

Statistik 2003:5

Hysesstatistik 2003

Hysesstatistik

Ålands statistik- och utredningsbyrå har sedan 1995 producerat hyresstatistik en gång per år. Statistiken gäller medelmånadshyran för april och presenteras enligt region, finansieringsform, antal rum, byggnadsår och hyresförhållandets längd. Dessutom görs jämförelser med tidigare år.

6.6.2003

Upplysningar: Jonas Karlsson

Pris 10 €

ISSN 1455–3147

BESKRIVNING AV STATISTIKEN

Hyresundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, ungefär 3 250 stycken, av dessa finns 2 300 i Mariehamn och 950 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. Undersökningen är baserad på april månads hyra år 2003.

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 stratifierat² slumpmässigt urval. Populationen har stratifierats enligt bostadens storlek och var den är belägen samt efter hustyp.

Hyresundersökningen skickades till 277 bostäder. Totalt lämnades 149 stycken svar in, vilket ger en svarsprocent på 53 procent. Av de inkomna svaren förkastades 34 på grund av att personen ägde bostaden, bostaden var uthyrd åt släktingar, åt underhyresgäster eller användes för yrkesutövning. Det innebär att 115 svar (41 procent) använts för sammanställning av statistiken.

Endast 115 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.

Följande symboler används i tabellerna:

- Inga observationer
- .. Färre än fem observationer

¹ Den befolkningsgrupp som man vill studera.

² Indelning av populationer i delgrupper ur vilka sedan stickprov tas för att underlätta behandling av material.

MEDELHYRAN 6,91 EURO PER M² I APRIL 2003

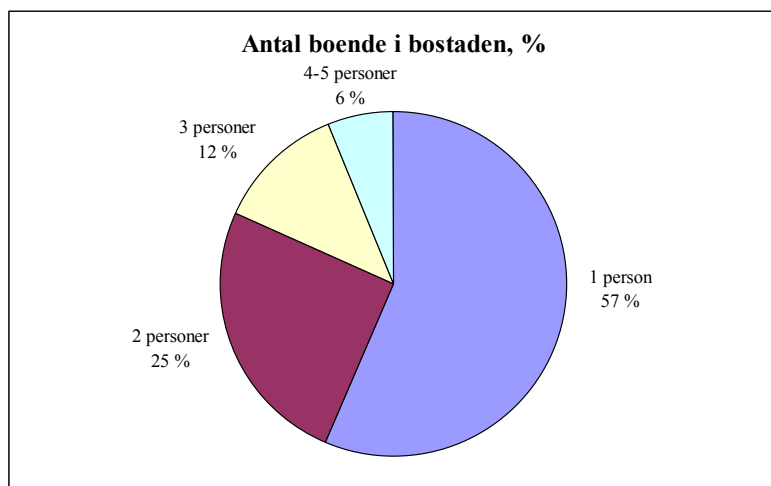
Av tabell 1 framgår att den genomsnittliga kvadratmeterhyran för hyresbostäder enligt undersökningen var **6,91 euro i april år 2003**. I medelhyran ingår även eventuella kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. För landskapsbelånade bostäder var medelhyran 7,18 euro och för hyresbostäder på den fria hyresmarknaden 6,72 euro per kvadratmeter och månad.

TABELL 1			
Medelmånadshyra enligt region och finansieringsform			
Euro/m ²			
	Landskommunerna	Mariehamn	Totalt
Landskapsbelånade	5,74	7,85	7,18
Frifinansierade	5,60	7,13	6,72
Totalt	5,66	7,41	6,91

I Mariehamn var medelhyran per kvadratmeter 7,41 euro och i landskommunerna 5,66 euro per kvadratmeter. Medelhyran i Mariehamn grundar sig på 82 enkätsvar medan medelhyran för de övriga kommunerna baserar sig på 33 svar.

Den nu gällande hyreslagen som trädde i kraft 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 5,74 euro och för kontrakt ingångna efter detta datum 7,19 euro. Hyresavtalen som står utanför hyresregleringen är alltså cirka 25 procent dyrare.

