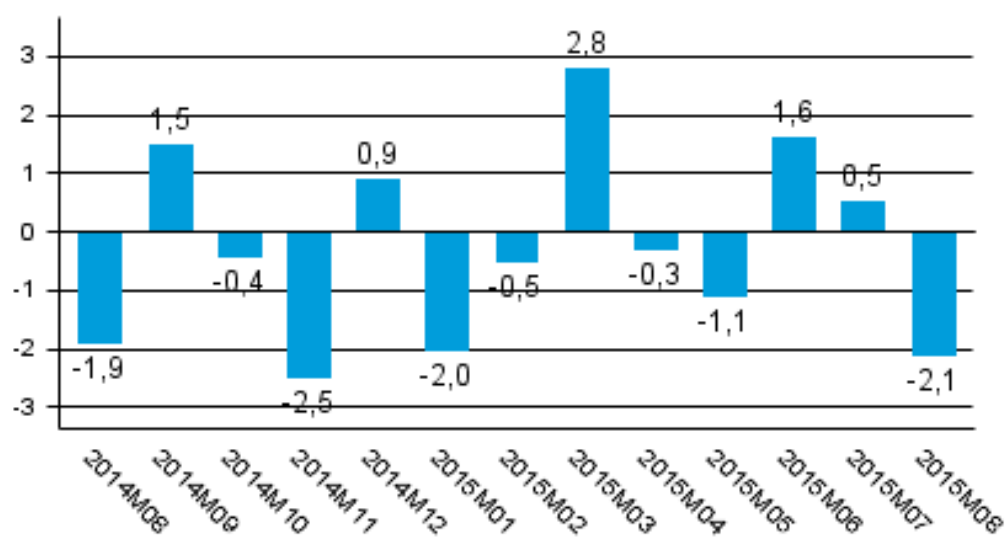
### Den säsongrensade produktionen minskade i augusti

Den säsongrensade produktionen minskade i augusti med 2,7 procent från föregående månad. Den arbetsdagskorrigerade produktionen minskade med 2,1 procent från augusti 2014.

## Produktionens volym 2005–2015, trend och säsongrensad serie



## Den arbetsdagskorrigerade förändringen i produktionen från motsvarande månad året innan, %



Den arbetsdagskorrigerade primärproduktionen sjönk med en procent, förädlingen med något under fyra procent och tjänsterna med drygt en procent från augusti 2014.

Med primärproduktion avses jordbruk, jakt, skogsbruk och fiske. Förädlingen omfattar industri och byggverksamhet. Tjänsterna omfattar handel, hotell- och restaurangverksamhet, samfärdsel, företagstjänster samt fastighets-, uthyrnings- och forskningstjänster, finansierings- och försäkringsverksamhet och offentliga tjänster.

