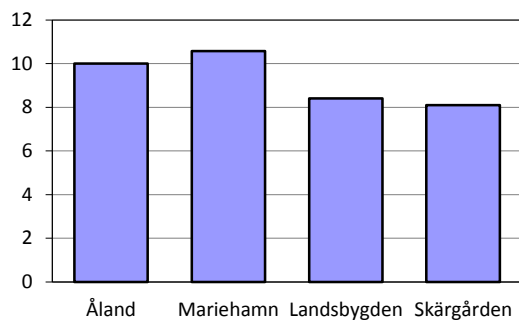


Hyresstatistik 2016

Medelmånadshyran i april uppgick till 10,00 euro per kvadratmeter

De åländska hyresbostädernas medelmånadshyra var 10,00 euro per kvadratmeter i april 2016. I medelhyran ingår kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. För hyresbostäderna i Mariehamn var medelmånadshyran 10,58 euro per kvadratmeter. På landsbygden och i skärgården var hyresnivån lägre med en medelmånadshyra på 8,41 euro på landsbygden och 8,09 euro i skärgården.

Diagram 1. Medelmånadshyra efter region april 2016, euro/m²



Källa: ÅSUB Boendestatistik

Hyresstatistiken för 2016 baserar sig på totaluppgifter från landskapets största hyresvärdar samt kommunernas hyresbostäder, sammanlagt nästan 1 900 bostäder vilket motsvarar ungefär hälften av alla hyresbostäder på Åland.

Ungefär 28 procent av de åländska bostadshushållen bor i hyresbostäder. Andelen är störst i Mariehamn, där 46 procent av hushållen bor på hyra. På landsbygden är motsvarande siffra 14 procent och i skärgården finns 19 procent av hushållen i hyresbostäder.

Beskrivning av statistiken

Hysesstatistiken för 2016 baserar sig på uppgifter från de största hyresvärdarna på Åland. Detta är tredje gången data samlas in på detta vis. Tidigare samlades uppgifterna in genom en enkätundersökning riktad direkt till ett urval hyresgäster. Medelhyran i denna statistik är därför inte helt jämförbar med uppgifterna till och med 2010. Den nya insamlingsmetoden är mera tillförlitlig då antalet hyresbostäder som ligger till grund för resultatet är så mycket större än det som kan uppnås med en enkätundersökning. Med den nya insamlingsmetoden inkommer tillräckligt med material från alla delar av landskapet så att regionvisa hyresnivåer kan redovisas. Dessutom torde uppgifter om bl.a. byggnadsår och bostadens yta vara fullständiga och mera korrekta då de uppges av hyresvärderna. En brist i den nya insamlingsmetoden är att uppgifter om hyresnivån i bostäder från små aktörer på hyresmarknaden, t.ex. privatpersoner, går förlorade. Tidigare uppgifter från hyresenkäten visade att dessa bostäder håller en lägre hyresnivå än bostäder hos de stora aktörerna, men att detta gällde främst i Mariehamn.

Hysesundersökningen omfattar bostäder som hyrs ut av de åländska kommunerna och kommunala bolag samt de största privata hyresvärdarna, totalt 1 866 bostäder. Kommunala servicebostäder ingår inte i undersökningen, inte heller bostäder där hyran är nersatt p.g.a. släkt- eller arbetsförhållande mellan hyresvärd och hyresgäst. Hysesundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 3 800 stycken. Av dessa finns drygt 2 700 i Mariehamn och nästan 1 100 i landskommunerna.

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. Sedan år 2004 räknas inte kök eller kokvrå som ett rum. Detta innebär t.ex. att begreppen tvårumslägenhet, tvårummare eller två avser antingen en lägenhet med två rum och kök eller en lägenhet med två rum och kokvrå. Tidigare räknades köket men inte kokvrån som ett rum i hyresstatistiken. Undersökningen är baserad på hyran för april år 2016. 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 |
| Landsbygden | Alla kommuner på fasta Åland utom Mariehamn |
| Skärgården | Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga och Vårdö |

¹ Den befolkningsgrupp som man vill studera

Landskapsbelånade bostäder hade högre medelhyra än frifinansierade i alla regioner

