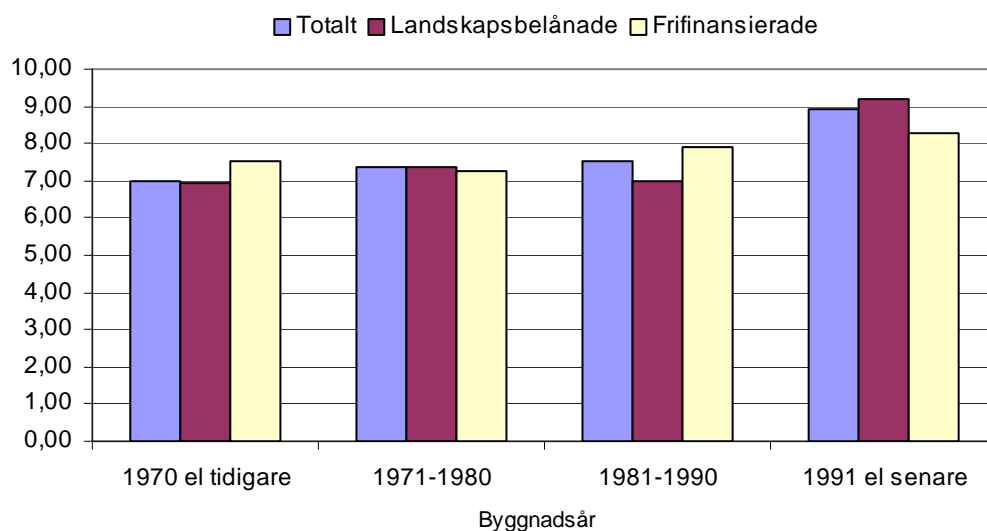


Hysesstatistik 2008

Medelmånadshyra efter finansieringsform och byggnadsår,
euro/m²



Medelmånadshyran är 7,66 euro per kvadratmeter

För de åländska hyresbostäderna var medelhyran i april i år 7,66 euro per kvadratmeter. I medelhyran ingår också eventuella kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. Hyran för de landskapsbelånade bostäderna är i genomsnitt 7,64 euro medan hyran för hyresbostäder på den fria hyresmarknaden är högre, 7,70 euro per kvadratmeter. Medelmånadshyran för bostäder i landskommunerna är lägre än i Mariehamn både vad gäller landskapsbelånade bostäder och frifinansierade bostäder.

Tabell 1. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform, euro/m²

	Åland	Mariehamn	Landskomm	Antal bostäder i statistiken
Totalt	7,66	8,12	6,21	145
Landskapsbelånade	7,64	8,14	6,09	92
Frifinansierade	7,70	8,08	6,49	53
Antal bostäder i statistiken	145	113	32	

Undersökningens hyresbostäder uppvisar en något högre hyresnivå i april i år totalt sett än i april 2007 då medelhyran beräknades till 7,55 euro per kvadratmeter. Denna jämförelse baserar sig dock inte på hyran för samma hyresbostäder båda år. Bland hyresbostäderna i 2007 års undersökning fanns en högre andel större bostäder, från fyra rum och uppåt, medan årets undersökning uppvisar en högre andel två- och trerummare. Andelen ettor är i stort sett densamma båda åren. Bostäderna i Mariehamn representerar en högre andel i år jämfört med ifjol. I årets undersökning hade många fler bott längre än tre år jämfört med fjolårets undersökning.

En jämförelse av medelhyran i april 2007 och april 2008 för exakt samma bostäder visar en hyresökning på drygt tre procent. För bostäder i Mariehamn har medelhyran ökat över två procent och i landskommunerna med nästan sex procent. Ökningen för bostäderna efter finansieringsform har i stort varit densamma. Jämfört med 2007 ökade medelhyran för både de frifinansierade och de landskapsbelånade bostäderna med drygt tre procent. Det bör observeras att antalet inlämnade jämförbara uppgifter från landskommunerna är få. Detsamma gäller antalet inlämnade jämförbara uppgifter för frifinansierade hyresbostäder. Den totala jämförelsen omfattar hyresuppgifter från 56 bostäder.

