

Statistik om Stockholm

Hyror Årsrapport 2019

Publicerad: 2019-12-09

FÖRORD

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2019. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 2011–2019.

Uppgifterna om genomsnittliga årshyror och värdeår hämtas från Statistiska Centralbyråns (SCB) undersökning Hyror i bostadslägenheter (HiB). Under 2016 genomgick undersökningen en större förändring, vilket innebär att lägenhetsfördelningen blev sammanslagen för de minsta respektive de största lägenhetsstorlekarna, värdeåren ersattes med nybyggnadsår gällande sex perioder istället för de tidigare tio perioderna, i rapporten redovisas inte heller någon statistik för ägarkategorier.

Uppgifterna i HiB är grundade på specialbearbetningar av undersökningen för Stockholms stad. De siffror som redovisas i rapporten baseras på de 1 091 lägenheter i urvalet som återfinns i kommunen.

Undersökningen är en urvalsundersökning som bygger på ett sannolikhetsurval. De redovisade talen är således skattningar varför hänsyn måste tas till osäkerheten i dessa då slutsatser dras. Osäkerheten, som i denna rapport betecknas med \pm , uttrycks med ett 95 procentigt konfidensintervall. Intervallet innehåller med 95 procents säkerhet det riktiga hyresmedelvärdet för populationen. Dessa illustreras i figurerna.

Rapporten är framtagen under oktober 2019. Mätperioden gällande hyrorna avser 2019, enkäten går ut till ägarna under april-maj och avslutas under augusti för att sedan publiceras under oktober samma år. Uppgifter gällande inkomststatistiken avser i sin tur 2017, eftersläpningen beror på grundmaterialet, som hämtas ur taxeringsuppgifter som Statistiska centralbyrån (SCB) får från Skatteverket.

De disponibla hushållsinkomster som ställts i relation till hyresutvecklingen i rapporten, har hämtats från Statistiska Centralbyråns INKOPAK - en årlig inkomststatistik. Siffrorna gäller hushåll (18-år) med inkomst i Stockholm stad.

Denna rapport ingår i rapportserien ”Statistik om Stockholm” och är utarbetad av Sara Agemark, Sweco Society AB, på uppdrag av stadsledningskontoret, Stockholms stad.

Mer information om hyror i Stockholm finns på hemsidan:
<http://statistik.stockholm.se/>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
HYROR 2019	4
Hyra efter lägenhetsstorlek	4
Hyra efter nybyggnadsår	5
Hyra efter område	5
Hyresutvecklingen 2011 till 2019	9

SAMMANFATTNING

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i staden år 2019 var 1 355 (\pm 16) kronor. Det innebär en ökning med 3,0 procent jämfört med år 2018.

Hyresnivån är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är 1 512 (\pm 38) kronor i Inre staden, 1 306 (\pm 18) kronor i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 218 (\pm 27) kronor.

Små lägenheter i Inre staden har högst hyra per kvadratmeter. Den genomsnittliga hyresnivån för 1 rum ligger på 1 721 kronor i Inre staden och för en hyreslägenhet i Söderort och Västerort ligger den motsvarande genomsnittliga årshyran på 1 621 kronor respektive 1 494 kronor.

I Söderort är den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i samma nivå oberoende av byggnadsår. I Inre staden är medelhyran betydligt högre om nybyggnadsåret är fram till 1960 jämfört med om nybyggnadsåret är 1961 och framåt. Lägst årshyra återfinns i lägenheter med nybyggnadsår 1961 och framåt i Västerort med 1 209 kronor (\pm 36) per kvadratmeter.

HYROR 2019

År 2019 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 355 kronor per kvadratmeter. Skattningen bedöms som mycket säker eftersom felmarginalen för det 95-procentiga konfidensintervallet uppgår till enbart +/-16 kronor.