Av bostäderna i undersökningen var 67 procent belägna i flervåningshus, 23 procent i radhus, 2 procent i egnahemshus och 8 procent i någon annan typ av byggnad. När det gäller hyrorna kan man även konstatera att hyrorna per kvadratmeter var högst i flervåningshus samt egnahemshus.



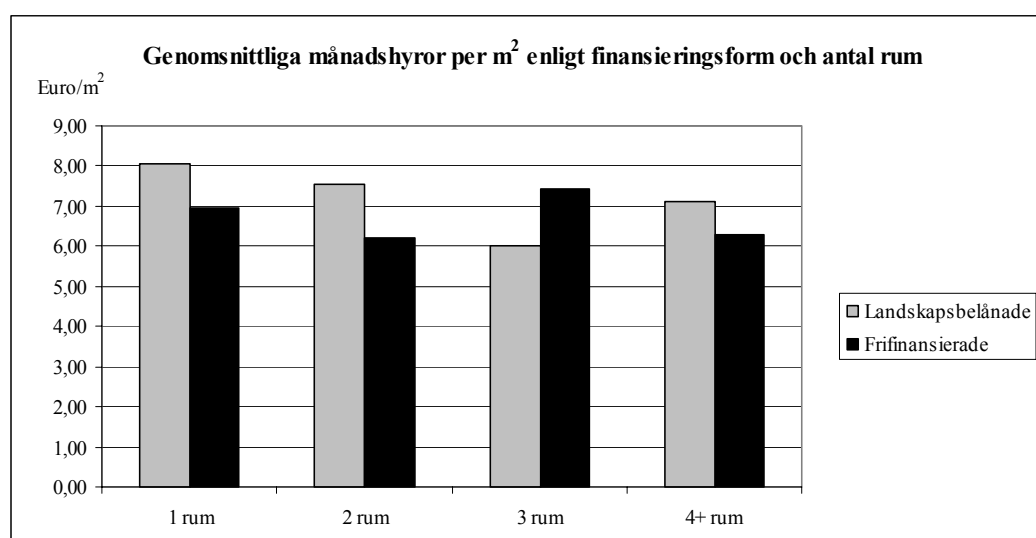
I figuren ovan indelas antalet personer bosatta i varje bostadslägenhet i fyra grupper. I drygt hälften (57 procent) av de inlämnade svaren uppgav respondenten att endast en person bor i bostaden. I en fjärdedel (25 procent) bor två personer. I cirka 18 procent av bostäderna bor det tre, fyra eller fem personer.

Högst hyresnivå i enrumslägenheter

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 kokvrå. Av bostäderna i undersökningen bestod 32 procent av fyra eller flera rum, 28 procent hade tre rum medan cirka 40 procent var ett eller tvåor.

Finansieringsform	Euro/m ²				Totalt
	1	2	3	4+	
Landskapsbelånade	8,04	7,53	6,02	7,10	7,18
Frifinansierade	6,98	6,22	7,45	6,29	6,72
Totalt	7,48	7,07	6,96	6,48	6,91

Hyresnivån varierar beroende på antalet rum i bostaden, vilket framgår av tabell 2. Lägenheter med fyra eller fler rum har en något lägre hyresnivå än övriga bostäder. Högst medelhyra betalar man för enrummare, men även landskapsbelånade tvårummare och frifinansierade trerummare har en hög hyresnivå.



Diagrammet ovan illustrerar den genomsnittliga månadshyran per m² för landskapsbelånade respektive frifinansierade bostadslägenheter. De frifinansierade lägenheterna har lägre hyresnivå än motsvarande landskapsbelånade i de flesta fall. Enda undantaget är trerums lägenheter där frifinansierade bostadslägenheter har en högre hyresnivå.

