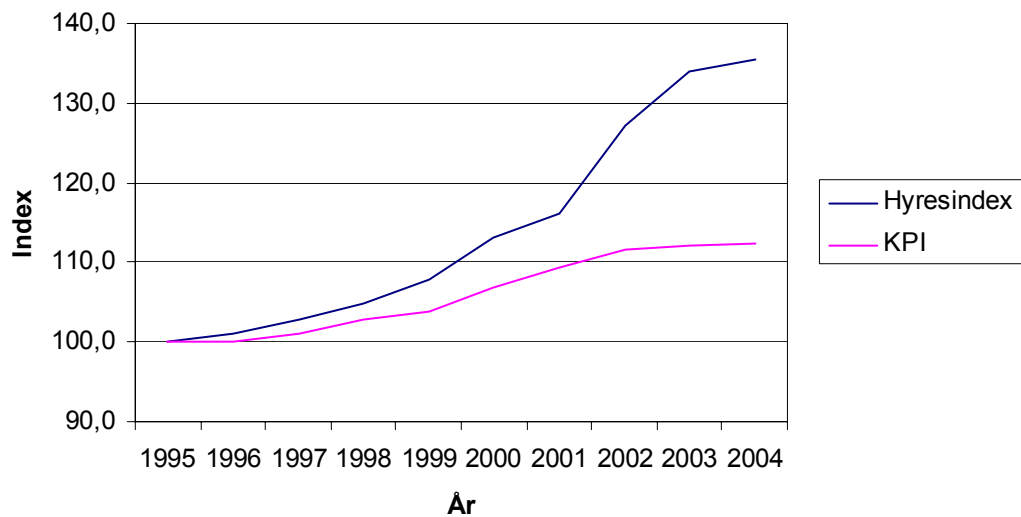


Gerd Lindqvist
Tel. 018-25494

Boende och byggande 2004:1
10.09.2004

Hysesstatistik 2004

Utveckling av medelmånadshyra och konsumentprisindex år
1995 - 2004, index 1995=100



Måttlig hyresökning 2003 - 2004

Medelhyran för åländska hyresbostäder i april 2004 uppgår till 6,93 euro per kvadratmeter. I medelhyran ingår även eventuella kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. För landskapsbelånade bostäder är medelhyran 6,98 euro och för hyresbostäder på den fria hyresmarknaden 6,90 euro per kvadratmeter och månad.

Tabell 1. Medelmånadshyra enligt region och finansieringsform, euro/m²

	Mariehamn	Landskommunerna	Åland	Antal bostäder i statistiken
Landskapsbelånade	7,37	6,49	6,98	45
Frifinansierade	7,31	5,79	6,90	82
Totalt	7,33	6,11	6,93	127
Antal bostäder i statistiken	87	40	127	

Hyresnivån i april 2004 visar en måttlig ökning jämfört med medelhyran i april 2003. I ett flertal av de större åländska hyresvärdarnas bostäder har hyrorna varit oförändrade eller genomgått endast små höjningar under perioden. Medelhyran för april 2003 var 6,85 euro per kvadratmeter, vilket innebär en hyresökning på 1,2 procent från april 2003 till april 2004. Denna jämförelse baserar sig inte på hyran för samma hyresbostäder båda år.

Beräkning av medelhyran i april 2003 och april 2004 för exakt samma bostäder visar en ökning på 1,5 procent. Medelhyran för såväl landskapsbelånade som frifinansierade bostäder har ökat något under tidsperioden.

Tabell 2. Ökning av medelmånadshyra enligt region och finansieringsform 2003-2004

	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken		Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
Region			Finansieringsform		
Mariehamn	1,2	28	Landskapsbelånade	2,3	13
Landskommunerna	2,6	9	Frifinansierade	1,1	24
Åland	1,5	37	Totalt	1,5	37

Diagrammet på första sidan visar hyresutvecklingen under en längre tidsperiod. För att åskådliggöra den reella hyresökningen har medelmånadshyran för åren 1995 - 2004 räknats om till ett hyresindex baserat på värdet 100 för år 1995 och jämförts med konsumentprisindex för samma tid. Jämförelsen visar att den åländska hyresnivån har genomgått en kraftig reell höjning, framför allt år 2002 och 2003. Medan konsumentprisindex under tidsperioden 1995 till 2004 har ökat med 12 procent så har hyresnivån höjts med 36 procent under samma tid. Motsvarande hyreshöjning för hela Finland är ungefär 41 procent medan hyresnivån i Sverige under denna tidsperiod ökade med 20 procent.

