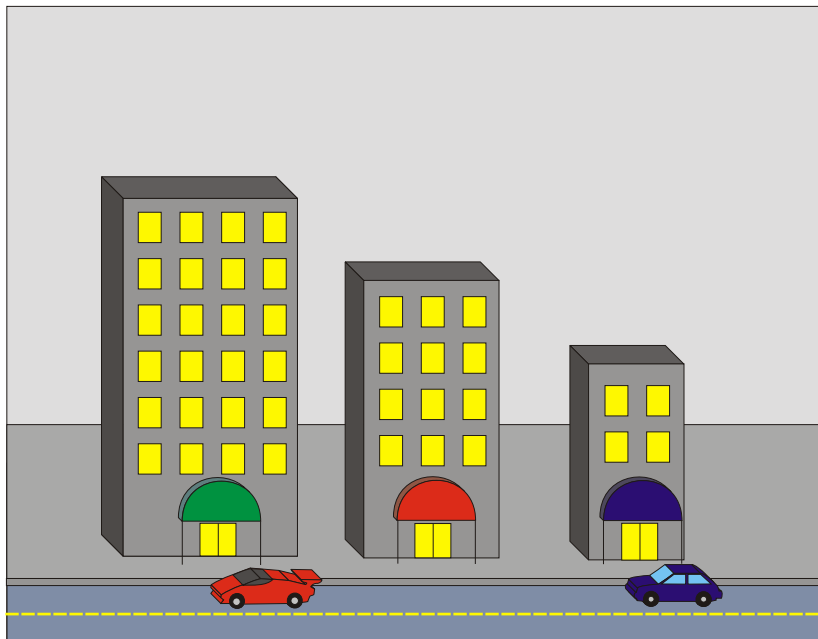


HYRESSTATISTIK FÖR ÅLAND ÅR 2001



INLEDNING

Ålands statistik- och utredningsbyrå har sedan 1995 producerat hyresstatistik för Åland. Arbetet med årets rapport som publiceras i juni 2001 har utförts av biträdande statistiker Christina Lindström och utredare Fredrik Nyman.

Hyresundersökningens målpopulation omfattar samtliga hyresbostäder i landskapet, ungefär 3.300 stycken. Uppgifterna i statistiken gäller endast bostadslägenheter med centralvärme 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. Undersökningen är baserad på april månads hyra år 2001.

Hyresundersökningen har gjorts i form av en urvalsundersökning. I årets urval är två tredjedelar av bostäderna sådana som var med också i fjolårets undersökning, medan en tredjedel är nya. Urvalsmetoden är ett stratifierat slumpmässigt urval. Populationen har stratifierats enligt bostadens storlek och var den är belägen samt efter hustyp.

Hyresundersökningen skickades till 247 bostäder. Totalt lämnades 142 stycken svar in. Av de inkomna svaren måste 35 förkastas på grund av att personen ägde bostaden, bostaden var uthyrd åt släktingar eller åt underhyresgäster eller användes för yrkesutövning. Det innebär att 107 svar kunde användas för sammanställa statistiken.

107 Användbara svar innebär att materialet inte kan delas upp i så stor utsträckning som i vissa fall hade varit eftersträvansvärt eftersom varje kategori då får endast ett fåtal observationer. Medelhyran för enskilda bostadskategorier presenteras endast om minst fem observationer finns som grund.

Följande symboler används i tabellerna:

- Inga observationer
- .. Färre än fem observationer

RESULTAT

Av tabell 1 framgår att den genomsnittliga kvadratmeterhyran för hyresbostäder med centralvärme enligt undersökningen var **35,28 mk i april år 2001**. För landskapsbelånade bostäder var medelhyran 35,45 mk och för hyresbostäder på den fria hyresmarknaden 35,19 mk per kvadratmeter och månad.

Mk/m²	Landskommunerna	Mariehamn	Totalt
Landskapsbelånade	33,25	36,39	35,45
Frifinansierade	31,15	36,20	35,19
Totalt	32,08	36,26	35,28

I Mariehamn var medelhyran per kvadratmeter 36,26 mk och i landskommunerna 32,08 mk per kvadratmeter. Medelhyran i Mariehamn grundar sig på 82 enkätsvar medan medelhyran för de övriga kommunerna baserar sig på 25 svar.

Den nu gällande hyreslagen som trädde ikraft i februari år 1992, stadgar att de hyresavtal som ingåtts efter 31.1.1992 står utanför hyresregleringen. Den månatliga medelhyran för hyreskontrakt som ingicks före den 31.1.1992 var 32,69 mk och för kontrakt ingångna efter detta datum 36,67 mk. Hyresavtalen som står utanför hyresregleringen är alltså 12 procent dyrare.

