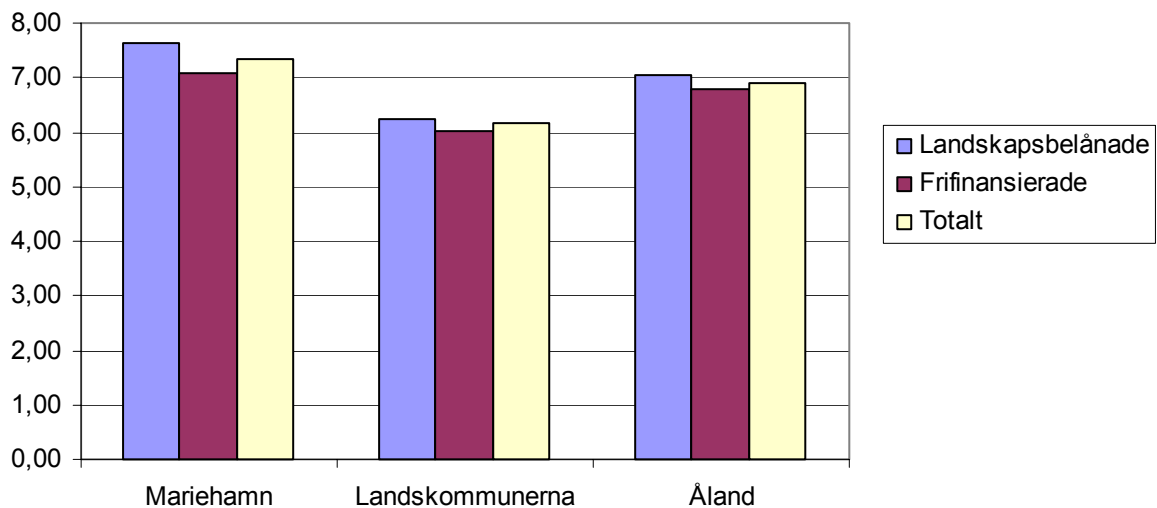


Gerd Lindqvist  
Tel. 018-25494

Boende och byggande 2005:1  
29.09.2005

## Hysesstatistik 2005

Medelmånadshyra enligt region och finansieringsform april 2005,  
euro/m<sup>2</sup>



### Medelmånadshyran i april 2005 är 6,91 euro per kvadratmeter

Medelhyran för åländska hyresbostäder i april 2005 uppgår till 6,91 euro per kvadratmeter. I medelhyran ingår även eventuella kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. För landskapsbelånade bostäder är medelhyran 7,05 euro och för hyresbostäder på den fria hyresmarknaden 6,78 euro per kvadratmeter och månad.

**Tabell 1. Medelmånadshyra enligt region och finansieringsform, euro/m<sup>2</sup>**

	Mariehamn	Landskommunerna	Åland	Antal bostäder i statistiken
Landskapsbelånade	7,65	6,25	<b>7,05</b>	61
Frifinansierade	7,09	6,03	<b>6,78</b>	59
<b>Totalt</b>	<b>7,34</b>	<b>6,16</b>	<b>6,91</b>	<b>120</b>
Antal bostäder i statistiken	75	45	<b>120</b>	

Medelhyran för undersökningens hyresbostäder i april 2005 är totalt sett på ungefär samma nivå som i april 2004 då medelhyran beräknades till 6,93 euro per kvadratmeter. Denna jämförelse baserar sig dock inte på hyran för samma hyresbostäder båda år. Bland hyresbostäderna i 2004 års undersökning fanns en större andel en- och tvårummare och en större andel bostäder belägna i Mariehamn än i årets undersökning. Dessutom hade nästan hälften av fjolårets uppgiftslämnare bott kortare tid än 3 år i sina bostäder, medan endast en dryg tredjedel av uppgiftslämnarna 2005 hade bott så kort tid i sina hyresbostäder. Dessa faktorer bidrar till den något lägre medelhyran totalt sett.

Däremot visar en jämförelse av medelhyran i april 2004 och april 2005 för exakt samma bostäder en hyresökning på 2,0 procent. Medelhyran för såväl landskapsbelånade som frifinansierade bostäder har ökat något under tidsperioden. Jämförelsen omfattar hyresuppgifter från 52 bostäder.

