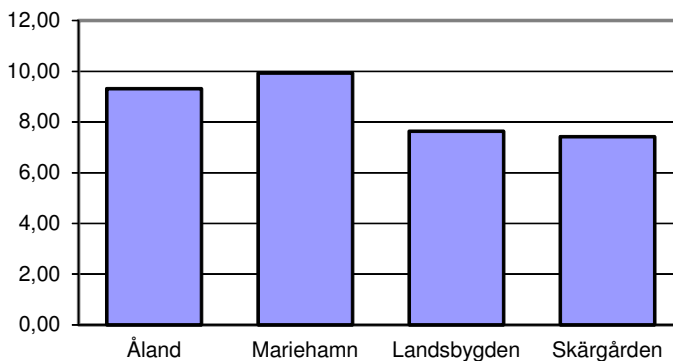


Hysesstatistik 2012

Medelmånadshyran i april var 9,32 euro per kvadratmeter

Medelmånadshyran för de åländska hyresbostäderna var i april 2012 9,32 euro per kvadratmeter. I medelhyran ingår också kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. Hyran för bostäder i Mariehamn var högre än i landskommunerna och skärgårdens hyresbostäder hade en något lägre medelhyra än landsbygden.

**Medelmånadshyra efter region april 2012,
euro/m²**



Hysesstatistiken för 2012 baserar sig på totaluppgifter från landskapets största hyresvärdar samt alla kommunala hyresbostäder. Tidigare år har uppgifter insamlats genom enkäter direkt till ett urval hyresgäster. Medelhyran för 2012 är därför inte direkt jämförbar med tidigare års hysesstatistik. Mera information om hyresundersökningens metodik och orsaker till förändringen i tillvägagångssätt finns i slutet av denna publikation.

Beskrivning av statistiken

Hysesstatistiken för april 2012 baserar sig på uppgifter från alla hyresbostäder som förmedlas av de största hyresbostadsägarna samt alla kommuner på Åland. Tidigare år har uppgifter insamlats genom en enkätundersökning riktad direkt till ett urval hyresgäster. Medelhyran i denna statistik är därför inte helt jämförbar med uppgifterna från tidigare år. Huvudorsaken till metodbytet är sjunkande svarsfrekvens och bristfällig information i den tidigare genomförda enkätundersökningen. För att få en bild av eventuella skillnader i resultatet vid användning av en ny insamlingsmetod genomfördes också 2012 en enkätundersökning, där enkäter skickades ut till samma hyresbostäder som 2010 med undantag för de bostäder som då anmälts som ägarbostäder. Jämförelser mellan metodernas resultat presenteras i slutet av denna publikation.

Hysesundersökningen omfattar alla hyresbostäder som hyrs ut av de åländska kommunerna och kommunala bolag samt de största privata hyresvärdarna, totalt 1 828 bostäder. Hyresbostäder utan egna kokmöjligheter i omsorgshem togs inte med i undersökningen varför hyresstatistiken baserar sig på uppgifter från 1 740 hyresbostäder från hela Åland. Hyresenkäten riktad till hyresgäster skickades till 427 bostäder och 189 svar lämnades in, vilket ger en svarsprocent på 44 procent. Av de inkomna svaren förkastades 87 främst på grund av att bostaden ägdes av de boende, användes för yrkesutövning, hade nedsatt hyresnivå på grund av släktskap eller arbetsförhållande eller att uppgifterna var bristfälliga. Det innebär att 102 svar (knappt 24 procent) använts för sammanställning av hyresnivån baserad på enkätundersökningen.

Hysesundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 3 400 stycken. Av dessa finns över 2 500 i Mariehamn och drygt 900 i landskommunerna. 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. Sedan år 2004 räknas 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 hyran för april år 2012. Medelhyran för enskilda bostadskategorier presenteras endast om minst fem observationer finns som grund.

