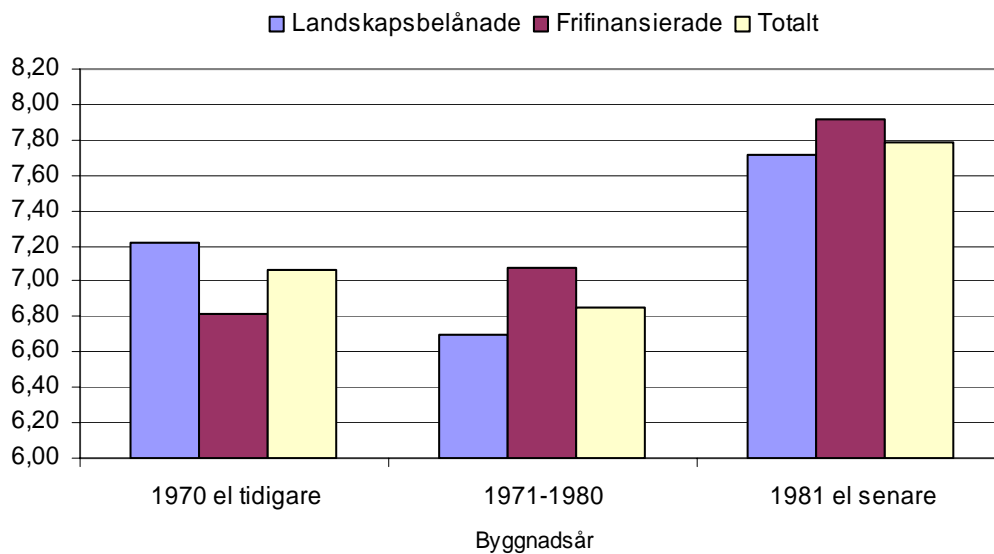


Hysesstatistik 2006

Medelmånadshyra efter finansieringsform och byggnadsår,
euro/m²



Medelmånadshyran i april 2006 är 7,32 euro per kvadratmeter

Medelhyran för åländska hyresbostäder i april 2006 uppgår till 7,32 euro per kvadratmeter. I medelhyran ingår även eventuella kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. För landskapsbelånade bostäder är medelhyran samma som för alla bostäder i genomsnitt, 7,32 euro. För hyresbostäder på den fria hyresmarknaden är hyran något högre, 7,33 euro per kvadratmeter.

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

	Åland	Mariehamn	Landskommunerna	Antal bostäder i statistiken
Totalt	7,32	7,80	5,96	116
Landskapsbelånade	7,32	7,96	5,84	73
Frifinansierade	7,33	7,54	6,33	43
Antal bostäder i statistiken	116	86	30	

Medelhyran för undersökningens hyresbostäder i april 2006 är totalt sett på en något högre nivå än i april 2005 då medelhyran beräknades till 6,91 euro per kvadratmeter. Denna jämförelse baserar sig dock inte på hyran för samma hyresbostäder båda år. Bland hyresbostäderna i 2005 års undersökning fanns en lägre andel tvårummare och en högre andel trerummare samt en lägre andel bostäder belägna i Mariehamn än i årets undersökning. Boendetiden var ungefär lika fördelad både för årets och fjolårets uppgiftslämnare.

En jämförelse av medelhyran i april 2005 och april 2006 för exakt samma bostäder visar en hyresökning på 3,3 procent. Medelhyran för bostäder i Mariehamn har ökat nästan fyra procent, medan bostäderna i landskommunerna har haft en långsammare ökningstakt. Eftersom antalet jämförbara lägenheter i landskommunerna är så få visas inte den exakta ökningen. De frifinansierade bostäderna har haft en större ökning än de landskapsbelånade. Jämfört med 2005 ökade de frifinansierade med drygt fyra procent och de landskapsbelånade med drygt två procent. Jämförelsen omfattar hyresuppgifter från 38 bostäder.

Tabell 2. Ökning av medelmånadshyra efter finansieringsform 2005-2006

Finansieringsform	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
Totalt	3,3	38
Landskapsbelånade	2,2	20
Frifinansierade	4,5	18

Betydlig reell hyreshöjning under tidsperioden 1995 till 2006

En jämförelse av hyresutvecklingen och förändringen av konsumentprisindex mellan 1995 och 2006 visar att den åländska hyresnivån har genomgått en kraftig reell höjning under denna tidsperiod. Medan konsumentprisindex har ökat med 16 procent sedan 1995 så har hyresnivån höjts med 43 procent under samma tid. Motsvarande hyreshöjning för hela Finland är ungefär 48 procent medan hyresnivån i Sverige under denna tidsperiod ökade med 25 procent.

Beskrivning av statistiken

Hyresundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 4 100 stycken. Av dessa finns 2 700 i Mariehamn och närmare 1 400 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. Vid beräkning av jämförelse av medelhyran har samma bostäder använts båda åren. 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 2006.