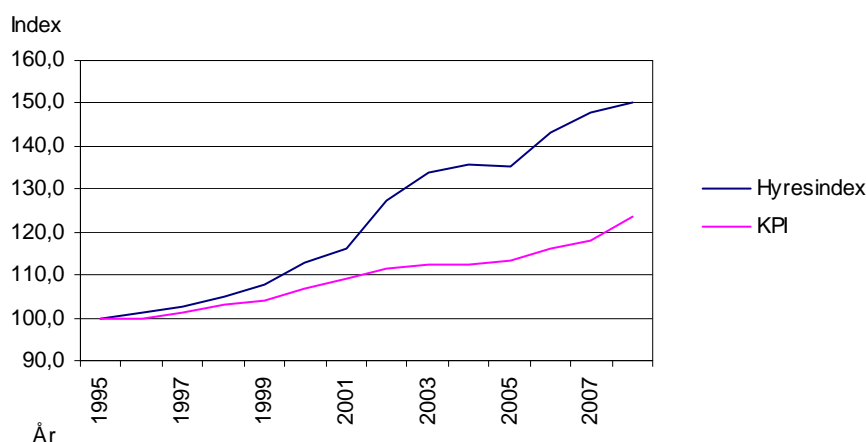
Tabell 2. Förändring i medelmånadshyra enligt region och finansieringsform 2007-2008

Region	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken	Finansieringsform	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
Åland	3,1	56	Totalt	3,1	56
Mariehamn	2,5	42	Landskapsbelånade	3,1	38
Landskommunerna	5,9	14	Frifinansierade	3,4	18

Betydlig reell hyreshöjning under tidsperioden 1995 till 2008

Den åländska hyresnivån har genomgått en kraftig reell höjning mellan 1995 och 2008. Detta visar jämförelsen av hyresutvecklingen och förändringen av konsumentprisindex under denna tidsperiod. Medan konsumentprisindex har ökat med knappt 24 procent sedan 1995 så har hyresnivån höjts med 50 procent under samma tid. Motsvarande hyreshöjning för hela Finland är nästan 59 procent medan hyresnivån i Sverige under denna tidsperiod ökade med 30 procent. Nedanstående bild visar utvecklingen av medelmånadshyran och konsumentprisindex år 1995-2008.

Utveckling av medelmånadshyra och konsumentprisindex år 1995-2008, index 1995=100



Beskrivning av statistiken

Hyresundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 4 000 stycken. Av dessa finns över 2 700 i Mariehamn och närmare 1 300 i landskommunerna. Uppgifterna i statistiken gäller endast bostadslägenheter med central- eller elvärme som hyrs av en eller flera huvudhyresgäster. Publikationen upptar inte uppgifter om bostäder som används för yrkesutövning eller bostäder där hyran är

¹ Den befolkningsgrupp som man vill studera

lägre än normalt på grund av släktskap eller av liknande orsaker. Utöver den egentliga hyran omfattar hyresbegreppet vattenavgifter och värmekostnader som betalas separat. Till hyran räknas inte avgifter för bastu, tvättstuga och garage och inte heller el- eller telefonavgifter.

Medelhyran beräknas genom att dividera hyresbostädernas sammanlagda totalhyra med deras sammanlagda yta. När jämförelse av medelhyran görs med året innan har samma bostäder använts båda åren. Sedan år 2004 räknas inte kök eller kokvrå som ett rum. Detta innebär t.ex. att begreppen tvårumslägenhet, tvårummare eller tvåa avser antingen en lägenhet med två rum och kök eller en lägenhet med två rum och kokvrå. I tidigare års hyresstatistik har köket, men inte kokvrån, räknats som ett rum. Undersökningen är baserad på april månads hyra år 2008.

Hyresundersökningen har gjorts i form av en urvalsundersökning. I årets urval är 69 procent av bostäderna sådana som var med också i 2006 och 2007 års undersökning, medan 31 procent är nya. Urvalsmetoden är ett stratifierat² slumpmässigt urval. Populationen har stratifierats enligt bostadens storlek och var den är belägen samt efter hustyp.