Medelmånadshyran i april 2016 var 10,00 euro per kvadratmeter. I Mariehamn var medelhyran 10,58 euro, medan den på landsbygden uppgick till 8,41 euro och i skärgården till 8,09 euro. Medelhyran var högre för de landskapsbelånade bostäderna än för de frifinansierade i alla tre regioner. Totalt sett var ändå medelhyran högre för de frifinansierade bostäderna än för de landskapsbelånade, vilket beror på att 84 procent av de frifinansierade bostäderna fanns i Mariehamn, där hyran var betydligt högre än på landsbygden och i skärgården. Av bostäderna i undersökningen var knappt 1 100 landskapsbelånade och nästan 800 frifinansierade.

Tabell 1. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2016, euro/m²

| Finansieringsform | Region | | | | Antal bostäder i statistiken |
|------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|------------------------------|
| | Åland | Mariehamn | Landsbygden | Skärgården | |
| Totalt | 10,00 | 10,58 | 8,41 | 8,09 | 1 866 |
| Landskapsbelånade | 9,94 | 10,70 | 8,49 | 8,21 | 1 092 |
| Frifinansierade | 10,07 | 10,45 | 8,25 | 7,23 | 774 |
| Antal bostäder i statistiken | 1 866 | 1 394 | 342 | 130 | |

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Nästan elva euro per kvadratmeter i ettor och knappt nio euro i fyror

Totalt sett sjunker medelmånadshyran per kvadratmeter med stigande rumsantal och för hela Åland gällde en medelhyra på 10,70 euro för ettor och 8,94 euro för bostäder med fyra eller flera rum. Högst var medelhyran i frifinansierade enrummare i Mariehamn, över 12 euro per kvadratmeter, medan stadens frifinansierade bostäder med fyra eller flera rum hade en medelhyra under 9 euro. I landskommunerna höll medelhyran i de landskapsbelånade en-, två- och trerummarna ungefär samma hyresnivå med en medelhyra mellan 8,38 och 8,49 euro per kvadratmeter. Över hälften av undersökningens bostäder var tvåor.

Tabell 2. Medelmånadshyra efter region, finansieringsform och rumsantal april 2016, euro/m²

| Region Finansieringsform | Totalt | Rumsantal | | | | Antal bostäder i statistiken |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4+ | |
| Åland | 10,00 | 10,70 | 10,23 | 9,62 | 8,94 | 1 866 |
| Landskapsbelånade | 9,94 | 10,21 | 10,11 | 9,61 | 9,28 | 1 092 |
| Frifinansierade | 10,07 | 11,82 | 10,40 | 9,62 | 8,65 | 774 |
| Mariehamn | 10,58 | 11,81 | 10,74 | 10,30 | 9,16 | 1 394 |
| Landskapsbelånade | 10,70 | 11,59 | 10,86 | 10,30 | 9,64 | 739 |
| Frifinansierade | 10,45 | 12,12 | 10,61 | 10,29 | 8,73 | 655 |
| Landskommunerna | 8,32 | 8,50 | 8,54 | 8,07 | 7,69 | 472 |
| Landskapsbelånade | 8,40 | 8,38 | 8,49 | 8,39 | 6,78 | 353 |
| Frifinansierade | 8,13 | 9,51 | 8,72 | 7,60 | 8,26 | 119 |
| Antal bostäder i statistiken | 1 866 | 355 | 993 | 428 | 90 | |

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Gällande både ettor och tvåor hade bostäder med kokvrå högre medelhyra än de med kök. Medelmånadshyran för enrummare med kokvrå var 11,10 euro per kvadratmeter medan ettor med kök hade en medelhyra på 10,21 euro. För tvårummare var hyresskillnaden mellan bostäder med kök respektive kokvrå mindre, ungefär 55 cent per kvadratmeter.

En fjärdedel av bostäderna hade en månadshyra över 11,36 euro per kvadratmeter

Tabell 3 visar hyresnivåns spridning totalt och för olika bostadsstorlekar.