Av bostäderna i undersökningen var 64 procent belägna i flervåningshus, 21 procent i radhus, 7 procent i egnahemshus och 8 procent i någon annan typ av byggnad. I 54 procent av bostäderna bodde endast en person, i 30 procent bodde två personer och i 16 procent tre eller flera personer.

Antal rum i bostaden

I undersökningen räknas köket men inte kokvrån som ett rum. Detta innebär t.ex. att med begreppen tvårumslägenhet eller tvåa avses antingen en lägenhet med ett rum och kök eller en lägenhet med två rum och kokvrån. Av bostäderna i undersökningen bestod 38 procent av fyra eller flera rum, 33 procent hade tre rum medan drygt 29 procent var ett eller två rum.

TABELL 2**MEDELMÅNADSHYRA ENLIGT ANTAL RUM OCH FINANSIERINGSFORM****Mk/m²**

Finansieringsform	Antal rum				Totalt
	1	2	3	4+	
Landskapsbelånade	29,52	38,60	36,09	35,14	35,45
Frifinansierade	40,08	42,35	38,69	31,83	35,19
Totalt	33,80	40,49	37,72	32,74	35,28

Lägenheter med två och tre rum har en något högre hyresnivå än övriga bostäder. För alla lägenheter utom de allra största ser man även att hyrorna för de frifinansierade bostäderna är högre än för de landskapsbelånade lägenheterna.

Husets byggnadsår

I tabell 3 redovisas medelhyran enligt byggnadsår och finansieringsform. Av bostäderna i undersökningen är 9 procent byggda 1991 eller senare, 21 procent 1981 - 1990, 42 procent 1971 - 1980 och 28 procent tidigare. Endast en landskapsbelånad bostad byggd före 1970 finns med, vilket kan bero på att landskapslånen för äldre bostäder är amorterade i sin helhet. Av de landskapsbelånade är hälften byggda efter 1980, av de frifinansierade endast 18 procent.

Bostäder i de nyaste husen har den högsta hyresnivån. Medelhyran i hus byggda 1991 eller senare är nästan 44 mk per kvadratmeter. Också för bostäder byggda 1981-1990 ligger hyresnivån över medeltalet, medan bostäder från 1970-talet har en lägre hyresnivå. De lägsta hyrorna betalar man i de allra äldsta bostäderna. För bostäder byggda efter 1990 är genomsnittshyran högre i de frifinansierade husen, medan hyresnivån för bostäder byggda 1971 - 1990 är högre i de landskapsbelånade husen.

TABELL 3**MEDELMÅNADSHYRA ENLIGT BYGGNADSÅR OCH FINANSIERINGSFORM****Mk/m²**

Finansieringsform	Byggnadsår						Totalt
	1950 eller tidigare	1951 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 eller senare	
Landskapsbelånade	..	-	..	34,59	38,29	41,36	35,45
Frifinansierade	28,58	39,57	37,51	32,24	36,92	46,46	35,19
Totalt	26,61	39,57	37,01	33,25	37,72	43,62	35,28

Hyresförhållandets längd

I tabell 4 ser man hur hyresnivån varierar med hyresförhållandets längd. Hyresgäster som bott i hyreslägenheten i mer än tio år betalar en lägre hyra än hyresgäster som bott kortare tid i sin lägenhet. Detta beror sannolikt på flera orsaker, de som har ett hyresförhållande äldre än 10 år bor inte i de nyst byggda lägenheterna som har de högsta hyrorna. En annan orsak kan vara att större hyreshöjningar sker i samband med byte av hyresgäster.

Finansieringsform	Hyresförhållandets längd				Totalt
	Mindre än tre år	3 - 6 år	7 - 10 år	Mer än 10 år	
Landskapsbelånade	36,64	36,79	38,47	32,48	35,45
Frifinansierade	38,83	33,76	34,62	32,16	35,19
Totalt	38,30	34,89	36,42	32,29	35,28

Av hyresgästerna i undersökningen hade 31 procent bott i sin bostad mindre än tre år, 32 procent 3-6 år, 9 procent 7-10 år och 28 procent mer än tio år.

Hyornas förändring över tiden

Förändringen av medelhyran mellan 2000 och 2001 för alla bostäder är 2,7 procent. För de 40 bostäder där det finns uppgifter om hyran både 2000 och 2001 steg medelhyran per m² med så mycket som 7 procent från april 2000 till april 2001. När bostadsurvalet är så litet som 40 bostäder så ökar risken att svängningarna mellan åren överdrivs. Om vi beräknar den årliga hyresökningen från 1999 till 2001 så ligger den på ca. 4 procent både om beräkningen baseras på den totala medelhyran och på de bostäder som är jämförbara mellan två år.

För 100 bostäder finns det uppgifter om hyran både februari 2001 och april 2001. För dessa bostäder steg medelhyran per m² med 1,9 procent från februari 2001 till april 2001. För landskapsbelånade bostäder var ökningen ungefär 2,7 procent och för frifinansierade 1,6 procent.