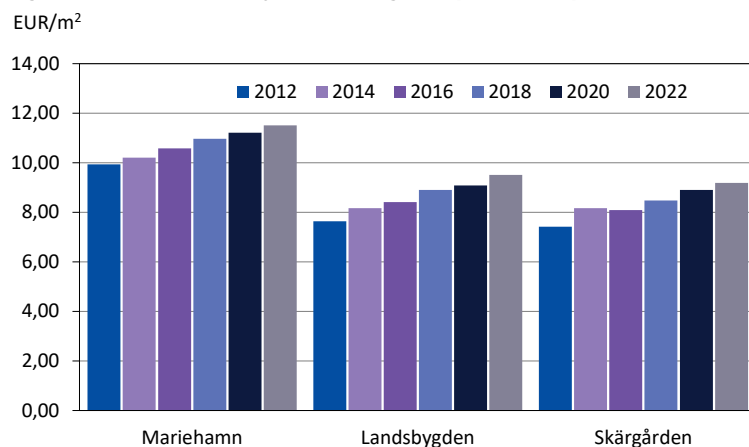


Hyresstatistik 2022

Medelhyran har ökat med 18 procent på 10 år

Den genomsnittliga bostadshyran på Åland uppgick i april 2022 till 10,99 euro per kvadratmeter, vilket är en höjning med 3,1 procent jämfört med april 2020. Hyran steg i alla regioner, men ökningen var störst på landsbygden där medelhyran steg med 4,7 procent, medan ökningen var 3,1 procent i skärgården och 2,7 procent i Mariehamn. I staden var genomsnittshyran per kvadratmeter 11,51 euro, på landsbygden 9,51 euro och i skärgården 9,18 euro. I medelhyran ingår kostnader för varmvatten och uppvärmning av bostaden.

Figur 1. Medelmånadshyra efter region april 2012–april 2022, euro/m²



Källa: ÅSUB Boendestatistik

Hyresstatistiken baserar sig på uppgifter från landskapets största hyresvärdar samt kommunernas hyresbostäder och omfattar 1 960 bostäder gällande april 2022. Undersökningen om de åländska bostadshyrorna har gjorts på motsvarande sätt vartannat år sedan 2012. Medelmånadshyran har ökat med 17,9 procent sedan 2012, vilket kan jämföras med utvecklingen av konsumentprisindex som under samma tid har stigit med 13,4 procent. Hyrorna har ökat mest på landsbygden, där höjningen från april 2012 till april 2022 uppgår till 24,5 procent, men också i skärgården är förändringen på ungefär samma nivå, 23,7 procent. I Mariehamn steg medelhyran under samma period med 15,9 procent.

Beskrivning av statistiken

Hyresstatistiken baserar sig sedan 2012 på uppgifter från de största hyresvärdarna på Åland. 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 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 bland annat 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, till exempel 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 bostäder som hyrs ut av de åländska kommunerna och kommunala bolag samt de största privata hyresvärdarna, totalt 1 960 bostäder. Kommunala servicebostäder ingår inte i undersökningen, inte heller bostäder där hyran är nersatt på grund av släkt- eller arbetsförhållande mellan hyresvärd och hyresgäst. På Åland finns ca 4 100 hyresbostäder (31.12.2020), varav knappt 2 900 i Mariehamn och nästan 1 200 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 till exempel 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 2022. Medelhyran för enskilda bostadskategorier presenteras endast om minst fem observationer finns som grund.

ÅSUB har publicerat hyresstatistik sedan 1995. Tidigare publikationer finns på ÅSUBs webbplats, www.asub.ax. Övrig statistik om boendet och byggandet finns också tillgänglig i excel-tabeller och databaser på webbplatsen.