Hyresundersökningen skickades till 496 bostäder. Totalt lämnades 268 svar in, vilket ger en svarsprocent på 54 procent. Av de inkomna svaren förkastades 123 främst på grund av att bostaden ägdes av de boende, användes för yrkesutövning, hade nedsatt hyresnivå på grund av släktskap eller arbetsförhållande eller att den svarande inte bodde i lägenheten i april. Det innebär att 145 svar (drygt 29 procent) använts för sammanställning av statistiken. Endast 145 användbara svar innebär att materialet inte kan delas upp i så stor utsträckning som i vissa fall hade varit eftersträvänsvärt eftersom varje kategori då får endast ett fåtal observationer. Medelhyran för enskilda bostadskategorier presenteras endast om minst fem observationer finns som grund.

ÅSUB har publicerat hyresstatistik sedan 1995. Tidigare publikationer är publicerade i serien Boende och byggande och finns även på ÅSUBs hemsida, www.asub.ax. Övrig statistik om boendet och byggandet finns också tillgänglig i excel- och PC-Axis-tabeller på hemsidan.

Följande symboler och beteckningar används i tabellerna:

-	Inga observationer
..	Färre än fem observationer
Landskommunerna	Alla kommuner utom Mariehamn

² Indelning av populationer i delgrupper ur vilka sedan stickprov tas

Ettorna har högsta hyresnivån

Av tabell 3 framgår att hyresnivån varierar beroende på antalet rum i bostaden. Tabellen visar medelmånadshyran efter antal rum och finansieringsform för bostäder totalt för hela Åland. För Mariehamn och landskommunerna visas inte uppgifter efter antal rum fullständigt eftersom det finns för få inlämnade uppgifter för landskommunernas bostäder efter rum. Totalt sett är medelhyran högst för en etta och lägst för fyra rum eller fler. Jämför vi medelhyran efter finansieringsform ser vi att landskapsbelånade en- och tvårummare har den högsta hyresnivån.

Tabell 3. Medelmånadshyra efter region, finansieringsform och rumsantal, euro/m²

	Totalt	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Åland	7,66	8,26	7,84	7,43	6,98	145
Landskapsbelånade	7,64	9,73	7,93	7,35	6,98	92
Frifinansierade	7,70	7,58	7,71	7,78	-	53
Mariehamn						
Totalt	8,12	..	8,18	7,89	..	113
Landskapsbelånade	8,14	..	8,10	..	..	71
Frifinansierade	8,08	..	8,30	..	-	42
Landskommunerna						
Totalt	6,21	..	6,49	6,43	..	32
Landskapsbelånade	6,09	..	6,92	..	..	21
Frifinansierade	6,49	..	6,17	..	-	11
Antal bostäder i statistiken	145	20	78	39	8	

Tabell 4 visar hyresnivåns spridning för samma bostadsstorlek. Kvartilerna innebär att materialet delas in i fyra delar. En fjärdedel av bostäderna har en kvadratmeterhyra under värdet för kvartil 1, dvs 6,38 euro per kvadratmeter, en fjärdedel har en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, dvs mellan 6,38 och 7,89 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra ligger mellan medianen och kvartil 2, dvs mellan 7,89 och 8,97 och en fjärdedel har kvadratmeterhyror som är högre än hyran som anges för kvartil 2, dvs 8,97.

Tabell 4. Hyresnivåns spridning efter rumsantal, euro/m²

	Totalt	Rumsantal			
		1	2	3	4+
Kvartil 1	6,38	6,33	6,96	6,08	5,72
Median	7,89	7,85	8,03	7,74	7,67
Kvartil 2	8,97	9,54	8,95	8,54	8,79

Högre hyra i nyare bostäder

Husets byggnadsår inverkar på hyresnivån på så sätt att lägenheter i nyare hus tenderar att ha högre hyresnivå och lägenheter i äldre hus lägre hyresnivå. I tabell 5 redovisas medelhyran enligt byggnadsår, region och finansieringsform. Bostäder i de nyaste husen har den högsta hyresnivån. De frifinansierade bostäderna har en högre hyresnivå än de landskapsbelånade förutom när det gäller de nyare bostäderna, de som är byggda 1991 eller senare. I den här undersökningen är 72 procent av bostäderna, både de landskapsbelånade och de frifinansierade, byggda efter 1970.