**Tabell 2. Ökning av medelmånadshyra enligt region och finansieringsform 2004-2005**

	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken		Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
<b>Region</b>			<b>Finansieringsform</b>		
Mariehamn	1,1	36	Landskapsbelånade	3,5	17
Landskommunerna	4,4	16	Frifinansierade	1,3	35
<b>Åland</b>	<b>2,0</b>	<b>52</b>	<b>Totalt</b>	<b>2,0</b>	<b>52</b>

### Betydlig reell hyreshöjning under tidsperioden 1995 till 2005

En jämförelse av hyresutvecklingen och förändringen av konsumentprisindex mellan 1995 och 2005 visar att den åländska hyresnivån har genomgått en kraftig reell höjning under denna tidsperiod. Medan konsumentprisindex har ökat med 13 procent sedan 1995 så har hyresnivån höjts med 35 procent under samma tid. Motsvarande hyreshöjning för hela Finland är ungefär 45 procent medan hyresnivån i Sverige under denna tidsperiod ökade med 23 procent.

## Beskrivning av statistiken

Hyresundersökningens målpopulation<sup>1</sup> omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 3 500 stycken, av dessa finns 2 400 i Mariehamn och drygt 1 100 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. I hyresundersökningen räknas sedan år 2004 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 april månads hyra år 2005.

Hyresundersökningen har gjorts i form av en urvalsundersökning. I årets urval är 73 procent av bostäderna sådana som var med också i fjolårets undersökning, medan 27 procent är nya. Urvalsmetoden är ett stratifierat<sup>2</sup> slumpmässigt urval. Populationen har stratifierats enligt bostadens storlek och var den är belägen samt efter hustyp.

Hyresundersökningen skickades till 357 bostäder. Totalt lämnades 181 svar in, vilket ger en svarsprocent på 51 procent. Av de inkomna svaren förkastades 61 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 120 svar (34 procent) använts för sammanställning av statistiken. Endast 120 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

---

<sup>1</sup> Den befolkningsgrupp som man vill studera.

<sup>2</sup> Indelning av populationer i delgrupper ur vilka sedan stickprov tas.

### Högst hyresnivå i tvårumslägenheter

Hyresnivån varierar beroende på antalet rum i bostaden, vilket framgår av tabell 3. Medelhyran är högst för tvårummare, 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/m<sup>2</sup>**

	Rumsantal				Medel- månads- hyra	Antal bostäder i statistiken
	1	2	3	4+		
<b>Mariehamn</b>						
Landskapsbelånade	..	7,88	7,62	-	7,65	32
Frifinansierade	..	7,63	6,73	6,08	7,09	43
<b>Totalt</b>	<b>8,02</b>	<b>7,73</b>	<b>7,15</b>	<b>6,62</b>	<b>7,34</b>	<b>75</b>
<b>Landskommunerna</b>						
Landskapsbelånade	6,02	6,29	6,26	-	6,25	29
Frifinansierade	..	..	5,54	..	6,03	16
<b>Totalt</b>	<b>6,01</b>	<b>6,63</b>	<b>5,88</b>	<b>5,71</b>	<b>6,16</b>	<b>45</b>
<b>Åland</b>						
Landskapsbelånade	6,31	7,12	7,06	..	7,05	61
Frifinansierade	..	7,67	6,23	5,96	6,78	59
<b>Totalt</b>	<b>6,75</b>	<b>7,38</b>	<b>6,62</b>	<b>6,45</b>	<b>6,91</b>	<b>120</b>
Antal bostäder i statistiken	13	56	40	11	120	

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/m<sup>2</sup>**

	Rumsantal				Totalt
	1	2	3	4+	
Kvartil 1	5,53	6,52	5,83	5,79	5,99
Median	6,55	7,58	6,68	6,08	7,16
Kvartil 2	7,23	8,07	7,43	7,35	7,80

Störst spridning visar hyresnivån för enrumslägenheterna. Medelmånadshyran för en etta är 6,75 euro per kvadratmeter, men en fjärdedel av undersökningens enrummare har en kvadratmeterhyra under 5,53 euro medan den dyraste fjärdedelen ligger på en hyresnivå över 7,23 euro per kvadratmeter. Totalt sett har hälften av undersökningens bostäder kvadratmeterhyror under och hälften över 7,16 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 1951-70 en högre hyresnivå än bostadslägenheter byggda mellan åren 1971 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.