Följande symboler och beteckningar används i tabellerna:

-	Inga observationer
..	Färre än fem observationer

Landsbygden	Eckerö, Finström, Geta, Hammarland, Jomala, Lemland, Lumparland, Saltvik och Sund
Skärgården	Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga och Vårdö
Landskommunerna	Landsbygden och skärgården, d.v.s. alla kommuner utom Mariehamn

Betydligt högre hyresnivå i Mariehamn än på övriga Åland

Den genomsnittliga bostadshyran i april 2022 var 10,99 euro per kvadratmeter. I landskapsbelånade bostäder var medelhyran lägre, 10,82 euro per kvadratmeter, medan den genomsnittliga hyran i frifinansierade bostäder låg på 11,18 euro. I Mariehamn, där tre fjärdedelar av undersökningens bostäder finns, hade de frifinansierade bostäderna en högre hyresnivå än de landskapsbelånade, medan de landskapsbelånade bostäderna hade högre medelhyra än de frifinansierade både på landsbygden och i skärgården. Om man ser på hyresnivån för alla bostäder i regionerna hade Mariehamn den högsta genomsnittliga kvadratmeterhyran, 11,51 euro, vilket var 2 euro mera än landsbygdens 9,51 euro, medan bostäderna i skärgården hade en medelhyra på 9,18 euro.

Tabell 1. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2022, euro/m²

Finansieringsform	Åland	Marie- hamn	Lands- bygden	Skär- gården	Antal bostäder i statistiken
Totalt	10,99	11,51	9,51	9,18	1 960
Landskapsbelånade	10,82	11,39	9,89	9,50	1 077
Frifinansierade	11,18	11,62	8,60	6,83	883
Antal bostäder i statistiken	1 960	1 479	364	117	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Medelkvadratmeterhyran nästan 13 euro för ettor i staden

Medelhyran är högst i de minsta bostäderna, vilket gäller för alla regioner och för såväl landskapsbelånade som frifinansierade bostäder. Undersökningens frifinansierade tvårummare i landskommunerna hade dock högre medelhyra än enrummarna. Den högsta genomsnittshyran hade ettorna i Mariehamn, där de frifinansierade bostädernas medelhyra var 13,19 euro och de landskapsbelånade 12,54 euro per kvadratmeter. För bostäder med fyra eller flera rum i staden var kvadratmeterhyran 10,12 euro. Ettorna i landskommunerna hade en lägre medelhyra än stadens fyror, eller 10,00 euro per kvadratmeter, medan de största bostäderna i landskommunerna hade en genomsnittlig kvadratmeterhyra på 8,63 euro. I rumsantalet räknas inte kök eller kokvrå in.

Tabell 2. Medelmånadshyra efter region, finansieringsform och rumsantal april 2022, euro/m²

Region Finansieringsform	Totalt	Rumsantal				Antal bostäder i statistiken
		1	2	3	4+	
Åland	10,99	11,97	11,24	10,56	9,83	1 960
Landskapsbelånade	10,82	11,53	11,01	10,28	10,02	1 077
Frifinansierade	11,18	12,78	11,55	10,77	9,66	883
Mariehamn	11,51	12,84	11,72	11,15	10,12	1 479
Landskapsbelånade	11,39	12,54	11,65	10,73	10,18	707
Frifinansierade	11,62	13,19	11,78	11,40	10,08	772
Landskommunerna	9,43	10,00	9,74	8,92	8,63	481
Landskapsbelånade	9,79	10,14	9,86	9,48	9,40	370
Frifinansierade	8,41	8,78	9,13	8,12	7,85	111
Antal bostäder i statistiken	1 960	377	1 009	473	101	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Högre medelhyra i bostäder med kokvrå

Drygt en fjärdedel av undersökningens bostäder hade kokvrå i stället för kök. Bostäder med kokvrå hade en högre medelhyra än bostäder med kök, vilket beror på att det är de mindre bostäderna som är utrustade med kokvrå och medelhyran per kvadratmeter är högre i mindre bostäder. Ettor med kokvrå hade en genomsnittshyra på 12,47 euro per kvadratmeter, medan enrummare med kök låg på 11,42 euro. Hyresskillnaden var något mindre för tvåorna, där genomsnittshyran för bostäderna med kokvrå var 11,93 euro och för dem med kök 11,01 euro. I Mariehamn var medelhyran för bostäder med kokvrå 12,38 euro per kvadratmeter och i landskommunerna var den 10,31 euro.

