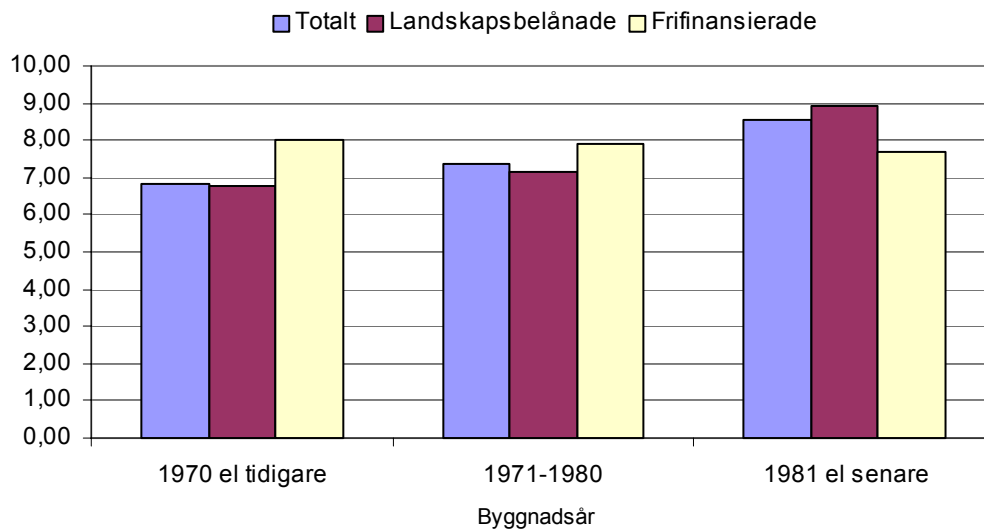


Iris Åkerberg
Tel. 018-25496

Boende 2007:1
28.12.2007

Hysesstatistik 2007

Medelmånadshyra efter finansieringsform och byggnadsår,
euro/m²



Medelmånadshyran i april 2007 är 7,55 euro per kvadratmeter

Medelhyran för åländska hyresbostäder i april 2007 uppgår till 7,55 euro per kvadratmeter. Eventuella kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden ingår också i medelhyran. För landskapsbelånade bostäder är medelhyran i genomsnitt 7,49 euro medan hyran för hyresbostäder på den fria hyresmarknaden är högre, 7,79 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	7,55	8,04	6,17	125
Landskapsbelånade	7,49	7,99	6,02	95
Frifinansierade	7,79	8,23	6,70	30
Antal bostäder i statistiken	125	92	33	

Medelhyran för undersökningens hyresbostäder i april 2007 är totalt sett på en något högre nivå än i april 2006 då medelhyran beräknades till 7,32 euro per kvadratmeter. Denna jämförelse baserar sig dock inte på hyran för samma hyresbostäder båda år. Bland hyresbostäderna i 2006 års undersökning fanns en högre andel två- och fyrrummare och en lägre andel ett- och trerummare samt en högre andel bostäder belägna i Mariehamn än i årets undersökning. När det gäller boendetiden var det många fler med i årets undersökning som hade bott mindre än 3 år jämfört med fjolårets undersökning.

En jämförelse av medelhyran i april 2006 och april 2007 för exakt samma bostäder visar en hyresökning på fyra procent. För bostäder i Mariehamn har medelhyran ökat över fyra procent och i landskommunerna under tre procent. De frifinansierade bostäderna har haft en mycket större ökning än de landskapsbelånade. Jämfört med 2006 ökade de frifinansierade med närmare tio procent och de landskapsbelånade med 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 32 bostäder.

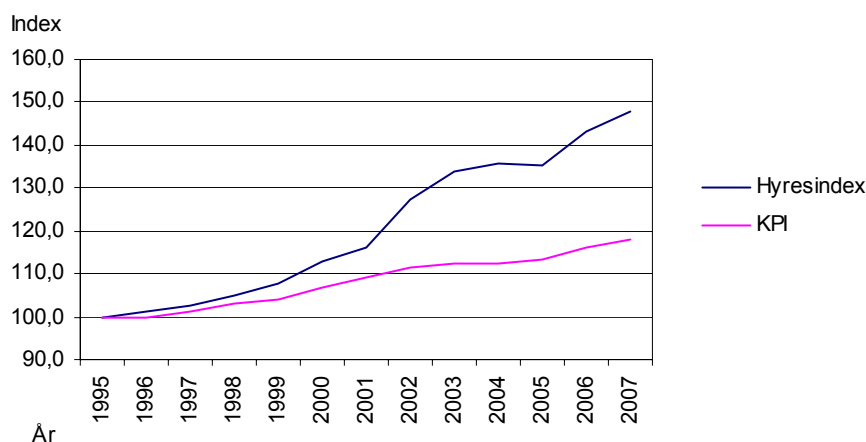
Tabell 2. Förändring i medelmånadshyra enligt region och finansieringsform 2006-2007

