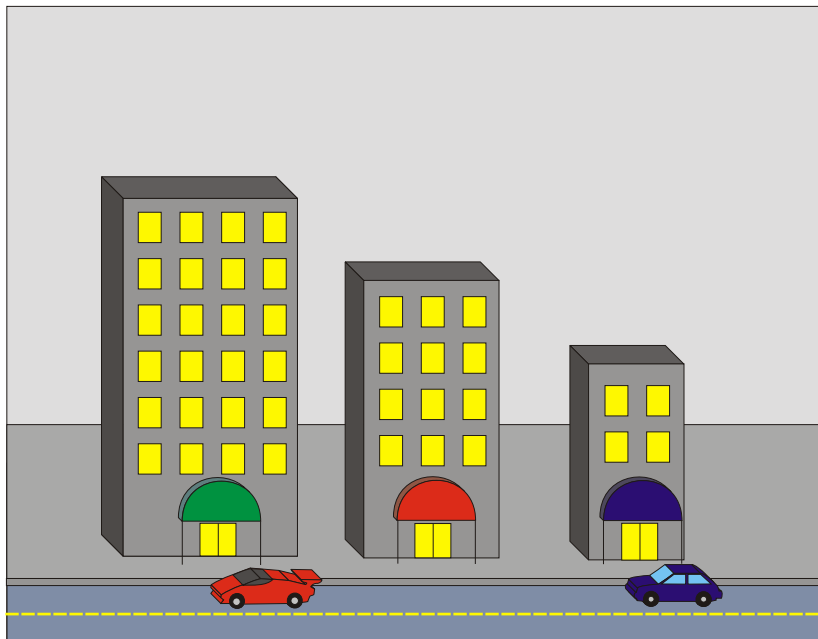


HYRESSTATISTIK FÖR ÅLAND ÅR 2002



INLEDNING

Ålands statistik- och utredningsbyrå har sedan 1995 producerat hyresstatistik för Åland. Arbetet med årets rapport som publiceras i juni 2002 har utförts av Fredrik Nyman.

Hyresundersökningens målpopulation omfattar samtliga hyresbostäder i landskapet, ungefär 3.200 stycken. Uppgifterna i statistiken gäller endast bostadslägenheter med centralvärme 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. Undersökningen är baserad på april månads hyra år 2002.

Hyresundersökningen har gjorts i form av en urvalsundersökning. I årets urval är två tredjedelar av bostäderna sådana som var med också i fjolårets undersökning, medan en tredjedel är nya. Urvalsmetoden är ett stratifierat slumpmässigt urval. Populationen har stratifierats enligt bostadens storlek och var den är belägen samt efter hustyp.

Hyresundersökningen skickades till 265 bostäder. Totalt lämnades 133 stycken svar in. Av de inkomna svaren måste 23 förkastas på grund av att personen ägde bostaden, bostaden var uthyrd åt släktingar eller åt underhyresgäster eller användes för yrkesutövning. Det innebär att 110 svar använts för sammanställa statistiken.

110 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.

Följande symboler används i tabellerna:

- Inga observationer
- .. Färre än fem observationer

RESULTAT

Av tabell 1 framgår att den genomsnittliga kvadratmeterhyran för hyresbostäder med centralvärme enligt undersökningen var **6,49 euro i april år 2002**. För landskapsbelånade bostäder var medelhyran 6,81 euro och för hyresbostäder på den fria hyresmarknaden 6,37 euro per kvadratmeter och månad.

	Landskommunerna	Mariehamn	Totalt
Landskapsbelånade	7,09	6,71	6,81
Frifinansierade	5,99	6,45	6,37
Totalt	6,39	6,52	6,49

I Mariehamn var medelhyran per kvadratmeter 6,52 euro och i landskommunerna 6,39 euro per kvadratmeter. Medelhyran i Mariehamn grundar sig på 86 enkätsvar medan medelhyran för de övriga kommunerna baserar sig på 24 svar.

Den nu gällande hyreslagen som trädde ikraft i februari år 1992, stadgar att de hyresavtal som ingåtts efter 31.1.1992 står utanför hyresregleringen. Den månatliga medelhyran för hyreskontrakt som ingicks före den 31.1.1992 var 5,84 euro och för kontrakt ingångna efter detta datum 6,90 euro. Hyresavtalen som står utanför hyresregleringen är alltså 18 procent dyrare.

Av bostäderna i undersökningen var 68 procent belägna i flervåningshus, 21 procent i radhus, 5,5 procent i egna hemshus och 5,5 procent i någon annan typ av byggnad. När det gäller hyrorna kan man även konstatera att hyrorna per kvadratmeter var högst i flervånings- och radhus.

I 45 procent av bostäderna bodde endast en person, i 34 procent bodde två personer och i 17 procent tre eller flera personer. För 5 procent av lägenheterna var antalet boende okänt.