Tabell 5. Medelmånadshyra efter byggnadsår, region och finansieringsform, euro/m²

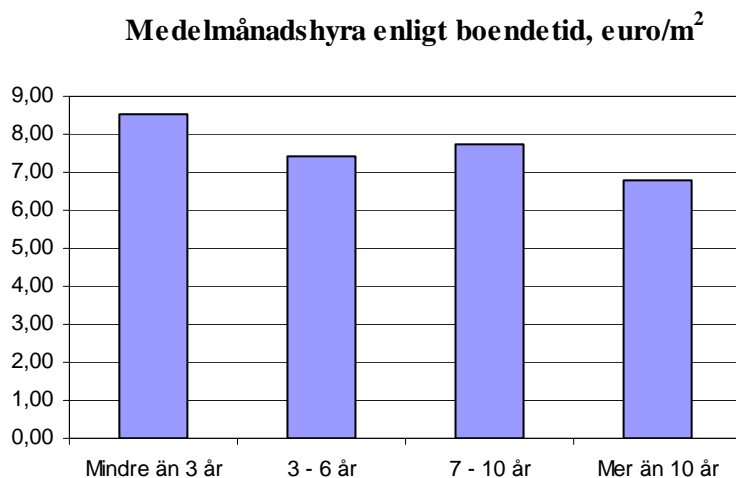
	Totalt	Byggnadsår				Antal bostäder i statistiken
		1970 el. tidigare	1971-1980	1981-1990	1991 el. senare	
Åland	7,66	6,98	7,34	7,51	8,94	145
Landskapsbelånade	7,64	6,93	7,39	6,99	9,19	92
Frifinansierade	7,70	7,51	7,28	7,89	8,28	53
Mariehamn						
Totalt	8,12	7,42	7,68	8,10	9,49	113
Landskommunerna						
Totalt	6,21	5,38	6,03	6,43	7,10	32
Antal bostäder i statistiken	145	41	42	26	36	

För hela Åland är medelhyran i hus byggda 1991 eller senare 8,94 euro per kvadratmeter. De lägsta hyrorna betalar man för bostäder som är byggda 1970 eller tidigare, där man betalar 6,98 euro per kvadratmeter.

Högre hyresnivå för nyinflyttade

Hyresnivån varierar med hyresförhållandets längd vilket framgår i stapeldiagrammet på nästa sida. Hyresgäster som bott i hyreslägenheten en längre tid betalar genomgående en lägre hyra än hyresgäster som bott kortare tid i hyreslägenheten. En orsak kan vara att de som har ett äldre hyresförhållande inte bor i de nyast byggda lägenheterna, vilka

har de högsta hyrorna. I årets undersökning har emellertid de som bott 7-10 år i lägenheten en något högre hyra än de som bott 3-6 år.



Högst kvadratmeterhyra i våningshus

Medelhyran varierar också i olika typer av hus. Tabell 6 visar att egnahemshus har lägst hyresnivå per kvadratmeter medan kvadratmeterhyran är högst i våningshus. Kategorin ”Annat” omfattar bl.a. hyreslägenheter med serviceboende och äldre egnahemshus som byggts om till flera bostadslägenheter. I årets undersökning visas förutom totala uppgifter efter hustyp och region också medelhyran för radhus efter region. Övriga kategorier har för få svar för att kunna visas.

Tabell 6. Medelmånadshyra efter hustyp och region, euro/m²

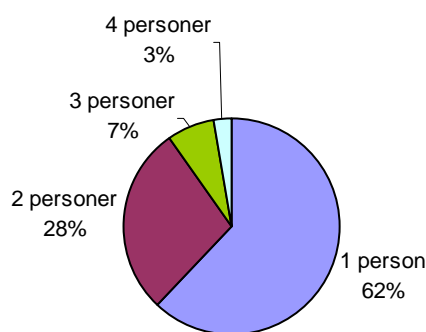
	Totalt	Egnahemshus	Radhus	Våningshus	Annat
Totalt	7,66	5,82	6,61	8,19	7,03
Mariehamn	8,12	..	7,30	..	..
Landskommunerna	6,21	..	6,42	..	..
Antal bostäder i statistiken	145	7	28	104	6

Vanligaste hyresbostaden är tvårummare med en boende

Den största delen av bostäderna i undersökningen, 54 procent, är tvårummare, 27 procent är trerummare och 14 procent av hyresbostäderna är enrummare. Uppgifter om det totala hyresbostadsbeståndet på Åland per den 31.12.2007 visar en lägre andel både en-, två- och trerummare än i undersökningen medan andelen fyrrummare och fler är högre.

