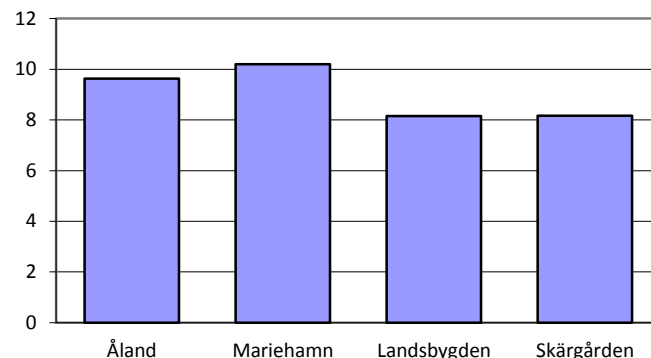


Hyresstatistik 2014

Medelmånadshyran i april var 9,63 euro per kvadratmeter

I april 2014 var medelmånadshyran för de åländska hyresbostäderna 9,63 euro per kvadratmeter. I medelhyran ingår också kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden. Hyran för bostäder i Mariehamn var högre än på landsbygden och i skärgården, även om ökningen från 2012 var något mindre i staden.

Medelmånadshyra efter region april 2014, euro/m²



Källa: ÅSUB Boendestatistik

Hyresstatistiken för 2014 baserar sig på totaluppgifter från landskapets största hyresvärdar samt alla kommunala hyresbostäder, sammanlagt drygt 1 900 bostäder.

I Mariehamn domineras hyresboendet av lägenheter i flerfamiljshus, medan radhus och egnahemshus är vanligare på landsbygden och i skärgården. Egnahemshus är dock underrepresenterade i undersökningen.

Beskrivning av statistiken

Hyresstatistiken för 2014 baserar sig på uppgifter från de största hyresvärdarna på Åland. Detta är andra gången data samlas in på detta vis. Tidigare samlades uppgifterna in genom en enkätundersökning riktad direkt till ett urval hyresgäster. Medelhyran i denna statistik är därför inte helt jämförbar med uppgifterna till och med 2010. Den nya insamlingsmetoden är 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. Tidigare uppgifter från hyresenkäten visade att dessa bostäder håller en lägre hyresnivå än bostäder hos de stora aktörerna, men att detta gällde främst i Mariehamn.

Hyresundersökningen omfattar alla hyresbostäder som hyrs ut av de åländska kommunerna och kommunala bolag samt de största privata hyresvärdarna, totalt 1 930 bostäder. Hyresbostäder utan egna kokmöjligheter i omsorgshem togs inte med i undersökningen varför hyresstatistiken baserar sig på uppgifter från 1 903 hyresbostäder från hela Åland. Hyresundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 3 400 stycken. Av dessa finns närmare 2 500 i Mariehamn och nästan 1 000 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. Tidigare räknades köket men inte kokvrån som ett rum i hyresstatistiken. Undersökningen är baserad på hyran för april år 2014. Medelhyran för enskilda bostadskategorier presenteras endast om minst fem observationer finns som grund.

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

¹ Den befolkningsgrupp som man vill studera

Högre medelmånadshyra i landskapsbelånade hyresbostäder i alla regioner

Medelmånadshyran i april 2014 var 9,63 euro per kvadratmeter. Av regionerna hade Mariehamn den högsta medelhyran, 10,20 euro, medan både landsbygden och skärgården hade en medelhyra på knappt 8,20 euro. Medelhyran var högre för de landskapsbelånade bostäderna än för de frifinansierade i alla tre regioner. Totalt sett blev medelhyran högre för de frifinansierade bostäderna än för de landskapsbelånade, vilket beror på att 85 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 2014, euro/m²

Finansieringsform	Antal bostäder				
	Åland	Mariehamn	Landsbygden	Skärgården	i statistiken
Totalt	9,63	10,20	8,16	8,17	1 903
Landskapsbelånade	9,51	10,29	8,20	8,26	1 098
Frifinansierade	9,77	10,12	8,06	7,51	805
Antal bostäder i statistiken	1 903	1 357	396	150	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Nästan tolv euro per kvadratmeter i stadens frifinansierade ettor

Medelhyran var högst i enrummare, drygt 10 euro per kvadratmeter, men i landskommunerna låg tvårummarna högst. Av *tabell 2* framgår också att medelhyran för frifinansierade ettor var närmare tolv euro per kvadratmeter i staden, medan de i landskommunerna hade en medelhyra på drygt nio euro.

