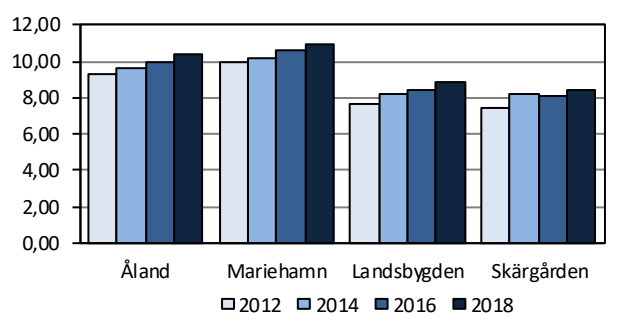


Hyresstatistik 2018

Medelmånadshyran i Mariehamn nästan 11 euro per kvadratmeter

Bostadshyran på Åland var i medeltal 10,40 euro per kvadratmeter i april 2018, vilket innebär en höjning med fyra procent jämfört med april 2016. Medelhyran var högst i Mariehamn, 10,96 euro per kvadratmeter. På landsbygden uppgick medelmånadshyran till 8,90 euro och i skärgården var den 8,48 euro. Jämfört med april 2016 hade medelhyran stigit mest på landsbygden där ökningen var 5,8 procent. I medelhyran ingår kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden.

Figur 1. Medelmånadshyra efter region april 2012, 2014, 2016 och 2018, euro/m²



Källa: ÅSUB Boendestatistik

Hyresstatistiken för 2018 baserar sig på uppgifter från landskapets största hyresvärdar samt kommunernas hyresbostäder, sammanlagt nästan 2 000 bostäder. Undersökningen om de åländska bostadshyrorna har gjorts på motsvarande sätt vartannat år sedan 2012 och visar att medelmånadshyran har ökat med närmare 12 procent från april 2012 till april 2018.

Beskrivning av statistiken

Hysesstatistiken baserar sig på uppgifter från de största hyresvärdarna på Åland. Detta är fjärde 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.

Hysesundersökningen omfattar bostäder som hyrs ut av de åländska kommunerna och kommunala bolag samt de största privata hyresvärdarna, totalt 1 994 bostäder. Kommunala servicebostäder ingår inte i undersökningen, inte heller bostäder där hyran är nersatt p.g.a. släkt- eller arbetsförhållande mellan hyresvärd och hyresgäst. Hysesundersökningens målpopulation¹ omfattar samtliga hyresbostäder på Åland, drygt 3 800 stycken. Av dessa finns drygt 2 700 i Mariehamn och nästan 1 100 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 2018. 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-tabeller och databaser 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

Frifinansierade bostäder hade högre medelhyra än landskapsbelånade i Mariehamn

Medelmånadshyran i april 2018 var 10,40 euro per kvadratmeter, men ser man till hela Åland var medelnivån högre för frifinansierade bostäder, 10,66 euro, än för landskapsbelånade, 10,17 euro. Detta gällde också för Mariehamn, där 75 procent av undersökningens hyresbostäder finns. Medelmånadshyran för frifinansierade bostäder i Mariehamn var 11,04 euro, medan de landskapsbelånade hade en medelhyra på 10,85 euro per kvadratmeter. Både på landsbygden och i skärgården hade dock de landskapsbelånade bostäderna en högre medelhyra än de frifinansierade.

Tabell 1. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2018, euro/m²

Finansieringsform	Åland	Mariehamn	Landsbygden	Skärgården	Antal bostäder i statistiken
Totalt	10,40	10,96	8,90	8,48	1 994
Landskapsbelånade	10,17	10,85	9,05	8,69	1 101
Frifinansierade	10,66	11,04	8,59	6,12	893
Antal bostäder i statistiken	1 994	1 495	384	115	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Tolv euro per kvadratmeter i frifinansierade ettor i Mariehamn

Medelhyran per kvadratmeter är överlag lägre i större bostäder än i mindre och för bostäder med fyra eller fler rum var medelmånadshyran 9,41 euro jämfört med 10,88 euro per kvadratmeter för enrummare. I landskommunerna var dock medelhyran i frifinansierade tvåor högre än i ettor och allra högst i fyrorna vilket påverkas av att det bland de frifinansierade fyrrummarna i landskommunerna fanns en större andel nya bostäder. Den högsta hyran hade de frifinansierade ettorna i Mariehamn där medelmånadshyran uppgick till nästan tolv euro per kvadratmeter. I rumsantalet räknas inte kök eller kokvrå in.