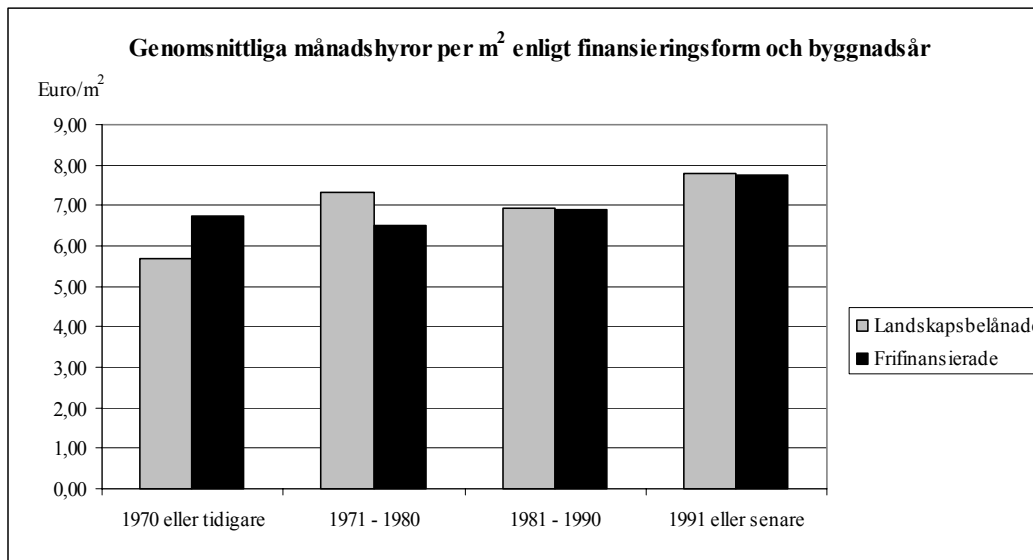
Nyare bostäder har högre hyresnivå

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 före 1951 en högre hyresnivå än bostadslägenheter byggda mellan åren 1961 och 1991. 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.

I tabell 3 redovisas medelhyran enligt byggnadsår och finansieringsform. Bostäder i de nyaste husen har den högsta hyresnivån. Medelhyran i hus byggda 1991 eller senare är 7,78 euro per kvadratmeter. Även för bostäder byggda före 1951 ligger hyresnivån (6,94 euro) över medeltalet. De lägsta hyrorna betalar man i de bostäder som är byggda mellan 1961 och 1970, där betalar man 6,45 euro per kvadratmeter.

Euro/m ²								
Finansieringsform	Byggnadsår						Totalt	
	1950 eller tidigare	1951 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 eller senare		
Landskapsbelånade	-	-	5,70	7,34	6,93	7,79	7,18	
Frifinansierade	6,94	6,70	6,68	6,49	6,88	7,74	6,72	
Totalt	6,94	6,70	6,45	6,77	6,92	7,78	6,91	

Av bostäderna i undersökningen är 17 procent byggda 1991 eller senare, 17 procent 1981 - 1990, 37 procent 1971 - 1980 och 28 procent tidigare. Endast fem landskapsbelånade bostäder byggda före 1971 finns med, vilket kan bero på att landskapslånen för äldre bostäder är amorterade i sin helhet. Av de landskapsbelånade är 29 procent byggda efter 1991, av de frifinansierade endast 7 procent. Detta förhållande bidrar till att förklara varför medelhyran är högre i landskapsbelånade bostäder.



Diagrammet ovan visar hyresnivån per m² för landskapsbelånade respektive frifinansierade bostadslägenheter. När det gäller att jämföra frifinansierade och landskapsbelånade lägenheter utifrån byggnadsår har de landskapsbelånade lägenheterna nästan genomgående högre hyror än de frifinansierade. Enda undantaget är landskapsbelånade lägenheter byggda före 1970.

Hög omsättning på hyresgästerna

I tabell 4 ser man hur hyresnivån varierar med hyresförhållandets längd. 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, som har de högsta hyrorerna. En annan orsak kan vara att större hyreshöjningar sker i samband med byte av hyresgäster.