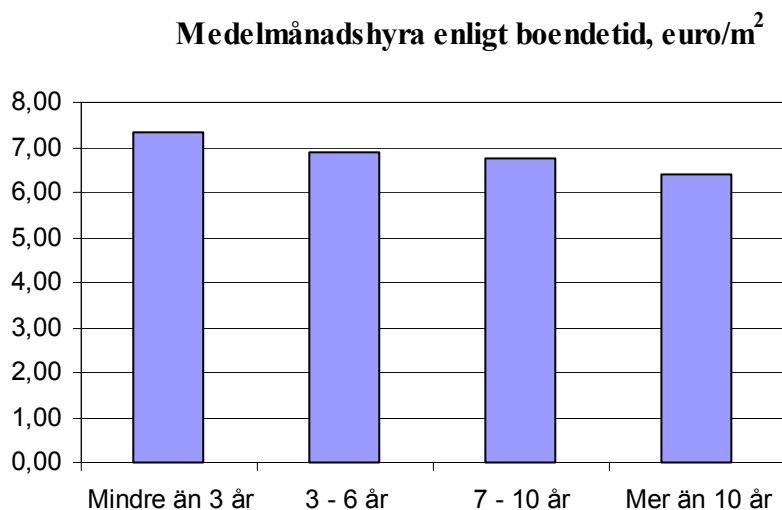
**Tabell 5. Medelmånadshyra enligt byggnadsår, region och finansieringsform, euro/m<sup>2</sup>**

	Byggnadsår						Medel- månads- hyra	Antal bostäder i statistiken
	1950 el. tidigare	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991 el. senare		
<b>Mariehamn</b>								
Landskapsbelånade	..	..	7,87	7,13	7,99	7,80	7,65	32
Frifinansierade	..	7,68	6,84	6,53	7,85	8,20	7,09	43
<b>Totalt</b>	..	<b>7,43</b>	<b>7,15</b>	<b>6,72</b>	<b>7,94</b>	<b>7,94</b>	<b>7,34</b>	<b>75</b>
<b>Landskommunerna</b>								
Landskapsbelånade	..	-	..	5,44	6,29	7,37	6,25	29
Frifinansierade	..	..	..	-	6,56	6,47	6,03	16
<b>Totalt</b>	<b>5,74</b>	..	<b>6,11</b>	<b>5,44</b>	<b>6,41</b>	<b>6,90</b>	<b>6,16</b>	<b>45</b>
<b>Åland</b>								
Landskapsbelånade	..	..	7,70	5,99	7,29	7,68	7,05	61
Frifinansierade	5,42	7,26	6,59	6,53	7,21	7,39	6,78	59
<b>Totalt</b>	<b>5,82</b>	<b>7,16</b>	<b>6,93</b>	<b>6,21</b>	<b>7,26</b>	<b>7,56</b>	<b>6,91</b>	<b>120</b>
Antal bostäder i statistiken	9	9	23	26	26	27	120	

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 7,56 euro per kvadratmeter. Även för bostäder byggda 1951-70 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 5,82 euro per kvadratmeter. Nästan 80 procent av de landskapsbelånade bostäderna i undersökningen är byggda efter 1970 medan ungefär 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/m<sup>2</sup>**

	Egnahemshus	Radhus	Våningshus	Annat	Totalt
Totalt	5,62	6,19	7,39	6,90	6,91
Antal bostäder i statistiken	8	28	72	12	120