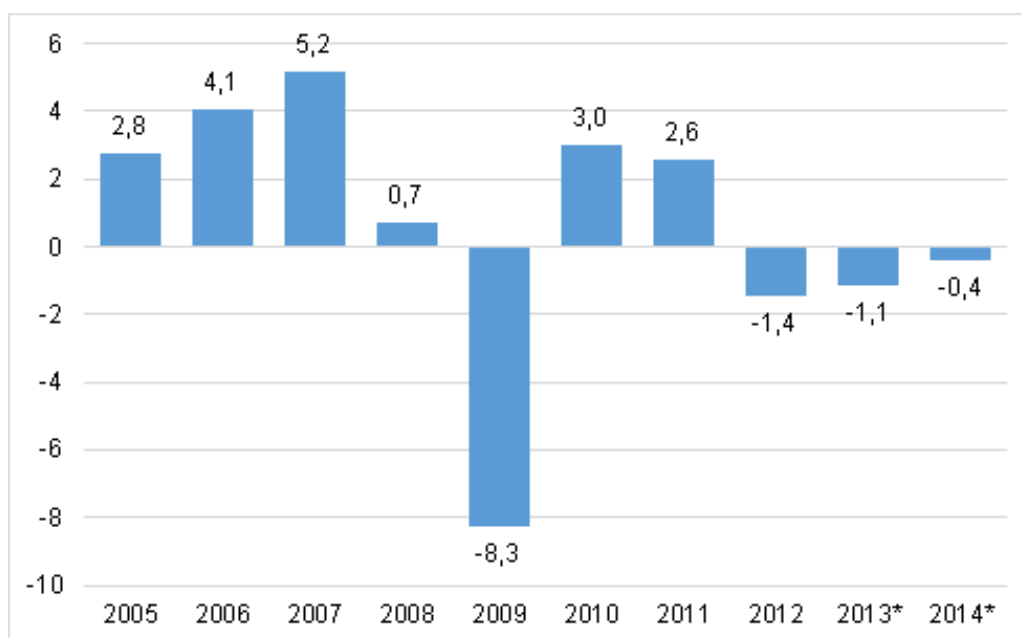
## Bruttonationalprodukt

### Bruttonationalprodukten minskade med 0,4 procent i fjol

Enligt Statistikcentralens reviderade preliminära uppgifter minskade volymen av bruttonationalprodukten med 0,4 procent år 2014. Enligt de första preliminära uppgifterna som publicerades i mars var minskningen 0,1 procent. Nationalprodukten reviderades, eftersom nya uppgifter erhöles i synnerhet om insatsförbrukningen för olika branscher.

Bruttonationalprodukten, dvs. förädlingsvärdet vid produktionen av varor och tjänster, var 205 miljarder euro sett till löpande priser.

### Bruttonationalproduktens volymförändring på årsnivå, procent



Volymen av förädlingsvärdet minskade i fjol inom de flesta näringsgrenarna, bl.a. inom tillverkning, byggverksamhet, transport och offentlig förvaltning. Volymen av förädlingsvärdet ökade däremot bl.a. inom finansierings- och försäkringsverksamhet, databehandlingstjänster och läkemedelsindustrin.

### Efterfrågan genererade inte tillväxt

Efterfrågeposterna i samhällsekonomin var antingen på samma nivå som året innan eller minskade. Bara volymen av konsumtionsutgifterna ökade något, med 0,3 procent. De privata konsumtionsutgifterna steg med 0,5 procent, medan volymen av de offentliga konsumtionsutgifterna sjönk med 0,2 procent.

Investeringsvolymen minskade med 3,3 procent. I synnerhet minskade investeringarna i byggnader samt i forskning och utveckling. Däremot ökade investeringarna i maskiner och inventarier, datorprogram samt anläggningar något. Investeringskvoten, dvs. investeringarna i förhållande till bruttonationalprodukten, sjönk till 20,3 procent.

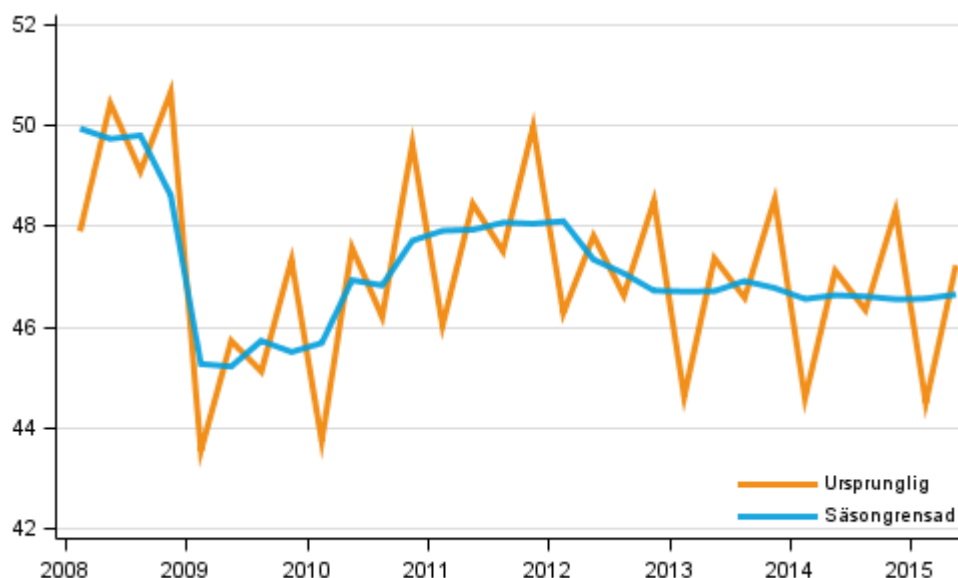
Exportvolymen minskade med 0,7 procent år 2014, medan importvolymen var oförändrad. Volymerna av varuexport och -import ökade något, men exporten och importen av tjänster minskade klart.