¹ Den befolkningsgrupp som man vill studera

ÅSUB har publicerat hyresstatistik sedan 1995. Tidigare publikationer finns 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
Landsbygden	Alla kommuner på fasta Åland utom Mariehamn
Skärgården	Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga och Vårdö

Högre medelmånadshyra i landskapsbelånade hyresbostäder i alla regioner

Medelmånadshyran i april 2012 var 9,32 euro per kvadratmeter. Av regionerna hade Mariehamn den högsta medelhyran, 9,93 euro, medan både landsbygden och skärgården hade en medelhyra under 8 euro. På landsbygden var hyran något högre än i skärgården. Medelhyran var högre för de landskapsbelånade bostäderna än för de frifinansierade i alla tre regioner och i Mariehamn var medelhyran i de landskapsbelånade bostäderna över 10 euro per kvadratmeter. Totalt sett blev medelhyran högre för de frifinansierade bostäderna än för de landskapsbelånade, vilket beror på att 88 procent av de frifinansierade bostäderna fanns i Mariehamn, där hyran var betydligt högre än på landsbygden och i skärgården.

Tabell 1. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2012, euro/m²

Finansieringsform	Region				Antal bostäder i statistiken
	Åland	Mariehamn	Landsbygden	Skärgården	
Totalt	9,32	9,93	7,64	7,42	1 740
Landskapsbelånade	9,19	10,04	7,75	7,59	1 015
Frifinansierade	9,49	9,83	7,33	6,32	725
Antal bostäder i statistiken	1 740	1 277	313	150	

Nästan elva euro per kvadratmeter i stadens frifinansierade ettor

Av *tabell 3* framgår hur hyresnivån varierar beroende på antalet rum i bostaden. Sett till hela Åland var medelhyran högst i tvårummare, 9,43 euro per kvadratmeter, men i Mariehamn hade enrummarna den högsta medelhyran. I staden närmade sig medelhyran för frifinansierade ettor elva euro per kvadratmeter, medan de i landskommunerna hade en medelhyra på 7,36 euro. Medelhyran var högst i ettorna i Mariehamn, men i landskommunerna hade både tvårummare och trerummare högre hyresnivå än enrummarna.

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

Region Finansieringsform	Totalt	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Åland	9,32	9,39	9,43	9,19	9,03	1 740
Landskapsbelånade	9,19	9,03	9,29	9,16	9,06	1 015
Frifinansierade	9,49	10,25	9,61	9,22	8,98	725
Mariehamn	9,93	10,83	9,91	9,78	9,46	1 277
Landskapsbelånade	10,04	10,79	10,08	9,91	9,32	641
Frifinansierade	9,83	10,90	9,76	9,69	9,74	636
Landskommunerna	7,57	7,27	7,85	7,49	6,56	463
Landskapsbelånade	7,69	7,26	7,84	7,86	6,83	374
Frifinansierade	7,13	7,36	7,92	6,69	6,34	89
Antal bostäder i statistiken	1 740	373	881	407	79	

En fjärdedel av bostäderna har en månadshyra under 8,46 euro per kvadratmeter

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, d.v.s. 8,46 euro per kvadratmeter, en fjärdedel har en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, d.v.s. mellan 8,46 och 9,38 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra ligger mellan medianen och kvartil 2, d.v.s. mellan 9,38 och 10,59 euro och en fjärdedel har kvadratmeterhyror som är högre än hyran som anges för kvartil 2, d.v.s. 10,59 euro. Följaktligen har en fjärdedel av ettorna i undersökningen en hyra på minst 11,07 euro per kvadratmeter, medan en fjärdedel av treorna har en månadshyra under 8,23 per kvadratmeter.