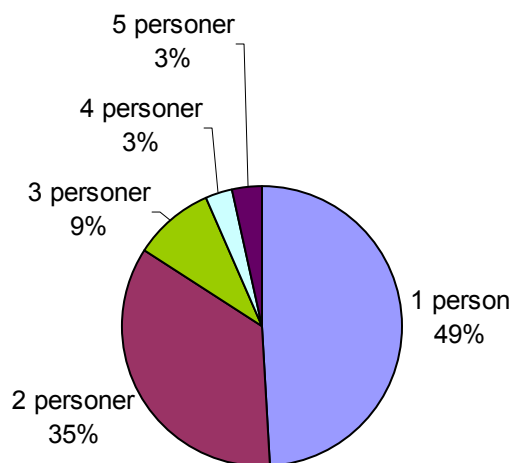
Undersökningen visar också att hyresnivån på landsbygden är lägre än i Mariehamn oberoende av såväl hustyp som rumsantal, byggnadsår och boendetid.

### Vanligaste hyresbostaden är tvårummare med en boende

Den största delen av bostäderna i undersökningen, 47 procent, är tvårummare, 33 procent är trerummare och 11 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, men med en något större andel enrummare och en något mindre andel trerummare än bostäderna i undersökningen. När det gäller andelen tvårummare motsvarar undersökningens bostäder folkräkningens uppgifter, nämligen att tvårummarna utgör 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 hälften av hyresbostäderna bor endast en person, medan det i drygt en tredjedel av hyresbostäderna bor två personer.

**Andel hyresbostäder enligt antal boende i bostaden, procent**

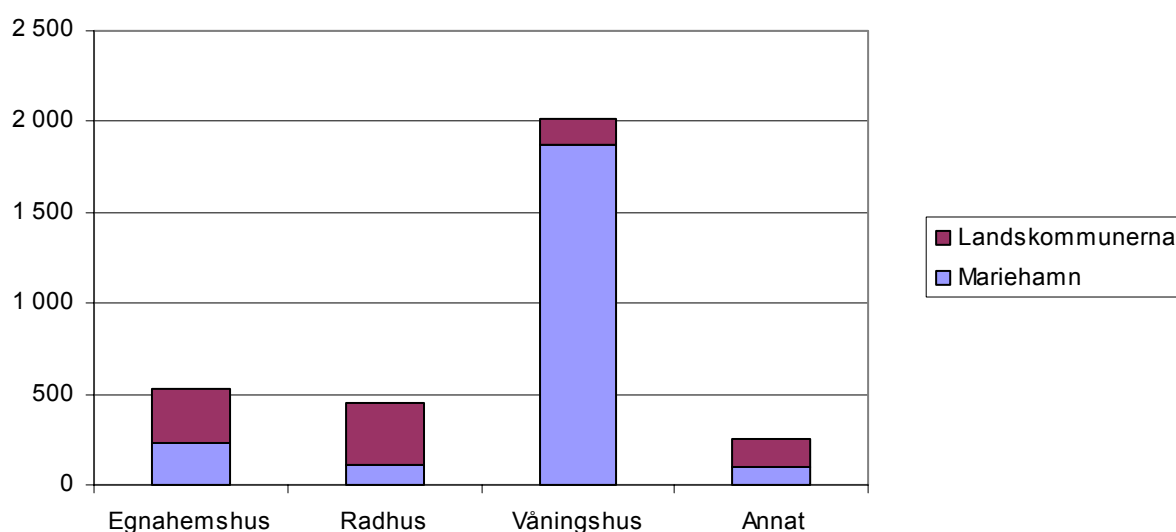


Den vanligaste kombinationen av antal rum och antal boende i undersökningens hyresbostäder är att det i en tvårummare bor en person. Detta gäller 30 procent av hyresbostäderna. 61 procent av undersökningens bostäder har fler rum än antal boende personer medan endast ett fåtal av bostäderna, sex procent, har ett större antal boende än antal rum.

### De flesta hyresbostäderna finns i våningshus

Den övervägande delen, 60 procent, av de åländska hyresbostäderna i undersökningen finns i våningshus medan kategorierna radhus 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. 30,3 procent av de åländska bostadshushållen bodde i hyresbostäder år 2003. Motsvarande siffra för hela Finland år 2003 var 33,4 procent. I Sverige bodde 41,9 procent av hushållen i hyresbostäder år 2002 enligt Statistisk årsbok för Sverige 2005.