### Prognostiserad utveckling av bruttonationalprodukten och sysselsättningen under andra kvartalet 2015

Den säsongrensade volymen av bruttonationalprodukten ökade under april–juni med 0,2 procent från föregående kvartal. Den arbetsdagskorrigerade bruttonationalprodukten ökade med 0,1 procent jämfört med nivån för andra kvartalet 2014. Beräknat i löpande priser var värdet av den arbetsdagskorrigerade bruttonationalprodukten 0,6 procent högre än året innan.

Antalet sysselsatta minskade under andra kvartalet med 0,3 procent från föregående kvartal och med 0,7 procent från året innan. Antalet arbetade timmar inom samhällsekonomin minskade med 0,4 procent jämfört både med föregående kvartal och med andra kvartalet 2014.

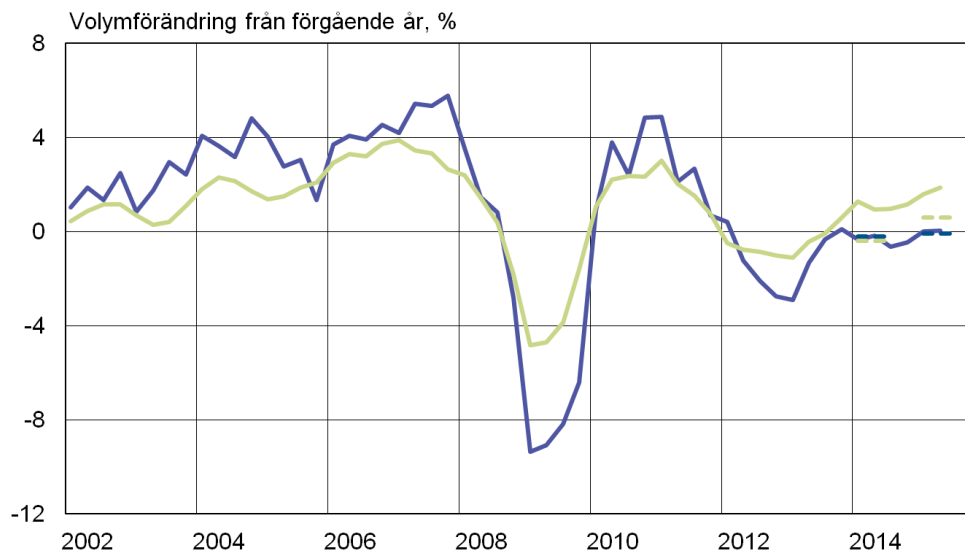
### Bruttonationalprodukten efter kvartal till 2010 års priser (md euro)





## Bruttonationalprodukt: Finland och Euroområdet

- Finland
- Euroområdet
- - - Finlands Banks prognos från december 2014
- - - Europeiska kommissionens prognos från hösten 2014



Källor: Statistcentralen, Finlands Bank, Europeiska centralbanken och Europeiska kommissionen.