Beskrivning av statistiken

Hyresundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 3.400 stycken, av dessa finns 2.400 i Mariehamn och drygt 1.000 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 2004.

Medelhyran beräknas genom att dividera hyresbostädernas sammanlagda totalhyra med deras sammanlagda yta. Medelhyran för april 2003 i föregående års hyresstatistik räknades dock ut som ett medeltal på hyresbostädernas kvadratmeterhyra, vilket ger ett något avvikande resultat. Den medelhyra för april 2003 som i denna publikation jämförs med årets hyresnivå är beräknad enligt samma metod som medelhyran för 2004.

Gällande hyresbostädernas rumsantal har beräkningssättet ändrats i statistiken från och med detta år. I hyresundersökningen räknas inte kök eller kokvrå som ett rum. Detta innebär t.ex. att begreppen tvårumslägenhet 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.

Hyresundersökningen har gjorts i form av en urvalsundersökning. I årets urval är 54 procent av bostäderna sådana som var med också i fjolårets undersökning, medan 46 procent 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 356 bostäder. Totalt lämnades 199 svar in, vilket ger en svarsprocent på 56 procent. Av de inkomna svaren förkastades 72 på grund av att bostaden ägdes av de boende, användes för yrkesutövning, var uthyrd åt underhyresgäster, hyrdes möblerad eller hade nedsatt hyresnivå på grund av släktskap, arbetsförhållande eller någon annan form av stöd. Det innebär att 127 svar (36 procent) använts för sammanställning av statistiken. Endast 127 användbara svar innebär att materialet inte kan delas upp i så stor utsträckning som i vissa fall hade varit eftersträfvansvärt 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.

Högst hyresnivå i enrumslägenheter

Hyresnivån varierar beroende på antalet rum i bostaden, vilket framgår av tabell 3. Medelhyran är högst för enrummare, men även landskapsbelånade trerummare har en hög hyresnivå. Lägenheter med fyra eller fler rum har en lägre hyresnivå än övriga bostäder.

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

	Medel- månads- hyra	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Mariehamn						
Landskapsbelånade	7,37	7,61	7,14	7,63	-	24
Frifinansierade	7,31	7,86	7,53	7,06	6,83	63
Totalt	7,33	7,77	7,42	7,22	6,83	87
Landskommunerna						
Landskapsbelånade	6,49	6,49	6,46	6,55	-	21
Frifinansierade	5,79	..	6,16	5,52	..	19
Totalt	6,11	6,70	6,35	5,89	..	40
Åland						
Landskapsbelånade	6,98	6,95	6,84	7,17	-	45
Frifinansierade	6,90	7,85	7,31	6,54	6,34	82
Totalt	6,93	7,39	7,13	6,74	6,34	127
Antal bostäder i statistiken	127	20	61	38	8	

Tabell 4 visar hur hyresnivån varierar för samma bostadsstorlek. Kvartilerna innebär att materialet delas in i fyra delar. En fjärdedel av bostäderna har en kvadratmeterhyra under värdet för kvartil 1, en fjärdedel har en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra ligger mellan medianen och kvartil 2 och en fjärdedel har kvadratmeterhyror som är högre än hyran som anges för kvartil 2.

Tabell 4. Hyresnivåns spridning enligt rumsantal, euro/m²

	Rumsantal				Totalt
	1	2	3	4+	
Kvartil 1	6,48	6,00	5,89	5,61	5,97
Median	7,54	7,41	6,92	6,30	7,06
Kvartil 2	7,95	8,20	7,75	7,00	7,90

För tvårummarna visar hyresnivån en stor spridning. Medelmånadshyran för en tvåa är 7,13 euro per kvadratmeter, men en fjärdedel av undersökningens tvårummare har en kvadratmeterhyra under 6,00 euro medan den dyraste fjärdedelen ligger på en hyresnivå över 8,20 euro per kvadratmeter. Totalt sett har hälften av undersökningens bostäder kvadratmeterhyror under och hälften över 7,06 euro per månad.

Högre hyra i nyare bostäder

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 1951-60 en högre hyresnivå än bostadslägenheter byggda mellan åren 1961 och 1980. 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.