Tabell 2. Medelmånadshyra efter region, finansieringsform och rumsantal april 2018, euro/m²

Region Finansieringsform	Totalt	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Åland	10,40	10,88	10,59	10,21	9,41	1 994
Landskapsbelånade	10,16	10,53	10,31	9,81	9,62	1 102
Frifinansierade	10,66	11,58	10,95	10,54	9,27	892
Mariehamn	10,96	11,86	11,10	10,88	9,43	1 495
Landskapsbelånade	10,85	11,76	11,05	10,41	9,76	717
Frifinansierade	11,04	11,98	11,15	11,18	9,16	778
Landskommunerna	8,81	8,89	8,96	8,46	9,33	499
Landskapsbelånade	8,94	9,01	8,98	8,86	..	385
Frifinansierade	8,45	7,75	8,80	7,78	9,55	114
Antal bostäder i statistiken	1 994	392	1 019	479	104	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Gällande både ettor och tvåor hade bostäder med kokvrå högre medelhyra än de med kök. Medelmånadshyran för enrummare med kokvrå var 11,45 euro per kvadratmeter medan ettor med kök hade en medelhyra på 10,28 euro. För tvårummare var hyresskillnaden mellan bostäder med kök respektive kokvrå lite mindre, en euro per kvadratmeter.

En fjärdedel av treorna hade en månadshyra under nio 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 hade en kvadratmeterhyra under värdet för kvartil 1, d.v.s. 9,24 euro per kvadratmeter, en fjärdedel hade en hyresnivå mellan kvartil 1 och medianen, d.v.s. mellan 9,24 och 10,48 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra låg mellan medianen och kvartil 2, d.v.s. mellan 10,48 och 11,73 euro och en fjärdedel hade kvadratmeterhyror som var högre än hyran som anges för kvartil 2, d.v.s. 11,73 euro. Följaktligen hade en fjärdedel av ettorna i undersökningen en hyra på minst 11,87 euro per kvadratmeter, medan en fjärdedel av treorna hade en månadshyra under 8,90 euro per kvadratmeter.

Tabell 3. Hyresnivåns spridning efter rumsantal april 2018, euro/m²

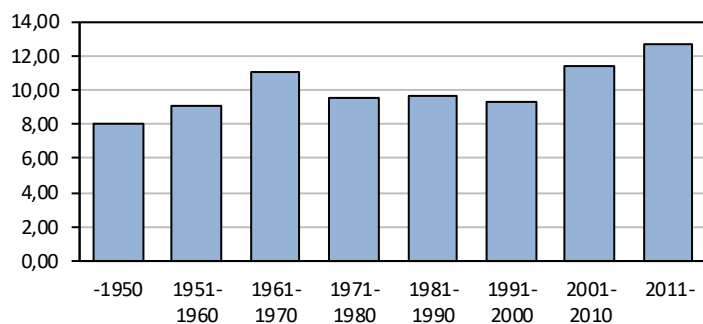
Kvartil	Totalt	Rumsantal			
		1	2	3	4+
Kvartil 1	9,24	9,26	9,42	8,90	9,06
Median	10,48	11,24	10,41	10,10	10,05
Kvartil 2	11,73	11,87	11,74	11,21	10,66

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Medelhyran i bostäder byggda på 2010-talet var drygt 12,70 euro

De nyaste bostäderna, byggda 2001 eller senare, hade betydligt högre medelhyra än de bostäder som byggts tidigare, vilket nedanstående diagram visar. Medelhyran i bostäder byggda på 2010-talet var 12,73 euro medan hyresnivån i bostäder byggda 2001–2010 var närmare 11,50 euro per kvadratmeter. Också bostäder som byggdes på 1960-talet hade en medelmånadshyra som översteg 11 euro, vilket kan bero på att en mycket stor andel av dessa bostäder finns i Mariehamn som överlag hade högre hyror än landskommunerna. I bostäder byggda före 1951 uppgick medelmånadshyran till 8,01 euro, medan bostäder från 1950-, 1970-, 1980- och 1990-talen hade medelhyror mellan 9,10 euro och 9,73 euro per kvadratmeter.