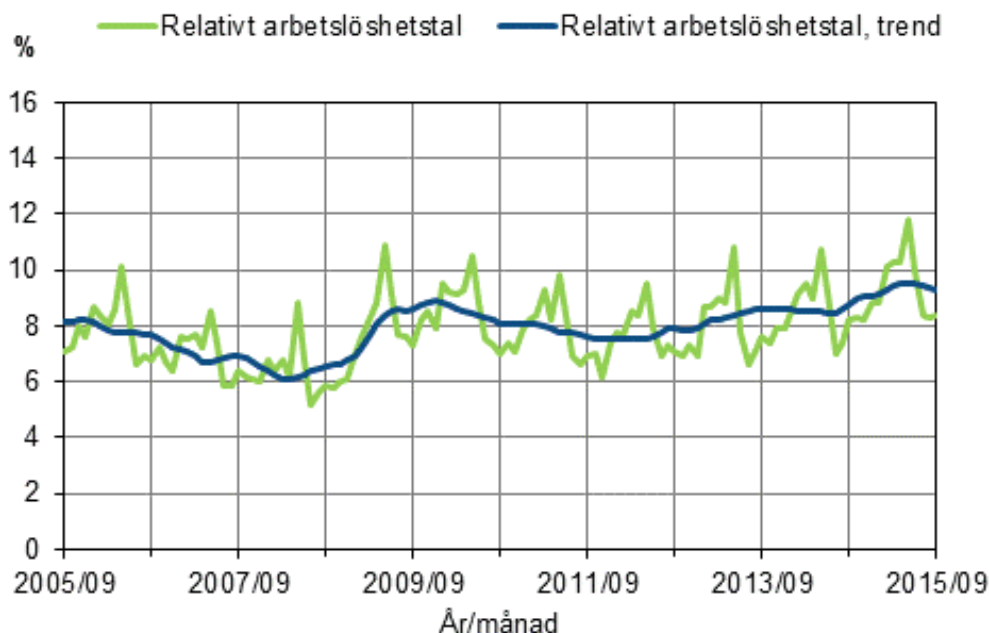
5.10.2015

## Arbetslöshet

### Det relativa arbetslöshetstalet för september 8,4 procent

Enligt Statistikcentralens arbetskraftsundersökning uppgick antalet arbetslösa i september 2015 till 225 000. Antalet arbetslösa var i september 7 000 fler än för ett år sedan. Det relativa arbetslöshetstalet var 8,4 procent, medan det var 8,2 procent i september året innan. Antalet sysselsatta var 5 000 fler än i september året innan. Under tredje kvartalet (juli–september) var det relativa arbetslöshetstalet 8,4 procent, då det året innan var 7,5 procent.

## Det relativa arbetslöshetstalet och trenden 2005/03 – 2015/03



Antalet sysselsatta uppgick i september 2015 till 2 452 000 (felmarginal  $\pm 32\ 000$ ), dvs. 5 000 fler än året innan. Antalet sysselsatta män var 15 000 fler och antalet sysselsatta kvinnor 10 000 färre än i september 2014.

Det relativa sysselsättningstalet, dvs. andelen sysselsatta av alla 15–64-åringar, var i september 68,8 procent, dvs. 0,7 procentenheter högre än ett år tidigare. Det relativa sysselsättningstalet för män steg med 1,4 procentenheter till 69,8 procent. Det relativa sysselsättningstalet för kvinnor var nästan oförändrat och uppgick till 67,9 procent. Den säsong- och slumpvariationsrensade trenden för det relativa sysselsättningstalet var 68,3 procent.

Enligt Statistikcentralens arbetskraftsundersökning uppgick antalet arbetslösa i september 2015 till 225 000 (felmarginal  $\pm 18\ 000$ ), dvs. 7 000 fler än året innan. Av de arbetslösa var 114 000 män och 111 000 kvinnor. Antalet arbetslösa kvinnor var 12 000 fler och antalet arbetslösa män 4 000 färre jämfört med september året innan.

Det relativa arbetslöshetstalet var i september 8,4 procent, dvs. 0,2 procentenheter högre än året innan. Det relativa arbetslöshetstalet var 8,3 procent för män och 8,6 procent för kvinnor. Trenden för det relativa arbetslöshetstalet var 9,3 procent.

Antalet unga i åldern 15–24 år var i september totalt 642 000. Av dem var 242 000 sysselsatta och 53 000 arbetslösa. Arbetskraften av unga

(sysselsatta och arbetslösa) uppgick således till 295 000. Det relativa arbetslöshetstalet för unga 15–24-åringar, dvs. andelen arbetslösa av arbetskraften, var i september 17,9 procent, dvs. detsamma som året innan. Trenden för det relativa arbetslöshetstalet bland unga var 22,1 procent. Andelen unga arbetslösa i åldern 15-24 år av befolkningen i samma ålder var 8,2 procent.

Antalet personer utanför arbetskraften uppgick i september 2015 till 1 424 000, dvs. 8 000 färre än året innan. Av personerna utanför arbetskraften var 156 000 dolt arbetslösa, dvs. 7 000 fler än i september år 2014.



## Arbetslöshet

- Finland
- Euroområdet
- - - Finlands Banks prognos, december 2014
- - - Europeiska kommissionens prognos, hösten 2014



Källor: Statistikcentralen, Finlands Bank, Eurostat och Europeiska kommissionen.

5.10.2015

## Inflationen i september -0,6 procent

Den förändring av konsumentpriserna på årsnivå som Statistikcentralen räknat var i september -0,6 procent. I augusti var den -0,2 procent. Att inflationen sjönk något berodde bl.a. på att konsumentpriserna när det gäller bränslen, räntor på bostadslån och internetavgift gick ned jämfört med året innan.