Kvartilerna innebär att materialet delas in i fyra delar. En fjärdedel av bostäderna hade en kvadratmeterhyra under värdet för kvartil 1, d.v.s. 9,00 euro per kvadratmeter, en fjärdedel hade en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, d.v.s. mellan 9,00 och 10,09 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra låg mellan medianen och kvartil 2, d.v.s. mellan 10,09 och 11,36 euro och en fjärdedel hade kvadratmeterhyror som var högre än hyran som anges för kvartil 2, d.v.s. 11,36 euro. Följaktligen hade en fjärdedel av ettorna i undersökningen en hyra på minst 11,71 euro per kvadratmeter, medan en fjärdedel av treorna hade en månadshyra under 8,58 euro per kvadratmeter.

Tabell 3. Hyresnivåns spridning efter rumsantal april 2016, euro/m²

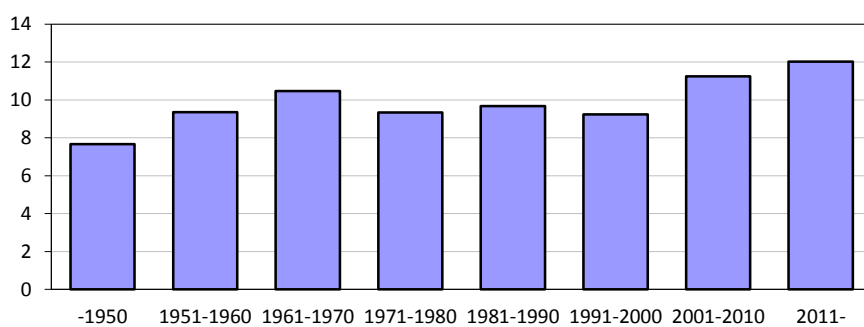
| Kvartil | Totalt | Rumsantal | | | |
|-----------|--------|-----------|-------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4+ |
| Kvartil 1 | 9,00 | 9,10 | 9,18 | 8,58 | 8,86 |
| Median | 10,09 | 11,12 | 10,04 | 9,66 | 9,67 |
| Kvartil 2 | 11,36 | 11,71 | 11,46 | 10,77 | 10,49 |

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Bostäder byggda på 2000-talet hade den högsta medelhyran

De nyaste bostäderna, byggda 2001 eller senare, hade betydligt högre medelhyra än de bostäder som byggts tidigare, vilket nedanstående diagram visar. För bostäder byggda 2011 eller senare var medelmånadshyran just över tolv euro per kvadratmeter, medan de äldsta bostäderna, byggda 1950 eller tidigare, hade en medelhyra under åtta euro. Medelhyran för bostäder från 1950-, 1970-, 1980- och 1990-talen var på samma nivå, runt 9,50 euro per kvadratmeter. Att bostäderna byggda på 1960-talet hade en något högre hyresnivå än de byggda från 1971 till 2000 kan bero på att eventuella renoveringar lett till högre hyror. Siffrorna påverkas också av att nästan alla undersökningens bostäder från 1960-talet finns i Mariefhamn, vilket också gäller 85 procent av bostäderna byggda på 2000-talet. I de flesta övriga redovisade byggnadsperioderna utgör bostäder i landskommunerna 30–40 procent av underlaget.

Diagram 2. Medelmånadshyra efter byggnadsår april 2016, euro/m²



Källa: ÅSUB Boendestatistik

I Mariehamn var medelhyran lägst i bostäder byggda på 1970- och 1990-talen

Om man studerar medelhyran efter byggnadsår och region visar det sig att hyresnivån i landskommunerna följde bostädernas byggnadstid så att den högsta medelhyran fanns i de nyaste bostäderna, med undantag för att undersökningens bostäder byggda 2011 eller senare hade en lägre medelhyra än de byggda 2001–2010. I bostäder byggda 1970 eller tidigare var medelmånadshyran i landskommunerna 7,09 euro per kvadratmeter medan bostäderna byggda 2001–2010 hade en medelhyra på 9,30 euro. Både i de landskapsbelånade och i de frifinansierade bostäderna följde hyran samma mönster. I Mariehamn hade bostäderna från 1970- och 1990-talen den lägsta medelhyran, under tio euro per kvadratmeter. I staden hade de allra nyaste bostäderna den högsta hyresnivån med en medelhyra på 13,17 euro för bostäder byggda 2011 eller senare. Högst var medelhyran i de nyaste landskapsbelånade hyresbostäderna i Mariehamn, 13,20 euro per kvadratmeter.

