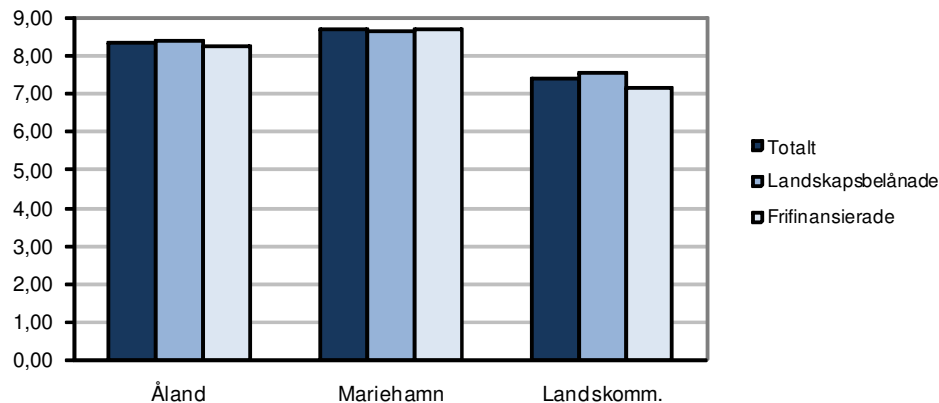


Hysesstatistik 2010

Medelmånadshyran i april var 8,35 euro per kvadratmeter

Medelmånadshyran för de åländska hyresbostäderna var i april i år 8,35 euro per kvadratmeter. I medelhyran ingår också eventuella kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. Hyran för bostäder i Mariehamn är högre än i landskommunerna både vad gäller landskapsbelånade bostäder och frifinansierade bostäder. Sett till hela Åland har de landskapsbelånade bostäderna något högre medelmånadshyra än de frifinansierade, men det finns regionala skillnader.

Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2010, euro/m²



Hyresnivån för undersökningens hyresbostäder i april i år är något högre än i april 2009 då medelhyran beräknades till 8,26 euro per kvadratmeter. Denna jämförelse baserar sig dock inte på hyran för samma hyresbostäder båda år. En jämförelse av medelhyran i april 2009 och april 2010 för exakt samma bostäder visar en hyresökning på 1,5 procent.

Beskrivning av statistiken

Hysesundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 4 200 stycken. Av dessa finns över 2 800 i Mariehamn och drygt 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 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 hyran för april år 2010.

Hysesundersökningen har gjorts i form av en urvalsundersökning. Årets urval består av samma bostäder som var med också i 2009 års undersökning, med undantag för de bostäder som i fjol visade sig vara bebodda av sina ägare. Urvalsmetoden är ett stratifierat² slumpmässigt urval. Populationen har stratifierats enligt bostadens storlek, var den är belägen samt efter hustyp. Hysesundersökningen skickades till 425 bostäder och 184 svar lämnades in, vilket ger en svarsprocent på 43 procent. Av de inkomna svaren förkastades 48 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 136 svar (drygt 32 procent) använts för sammanställning av statistiken. Endast 136 användbara svar innebär att materialet inte kan delas upp i så stor utsträckning som i vissa fall hade varit eftersträvänsvärt. Medelhyran för enskilda bostadskategorier presenteras endast om minst fem observationer finns som grund.

ÅSUB har publicerat hyresstatistik sedan 1995. Tidigare publikationer finns 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

¹ Den befolkningsgrupp som man vill studera

² Indelning av populationer i delgrupper ur vilka sedan stickprov tas

Lägre medelmånadshyra i landskommunerna än i Mariehamn

De åländska hyresbostädernas medelhyra i april i år var 8,35 euro per kvadratmeter. Medelmånadshyran för bostäder i Mariehamn är högre än i landskommunerna för såväl landskapsbelånade som frifinansierade bostäder. Ser man på hela Åland är medelhyran för de landskapsbelånade bostäderna något högre än för de frifinansierade, men *tabell 1* visar att det finns regionala skillnader. I landskommunerna är hyran i de landskapsbelånade bostäderna högre än i de frifinansierade, medan situationen är den motsatta i Mariehamn.

Tabell 1. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2010, euro/m²

Finansieringsform	Åland	Mariehamn	Landskomm.	Antal bostäder i statistiken
Totalt	8,35	8,69	7,43	136
Landskapsbelånade	8,39	8,68	7,56	87
Frifinansierade	8,27	8,73	7,18	49
Antal bostäder i statistiken	136	100	36	

Hyresnivån för undersökningens hyresbostäder är lite högre i april i år än i april 2009 då medelhyran beräknades till 8,26 euro per kvadratmeter. I denna jämförelse ser man dock inte på hyran för samma hyresbostäder båda år. Bland hyresbostäderna i 2009 års undersökning fanns en högre andel lägenheter med tre eller flera rum, medan årets undersökning uppvisar en högre andel mindre bostäder. De landskapsbelånade bostäderna utgör en större andel av bostäderna i årets undersökning än i fjolårets och fler hade bott längre tid än tre år i sina hyresbostäder jämfört med 2009 års undersökning.