I september steg konsumentpriserna jämfört med året innan mest på grund av högre hyror och vederlag. Den största nedgången jämfört med



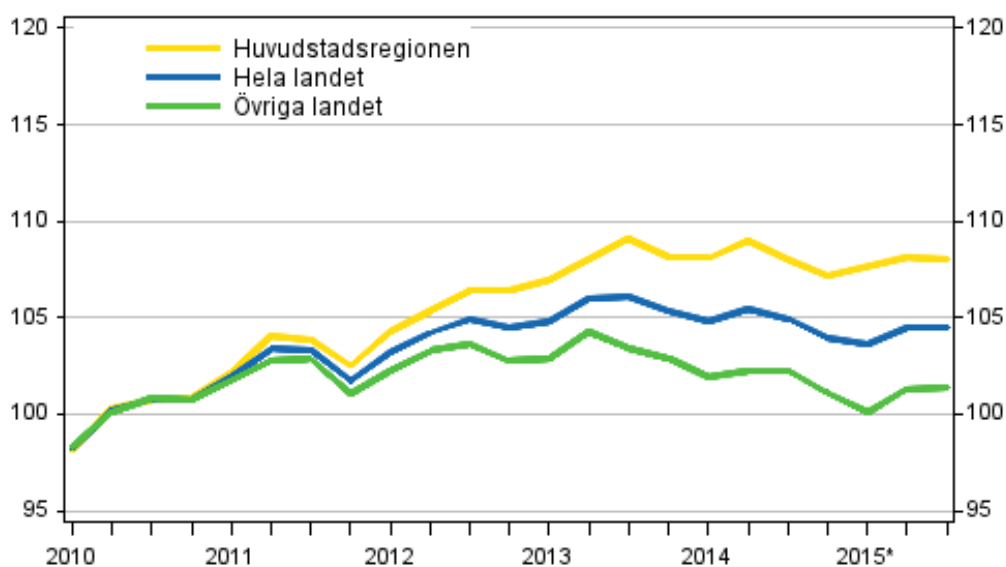
året innan visade konsumentpriserna på bränslen, räntor på bostadslån och internetavgift. Under månaden steg konsumentpriserna mest i fråga om fordonsskatt. Mest minskade konsumentpriserna på bränslen. Från augusti till september var förändringen av konsumentpriserna 0,1 procent.

## Bostadsmarknad

### Aktiebostadspriserna oförändrade under tredje kvartalet

Enligt Statistikcentralens preliminära uppgifter under tredje kvartalet 2015 var priserna på gamla aktiebostäder i hela landet oförändrade jämfört med föregående kvartal. I huvudstadsregionen sjönk priserna med 0,1 procent, medan de i övriga Finland steg med 0,1 procent. Jämfört med motsvarande period år 2014 sjönk priserna i hela landet med 0,5 procent. I huvudstadsregionen var priserna oförändrade och i övriga Finland sjönk de med 0,8 procent.

### Utvecklingen av priserna på gamla aktiebostäder kvartalvis, index 2010=100



\*Uppgifterna är preliminära för 2015

Under juli-september var det genomsnittliga kvadratmeterpriset på gamla aktielägenheter 2 278 euro i hela landet, 3 549 euro i huvudstadsregionen och 1 708 euro i övriga Finland.

Priserna på nya höghus- och radhusbostäder var oförändrade i hela landet jämfört med föregående kvartal. I huvudstadsregionen sjönk

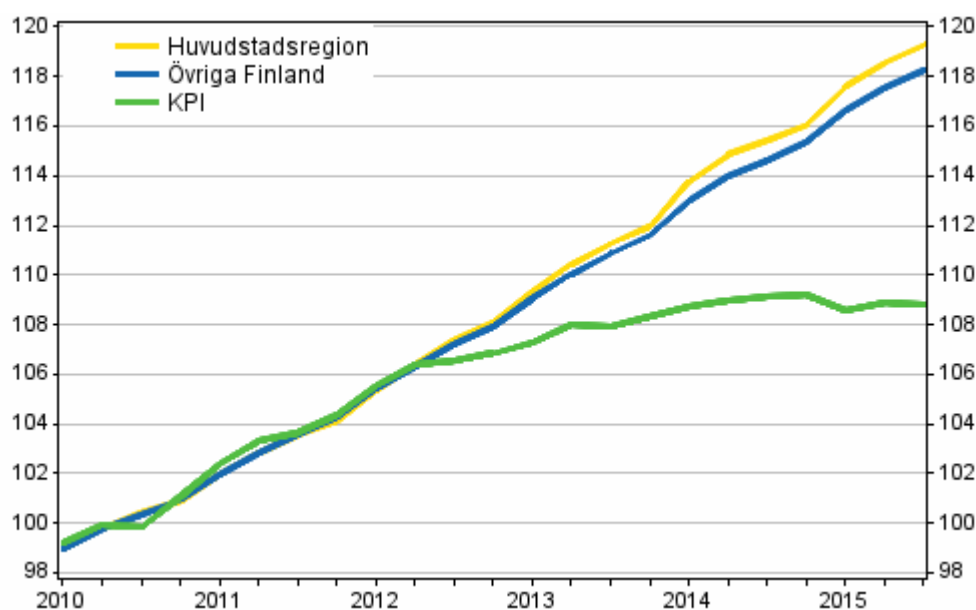
priserna med 1,8 procent, medan de i övriga Finland steg med 1,0 procent.