Region	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken	Finansierings- form	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
Åland	4,0	32	Totalt	4,0	32
Mariehamn	4,2	25	Landskapsbelånade	2,8	26
Landskommunerna	2,7	7	Frifinansierade	9,9	6

Betydlig reell hyreshöjning under tidsperioden 1995 till 2006

Den åländska hyresnivån har genomgått en kraftig reell höjning mellan 1995 och 2007. Detta visar jämförelsen av hyresutvecklingen och förändringen av konsumentprisindex under denna tidsperiod. Medan konsumentprisindex har ökat med 18 procent sedan 1995 så har hyresnivån höjts med 48 procent under samma tid. Motsvarande hyreshöjning för hela Finland är ungefär 54 procent medan hyresnivån i Sverige under denna tidsperiod ökade med 26 procent. Nedanstående bild visar utvecklingen av medelmånadshyra och konsumentprisindex år 1995-2007.

Utveckling av medelmånadshyra och konsumentprisindex år 1995-2007, index 1995=100



Beskrivning av statistiken

Hyresundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 4 100 stycken. Av dessa finns 2 700 i Mariehamn och närmare 1 400 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 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. Vid beräkning av jämförelse av medelhyran har samma bostäder använts båda åren. I hyresundersökningen räknas sedan år 2004 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 2007.

¹ Den befolkningsgrupp som man vill studera.

Hysesundersökningen har gjorts i form av en urvalsundersökning. I årets urval är 59 procent av bostäderna sådana som var med också i fjolårets undersökning, medan 41 procent är nya. Urvalsmetoden är ett stratifierat² slumpmässigt urval. Populationen har stratifierats enligt bostadens storlek och var den är belägen samt efter hustyp.

Hysesundersökningen skickades till 368 bostäder. Totalt lämnades 186 svar in, vilket ger en svarsprocent på 51 procent. Av de inkomna svaren förkastades 51 på grund av att bostaden ägdes av de boende, användes för yrkesutövning, var uthyrd åt underhyresgäster, hyrdes möblerad eller hade nedsatt hyresnivå på grund av släktskap eller arbetsförhållande. Det innebär att 125 svar (34 procent) använts för sammanställning av statistiken. Endast 125 användbara svar innebär att materialet inte kan delas upp i så stor utsträckning som i vissa fall hade varit eftersträvansvärt 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.

Högst hyresnivå i tvårumslägenheter

Hyresnivån varierar beroende på antalet rum i bostaden, vilket framgår av tabell 3. Tabellen visar medelmånadshyran efter antal rum för bostäder totalt för hela Åland och i Mariehamn och landskommunerna. För hela Åland visas också medelmånadshyran efter finansieringsform och antal rum. Totalt sett är medelhyran högst för en tvårummare och lägst för fyra rum eller fler. Jämför vi medelhyran efter finansieringsform ser vi att en landskapsbelånad enrummare har den högsta hyresnivån följt av en frifinansierad tvårummare. Uppgifter efter finansieringsform kan inte visas för Mariehamn och landskommunerna eftersom det finns för få antal inlämnade uppgifter.

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

	Totalt	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Åland	7,55	7,55	7,97	7,30	6,53	125
Landskapsbelånade	7,49	8,53	7,91	7,24	6,53	95
Frifinansierade	7,79	6,29	8,12	..	-	30
Mariehamn						
Totalt	8,04	8,95	8,19	7,93	7,23	92
Landskommunerna						
Totalt	6,17	5,99	6,92	6,17	4,41	33
Antal bostäder i statistiken	125	17	66	33	9	

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 6,67 euro per kvadratmeter, en fjärdedel har en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, dvs mellan 6,67 och 7,73 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra ligger mellan medianen och kvartil 2, dvs mellan 7,73 och 8,74 och en fjärdedel har kvadratmeterhyror som är högre än hyran som anges för kvartil 2, dvs 8,74.