Hyreshöjningen 1,5 procent för jämförbara bostäder

Om man jämför medelhyran för exakt samma bostäder i april 2009 och april 2010 är resultatet en hyresökning på 1,5 procent. *Tabell 2* visar att medelhyran har ökat med 1,4 procent i Mariehamn och med 1,8 procent i landskommunerna. Det bör dock observeras att antalet jämförbara uppgifter från landskommunerna är litet. De landskapsbelånade lägenheterna visar en något högre hyresökning, 2,1 procent, medan de frifinansierade bostädernas hyra nästan är på samma nivå som fjolårets.

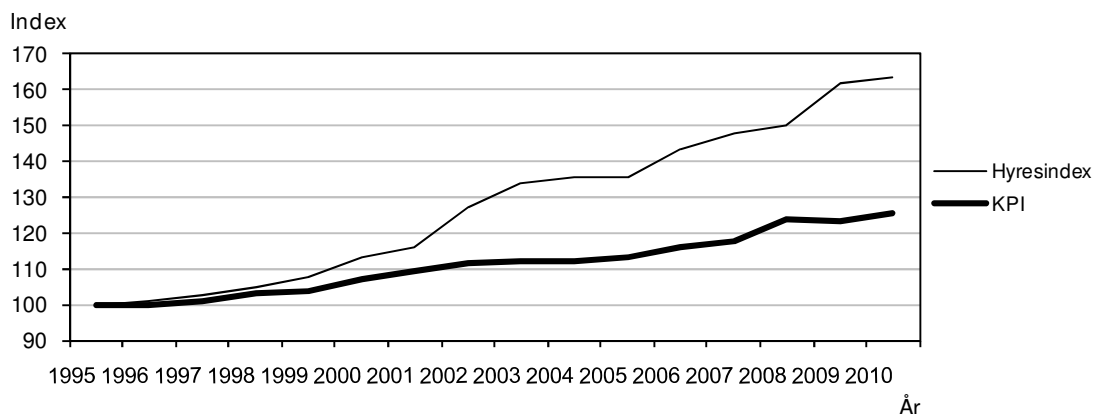
Tabell 2. Förändring i medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2009-2010

Region	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken	Finansieringsform	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
Åland	1,5	86	Totalt	1,5	86
Mariehamn	1,4	71	Landskapsbelånade	2,1	52
Landskommunerna	1,8	15	Frifinansierade	0,3	34

Kraftig reell hyreshöjning från 1995 till 2010

Jämförelsen av hyresutvecklingen och förändringen av konsumentprisindex under tidsperioden 1995–2010 i diagrammet nedan visar en betydlig reell höjning för den åländska hyresnivån. Medan konsumentprisindex har ökat med drygt 25 procent sedan 1995 så har hyresnivån höjts med nästan 64 procent under samma tid. Motsvarande hyreshöjning för hela Finland är drygt 75 procent medan hyresnivån i Sverige under denna tidsperiod ökade med över 39 procent.

Utveckling av medelmånadshyra och konsumentprisindex år 1995-2010, index 1995=100



Landskapsbelånade ettor i Mariehamn 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 regionernas bostäder efter rumsantal. Totalt sett är medelhyran högst för en etta och landskapsbelånade enrummare i Mariehamn har den högsta hyresnivån.

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

Region	Totalt	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Åland	8,35	9,01	8,43	8,01	8,43	136
Landskapsbelånade	8,39	10,07	8,34	8,24	8,23	87
Frifinansierade	8,27	8,40	8,60	7,44	..	49
Mariehamn						
Totalt	8,69	9,62	8,67	8,58	8,38	100
Landskapsbelånade	8,68	10,65	8,60	8,75	8,23	64
Frifinansierade	8,73	8,93	8,80	8,18	..	36
Landskommunerna						
Totalt	7,43	7,72	7,54	7,16	..	36
Landskapsbelånade	7,56	..	7,54	7,49	-	23
Frifinansierade	7,18	7,45	13
Antal bostäder i statistiken	136	27	62	36	11	

En fjärdedel av bostäderna har en månadshyra över 9,37 euro per kvadratmeter

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, d.v.s. 7,37 euro per kvadratmeter, en fjärdedel har en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, d.v.s. mellan 7,37 och 8,44 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra ligger mellan medianen och kvartil 2, d.v.s. mellan 8,44 och 9,37 och en fjärdedel har kvadratmeterhyror som är högre än hyran som anges för kvartil 2, d.v.s. 9,37 euro. Följaktligen har en fjärdedel av ettorna i undersökningen en hyra på minst 10,25 euro per kvadratmeter, medan en fjärdedel av treorna har en månadshyra under 7,10 per kvadratmeter.

