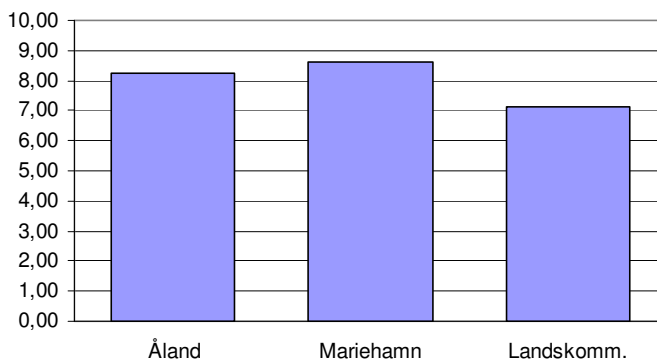


Hysesstatistik 2009

Medelmånadshyran är 8,26 euro per kvadratmeter

För de åländska hyresbostäderna var medelhyran i april i år 8,26 euro per kvadratmeter. I medelhyran ingår också eventuella kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. Medelmånadshyran för bostäder i landskommunerna är lägre än i Mariehamn både vad gäller landskapsbelånade bostäder och frifinansierade bostäder. Sett till hela Åland är medelhyran för de landskapsbelånade och de frifinansierade bostäderna på samma nivå, men det finns regionala skillnader. Framför allt i landskommunerna har de landskapsbelånade bostäderna lägre medelhyra än de frifinansierade.

**Medelmånadshyra efter region april 2009,
euro/m²**



Undersökningens hyresbostäder uppvisar en högre hyresnivå i april i år totalt sett än i april 2008 då medelhyran beräknades till 7,66 euro per kvadratmeter. Denna jämförelse baserar sig dock inte på hyran för samma hyresbostäder båda år. En jämförelse av medelhyran i april 2008 och april 2009 för exakt samma bostäder visar en hyresökning på 4,3 procent.

Beskrivning av statistiken

Hysesundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, knappt 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 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 2009.

Hysesundersökningen har gjorts i form av en urvalsundersökning. I årets urval är 63 procent av bostäderna sådana som var med också i 2007 och 2008 års undersökning, medan 37 procent är nya. Urvalsmetoden är ett stratifierat² slumpmässigt urval. Populationen har stratifierats enligt bostadens storlek, var den är belägen samt efter hustyp. Hysesundersökningen skickades till 500 bostäder och 237 svar lämnades in, vilket ger en svarsprocent på 47 procent. Av de inkomna svaren förkastades 91 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 146 svar (drygt 29 procent) använts för sammanställning av statistiken. Endast 146 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 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

Medelmånadshyran lägre i landskommunerna än i Mariehamn

De åländska hyresbostädernas medelhyra i april i år var 8,26 euro per kvadratmeter. Medelmånadshyran för bostäder i Mariehamn är högre än i landskommunerna för såväl landskapsbelånade bostäder som frifinansierade bostäder. Ser man på hela Åland är medelhyran för de landskapsbelånade och de frifinansierade bostäderna på samma nivå, men *tabell 1* visar att det finns regionala skillnader. I landskommunerna är skillnaden i hyresnivå mellan de landskapsbelånade och de frifinansierade bostäderna större än i Mariehamn.

Tabell 1. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2009, euro/m²

Finansieringsform	Åland	Mariehamn	Landskomm.	Antal bostäder i statistiken
Totalt	8,26	8,64	7,15	146
Landskapsbelånade	8,27	8,62	7,02	87
Frifinansierade	8,25	8,67	7,32	59
Antal bostäder i statistiken	146	110	36	

Hyresnivån för undersökningens hyresbostäder är totalt sett högre i april i år än i april 2008 då medelhyran beräknades till 7,66 euro per kvadratmeter. I denna jämförelse ser man dock inte på hyran för samma hyresbostäder båda år. Bland hyresbostäderna i 2008 års undersökning fanns en högre andel två-rummare, medan årets undersökning uppvisar en högre andel större bostäder. Andelen ettor är något större detta år liksom också andelen nya bostäder (byggda på 2000-talet). Bostäderna i Mariehamn representerade en högre andel i fjol jämfört med i år. I årets undersökning hade fler bott kortare tid än tre år i sina hyresbostäder jämfört med fjolårets undersökning.