Jämfört med motsvarande period år 2014 steg priserna på nya aktiebostäder i hela landet med 1,7 procent. I huvudstadsregionen sjönk priserna med 2,1 procent, medan de i övriga Finland steg med 3,9 procent. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset på nya aktiebostäder var 3 540 euro i hela landet, 4 752 euro i huvudstadsregionen och 3 112 euro i övriga Finland.

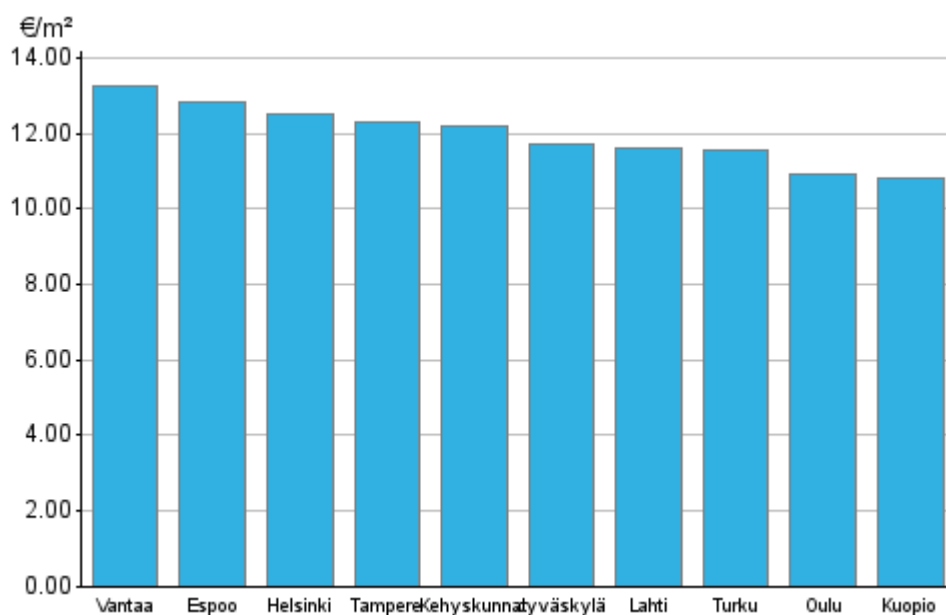
### Hyrorna steg med 3,2 procent under året

Hyrorna steg under det tredje kvartalet år 2015 med 3,2 procent från året innan. Hyrorna för de fritt finansierade hyresbostäderna steg i hela landet med i genomsnitt 2,9 procent. Både inom huvudstadsregionen och i övriga Finland steg hyrorna för de fritt finansierade bostäderna med 2,9 procent. Hyrorna för ARA-bostäder steg i hela landet med 3,6 procent från föregående år. Jämfört med föregående kvartal steg hyrorna både för fritt finansierade bostäder och för ARA-bostäder med 0,6 procent i hela landet.