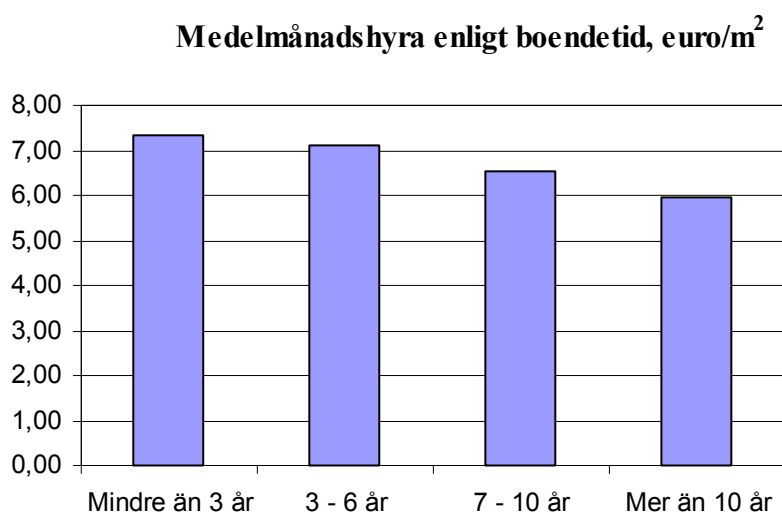
Tabell 5. Medelmånadshyra enligt byggnadsår, region och finansieringsform, euro/m²

	Byggnadsår						Medel- månads- hyra	Antal bostäder i statistiken
	1950 el. tidigare	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991 el. senare		
Mariehamn								
Landskapsbelånade	-	-	-	6,88	7,61	8,10	7,37	24
Frifinansierade	6,44	7,66	6,57	6,85	7,97	8,50	7,31	63
Totalt	6,44	7,66	6,57	6,86	7,76	8,39	7,33	87
Landskommunerna								
Landskapsbelånade	-	-	-	6,13	6,29	7,12	6,49	21
Frifinansierade	..	..	..	..	..	..	5,79	19
Totalt	..	..	..	5,41	6,46	7,30	6,11	40
Åland								
Landskapsbelånade	-	-	-	6,69	6,87	7,58	6,98	45
Frifinansierade	5,99	7,03	6,36	6,40	7,61	8,37	6,90	82
Totalt	5,99	7,03	6,36	6,52	7,11	8,06	6,93	127
Antal bostäder i statistiken	9	11	16	36	29	26	127	

I tabell 5 redovisas medelhyran enligt byggnadsår, region och finansieringsform. Bostäder i de nyaste husen har den högsta hyresnivån. För hela Åland är medelhyran i hus byggda 1991 eller senare 8,06 euro per kvadratmeter. Även för bostäder byggda 1951-60 och 1981-90 ligger hyresnivån över den totala medelhyran. De lägsta hyrorna betalar man för bostäder som är byggda tidigare än 1950, där man betalar 5,99 euro per kvadratmeter. De landskapsbelånade bostäderna i undersökningen är alla byggda efter 1970 medan över hälften av de frifinansierade bostäderna är byggda under samma tid. Detta bidrar till att förklara varför den totala medelhyran är högre för landskapsbelånade bostäder än för frifinansierade bostäder.

Högre hyresnivå för nyinflyttade

Hyresnivån varierar med hyresförhållandets längd vilket framgår i stapeldiagrammet nedan. 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, vilka har de högsta hyrorna. En annan orsak kan vara att renoveringar och större hyreshöjningar sker i samband med byte av hyresgäster.



Högst kvadratmeterhyra i våningshus

Medelhyran varierar också i olika typer av hus. Tabell 6 visar att egnahemshus har lägst hyresnivå per kvadratmeter medan kvadratmeterhyran är högst i våningshus. Kategorin ”Annat” omfattar bl.a. hyreslägenheter med serviceboende och äldre egnahemshus som byggts om till flera bostadslägenheter.

Tabell 6. Medelmånadshyra enligt hustyp, euro/m²

	Egnahemshus	Radhus	Våningshus	Annat	Totalt	Antal bostäder i statistiken
Totalt	5,70	6,58	7,25	6,39	6,93	127
Antal bostäder i statistiken	5	25	82	15	127	

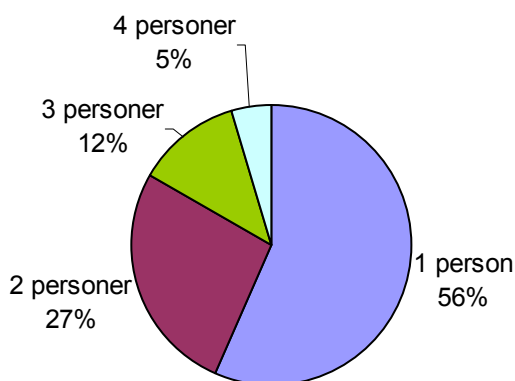
Undersökningen visar också att hyresnivån på landsbygden är lägre än i Mariehamn oberoende av såväl hustyp som rumsantal och byggnadsår.