Om man jämför medelhyran för exakt samma bostäder i april 2008 och april 2009 är resultatet en hyresökning på 4,3 procent. I *tabell 2* kan man se att medelhyran för bostäder i Mariehamn har ökat med nästan fyra procent och i landskommunerna med drygt sex procent. Ökningen för bostäderna efter finansieringsform har i stort varit densamma. Jämfört med 2008 ökade medelhyran för både de frifinansierade och de landskapsbelånade bostäderna med drygt fyra procent. Det bör observeras att antalet inlämnade jämförbara uppgifter från landskommunerna är få. Den totala jämförelsen omfattar hyresuppgifter från 48 bostäder.

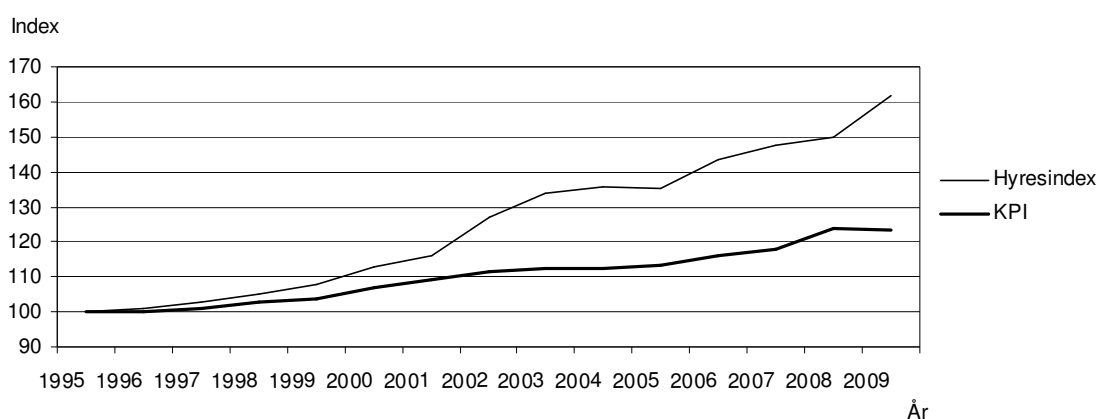
Tabell 2. Förändring i medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2008-2009

Region	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken	Finansieringsform	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
Åland	4,3	48	Totalt	4,3	48
Mariehamn	3,7	39	Landskapsbelånade	4,1	28
Landskommunerna	6,1	9	Frifinansierade	4,3	20

Betydlig reell hyreshöjning under tidsperioden 1995 till 2009

Den åländska hyresnivån har genomgått en kraftig reell höjning mellan 1995 och 2009. Detta visar jämförelsen av hyresutvecklingen och förändringen av konsumentprisindex under denna tidsperiod. Medan konsumentprisindex har ökat med drygt 23 procent sedan 1995 så har hyresnivån höjts med 62 procent under samma tid. Motsvarande hyreshöjning för hela Finland är drygt 72 procent medan hyresnivån i Sverige under denna tidsperiod ökade med nästan 37 procent. Nedanstående bild visar utvecklingen av den åländska medelmånadshyran och konsumentprisindex år 1995-2009.

Utveckling av medelmånadshyra och konsumentprisindex år 1995-2009, index 1995=100



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 regionernas bostäder efter rumsantal. Totalt sett är medelhyran högst för en etta och landskapsbelånade enrummare i Mariehamn har den högsta hyresnivån. Av undersökningens landskapsbelånade ettor i Mariehamn är över en tredjedel byggda på 2000-talet, medan alla de frifinansierade ettorna i staden är byggda tidigare.