Tabell 2. Medelmånadshyra efter region, finansieringsform och rumsantal april 2014, euro/m²

Region	Totalt	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Åland	9,63	10,06	9,81	9,38	8,81	1 903
Landskapsbelånade	9,51	9,52	9,64	9,36	9,19	1 098
Frifinansierade	9,77	11,48	10,04	9,41	8,42	805
Mariehamn	10,20	11,40	10,31	10,02	8,97	1 357
Landskapsbelånade	10,29	11,13	10,37	10,05	9,51	676
Frifinansierade	10,12	11,78	10,25	10,00	8,41	681
Landskommunerna	8,16	8,12	8,39	7,90	7,85	546
Landskapsbelånade	8,22	8,03	8,37	8,22	7,00	422
Frifinansierade	7,99	9,22	8,49	7,41	8,48	124
Antal bostäder i statistiken	1 903	383	980	445	95	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

En fjärdedel av bostäderna har en månadshyra under 8,83 euro per kvadratmeter

Tabell 3 visar hyresnivåns spridning totalt och för olika bostadsstorlekar.

Kvartilerna innebär att materialet delas in i fyra delar. En fjärdedel av bostäderna har en kvadratmeterhyra under värdet för kvartil 1, d.v.s. 8,83 euro per kvadratmeter, en fjärdedel har en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, d.v.s. mellan 8,83 och 9,75 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra ligger mellan medianen och kvartil 2, d.v.s. mellan 9,75 och 10,93 euro och en fjärdedel har kvadratmeterhyror som är högre än hyran som anges för kvartil 2, d.v.s. 10,93 euro. Följaktligen har en fjärdedel av ettorna i undersökningen en hyra på minst 11,39 euro per kvadratmeter, medan en fjärdedel av treorna har en månadshyra under 8,32 per kvadratmeter.

Tabell 3. Hyresnivåns spridning efter rumsantal, euro/m²

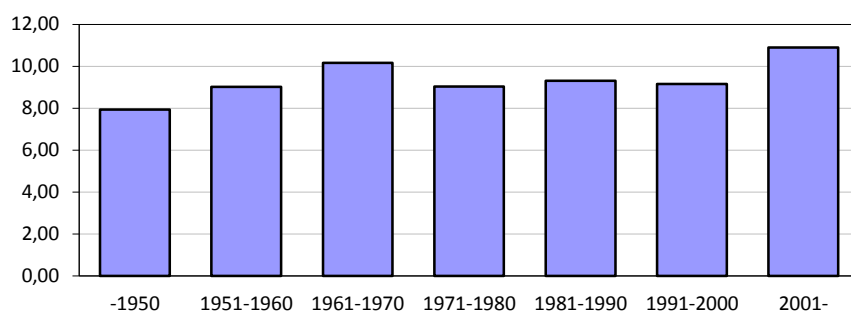
Kvartil	Totalt	Rumsantal			
		1	2	3	4+
Kvartil 1	8,83	8,44	9,00	8,32	8,77
Median	9,75	10,41	9,75	9,31	9,34
Kvartil 2	10,93	11,39	10,93	10,59	10,29

Källa: ÅSUB Boendestatistik

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 80 procent av bostäderna byggda på 2000-talet. I de flesta övriga redovisade byggnadsperioderna utgör bostäder i landskommunerna 30–40 procent av underlaget.

Medelmånadshyra efter byggnadsår april 2014, euro/m²



Källa: ÅSUB Boendestatistik

Ju äldre bostad desto lägre hyra på landsbygden

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. Detta framgår i *tabell 4* som redovisar medelhyran enligt byggnadsår, region och finansieringsform. Närmare en fjärdedel av undersökningens bostäder är byggda på 1970-talet och en dryg femtedel på 1980- respektive 2000-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 4. Medelmånadshyra efter byggnadsår, region och finansieringsform, euro/m²

Region Finansieringsform	Totalt	Byggnadsår					Antal bostäder i statistiken
		1970 el. tidigare	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001 el. senare	
Åland	9,63	9,48	9,03	9,29	9,18	10,89	1 903
Landskapsbelånade	9,51	7,87	8,64	9,28	9,09	10,56	1 098
Frifinansierade	9,77	9,52	9,30	9,32	10,73	11,73	805
Mariehamn	10,20	9,84	9,70	9,99	9,71	11,30	1 357
Landskapsbelånade	10,29	9,68	9,99	10,02	9,59	10,95	676
Frifinansierade	10,12	9,84	9,60	9,88	11,66	12,23	681
Landskommunerna	8,16	6,99	7,74	8,26	8,31	9,23	546
Landskapsbelånade	8,22	7,05	7,66	8,31	8,26	9,01	422
Frifinansierade	7,99	6,98	7,91	7,87	9,13	9,78	124
Antal bostäder i statistiken	1 903	368	466	412	231	426	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Medelhyran högst i flervåningshus