Tabell 3. Medelmånadshyra efter region och typ av kök april 2022, euro/m²

Region	Totalt	Bostad med kök	Bostad med kokvrå	Antal bostäder i statistiken
Åland	10,99	10,74	12,09	1 960
Mariehamn	11,51	11,28	12,38	1 479
Landskommuner	9,43	9,33	10,31	481
Antal bostäder i statistiken	1 960	1 447	513	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Hälften av bostäderna hade en månadshyra över 11,13 euro per kvadratmeter

Man kan visa hyresnivåns spridning genom att dela in bostäderna i fyra grupper efter storleken på deras kvadratmeterhyra. Kvartilerna representerar hyran vid gränsen mellan grupperna. Tabell 4 visar således att en fjärdedel av bostäderna hade en kvadratmeterhyra under 9,91 euro, en fjärdedel hade en hyresnivå mellan 9,91 och 11,13 euro, en fjärdedel av bostädernas kvadratmeterhyra låg mellan 11,13 och 12,33 euro och en fjärdedel hade kvadratmeterhyror som var högre än 12,33 euro. Följaktligen hade en fjärdedel av ettorna i undersökningen en hyra på minst 12,94 euro per kvadratmeter, medan en fjärdedel av treorna hade en månadshyra under 9,47 euro per kvadratmeter.

Tabell 4. Hyresnivåns spridning efter rumsantal april 2020, euro/m²

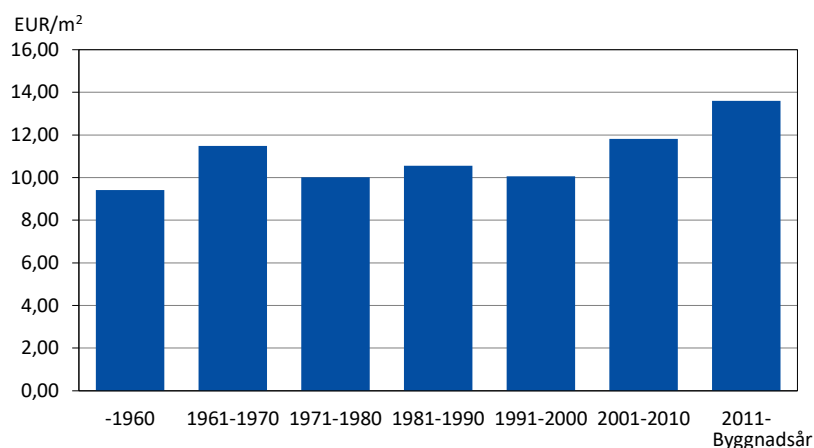
Kvartil	Totalt	Rumsantal			
		1	2	3	4+
Kvartil 1	9,91	10,40	10,04	9,47	9,44
Median	11,13	11,89	11,14	10,52	10,32
Kvartil 2	12,33	12,94	12,26	11,58	11,00

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Högst hyresnivå i bostäder byggda på 2000-talet

Nyare bostäder har överlag högre hyresnivå än äldre, men renoveringar av äldre hus påverkar också hyresnivån uppåt. För bostäderna i undersökningen finns uppgifter om byggnadsår, men inte om utförda renoveringar. Den lägsta medelhyran hade bostäder byggda 1960 eller tidigare, medan bostäder byggda 1961–1970 hade en högre hyresnivå än bostäderna från 1970-, 1980- och 1990-talen. Detta kan bero på att nästan alla undersökningens bostäder byggda 1961–1970 finns i Mariehamn, där hyrorna är högre än i landskommunerna. Bostäderna byggda på 2000-talet hade de högsta hyrorna och de allra nyaste, byggda 2011 eller senare, hade en genomsnittlig kvadratmeterhyra på 13,59 euro.

Figur 2. Medelmånadshyra efter byggnadsår april 2022, euro/m²



Källa: ÅSUB Boendestatistik

Medelhyran i stadens nyaste bostäder var 14,26 euro

Både i Mariehamn och landskommunerna följer bostadshyrorna i stort sett mönstret att ju nyare hus desto högre hyresnivå, men i Mariehamn hade bostäderna från 1990-talet den lägsta medelhyran av de redovisade byggnadsperioderna, 10,44 euro per kvadratmeter, medan genomsnittshyran för bostäderna byggda 1981–1990 låg just över 11 euro. Den högsta medelhyran hade bostäder i Mariehamn byggda 2011 eller senare, 14,26 euro per kvadratmeter. I landskommunerna var genomsnittshyran i motsvarande bostäder 11,64 euro.