Tabell 4. Medelmånadshyra efter byggnadsår, region och finansieringsform april 2016, euro/m²

| Region Finansieringsform | Totalt | Byggnadsår | | | | | | Antal bostäder i statistiken |
|-------------------------------------|--------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|------------------------------------|
| | | 1970 el. tidigare | 1971- 1980 | 1981- 1990 | 1991- 2000 | 2001- 2010 | 2011 el. senare | |
| Åland | 10,00 | 9,77 | 9,33 | 9,68 | 9,23 | 11,24 | 12,02 | 1 866 |
| Landskapsbelånade | 9,94 | 7,86 | 9,00 | 9,67 | 9,20 | 10,82 | 12,79 | 1 092 |
| Frifinansierade | 10,07 | 9,83 | 9,53 | 9,71 | 10,20 | 12,48 | 10,13 | 774 |
| Mariehamn | 10,58 | 10,20 | 9,91 | 10,39 | 9,70 | 11,54 | 13,17 | 1 394 |
| Landskapsbelånade | 10,70 | .. | 10,11 | 10,41 | 9,66 | 11,15 | 13,20 | 739 |
| Frifinansierade | 10,45 | 10,21 | 9,84 | 10,29 | .. | 12,56 | 12,98 | 655 |
| Landskommunerna | 8,32 | 7,09 | 8,07 | 8,30 | 8,60 | 9,43 | 8,94 | 472 |
| Landskapsbelånade | 8,40 | 7,22 | 8,06 | 8,30 | 8,56 | 9,15 | .. | 353 |
| Frifinansierade | 8,13 | 7,06 | 8,11 | 8,25 | 9,32 | 11,44 | 9,14 | 119 |
| Antal bostäder i statistiken | 1 866 | 346 | 439 | 400 | 216 | 390 | 75 | |

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Av de olika hustyperna hade flervåningshusen högst medelhyra

Tabell 5 visar att medelhyran också varierade mellan olika typer av hus. Högst var kvadratmeterhyran i flervåningshus, där över tre fjärdedelar av undersökningens bostäder finns. Nästan 94 procent av flervåningshusen finns i Mariehamn och där var medelhyran över 10 euro per kvadratmeter. I radhuslägenheterna, som står för en knapp femtedel av bostäderna, var medelhyran betydligt lägre, 8,33 euro per kvadratmeter. Alla radhus som ingår i undersökningen finns på landsbygden och i skärgården. Egnahemshusen är underrepresenterade i undersökningen, men det fåtal som ingår är fördelade på alla regioner.

Tabell 5. Medelmånadshyra efter hustyp april 2016, euro/m²

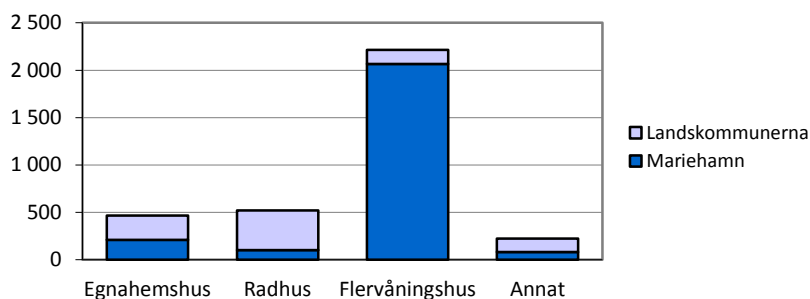
| Region | Totalt | Egnahemshus | Radhus | Fler- våningshus | Annat | Antal bostäder i statistiken |
|-------------------------------------|--------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------------------|
| Åland | 10,00 | 6,40 | 8,33 | 10,55 | 7,30 | 1 866 |
| Mariehamn | 10,58 | 5,55 | - | 10,68 | 7,80 | 1 394 |
| Landsbygden | 8,41 | 8,10 | 8,33 | 8,74 | 7,20 | 342 |
| Skärgården | 8,09 | 6,61 | 8,31 | - | 7,11 | 130 |
| Antal bostäder i statistiken | 1 866 | 22 | 350 | 1 471 | 23 | |