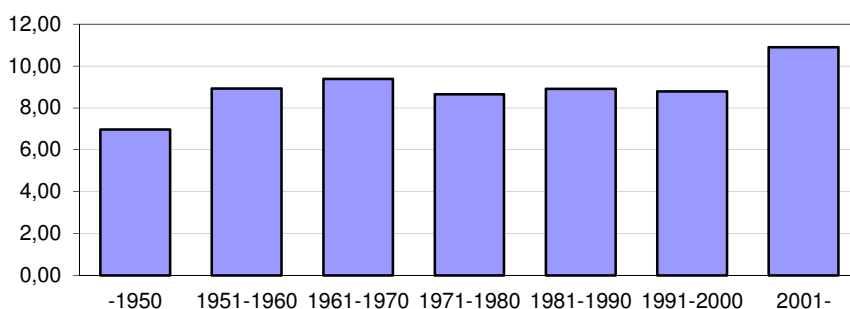
Tabell 4. Hyresnivåns spridning efter rumsantal, euro/m²

Kvartil	Totalt	Rumsantal			
		1	2	3	4+
Kvartil 1	8,46	7,50	8,66	8,23	8,58
Median	9,38	10,02	9,38	9,15	9,01
Kvartil 2	10,59	11,07	10,58	10,44	10,08

Betydligt högre medelhyra i bostäder byggda på 2000-talet

De nyaste bostäderna, byggda 2001 eller senare, har en betydligt högre medelhyra än de bostäder som byggts tidigare, vilket nedanstående diagram visar. Att bostäderna byggda på 1960-talet har en något högre hyresnivå än de byggda från 1971 till 2000 kan bero på att eventuella renoveringar lett till högre hyror. Siffrorna påverkas också av att nästan alla undersökningens bostäder från 1960-talet finns i Mariehamn, vilket också gäller 85 procent av bostäderna byggda på 2000-talet. I de övriga redovisade byggnadsperioderna utgör bostäder i landskommunerna 30–40 procent av underlaget.

Medelmånadshyra efter byggnadsår april 2012, euro/m²



Ju äldre bostad desto lägre hyra på landsbygden

I *tabell 5* redovisas medelhyran enligt byggnadsår, region och finansieringsform. De frifinansierade bostäderna hade en högre hyresnivå än de landskapsbelånade. Av de landskapsbelånade bostäderna nådde endast de som är byggda på 2000-talet en medelhyra över tio euro per kvadratmeter, medan samma sak gällde de frifinansierade bostäderna byggda såväl på 1990- som på 2000-talet. Nästan en fjärdedel av undersökningens bostäder är byggda på 1970-talet och en lika stor andel på 1980-talet. På landsbygden var medelhyran lägre ju äldre bostäderna var, men i staden var detta samband inte lika självklart. Där hade bostäderna från 1970- och 1990-talen den lägsta medelhyran. Också i staden var dock hyresnivån klart högst i de nyaste bostäderna.

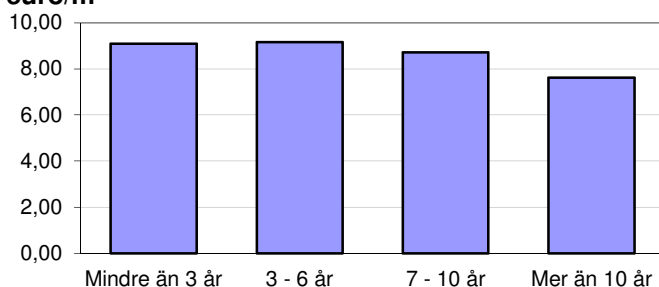
Tabell 5. Medelmånadshyra efter byggnadsår, region och finansieringsform, euro/m²

Region	Totalt	Byggnadsår					Antal bostäder i statistiken
		1970 el. tidigare	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001 el. senare	
Åland	9,32	9,07	8,66	8,91	8,78	10,90	1 740
Finansieringsform							
Landskapsbelånade	9,19	8,11	8,23	8,91	8,68	10,46	1 015
Frifinansierade	9,49	9,09	8,94	8,96	10,00	12,01	725
Region							
Mariehamn	9,93	9,52	9,30	9,77	9,32	11,21	1 277
Landsbygden	7,64	6,46	6,49	7,72	8,05	9,91	313
Skärgården	7,42	5,51	6,60	7,76	7,57	8,30	150
Antal bostäder i statistiken	1 740	325	405	417	224	369	