Tabell 4. Hyresnivåns spridning efter rumsantal, euro/m²

	Totalt	Rumsantal			
		1	2	3	4+
Kvartil 1	6,67	5,75	7,30	5,99	4,82
Median	7,73	8,24	8,03	7,00	7,32
Kvartil 2	8,74	8,82	8,91	8,00	8,63

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 årets undersökning har dock bostadslägenheter byggda 1961-70 en högre hyresnivå än bostadslägenheter byggda mellan åren 1971 och 1980. En tänkbar orsak till detta kan vara att många äldre bostäder har genomgått omfattande renoveringar och är i modernare skick än bostäder med senare byggnadsår.

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

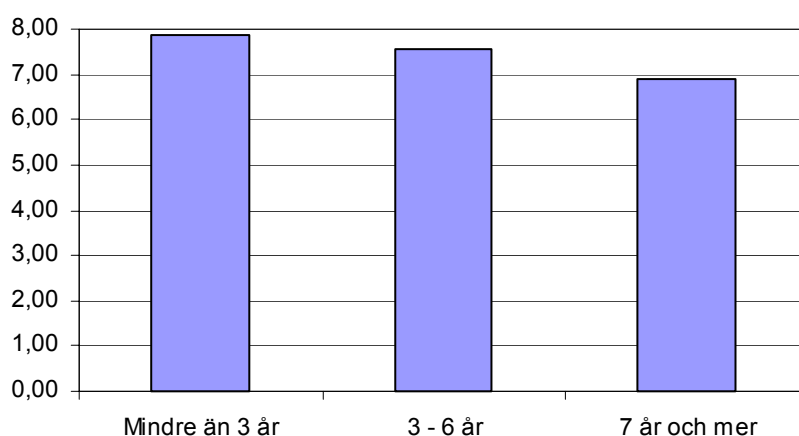
	Totalt	Byggnadsår						Antal bostäder i statistiken
		1960 el. tidigare	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001 el. senare	
Åland	7,55	6,30	7,59	7,38	7,87	8,56	10,72	125
Landskapsbelånade	7,49	6,30	7,56	7,14	8,18	8,67	10,72	95
Frifinansierade	7,79	-	8,00	7,92	7,58	8,11	-	30
Mariehamn								
Totalt	8,04	6,77	7,74	7,94	8,25	9,17	10,72	92
Landskapsbelånade	7,99	6,77	7,74	7,75	8,36	9,38	10,72	71
Frifinansierade	8,23	-	-	8,27	8,12	..	-	21
Landskommunerna								
Totalt	6,17	5,41	..	5,87	6,84	7,08	-	33
Antal bostäder i statistiken	125	25	20	32	25	16	7	

I tabell 5 redovisas medelhyran enligt byggnadsår, region och finansieringsform. Bostäder i de nyaste husen har den högsta hyresnivån. För hela Åland är medelhyran i hus byggda 2001 eller senare 10,72 euro per kvadratmeter. Eftersom ingen bostad byggd 2001 eller senare i landskommunerna är med i undersökningen är detta siffror som gäller Mariehamn. Även för bostäder byggda 1961-70 och 1981-2000 ligger hyresnivån över den totala medelhyran. De lägsta hyrorna betalar man för bostäder som är byggda tidigare än 1960, där man betalar 6,30 euro per kvadratmeter. I den här undersökningen är 64 procent av bostäderna, både de landskapsbelånade och de frifinansierade, byggda efter 1970. Eftersom antalet i underlaget är så få visas inte finansieringsformen för landskommunerna och byggnadsåren 1950 eller tidigare är ihopslaget med 1951-1960.

Högre hyresnivå för nyinflyttade

Hyresnivån varierar med hyresförhållandets längd vilket framgår i stapeldiagrammet nedan. 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. En annan orsak kan vara att renoveringar och större hyreshöjningar sker i samband med byte av hyresgäster.

Medelmånadshyra enligt boendetid, euro/m²



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 är antalet bostäder i kategorierna Annat samt Våningshus i landskommunerna för få för att redovisas.