Hyresundersökningen har gjorts i form av en urvalsundersökning. I årets urval är 67 procent av bostäderna sådana som var med också i fjolårets undersökning, medan 33 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 366 bostäder. Totalt lämnades 167 svar in, vilket ger en svarsprocent på 46 procent. Av de inkomna svaren förkastades 51 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 eller arbetsförhållande. Det innebär att 116 svar (32 procent) använts för sammanställning av statistiken. Endast 116 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.

ÅSUB har publicerat hyresstatistik sedan 1995. Tidigare publikationer är publicerade i serien Boende och byggande och finns även 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

¹ Den befolkningsgrupp som man vill studera.

² Indelning av populationer i delgrupper ur vilka sedan stickprov tas.

Högst hyresnivå i trerumslägenheter

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

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

	Totalt	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Åland						
Landskapsbelånade	7,32	7,96	7,36	7,69	6,16	73
Frifinansierade	7,33	6,87	7,57	7,50	..	43
Totalt	7,32	7,58	7,45	7,64	6,24	116
Mariehamn						
Landskapsbelånade	7,96	8,47	7,82	8,47	6,98	50
Frifinansierade	7,54	..	7,61	7,65	..	36
Totalt	7,80	8,36	7,72	8,23	6,93	86
Landskommunerna						
Totalt	5,96	5,86	6,71	5,42	4,58	30
Antal bostäder i statistiken	116	12	64	28	12	

De landskapsbelånade bostadslägenheterna har en högre kvadratmeterhyra än de frifinansierade i Mariehamn, medan förhållandet är det motsatta i landskommunerna. Eftersom de inlämnade svaren är så få visas inte finansieringsformen för landskommunerna.

Tabell 4 visar hyresnivåns spridning för samma bostadsstorlek. Kvartilerna innebär att materialet delas in i fyra delar. En fjärdedel av bostäderna har en kvadratmeterhyra under värdet för kvartil 1, dvs 6,42 euro per kvadratmeter, en fjärdedel har en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, dvs mellan 6,42 och 7,62 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra ligger mellan medianen och kvartil 2, dvs mellan 7,62 och 8,31 och en fjärdedel har kvadratmeterhyror som är högre än hyran som anges för kvartil 2, dvs 8,31.

Tabell 4. Hyresnivåns spridning efter rumsantal, euro/m²

	Rumsantal				Totalt
	1	2	3	4+	
Kvartil 1	6,66	6,90	6,78	5,72	6,42
Median	7,63	7,69	7,58	6,21	7,62
Kvartil 2	8,52	8,22	8,97	7,72	8,31

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 1961-70 en högre hyresnivå än bostadslägenheter byggda mellan åren 1971 och 1990. 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 efter byggnadsår, region och finansieringsform, euro/m²

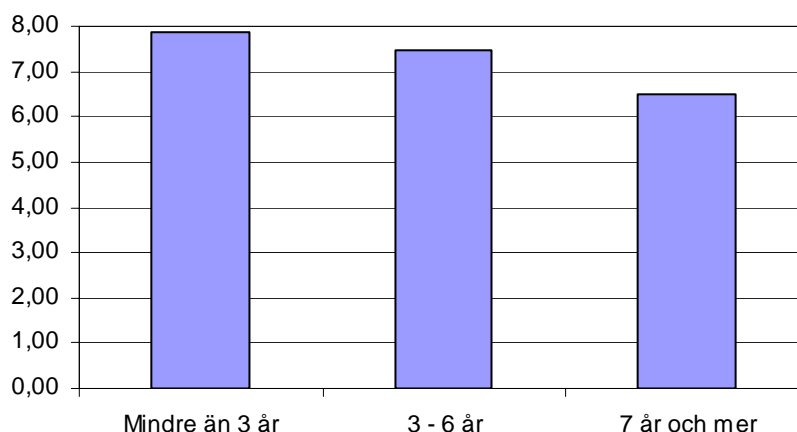
	Totalt	Byggnadsår					Antal bostäder i statistiken
		1960 el. tidigare	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991 el. senare	
Åland							
Landskapsbelånade	7,32	6,26	7,90	6,70	7,20	8,58	73
Frifinansierade	7,33	7,02	6,65	7,08	7,84	..	43
Totalt	7,32	6,55	7,46	6,85	7,45	8,53	116
Mariehamn							
Landskapsbelånade	7,96	7,13	7,90	7,40	8,33	8,87	50
Frifinansierade	7,54	7,85	6,65	7,15	8,28	..	36
Totalt	7,80	7,39	7,45	7,28	8,30	8,77	86
Landskommunerna							
Totalt	5,96	5,53	6,20	..	30
Antal bostäder i statistiken	122	13	20	32	36	15	

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 8,53 euro per kvadratmeter. Även för bostäder byggda 1961-70 och 1981-90 ligger hyresnivån över den totala medelhyran. De lägsta hyrorna betalar man för bostäder som är byggda tidigare än 1960, där man betalar 6,55 euro per kvadratmeter. Drygt 70 procent av bostäderna i undersökningen, både de landskapsbelånade och de frifinansierade, är byggda efter 1970. Eftersom underlaget är så få visas inte finansieringsformen för landskommunerna och byggnadsåren 1950 eller tidigare är ihopslaget med 1951-1960.

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.