Lägst medelhyra för de som bott mer än 10 år i sin bostad

Hyresnivån varierar med hyresförhållandets längd så att de som bott en längre tid i samma bostad ofta har en lägre hyresnivå. En orsak kan vara att de som har ett äldre hyresförhållande inte bor i de nyast byggda lägenheterna. I denna undersökning är bostäder byggda på 2000-talet jämnt representerade i alla redovisade boendetidsperioder utom för de som bott längre än tio år i sin bostad. I denna grupp, där medelhyran var betydligt lägre än för bostäder med kortare boendetider, fanns endast enstaka bostäder från 2000-talet. Uppgift om boendetid fanns inte för alla bostäder i undersökningen, varför nedanstående diagrams uppgifter omfattar endast 988 bostäder.

**Medelmånadshyra efter boendetid april 2012,
euro/m²**



På landsbygden och i skärgården var medelhyran högst i radhus

Medelhyran varierar också i olika typer av hus. *Tabell 6* visar att kvadratmeterhyran var högst i flervåningshus, där nästan tre fjärdedelar av undersökningens bostäder finns. Över 95 procent av undersökningens flervåningshus ligger i Mariehamn, medan alla egnahemshus och radhus finns i landskommunerna. På landsbygden och i skärgården var medelmånadshyran högst i radhus. I kategorin Annat ingår bl.a. omsorgsboende och pensionärsbostäder.

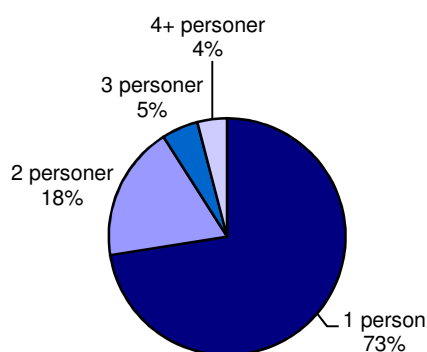
Tabell 6. Medelmånadshyra efter hustyp, euro/m²

Region	Totalt	Egnahemshus	Radhus	Fler- våningshus	Annat	Antal bostäder i statistiken
Totalt	9,32	7,10	7,92	9,82	6,63	1 740
Mariehamn	9,93	-	-	9,93	..	1 277
Landsbygden	7,64	7,53	7,93	7,74	6,36	313
Skärgården	7,42	6,52	7,91	..	6,73	150
Antal bostäder i statistiken	1 740	15	269	1 330	126	

I över hälften av bostäderna fanns flera rum än boende personer

I slutet av 2011 var nästan hälften av Ålands hyresbostäder tvårummare. Ungefär en fjärdedel av bostäderna var trerummare, under en femtedel enrummare och övriga bostäder hade fyra eller fler rum. Undersökningens hyresbostäder har i stort sett samma fördelning. När det gäller antal boende i hyresbostäder finns uppgifter endast för 542 av undersökningens bostäder. Cirkeldiagrammet nedan visar att det i nästan tre fjärdedelar av hyresbostäderna bodde endast en person, medan det i en knapp femtedel av bostäderna bodde två personer.

Andel hyresbostäder efter antal boende i bostaden april 2012, procent

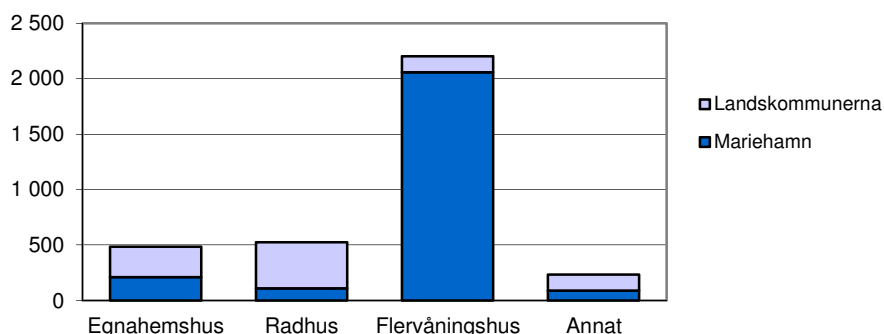


Den vanligaste kombinationen av antal rum och antal boende i undersökningens hyresbostäder var att det i en tvårummare bor en person. Detta gäller 39 procent av de 542 bostäder för vilka dessa uppgifter finns tillgängliga. 53 procent av undersökningens bostäder hade fler rum än antal boende personer medan endast ett fåtal av bostäderna, 5 procent, hade ett större antal boende än antal rum.