Tabell 6. Medelmånadshyra efter hustyp, euro/m²

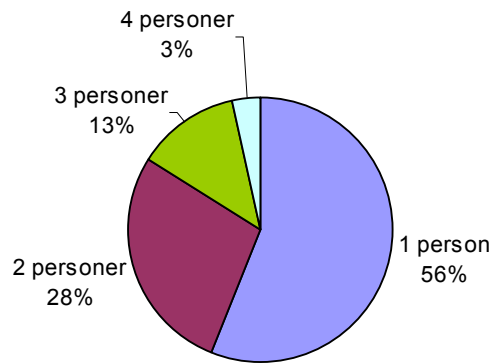
	Totalt	Egnahemshus	Radhus	Våningshus	Annat
Totalt	7,55	5,79	6,76	8,22	..
Mariehamn	8,04	6,12	7,61	8,32	..
Landskommunerna	6,17	5,48	6,50
Antal bostäder i statistiken	125	11	28	83	3

Vanligaste hyresbostaden är tvårummare med en boende

Den största delen av bostäderna i undersökningen, 53 procent, är tvårummare, 26 procent är trerummare och 14 procent av hyresbostäderna är enrummare. Uppgifter om det totala hyresbostadsbeståndet på Åland per den 31.12.2006 visar en något lägre andel både två- och trerummare än i undersökningen medan andelen enrummare och fler än tre rum 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.

t

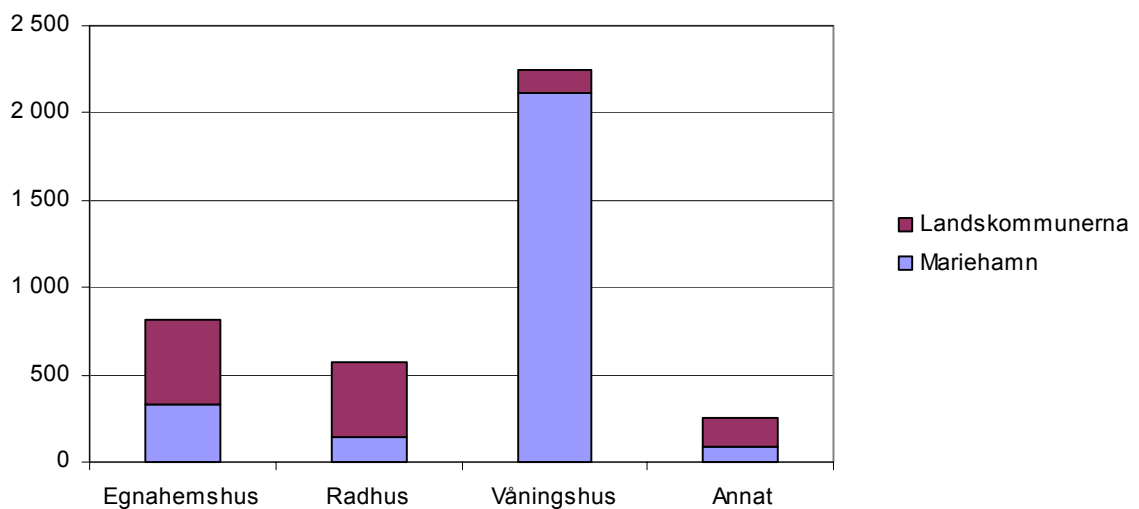


Den vanligaste kombinationen av antal rum och antal boende i undersökningens hyresbostäder är att det i en tvårummare bor en person. Detta gäller 42 procent av hyresbostäderna. 55 procent av undersökningens bostäder har fler rum än antal boende personer medan endast ett fåtal av bostäderna, sex procent, har ett större antal boende än antal rum.

De flesta hyresbostäderna finns i våningshus

Den övervägande delen, 66 procent, av de åländska hyresbostäderna i undersökningen finns i våningshus medan kategorin radhus inhyser ungefär en femtedel av hyresbostäderna. I egnahemshus och annat finns drygt elva procent av hyresbostäderna.

Totala antalet hyresbostäder enligt hustyp och region 31.12.2006



Jämförelse av urvalets fördelning på hustyper med det totala antalet åländska hyresbostäder den 31.12.2006 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 egnahemshus och radhus.

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 34 procent i hyresbostäder år 2005. Motsvarande siffra för hela Finland år 2005 var 32 procent. I Sverige bodde 45 procent av hushållen i hyresbostäder år 2004 enligt Statistisk årsbok för Sverige 2007.