Tabell 5. Medelmånadshyra efter byggnadsår, region och finansieringsform april 2022, 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	10,99	10,70	10,02	10,55	10,06	11,81	13,59	1 960
Landskapsbelånade	10,82	9,40	9,55	10,41	10,02	11,49	13,47	1 077
Frifinansierade	11,18	10,75	10,29	11,05	10,82	12,83	13,70	883
Mariehamn	11,51	11,14	10,68	11,01	10,44	12,06	14,26	1 479
Landskapsbelånade	11,39	..	10,44	10,85	10,40	11,76	14,36	707
Frifinansierade	11,62	11,14	10,76	11,47	11,11	12,83	14,20	772
Landskommunerna	9,43	7,59	8,67	9,53	9,62	10,38	11,64	481
Landskapsbelånade	9,79	8,98	8,77	9,55	9,57	10,38	12,23	370
Frifinansierade	8,41	7,26	8,52	9,39	..	-	9,47	111
Antal bostäder i statistiken	1 960	331	463	386	175	410	195	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Medelhyran högst i flervåningshus

Hyresnivån varierade i olika typer av hus. Högst var medelhyran i flervåningshus, där fyra femtedelar av undersökningens bostäder finns. Medelhyran i flervåningshus var 11,48 euro per kvadratmeter medan radhusbostädernas genomsnittliga hyra låg på 9,44 euro och småhusens på 7,16 euro. I Mariehamn var det stor skillnad på hyresnivån i småhus och våningshus, men endast ett fåtal småhus i staden ingår i undersökningen. På landsbygden var det mindre nivåskillnad på hyrorna i de olika hustyperna och för bostäderna i flervåningshus var den genomsnittliga kvadratmeterhyran ungefär 50 cent högre än för radhusbostäderna. Inga flervåningshus i skärgården ingår i undersökningen där i stället radhusen hade den högsta medelhyran, 9,38 euro per kvadratmeter.

Tabell 6. Medelmånadshyra efter hustyp och region april 2022, euro/m²

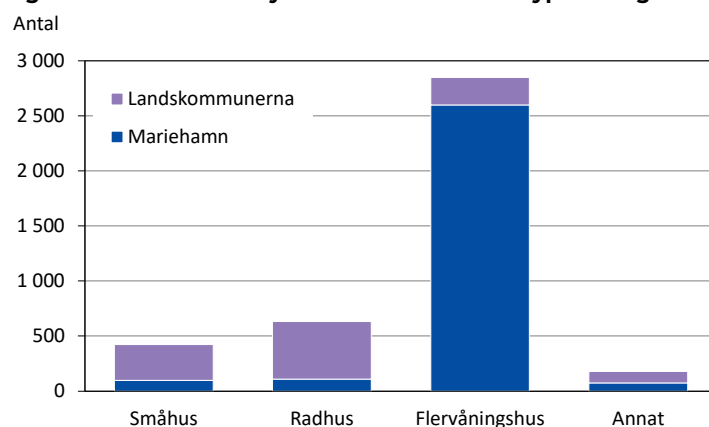
Region	Totalt	Småhus	Radhus	Fler- våningshus	Annat	Antal bostäder i statistiken
Åland	10,99	7,16	9,44	11,48	8,88	1 960
Mariehamn	11,51	6,42	..	11,59	..	1 479
Landsbygden	9,51	8,07	9,47	9,94	..	364
Skärgården	9,18	6,67	9,38	-	8,62	117
Antal bostäder i statistiken	1 960	27	351	1 566	16	

Källa: ÅSUB Boendestatistik

Drygt 40 procent av landskommunernas hyresbostäder finns i radhus

I slutet av 2020 fanns 4 100 hyresbostäder på Åland, varav 70 procent i flervåningshus, 15 procent i radhus och 10 procent i småhus. Hyresbostädernas fördelning mellan de olika hustyperna är dock väldigt olika i Mariehamn och i landskommunerna. I staden finns 90 procent av hyresbostäderna i flervåningshus, medan landskommunernas hyresbostäder i första hand finns i radhus. I landskommunerna är över två femtedelar av hyresbostäderna i radhus, drygt en fjärdedel i småhus och en femtedel i flervåningshus.