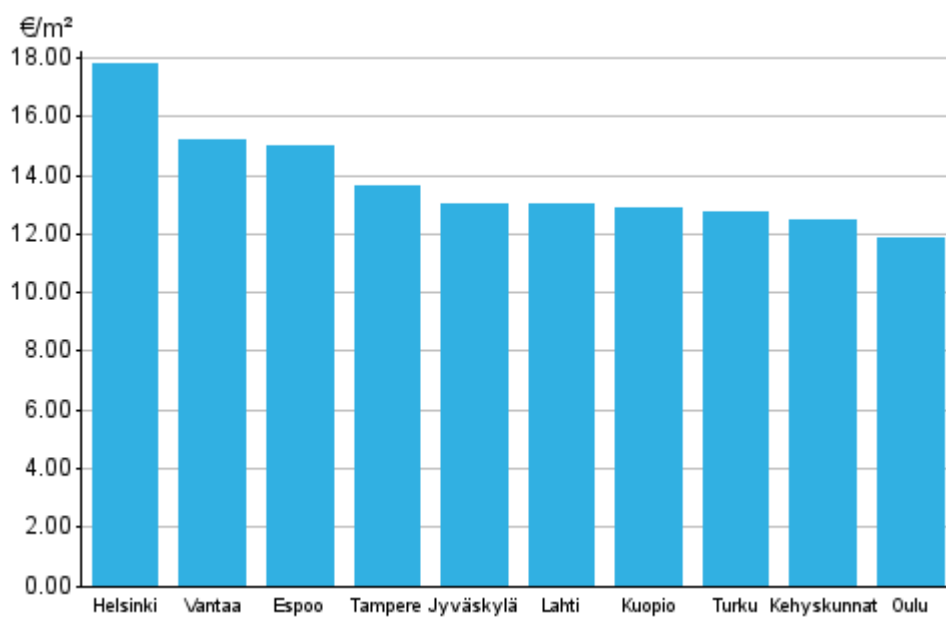
### Utveckling av hyror och konsumentpriser, 2010=100



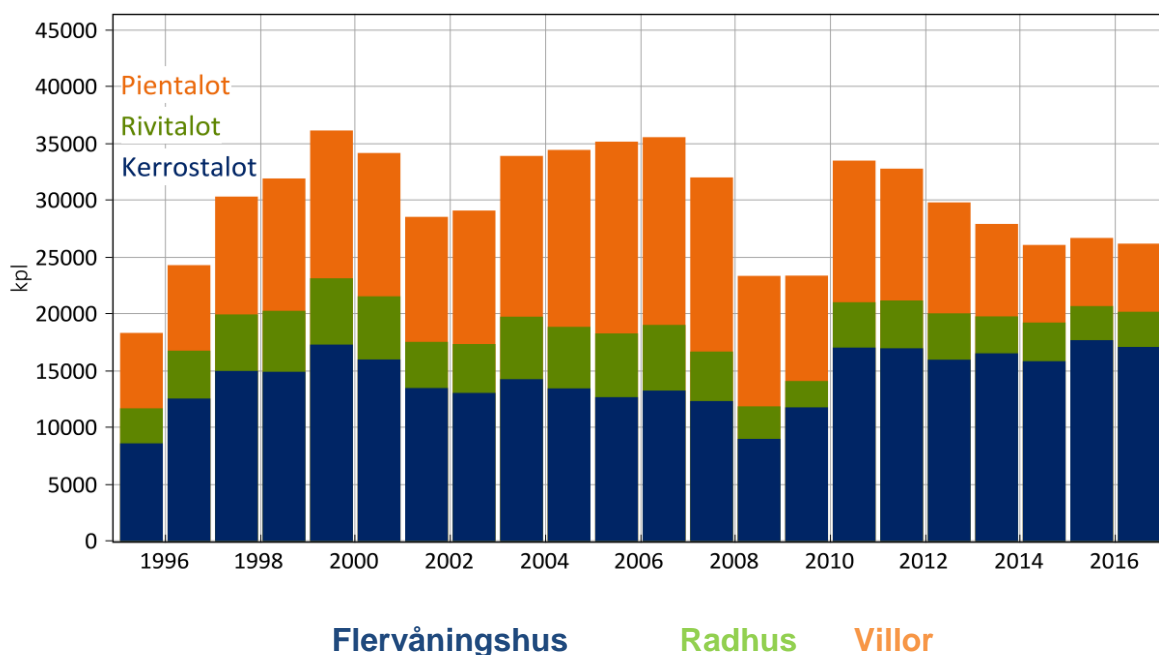
### ARA-hyror, 3. kvartal år 2015



### Marknadshyror, 3. kvartal år 2015



## Påbörjade bostäder i Finland mellan år 1996–2016



## Aktuell bostadspolitik

Minister Kimmo Tiilikainen som ansvarar också bostadspolitik utnämde ARAs (Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet) överdirektör Hannu Rossilahti som utredare om 10-årig räntestödsmodell i sommar. Utredaren Hannu Rossilahti överlämnade sitt förslag om en ny 10-årig räntemodell för ökningen av statligt understödd bostadsproduktion till jordbruks- och miljöminister Kimmo Tiilikainen den 10 november 2015.