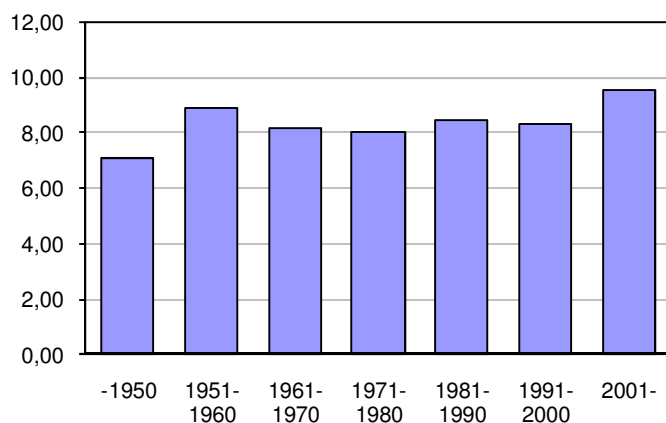
Tabell 4. Hyresnivåns spridning efter rumsantal, euro/m²

Kvartil	Totalt	Rumsantal			
		1	2	3	4+
Kvartil 1	7,37	7,48	7,43	7,10	7,76
Median	8,44	8,75	8,46	8,07	8,59
Kvartil 2	9,37	10,25	9,30	8,92	9,24

Högst hyresnivå i de allra nyaste bostäderna

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, vilket man kan se i nedanstående diagram. De allra nyaste bostäderna, byggda 2001 eller senare, har en betydligt högre medelhyra än de bostäder som byggts tidigare. Att bostäderna byggda på 1950-talet har en något högre hyresnivå än de byggda från 1961 till 2000 kan bero på att eventuella renoveringar lett till högre hyror. Man bör också beakta att nästan alla undersökningens bostäder från just 1950- och 1960-talen finns i Mariehamn, medan bostäder i landskommunerna utgör minst en fjärdedel av underlaget i de övriga redovisade byggnadsperioderna.

Medelmånadshyra efter byggnadsår april 2010, euro/m²



I *tabell 5* redovisas medelhyran enligt byggnadsår, region och finansieringsform. De frifinansierade bostäderna har en högre hyresnivå än de landskapsbelånade förutom när det gäller de bostäder som är byggda 1991 eller senare. För de nyare bostäderna är det en betydlig skillnad på hyran i de frifinansierade och i de landskapsbelånade bostäderna. I den här undersökningen är 79 procent av bostäderna byggda efter 1970.

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

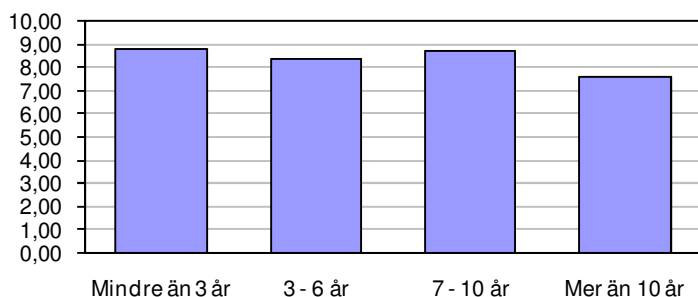
Region Finansieringsform	Totalt	Byggnadsår			Antal bostäder i statistiken	
		1970 el. tidigare	1971- 1980	1981- 1991 el. senare		
Åland	8,35	8,16	8,02	8,46	8,77	136
Landskapsbelånade	8,39	8,11	7,88	8,44	9,09	87
Frifinansierade	8,27	..	8,23	8,47	7,95	49
Mariehamn						
Totalt	8,69	8,41	8,22	8,99	9,38	100
Landskommunerna						
Totalt	7,43	..	7,42	7,56	7,64	36
Antal bostäder i statistiken	136	29	43	25	39	

För hela Åland är medelhyran i hus byggda 1991 eller senare 8,77 euro per kvadratmeter. För de bostäder som är byggda 1981 eller senare är hyresnivån i både Mariehamn och landskommunerna högre än medelhyran totalt sett i respektive region. Mariehamnsbostädernas hyresnivå är högre än landskommunernas oberoende av byggnadsår.

Hyresförhållandets längd påverkar hyresnivån

Hyresnivån varierar med hyresförhållandets längd. Hyresgäster som bott i hyreslägenheten en längre tid betalar i många fall 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 är emellertid tyngdpunkterna av bostäderna för de som bott 7-10 år i lägenheten byggda 2001 eller senare, närmare bestämt tre tiondelar av dessa bostäder är byggda under det senaste decenniet. Motsvarande siffra för de som bott mindre än 3 år respektive 3–6 år är en tiondel.