Figur 2. Medelmånadshyra efter byggnadsår april 2018, euro/m²



Källa: ÅSUB Boendestatistik

Medelhyran i de nyaste bostäderna i landskommunerna var drygt 10,80 euro

Om man studerar medelhyran efter byggnadsår och region visar det sig att hyresnivån i landskommunerna följde bostädernas byggnadstid så att den högsta medelhyran fanns i de nyaste bostäderna. I bostäder byggda 1970 eller tidigare var medelmånadshyran i landskommunerna 7,24 euro per kvadratmeter medan de nyaste bostäderna byggda på 2010-talet hade en medelhyra på 10,83 euro. Både i de landskapsbelånade och i de frifinansierade bostäderna följde hyran i stort sett samma mönster. I Mariehamn hade bostäderna från 1990-talet den lägsta medelhyran, under tio euro per kvadratmeter, medan de allra nyaste bostäderna hade den högsta hyresnivån med en medelhyra på 13,76 euro för bostäder byggda 2011 eller senare. Högst var medelhyran i de nyaste frifinansierade hyresbostäderna i Mariehamn, just över 14 euro per kvadratmeter.

Tabell 4. Medelmånadshyra efter byggnadsår, region och finansieringsform april 2018, euro/m²

Region Finansieringsform	Totalt	Byggnadsår						Antal bostäder i statistiken
		1970 el. tidigare	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2010	2011 el. senare	
Åland	10,40	10,27	9,51	9,73	9,36	11,43	12,73	1 994
Landskapsbelånade	10,17	8,93	9,10	9,64	9,36	11,09	12,33	1 101
Frifinansierade	10,66	10,31	9,74	10,12	..	12,55	13,06	893
Mariehamn	10,96	10,64	10,10	10,40	9,85	11,72	13,76	1 495
Landskapsbelånade	10,85	..	10,18	10,33	9,85	11,41	13,29	717
Frifinansierade	11,04	10,64	10,08	10,65	-	12,55	14,04	778
Landskommunerna	8,81	7,24	8,31	8,40	8,67	9,81	10,83	499
Landskapsbelånade	8,95	8,61	8,20	8,41	8,65	9,81	11,20	384
Frifinansierade	8,43	6,92	8,47	8,26	..	-	10,29	115
Antal bostäder i statistiken	1 994	369	471	361	196	420	177	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Stor variation på medelhyran i olika hustyper i Mariehamn

Tabell 5 visar att medelhyran också varierade mellan olika typer av hus. Bostäder i flervåningshus hade den högsta medelhyran med nästan elva euro per kvadratmeter. Radhuslägenheternas medelhyra uppgick till 8,70 euro och hyresnivån i småhus var nästan 7,60 euro per kvadratmeter. Det fanns dock skillnader mellan regionerna. I Mariehamn och i skärgården var medelhyran för småhus betydligt lägre än på landsbygden, där medelhyran var över nio euro per kvadratmeter i småhus. Medelhyran i stadens bostäder varierade kraftigt i de olika hustyperna där den var under sex euro i småhus och över elva euro i flervåningshus.

Tabell 5. Medelmånadshyra efter hustyp april 2018, euro/m²

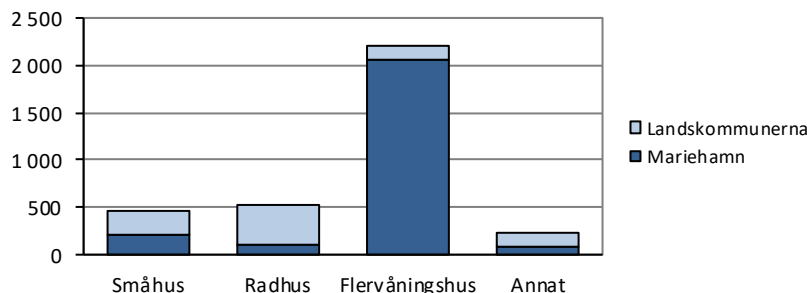
Region	Totalt	Småhus	Radhus	Fler- våningshus	Annat	Antal bostäder i statistiken
Åland	10,40	7,59	8,70	10,96	8,04	1 994
Mariehamn	10,96	5,84	7,86	11,08	..	1 495
Landsbygden	8,90	9,13	8,75	9,30	8,10	384
Skärgården	8,48	6,50	8,69	-	7,46	115
Antal bostäder i statistiken	1 994	37	368	1 571	18	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Två tredjedelar av hyresbostäderna finns i flervåningshus