Medelmånadshyra enligt boendetid, euro/m²



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 efter hustyp, euro/m²

	Egnahemshus	Radhus	Våningshus	Annat	Totalt
Totalt	5,85	6,28	7,85	6,82	7,32
Antal bostäder i statistiken	6	24	78	8	116

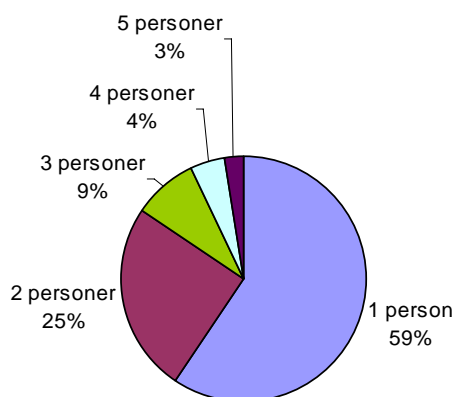
Undersökningen visar också att hyresnivån på landsbygden är lägre än i Mariehamn oberoende av såväl hustyp som rumsantal och boendetid.

Vanligaste hyresbostaden är tvårummare med en boende

Den största delen av bostäderna i undersökningen, 55 procent, är tvårummare, 24 procent är tre rummare och 10 procent av hyresbostäderna är enrummare. Uppgifter om det totala hyresbostadsbeståndet på Åland per den 31.12.2004 visar en något större andel enrummare medan andelen tre rummare är densamma som bostäderna i undersökningen. Även när det gäller andelen tvårummare motsvarar undersökningens bostäder i huvudsak det totala beståndet, nämligen att tvårummarna utgör hälften av de åländska hyresbostäderna.

När det gäller antal boende i hyresbostäder 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 en fjärdedel av hyresbostäderna bor två personer.

Andel hyresbostäder enligt antal boende i bostaden, procent

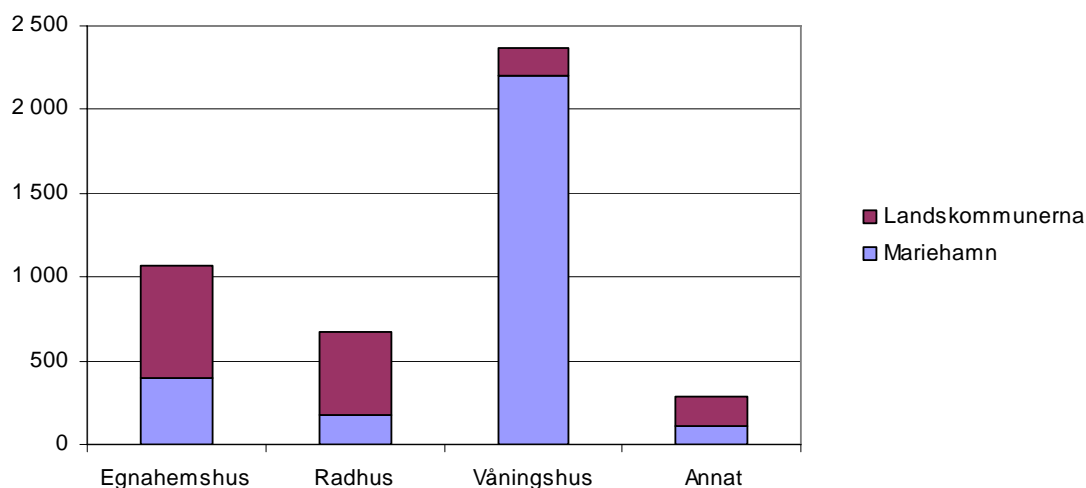


Den vanligaste kombinationen av antal rum och antal boende i undersökningens hyresbostäder är att det i en tvårummare bor en person. Detta gäller 43 procent av hyresbostäderna. 66 procent av undersökningens bostäder har fler rum än antal boende personer medan endast ett fåtal av bostäderna, fem procent, har ett större antal boende än antal rum.

De flesta hyresbostäderna finns i våningshus

Den övervägande delen, 67 procent, av de åländska hyresbostäderna i undersökningen finns i våningshus medan kategorin radhus inhyser ungefär en femtedel av hyresbostäderna. I egnahemshus och annat finns drygt tolv procent av hyresbostäderna. Jämförelse av urvalets fördelning på hustyper med det totala antalet åländska hyresbostäder den 31.12.2004 visar att våningshus och radhus har en större andel i urvalet medan kategorin egnahemshus har en lägre andel. Kategorin annat har ungefär samma andel både i urvalet och i det totala antalet åländska hyresbostäder. I Mariehamn var hyresbostäder i våningshus dominerande, medan hyresbostäderna i landskommunerna i första hand fanns i egnahemshus och radhus.

Antal hyresbostäder enligt hustyp och region 31.12.2004



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. Av de åländska bostadshushållen bodde 35 procent i hyresbostäder år 2004. Motsvarande siffra för hela Finland år 2004 var 32 procent. I Sverige bodde 42 procent av hushållen i hyresbostäder år 2002 enligt Statistisk årsbok för Sverige 2006.