Medelhyran varierar också mellan olika typer av hus. *Tabell 5* visar att kvadratmeterhyran var högst i flervåningshus, där tre fjärdedelar av undersökningens bostäder finns. I radhuslägenheterna som står för drygt 15 procent av bostäderna var medelhyran betydligt lägre och i egnahemshus och andra typer av byggnader var hyresboendet ännu billigare. Över 90 procent av undersökningens flervåningshus ligger i Mariehamn, medan alla radhus finns på landsbygden och i skärgården. De få egnahemshusen är fördelade på alla regioner. I kategorin Annat ingår bl.a. omsorgsboende och pensionärsbostäder.

Tabell 5. Medelmånadshyra efter hustyp, euro/m²

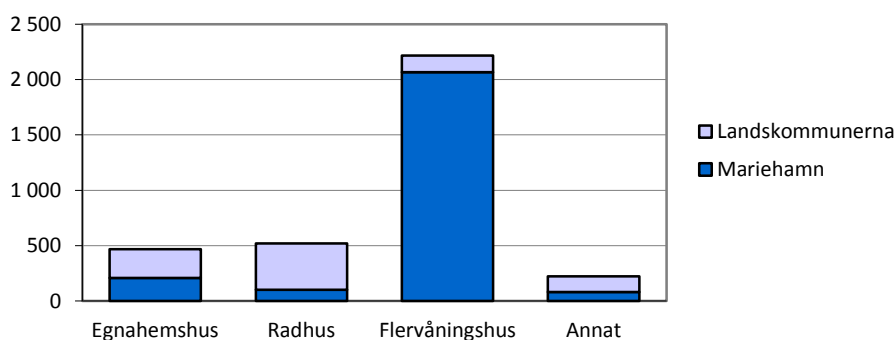
Region	Totalt	Egnahemshus	Radhus	Fler- våningshus	Annat	Antal bostäder i statistiken
Totalt	9,63	6,34	8,34	10,13	7,45	1 903
Mariehamn	10,20	5,58	-	10,29	7,76	1 357
Landsbygden	8,16	7,86	8,24	8,45	7,31	396
Skärgården	8,17	..	8,53	..	7,64	150
Antal bostäder i statistiken	1 903	20	295	1 459	129	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Rad- och egnahemshus dominerar hyresboendet utanför Mariehamn

Hela det åländska hyresbostadsbeståndets fördelning på hustyp visas i nedanstående diagram. Siffrorna för 2012 är det färskaste tillgängliga. Av hyresbostäderna fanns 65 procent i flervåningshus, 15 procent i radhus, något mindre andel i egnahemshus och knappt sju procent i andra typer av byggnader. I Mariehamn var hyresbostäder i flervåningshus dominerande, medan hyresbostäderna i landskommunerna i första hand fanns i radhus och egnahemshus.

Totala antalet hyresbostäder efter hustyp och region 31.12.2012



Jämfört med totalbeståndet är således egnahemshus kraftigt underrepresenterade i undersökningen medan flervåningshusen står för en större andel av de bostäder som ligger till grund för hyresstatistiken.

En jämförelse av hyresboendet på Åland, i Finland och i Sverige 2012 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 2012. Motsvarande siffra för Finland var 30 procent och i Sverige bodde 38 procent av hushållen i hyresbostäder.

Måttlig hyresökning från 2012 till 2014

Medelmånadshyran i april 2014 var 3,3 procent högre än den siffra som framkom med hjälp av motsvarande metod för april 2012. Om man jämför de bostäder som var med i undersökningen både 2012 och 2014 var ökningen något större, eller 4,3 procent. Ökningen var större i landskommunerna än i Mariehamn. De landskapsbelånade bostäderna hade en mindre ökning än de frifinansierade. Dessa siffror baserar sig på uppgifter för 1 679 hyresbostäder. Om man beaktar inflationen blir realökningen av hyran knappt två procent.

Tabell 6. Förändring i medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2012-april 2014 (samma bostäder)

Region	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken	Finansieringsform	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
Åland	4,3	1 679	Totalt	4,3	1 679
Mariehamn	3,8	1 272	Landskapsbelånade	3,5	987
Landskommunerna	5,9	407	Frifinansierade	5,3	692

Källa: ÅSUB Boendestatistik

I Finland har medelmånadshyran ökat med 7,9 procent under samma tid. Siffror för Sverige är inte tillgängliga ännu.

ÅS
UP



Ålandsvägen 26
PB 1187
ÅX - 22 111 MARIEHAMN