De flesta hyresbostäderna finns i flervåningshus

Den övervägande delen, 76 procent, av de åländska hyresbostäderna i undersökningen finns i flervåningshus medan radhus inhyser knappt 16 procent av hyresbostäderna. I egnahemshus och annat finns 8 procent av hyresbostäderna. Hela det åländska hyresbostadsbeståndets fördelning på hustyp 31.12.2011 visas i nedanstående diagram.

Totala antalet hyresbostäder efter hustyp och region 31.12.2011



Jämför man totala beståndet med undersökningens bostäder har flervåningshus en större andel av hyresbostäderna i undersökningen, medan kategorin egnahemshus har en betydligt lägre andel. Kategorin annat har ungefär samma andel både i undersökningen och i det totala antalet åländska hyresbostäder. I Mariehamn var hyresbostäder i flervåningshus dominerande, medan hyresbostäderna i landskommunerna i första hand fanns i radhus och egnahemshus. En jämförelse av hyresboendet på Åland, i Finland och i Sverige 2011 visar att en större andel hushåll bodde på hyra i Sverige än i Finland och på Åland. Av de åländska bostadshushållen bodde 26 procent i hyresbostäder år 2011. Motsvarande siffra för hela Finland var 30 procent och i Sverige bodde 39 procent av hushållen i hyresbostäder.

Ny insamlingsmetodik

Hyresstatistiken som hittills presenterats i detta meddelande baserar sig på uppgifter från landskapets största hyresvärdar samt alla kommunala hyresbostäder. Denna undersökning omfattande 1 740 hyresbostäder visade en medelhyra på 9,32 euro. Som jämförelse utfördes en enkätundersökning riktad till hyresgäster på samma sätt som tidigare år och 102 användbara svar kom in. Medelhyran i detta betydligt mindre material låg något lägre, 9,18 euro per kvadratmeter. Den nya insamlingsmetoden torde vara mera tillförlitlig då antalet hyresbostäder som ligger till grund för resultatet är så mycket större än det som kan uppnås med en enkätundersökning. Med den nya insamlingsmetoden inkommer tillräckligt med material från alla delar av landskapet så att regionvisa hyresnivåer kan redovisas. Dessutom torde uppgifter om bl.a. byggnadsår och bostadens yta vara fullständiga och mera korrekta då de uppges av hyresvärderna. En brist i den nya insamlingsmetoden är att uppgifter om hyresnivån i bostäder från små aktörer på hyresmarknaden, t.ex. privatpersoner, går förlorade. Enkätundersökningens uppgifter om dessa bostäder visar att de totalt sett håller en lägre hyresnivå än de stora aktörerna, men att detta gäller främst i Mariehamn.

Hyresökning från 2010 till 2012

Den presenterade hyresstatistiken för 2012 är på grund av metodförändringen inte jämförbar med tidigare års statistik. För att ändå ge en bild av förändringen jämfört med 2010 har hyresnivån från de bostäder i enkätundersökningen för vilka uppgifter inkommit både 2010 och 2012 jämförts med varandra. Denna jämförelse visar en ökning i medelmånadshyran med 6,7 procent från april 2010 till april 2012. Ökningen var större i landskommunerna (7,7 procent) än i Mariehamn (6,5 procent). Dessa siffror baserar sig på uppgifter för 64 hyresbostäder. I Sverige har medelmånadshyran ökat med drygt fem procent och i Finland med drygt sex procent under samma tid.

ÅS
UP



Ålandsvägen 26
PB 1187
AX - 22 111 MARIEHAMN