Figur 3. Totala antalet hyresbostäder efter hustyp och region 31.12.2020



Källa: ÅSUB Boendestatistik

Drygt en fjärdedel av hushållen bor i hyresbostäder

Nästan 28 procent av de åländska hushållen fanns i hyresbostäder i slutet av 2020. I Mariehamn bodde 45 procent av hushållen på hyra, på landsbygden 14 procent och i skärgården knappt 18 procent. Motsvarande siffra för hela Finland var 34 procent och i Sverige bodde 32 procent av hushållen i flerbostadshus eller småhus med hyresrätt (2020).

Större hyresökning i landskapsbelånade än i frifinansierade bostäder

Jämfört med resultatet från den senaste hyresundersökningen i april 2020 har medelhyran ökat med 3,1 procent. Om man jämför medelhyran i april 2020 och april 2022 för exakt samma bostäder är ökningen 2,1 procent. Hyresnivån har stigit mest på landsbygden, en ökning med 5,2 procent när man ser på samma bostäder båda åren, och i skärgården uppgår ökningen till 3,8 procent. Hyresstegringen är minst i Mariehamn där medelhyran ökat med 1,5 procent. De landskapsbelånade bostädernas medelhyra har stigit mera än de frifinansierade, eller med 3,0 procent jämfört med 1,3 procent för de frifinansierade. I jämförelsen av samma bostäders hyra ingår närmare 1 900 bostäder.

Tabell 7. Förändring i medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2020–april 2022 (samma bostäder)

Region	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken	Finansieringsform	Ökning i procent	Antal bostäder i statistiken
Åland	2,1	1 863	Totalt	2,1	1 863
Mariehamn	1,5	1 403	Landskapsbelånade	3,0	1 042
Landsbygden	5,2	356	Frifinansierade	1,3	821
Skärgården	3,8	104			

Källa: ÅSUB Boendestatistik

I Finland har medelmånadshyran ökat med 2,7 procent från första kvartalet 2020 till första kvartalet 2022, medan kvadratmeterhyran i Sverige ökade med 2,5 procent från 2020 till 2021. Siffror för hyresnivån i Sverige i början av 2022 är inte tillgängliga ännu.

Hyresnivån steg mera i landskommunerna än i staden

Tabell 8 visar hur medelmånadshyran utvecklats efter region och finansieringsform sedan 2012, då hyresundersökningen för första gången utfördes med uppgifter från hyresvärdarna. Under de tio åren sedan 2012 har medelhyran ökat med 17,9 procent för hela Åland. Ökningen var störst på landsbygden och i skärgården, 24,5 respektive 23,7 procent, medan hyresnivån i Mariehamn har gått upp med 15,9 procent. Under samma tioårsperiod uppgick inflationen till 13,4 procent. Både de landskapsbelånade och de frifinansierade bostädernas medelhyra steg med ungefär 17,8 procent under perioden.

Tabell 8. Medelmånadshyra efter region och finansieringsform april 2012–april 2022, euro/m²

	April 2012	April 2014	April 2016	April 2018	April 2020	April 2022
Region						
Åland	9,32	9,63	10,00	10,40	10,66	10,99
Mariehamn	9,93	10,20	10,58	10,96	11,21	11,51
Landsbygden	7,64	8,16	8,41	8,90	9,08	9,51
Skärgården	7,42	8,17	8,09	8,48	8,90	9,18
Finansieringsform						
Landskapsbelånade	9,19	9,51	9,94	10,17	10,41	10,82
Frifinansierade	9,49	9,77	10,07	10,66	10,94	11,18

Källa: ÅSUB Boendestatistik