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

Region Finansieringsform	Totalt	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Åland	8,26	9,42	8,49	7,88	7,93	146
Landskapsbelånade	8,27	11,20	8,43	8,09	7,76	87
Frifinansierade	8,25	8,58	8,57	7,42	..	59
Mariehamn						
Totalt	8,64	9,97	8,77	8,50	7,97	110
Landskapsbelånade	8,62	11,20	8,71	8,73	7,79	69
Frifinansierade	8,67	9,00	8,88	7,96	..	41
Landskommunerna						
Totalt	7,15	7,91	7,42	6,80	..	36
Landskapsbelånade	7,02	-	7,06	6,90	..	18
Frifinansierade	7,32	7,91	7,73	6,59	-	18
Antal bostäder i statistiken	146	24	64	43	15	

Hälften av bostäderna har en månadshyra över 8,47 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. 7,00 euro per kvadratmeter, en fjärdedel har en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, d.v.s. mellan 7,00 och 8,47 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra ligger mellan medianen och kvartil 2, d.v.s. mellan 8,47 och 9,52 och en fjärdedel har kvadratmeterhyror som är högre än hyran som anges för kvartil 2, d.v.s. 9,52 euro. Följaktligen har hälften av ettorna i undersökningen en hyra på minst 9,00 euro per kvadratmeter, medan motsvarande siffra för treorna är 8,06 euro.

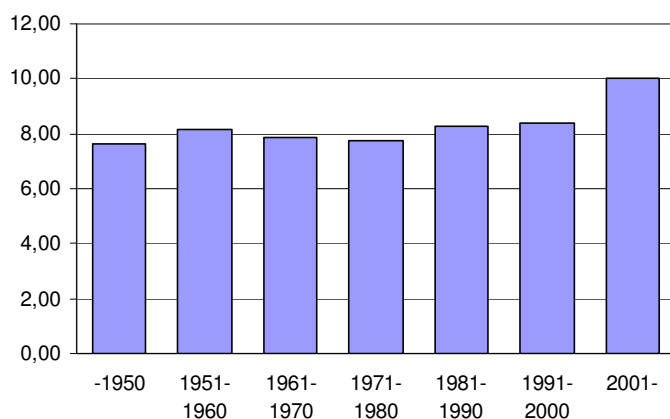
Tabell 4. Hyresnivåns spridning efter rumsantal, euro/m²

Kvartil	Totalt	Rumsantal			
		1	2	3	4+
Kvartil 1	7,00	7,85	7,62	6,34	7,25
Median	8,47	9,00	8,47	8,06	8,43
Kvartil 2	9,52	10,47	9,57	8,79	8,63

Betydligt högre 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

Medelmånadshyra efter byggnadsår april 2009, euro/m²



på 1950- och 1960-talen har en något högre hyresnivå än de byggda på 1970-talet 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.

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 nyare bostäderna, de som är byggda 1991 eller senare. I den här undersökningen är 74 procent av bostäderna byggda efter 1970.

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

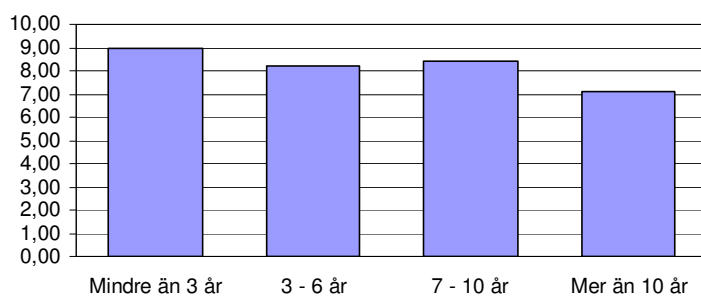
Region Finansieringsform	Totalt	Byggnadsår				Antal bostäder i statistiken
		1970 el. tidigare	1971- 1980	1981- 1990	1991 el. senare	
Åland	8,26	7,90	7,76	8,29	9,13	146
Landskapsbelånade	8,27	7,86	7,17	8,19	9,72	87
Frifinansierade	8,25	..	8,22	8,36	8,05	59
Mariehamn						
Totalt	8,64	8,23	8,00	8,62	9,87	110
Landskommunerna						
Totalt	7,15	5,98	7,06	7,69	7,41	36
Antal bostäder i statistiken	146	38	39	29	40	

För hela Åland är medelhyran i hus byggda 1991 eller senare 9,13 euro per kvadratmeter. De lägsta hyrorna betalar man för bostäder som är byggda 1971-1980, där man betalar 7,76 euro per kvadratmeter. Mariehamnsbostädernas hyresnivå är högre än landskommunernas oberoende av byggnadsår, men störst är de regionala skillnaderna i medelhyran för de äldsta och de nyaste bostäderna.