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Två tredjedelar av hyresbostäderna finns i flervåningshus

Av de åländska hyresbostäderna finns ungefär 65 procent i flervåningshus, 15 procent i radhus, en något mindre andel i egnahemshus och knappt sju procent i andra typer av byggnader. I Mariehamn är hyresbostäder i flervåningshus dominerande, medan hyresbostäderna i landskommunerna i första hand finns i radhus och egnahemshus. Dessa siffror gäller slutet av 2012 och är de senast tillgängliga uppgifterna gällande hyresbostädernas fördelning på hustyp.

Diagram 3. Totala antalet hyresbostäder efter hustyp och region 31.12.2012



Källa: ÅSUB Boendestatistik, Statistikcentralen

Nästan hälften av Mariehamns hushåll bor i hyresbostäder

I slutet av 2014 bodde 46 procent av bostadshushållen i Mariehamn på hyra. På landsbygden och i skärgården var andelen betydligt mindre, 14 respektive 19 procent. Av alla åländska bostadshushåll bodde 28 procent i hyresbostäder. Motsvarande siffra för Finland var 31 procent och också i Sverige bodde 31 procent av hushållen i hyresbostäder.

Hyresökningen för samma bostäder 2014–2016 drygt två procent

Medelmånadshyran i april 2016 var 3,8 procent högre än medelhyran från hyresundersökningen gällande april 2014. Om man jämför medelhyran för endast de bostäder som var med i undersökningen både 2014 och 2016 var ökningen något mindre, eller 2,2 procent, vilket visas i *tabell 6*. Ökningen var störst på landsbygden och minst i skärgården De landskapsbelånade bostäderna hade en mindre ökning än de frifinansierade. Dessa siffror baserar sig på uppgifter för 1 767 hyresbostäder. Om man beaktar inflationen blir realökningen av hyran drygt en procent.

Tabell 6. Förändring i medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2014–april 2016 (samma bostäder)

| Region | Ökning i procent | Antal bostäder i statistiken | Finansieringsform | Ökning i procent | Antal bostäder i statistiken |
|--------------|------------------|------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------|
| Åland | 2,2 | 1 767 | Totalt | 2,2 | 1 767 |
| Mariehamn | 2,1 | 1 311 | Landskapsbelånade | 2,0 | 1 012 |
| Landsbygden | 3,1 | 331 | Frifinansierade | 2,5 | 755 |
| Skärgården | 1,2 | 125 | | | |

Källa: ÅSUB Boendestatistik

I Finland har medelmånadshyran ökat med 5,6 procent från första kvartalet 2014 till första kvartalet 2016. Siffror för Sverige är inte tillgängliga ännu.

Hyresutvecklingen från april 2012 till april 2016

Hyresundersökningen har nu utförts med samma metod tre gånger, i april 2012, 2014 och 2016. *Tabell 7* visar hur medelmånadshyran utvecklats efter region och finansieringsform sedan 2012. Den största ökningen har skett på landsbygden där medelmånadshyran stigit med tio procent från april 2012 till april 2016. Totalt sett var ökningen drygt sju procent. De landskapsbelånade hyresbostädernas medelhyra har ökat något mera än hyran i de frifinansierade under perioden.

Tabell 7. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2014–april 2016, euro/m²

| | April 2012 | April 2014 | April 2016 |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Region | | | |
| Åland | 9,32 | 9,63 | 10,00 |
| Mariehamn | 9,93 | 10,20 | 10,58 |
| Landsbygden | 7,64 | 8,16 | 8,41 |
| Skärgården | 7,42 | 8,17 | 8,09 |
| Finansieringsform | | | |
| Landskapsbelånade | 9,19 | 9,51 | 9,94 |
| Frifinansierade | 9,49 | 9,77 | 10,07 |

Källa: ÅSUB Boendestatistik

ÅS
UP



Ålandsvägen 26
PB 1187
AX - 22 111 MARIEHAMN