### Miljöministeriets pressmeddelande 10.11.2015

#### Flexibilitet en central faktor i utredare Hannu Rossilahtis nya räntestödsmodell

10-årig räntestödsmodell föreslås i syfte att öka produktionen av rimligt prissatta hyresbostäder i de största tillväxtcentren. Målet är att öka utbudet av statsunderstödda bostäder som lämpar sig för hushåll med små och medelstora inkomster.

Kärnan i Rossilahtis modell är flexibilitet. I sin rapport föreslår han flexibla begränsnings- och lånetider. Ifall låntagaren inte kan eller vill befria staten från fyllnadsborgensansvaret efter 10 år genom att förnya

lånet kan låntagaren förlänga den rimligt prissatta uthyrningen genom att ansöka om tio års förlängning hos ARA högst två gånger. Denna flexibla möjlighet minskar på riskerna för aktörer som vill producera rimligt prissatta hyresbostäder. Flexibiliteten kunde också bidra till att de räntestödda bostäderna blir kvar på den reglerade hyresmarknaden under en längre tid.

### **Låneandelen större än på den fritt finansierade marknaden**

”Det nya kortfristiga räntelånet avviker från den nuvarande modellen med 40 års räntestöd i och med att lånet minskar snabbare, hyreskontrollen är administrativt sett enklare, försäljningspriset är fritt under begränsningstiden och att staten befrias snabbare från borgensansvaret tack vare den kortare begränsningstiden”, säger Hannu Rossilahti.

Räntestödslånets andel föreslås i princip vara 80-95 % av projektets godtagbara anskaffningsvärde. Den höga låneandelen gör det möjligt för ett större antal aktörer att delta i bostadsproduktionen. Å andra sidan kan låneandelen också vara mindre, eftersom vissa aktörer har möjlighet att erhålla kompletterande riskbaserad finansiering från ägarna eller andra parter, till exempel 20 % av anskaffningsvärdet. Rossilahti föreslår att räntan för kompletterande finansiering uppgår till högst 6 %. Ifall låntagaren är ett aktiebolag kan även hyrorna för det bundna egna kapitalets del som investerats i bolaget inkludera en avkastning på högst 6 % i förhållande till det investerade kapitalet. EU:s statsstödsbestämmelser förutsätter att hyresgästerna väljs enligt kriterierna för val av hyresgäster. Valkriterierna kan bestå av högre inkomstgränser än i den nuvarande långa räntestödsmodellen, utan jämförelser. Då kunde bostäderna beviljas förvärvsarbetande personer med låga eller medelmåttiga inkomster som annars har problem med att hitta rimligt prissatta bostäder på den öppna marknaden. Statsrådet föreslås också få möjlighet att besluta om tidsbundna statsstödsvillkor. Rossilahti föreslår en självriskränta på 2,5 %, så att staten skulle betala 75 % av den överskridande räntan under de första 10 åren.

Hyrorna ska bestämmas enligt självkostnadsprincipen i samband med godkännandet av räntestödslånet under begränsningstiden på grundval av den bindande begynnelsehyra som ARA bekräftat. Hyran på bostäderna får uppgå högst till det belopp som behövs för finansieringen och underhållet av hyresbostäderna och för utgifter enligt god fastighetshållning. Till godtagbara utgifter räknas den årliga avkastningen på ägarens eget kapital samt räntan för den kompletterande finansieringen.

## **Enkel administrering och tillsyn**

För att administreringen av lånefinansieringen och tillsynen över iakttagandet av självkostnadsprincipen under begränsningstiden kunde lättas, föreslår Rossilahti enklare förfaranden i stället för årliga beräkningar, efterberäkningar och tillhörande tillsyn. Då ett hyresobjekts noggranna begynnelsehyra godkänts genom ARA:s finansieringsbeslut godkänns även maximibeloppet för renoveringsreserven samt ägarens rimliga avkastning. Dessutom ska man godkänna villkoren för den kompletterande finansieringen. Den årliga justeringen av hyrorna ska enligt Rossilahtis förslag basera sig på den årliga ändringen av underhållsindexet ökat med högst 1,5 %.

Rossilahti vill inte begränsa låntagarens bolagsform eftersom begränsningarna inom den kortvariga räntemodellen gäller uthyrningen av bostäder, faktorer som anknyter till hyresbeloppet och valet av hyresgäster.

Källor: Statistikcentralen, Finlands Bank, Byggnadsindustrin, Miljöministeriet, ARA