TABELL 4
Medelmånadshyra enligt hyresförhållandets längd och finansieringsform

Finansieringsform	Hyresförhållandets längd				Totalt
	Mindre än tre år	3 - 6 år	7- 10 år	Mer än 10 år	
Landskapsbelånade	7,52	7,30	6,93	5,71	7,18
Frifinansierade	7,53	6,49	6,16	5,80	6,72
Totalt	7,53	6,79	6,48	5,78	6,91

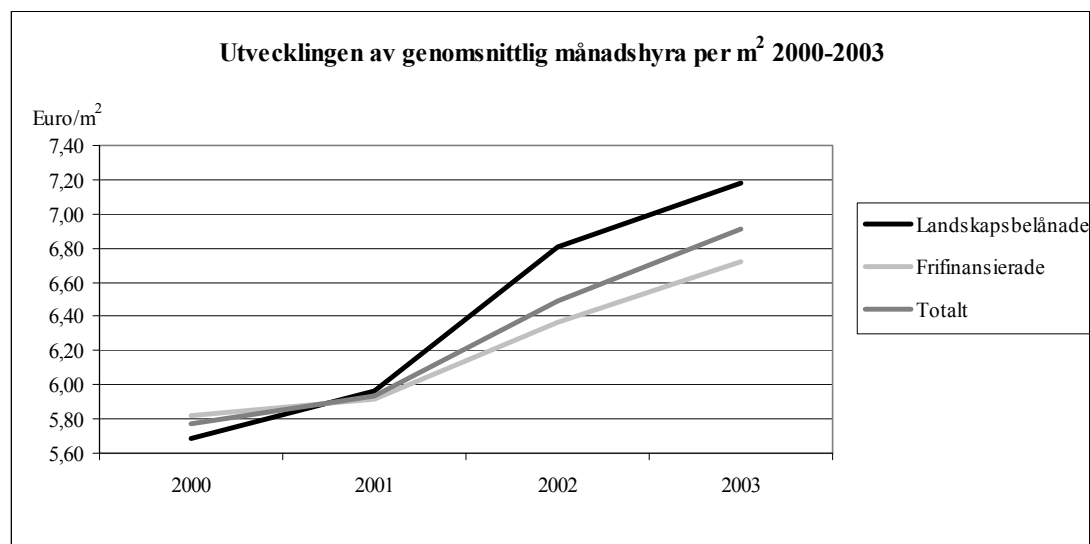
Av hyresgästerna i undersökningen hade 47 procent bott i sin bostad mindre än tre år, 23 procent 3-6 år, 10 procent 7-10 år och 19 procent mer än tio år. Av dem som bor i frifinansierade bostäder har 23 procent bott mer än tio år i sin bostad, medan siffran för invånarna i landskapsbelånade bostäder är 12 procent.

Hyresutvecklingen 2000-2003

Förändringen av medelhyran från april 2002 till april 2003 för samtliga bostäder är cirka 6 procent. För de 45 bostäder där det finns uppgifter om hyran både 2002 och 2003 steg medelhyran per m² med nästan 8 procent från 2002 till 2003. När bostadsurvalet är så litet som 45 lägenheter så finns det en viss risk att svängningarna mellan åren kan bli missvisande, och förändringar i hyresnivån kan överdrivas. Om vi beräknar hyresökningen från 2000 till 2003 så har hyrorna höjts med 19,6 procent. Under samma period (april 2000 - april 2003) steg konsumentprisindex med 6 procent, vilket innebär en reell ökning av hyresnivån med cirka 13 procent. I tabell 5 redovisas medelhyran för de 45 bostäder där uppgifter om hyran finns tillgänglig för *både år 2002 och 2003*.

TABELL 5			
Förändring i medelmånadshyra enligt region 2002-2003			
Euro/m ²			
	Landskommunerna	Mariehamn	Totalt
Hyra april 2003	5,55	7,20	6,87
Hyra april 2002	5,25	6,66	6,38
Förändring	6%	8%	8%

I Mariehamn har hyresnivån för de 36 bostäder där det finns uppgifter om hyran både 2002 och 2003 stigit med cirka 8 procent. För landskommunerna har hyresnivån för de 9 bostäderna stigit med cirka 6 procent.



Ur diagrammet ovan kan man utläsa att hyresnivån har ökat kraftigt mellan åren 2001 och 2003. Hyresnivån för landskapsbelånade bostadslägenheter har ökat i snabbare takt, än hyresnivån för frifinansierade bostadslägenheter. Det bör observeras att dessa förändringar påverkas i hög grad av det begränsade antalet bostadslägenheter i urvalet.