När det gäller antal boende i hyresbostäder visar undersökningen att det är vanligast med en boende person. Cirkeldiagrammet nedan visar att det i över hälften av hyresbostäderna bor endast en person, medan det i en dryg fjärdedel av hyresbostäderna bor två personer.

Andel hyresbostäder enligt antal boende i bostaden, procent

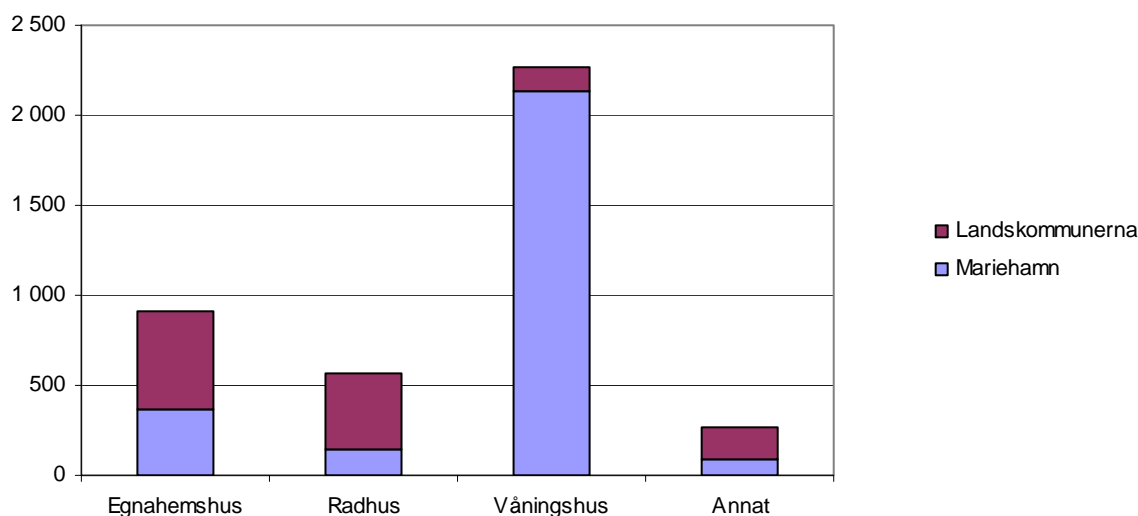


Den vanligaste kombinationen av antal rum och antal boende i undersökningens hyresbostäder är att det i en tvårummare bor en person. Detta gäller 40 procent av hyresbostäderna. 66 procent av undersökningens bostäder har fler rum än antal boende personer medan endast ett fåtal av bostäderna, drygt tre procent, har ett större antal boende än antal rum.

De flesta hyresbostäderna finns i våningshus

Den övervägande delen, 72 procent, av de åländska hyresbostäderna i undersökningen finns i våningshus medan kategorin radhus inhyser ungefär en femtedel av hyresbostäderna. I egnahemshus och annat finns nio procent av hyresbostäderna.

Totala antalet hyresbostäder enligt hustyp och region 31.12.2007



Jämförelse av urvalets fördelning på hustyper med det totala antalet åländska hyresbostäder den 31.12.2007 visar att våningshus och radhus har en större andel i urvalet medan kategorin egnahemshus har en lägre andel. Kategorin annat har ungefär samma andel både i urvalet och i det totala antalet åländska hyresbostäder. I Mariehamn var hyresbostäder i våningshus dominerande, medan hyresbostäderna i landskommunerna i första hand fanns i radhus och egnahemshus.

En jämförelse av hyresboendet på Åland, i Finland och i Sverige visar att en större andel hushåll bor på hyra i Sverige än i Finland och på Åland. Av de åländska bostadshushållen bodde 38 procent i hyresbostäder år 2007 och motsvarande siffra för hela Finland var 33 procent. I Sverige bodde 46 procent av hushållen i hyresbostäder år 2006.

ÅS
UP



Ålandsvägen 26
PB 1187
ÅX - 22 111 MARIEHAMN