Medelmånadshyra efter boendetid april 2010, euro/m²



Högst kvadratmeterhyra i våningshus

Medelhyran varierar också i olika typer av hus. *Tabell 6* visar att kvadratmeterhyran är högst i våningshus, där nästan tre fjärdedelar av undersökningens bostäder finns. Då bostäderna i årets undersökning fördelar sig så att endast ett fåtal lägenheter i våningshus finns i landskommunerna och endast enstaka bostäder i radhus finns i Mariehamn så kan medelhyran för de olika hustyperna inte redovisas regionvis. Endast ett fåtal (under fem) av undersökningens bostäder utgjordes av egnahemshus varför dessa presenteras tillsammans med kategorin ”Annat”, vilken omfattar bl.a. hyreslägenheter med serviceboende och äldre egnahemshus som byggts om till flera bostadslägenheter.

Tabell 6. Medelmånadshyra efter hustyp, euro/m²

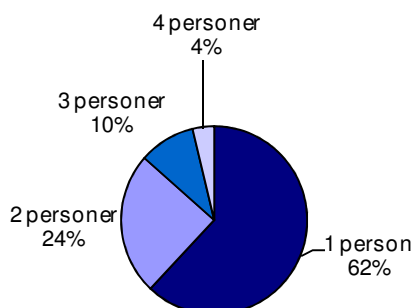
	Totalt	Radhus	Våningshus	Egnahemshus o. annat
Totalt	8,35	7,56	8,73	7,24
Antal bostäder i statistiken	136	28	98	10

I tre femtedelar av hyresbostäderna bor endast en person

Exakta siffror om hyresbostadsbeståndet på Åland finns inte ännu tillgängliga för 31.12.2009, men baserat på siffrorna för 2008 är den största delen av bostäderna, drygt två femtedelar, tvårummare. Ungefär en fjärdedel av hyresbostäderna är trerummare, en femtedel är enrummare och övriga bostäder har fyra eller fler rum.

När det gäller antal boende i hyresbostäder visar cirkeldiagrammet nedan att det i över tre femtedelar av undersökningens hyresbostäder bor endast en person, medan det i en knapp fjärdedel av hyresbostäderna bor två personer.

Andel hyresbostäder efter antal boende i bostaden april 2010, procent

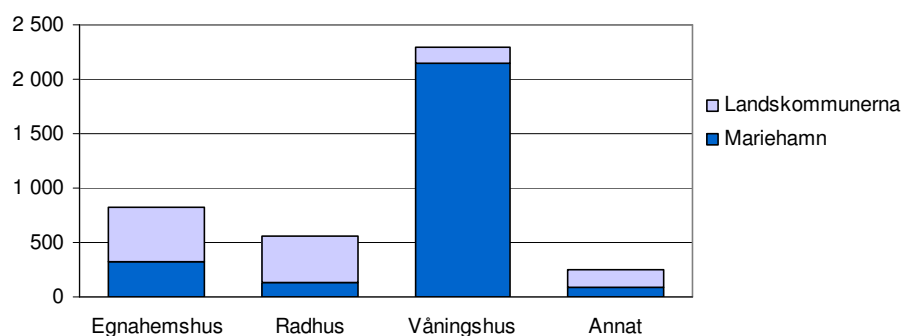


Den vanligaste kombinationen av antal rum och antal boende i undersökningens hyresbostäder är att det i en tvårummare bor en person. Detta gäller 32 procent av hyresbostäderna. 59 procent av undersökningens bostäder har fler rum än antal boende personer medan endast ett fåtal av bostäderna, 9 procent, har ett större antal boende än antal rum.

De flesta hyresbostäderna finns i våningshus

Den övervägande delen, drygt 72 procent, av de åländska hyresbostäderna i undersökningen finns i våningshus medan kategorin radhus inhyser drygt 21 procent av hyresbostäderna. I egnahemshus och annat finns 7 procent av hyresbostäderna.

**Totala antalet hyresbostäder efter hustyp och region
31.12.2008**



Då uppgifter över hyresbostadsbeståndet på Åland 31.12.2009 inte ännu finns tillgängliga jämförs här urvalets fördelning på hustyper med det totala antalet åländska hyresbostäder den 31.12.2008. I urvalet har våningshus och radhus en större andel av hyresbostäderna än i det totala beståndet, medan kategorin egnahemshus har en betydligt 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 2008 visar att en större andel hushåll bor på hyra i Sverige än i Finland och på Åland. Av de åländska bostadshushållen bodde 31 procent i hyresbostäder år 2008 och andelen var lika stor för hela Finland. I Sverige bodde 40 procent av hushållen i hyresbostäder år 2008.

ÅS
UP



Ålandsvägen 26
PB 1187
AX - 22 111 MARIEHAMN