Av de åländska hyresbostäderna finns ungefär 65 procent i flervåningshus, 15 procent i radhus, en något mindre andel i småhus och knappt sju procent i andra typer av byggnader. I Mariehamn är hyresbostäder i flervåningshus dominerande, medan hyresbostäderna i landskommunerna i första hand finns i radhus och småhus. Dessa siffror gäller slutet av 2012 och är de senast tillgängliga uppgifterna gällande hyresbostädernas fördelning på hustyp.

Figur 3. Totala antalet hyresbostäder efter hustyp och region 31.12.2012



Källa: ÅSUB Boendestatistik, Statistikcentralen

Drygt en fjärdedel av hushållen bor i hyresbostäder

Nästan 28 procent av de åländska hushållen bodde i hyresbostäder i slutet av 2016. Störst var andelen i Mariehamn där 45 procent av hushållen bodde på hyra och minst var den på landsbygden, knappt 14 procent. I skärgården bodde 18 procent i hyresbostad. Motsvarande siffra för Finland var 32 procent och i Sverige bodde 31 procent av hushållen i flerbostadshus eller småhus med hyresrätt (2017).

Hyresökningen för samma bostäder 2016–2018 under två procent

Medelmånadshyran i april 2018 var 4 procent högre än medelhyran från hyresundersökningen gällande april 2016. Om man jämför medelhyran för endast de bostäder som var med i undersökningen både 2016 och 2018 var ökningen betydligt mindre, eller 1,6 procent, vilket visas i tabell 6. Ökningen var störst i skärgården och på landsbygden, drygt 2 procent, medan medelhyran i Mariehamn hade ökat med 1,4 procent. Under samma tid, från april 2016 till april 2018, var utvecklingen av konsumentprisindex 2,7 procent. De landskapsbelånade bostäderna hade en mindre ökning än de frifinansierade. Dessa siffror baserar sig på uppgifter för 1 736 hyresbostäder.

Tabell 6. Förändring i medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2016–april 2018 (samma bostäder)

Region	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken	Finansieringsform	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
Åland	1,6	1 736	Totalt	1,6	1 736
Mariehamn	1,4	1 319	Landskapsbelånade	1,0	1 033
Landsbygden	2,1	311	Frifinansierade	2,4	703
Skärgården	2,3	106			

Källa: ÅSUB Boendestatistik

I Finland har medelmånadshyran ökat med 3,5 procent från första kvartalet 2016 till första kvartalet 2018, medan kvadratmeterhyran i Sverige ökade med 2,2 procent från 2016 till 2017. Siffror för hyresnivån i Sverige i början av 2018 är inte tillgängliga ännu.

Hyresutvecklingen från april 2012 till april 2018

Hyresundersökningen har nu utförts med samma metod fyra gånger, i april 2012, 2014, 2016 och 2018. *Tabell 7* visar hur medelmånadshyran utvecklats efter region och finansieringsform sedan 2012. För hela Åland har medelhyran ökat med 11,6 procent från april 2012 till april 2018. Av regionerna visar landsbygden den största hyresökningen med 16,5 procent, medan skärgårdens medelhyresnivå stigit med drygt 14 procent och stadens med drygt 10 procent. Inflationen under denna period, april 2012–april 2018, uppgick till 6 procent. Jämfört med 2012 har de frifinansierade bostädernas medelhyra ökat med drygt 12 procent och de landskapsbelånade bostädernas med under 11 procent.

Tabell 7. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2012–april 2018, euro/m²

	April 2012	April 2014	April 2016	April 2018
Region				
Åland	9,32	9,63	10,00	10,40
Mariehamn	9,93	10,20	10,58	10,96
Landsbygden	7,64	8,16	8,41	8,90
Skärgården	7,42	8,17	8,09	8,48
Finansieringsform				
Landskapsbelånade	9,19	9,51	9,94	10,17
Frifinansierade	9,49	9,77	10,07	10,66

Källa: ÅSUB Boendestatistik



Ålandsvägen 26
PB 1187
AX - 22 111 MARIEHAMN