Högre hyresnivå för nyinflyttade

Hyresnivån varierar med hyresförhållandets längd vilket framgår i stapeldiagrammet nedan. Hyresgäster som bott i hyreslägenheten en längre tid betalar 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.

Medelmånadshyra efter boendetid april 2009, euro/m²



Högst kvadratmeterhyra i våningshus

Medelhyran varierar också i olika typer av hus. *Tabell 6* visar att kvadratmeterhyran är högst i våningshus. Drygt 70 procent av undersökningens bostäder finns i våningshus och de allra flesta av dem är i Mariehamn. Av undersökningens radhusbostäder finns de flesta i landskommunerna. 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 och våningshus efter region samt för kategorin ”Annat” i landskommunerna. Övriga kategorier har för få svar för att kunna visas. Medelhyran både i våningshus och i radhus är betydligt högre i Mariehamn än i landskommunerna.

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

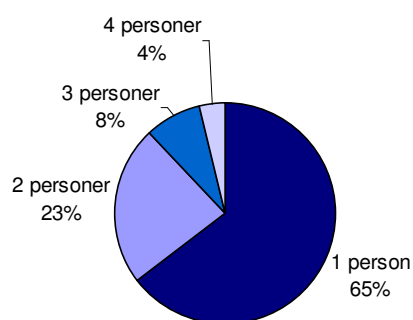
Region	Totalt	Egnahemshus	Radhus	Våningshus	Annat
Totalt	8,26	7,50	7,26	8,74	6,91
Mariehamn	8,64	..	8,33	8,80	..
Landskommunerna	7,15	..	6,99	7,71	6,48
Antal bostäder i statistiken	146	7	27	103	9

I två tredjedelar av hyresbostäderna bor endast en person

Uppgifter om det totala hyresbostadsbeståndet på Åland per den 31.12.2008 visar att den största delen av bostäderna, 43 procent, är tvårummare, 23 procent är trerummare, 18 procent är enrummare och 16 procent av bostäderna har fyra eller fler rum. I undersökningen är både andelen tvåor och treor högre, medan andelen ettor och bostäder med mer än tre rum är lägre än i det verkliga beståndet.

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

Andel hyresbostäder efter antal boende i bostaden april 2009, procent

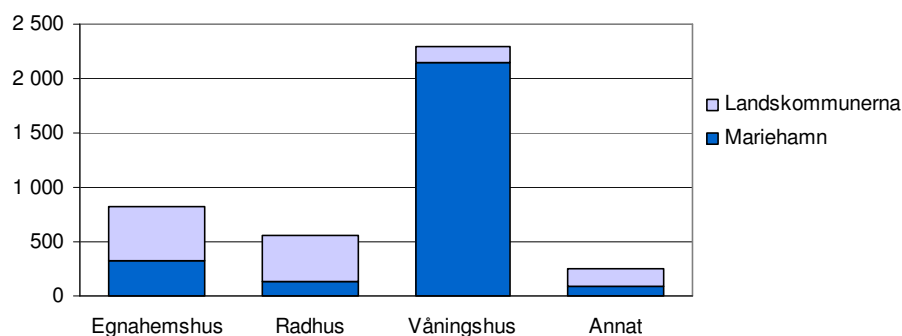


Den vanligaste kombinationen av antal rum och antal boende i undersökningens hyresbostäder är att det i en tvårummare bor en person. Detta gäller 33 procent av hyresbostäderna. 64 procent av undersökningens bostäder har fler rum än antal boende personer medan endast ett fåtal av bostäderna, sju procent, har ett större antal boende än antal rum.

De flesta hyresbostäderna finns i våningshus

Den övervägande delen, drygt 70 procent, av de åländska hyresbostäderna i undersökningen finns i våningshus medan kategorin radhus inhyser knappt 19 procent av hyresbostäderna. I egnahemshus och annat finns 11 procent av hyresbostäderna.

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



Jämförelse av urvalets fördelning på hustyper med det totala antalet åländska hyresbostäder den 31.12.2008 visar att våningshus och radhus har en större andel i urvalet 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 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 41 procent av hushållen i hyresbostäder år 2007.

ÅS
UP



Ålandsvägen 26
PB 1187
AX - 22 111 MARIEHAMN