Vanligaste hyresbostaden är tvårummare med en boende

Den största delen av bostäderna i undersökningen, 48 procent, är tvårummare, knappt 30 procent är trerummare och 16 procent av hyresbostäderna är enrummare. Uppgifter från folkräkningen om det totala hyresbostadsbeståndet på Åland per den 31.12.2000 visar i stort sett samma procentuella fördelning av hyresbostädernas rumsantal. Tvårummarna utgör alltså nästan hälften av de åländska hyresbostäderna.

När det gäller antal boende i hyresbostäder så visar undersökningen att det är vanligast med en boende person. Cirkeldiagrammet nedan visar att det i över hälften av hyresbostäderna bor endast en person, medan det i drygt en fjärdedel av hyresbostäderna bor två personer.

Andel hyresbostäder enligt antal boende i bostaden, procent

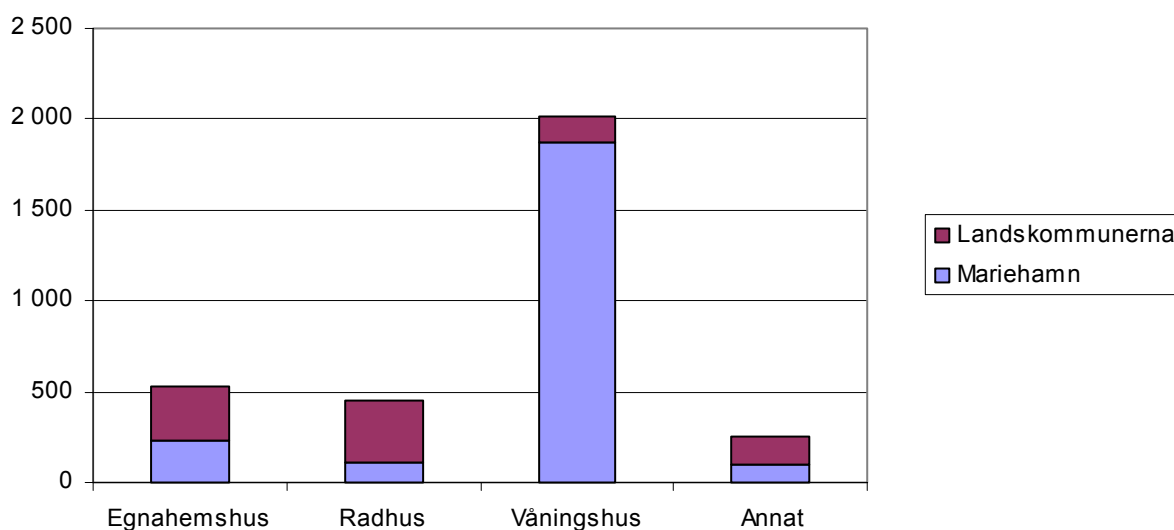


Den vanligaste kombinationen av antal rum och antal boende i undersökningens hyresbostäder är att det i en tvårummare bor en person. Detta gäller över en tredjedel av hyresbostäderna. 60 procent av undersökningens bostäder har fler rum än antal boende personer medan endast ett fåtal av bostäderna, fem procent, har ett större antal boende än antal rum.

De flesta hyresbostäderna finns i våningshus

Den övervägande delen, drygt 60 procent, av de åländska hyresbostäderna i undersökningen finns i våningshus medan kategorierna radhus/kedjehus och egnahemshus/annat vardera inhyser ungefär en femtedel av hyresbostäderna. Urvalets fördelning på hustyper motsvarar fördelningen bland det totala antalet åländska hyresbostäder den 31.12.2000 när det gäller våningshus. Gällande övriga kategorier visar dock de totala siffrorna en större andel egnahemshus och en något mindre andel radhus än urvalet. I Mariehamn var hyresbostäder i våningshus dominerande, medan hyresbostäderna i landskommunerna i första hand fanns i radhus och egnahemshus.

Antal hyresbostäder enligt hustyp och region 31.12.2000



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. 30,1 procent av de åländska bostadshushållen bodde i hyresbostäder år 2002. Motsvarande siffra för hela Finland år 2002 var 31,9 procent. I Sverige bodde 41,5 procent av hushållen i hyresbostäder år 2000 enligt Statistisk årsbok för Sverige 2004.