Antal rum i bostaden

I undersökningen räknas köket men inte kokvrån som ett rum. Detta innebär t.ex. att med begreppen tvårumslägenhet eller tvåa avses antingen en lägenhet med ett rum och kök eller en lägenhet med två rum och kokvrån. Av bostäderna i undersökningen bestod 36 procent av fyra eller flera rum, 39 procent hade tre rum medan drygt 25 procent var ett eller två rum.

TABELL 2
MEDELMÅNADSHYRA ENLIGT ANTAL RUM OCH FINANSIERINGSFORM
Euro/m²

Finansieringsform	Antal rum				Totalt
	1	2	3	4	
Landskapsbelånade	..	6,89	6,52	7,32	6,81
Frifinansierade	6,21	7,37	6,63	6,07	6,37
Totalt	5,89	7,09	6,59	6,32	6,49

Lägenheter med två och tre rum har en något högre hyresnivå än övriga bostäder, så var det även år 2000. För alla lägenheter utom de allra största ser man även att hyrorna för de frifinansierade bostäderna är högre än för de landskapsbelånade lägenheterna. Dock så är det så att de landskapsbelånade lägenheterna med fyra eller fler rum har betydligt högre hyra än motsvarande frifinansierade fyror.

Husets byggnadsår

I tabell 3 redovisas medelhyran enligt byggnadsår och finansieringsform. Av bostäderna i undersökningen är 9 procent byggda 1991 eller senare, 21 procent 1981 - 1990, 42 procent 1971 - 1980 och 28 procent tidigare. Endast en landskapsbelånad bostad byggd före 1970 finns med, vilket kan bero på att landskapslånen för äldre bostäder är amorterade i sin helhet. Av de landskapsbelånade är hälften byggda efter 1980, av de frifinansierade endast 18 procent.

TABELL 3
MEDELMÅNADSHYRA ENLIGT BYGGNADSÅR OCH FINANSIERINGSFORM
Euro/m²

Finansieringsform	Byggnadsår						Totalt
	1950 eller tidigare	1951 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 eller senare	
Landskapsbelånade	-	-	..	7,03	6,83	..	6,81
Frifinansierade	5,23	7,34	6,36	6,29	7,10	..	6,37
Totalt	5,23	7,34	6,13	6,55	6,93	7,99	6,49

Bostäder i de nyaste husen har den högsta hyresnivån. Medelhyran i hus byggda 1991 eller senare är nästan 8 euro per kvadratmeter. Också för bostäder byggda 1981-1990 ligger hyresnivån över medeltalet. De lägsta hyrorna betalar man i de allra äldsta bostäderna, där betalar man endast just över 5,20 euro per kvadratmeter. När det gäller att jämföra frifinansierade och landskapsbelånade lägenheter utifrån byggnadsår är det svårt att dra några konklusioner, i vissa byggnadsårsintervall har de frifinansierade lägenheterna högre hyror och i andra intervall är det de landskapsbelånade som har en högre hyra.

Hyresförhållandets längd

I tabell 4 ser man hur hyresnivån varierar med hyresförhållandets längd. Hyresgäster som bott i hyreslägenheten i mer än tio år betalar oftast en lägre hyra än hyresgäster som bott kortare tid i sin lägenhet. Detta beror sannolikt på flera orsaker, de som har ett hyresförhållande äldre än 10 år bor inte i de nyast byggda lägenheterna som har de högsta hyrorna. En annan orsak kan vara att större hyreshöjningar sker i samband med byte av hyresgäster.

Finansieringsform	Hyresförhållandets längd				Totalt
	Mindre än tre år	3 - 6 år	7- 10 år	Mer än 10 år	
Landskapsbelånade	6,64	6,65	8,31	6,22	6,81
Frifinansierade	6,82	6,54	6,13	5,46	6,37
Totalt	6,78	6,58	7,22	5,64	6,49

Av hyresgästerna i undersökningen hade 41 procent bott i sin bostad mindre än tre år, 25 procent 3-6 år, 11 procent 7-10 år och 20 procent mer än tio år. 3 procent av de som ingår i undersökningen har inte svarat på frågan.

Hyrornas förändring över tiden

Förändringen av medelhyran mellan 2001 och 2002 för alla bostäder är 9,4 procent. För de 51 bostäder där det finns uppgifter om hyran både 2000 och 2001 steg medelhyran per m² med 6,3 procent från april 2001 till april 2002. När bostadsurvalet är så litet som 51 lägenheter så finns det en viss risk att svängningarna mellan åren överdrivs. Om vi beräknar hyresökningen från 1999 till 2002 så ligger den på just under 6 procent per år för hela materialet, totalt har alltså hyrorna höjts med ungefär 17,5 procent från 1999 till 2002.