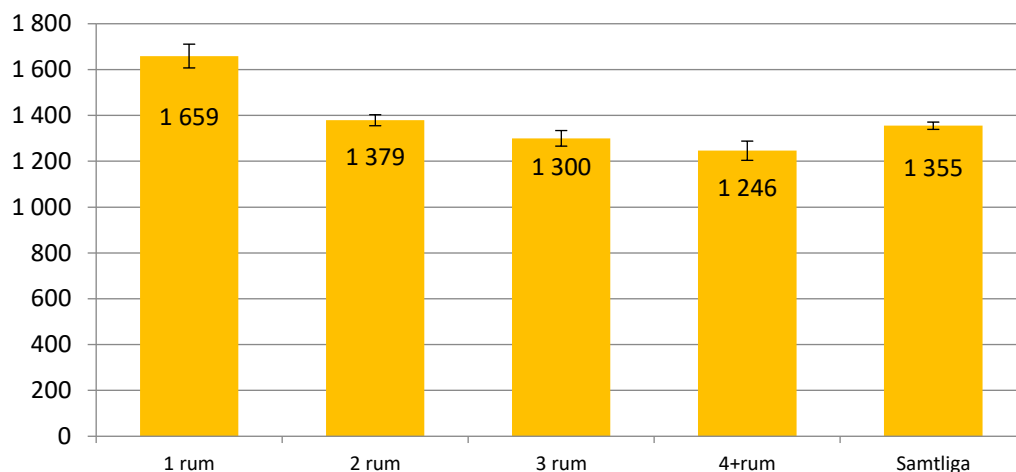
Jämfört med år 2018 har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 3,0 procent¹.

Hyra efter lägenhetsstorlek

I figur 1 redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på lägenhetsstorlek för hela staden². I figuren visas även osäkerheten i skattningarna med hjälp av 95-procentiga konfidensintervall.

Årshyran per kvadratmeter är generellt högre i små lägenhetsstorlekar. År 2019 varierade årsmedelhyran mellan 1 659 kronor per kvm för en lägenhet om ett rum och 1 246 kronor per kvm för en lägenhet om fyra rum eller större.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2019²



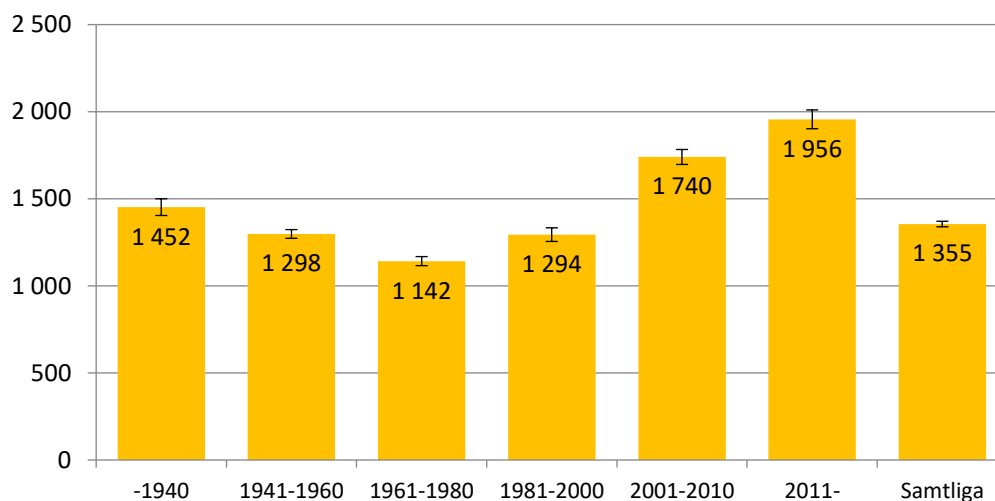
¹ I lägenhetsbeståndet ingår de lägenheter som genomgått stora förändringar (t.ex. stambyte).

² Lägenhetsstorleken redovisas efter antal rum oavsett kök/kokvrå/kokskåp.

Hyra efter nybyggnadsår

I figur 2 nedan redovisas genomsnittshyran för hela staden uppdelat på nybyggnadsår³. Den genomsnittliga årshyran är som högst i lägenheter med färdigställande år 2011 och senare, för vilka den genomsnittliga årshyran uppgår till 1 956 kronor per kvm. För lägenheter som färdigställdes under perioden 1961–1980 är den genomsnittliga årshyran som lägst och uppgår till 1 142 kronor per kvm.

Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter nybyggnadsår 2019



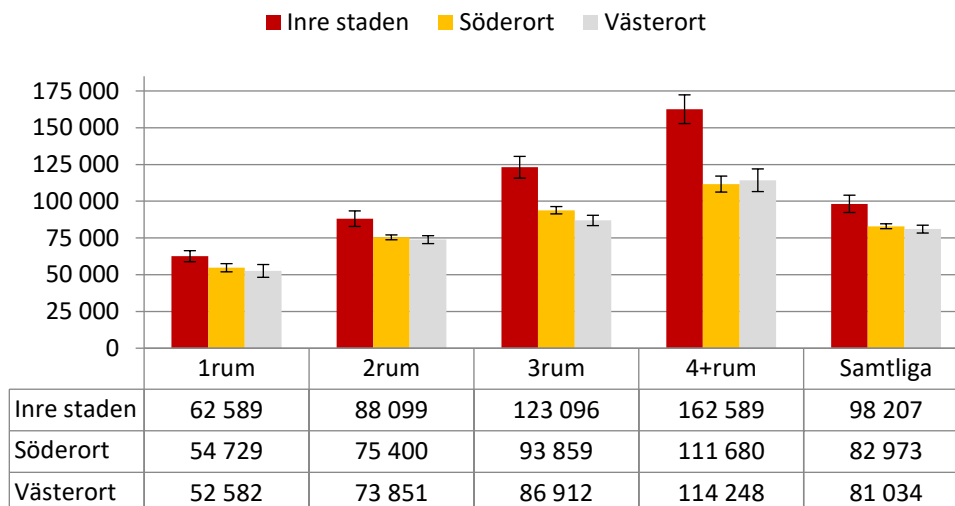
Hyra efter område

I figur 3 visas en översikt över årshyra per lägenhet fördelat på Inre staden, Söderort och Västerort. I figuren redovisas också årshyran för de olika lägenhetsstorlekarna i respektive stadsområde. Det går att konstatera att hyrorna genomgående är högre i Inre staden jämfört med Yttre staden.

Vid en jämförelse mellan Inre staden och Yttre staden kan man med statistisk säkerhet säga att det finns en skillnad i hyresnivån för alla lägenhetsstorlekar, vilket illustreras genom att varianserna som visas i figuren inte överlappar varandra.

³ För nybyggda hus är värdeåret detsamma som färdigställandeåret eller byggåret, dvs. det år då övervägande delen av byggnaden togs eller kunde tas i bruk. Efter större om- eller tillbyggnader fastställs ett nytt värdeår med beaktande av ombyggnadens omfattning. Detta görs av Skatteverket i samband med fastighetstaxering.

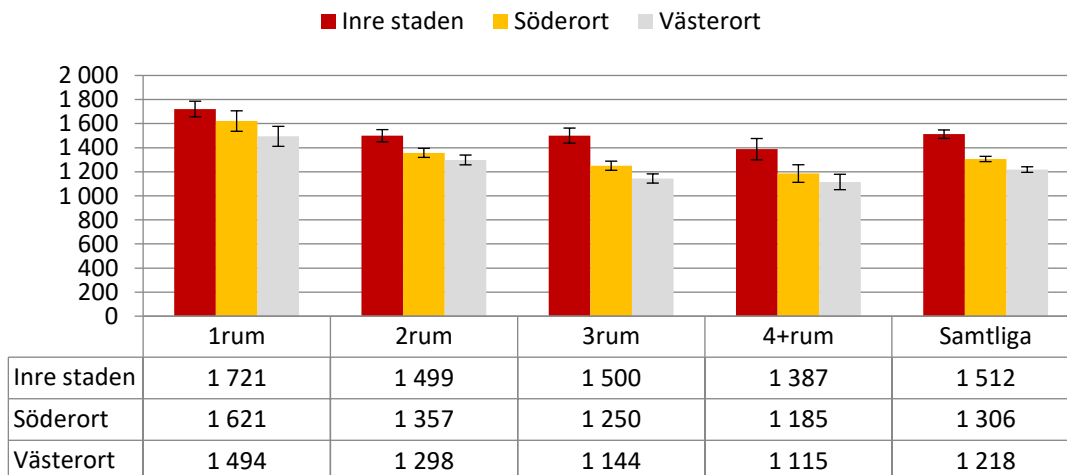
Figur 3 Årshyra efter område och lägenhetsstorlek 2019



I figur 4 presenteras den genomsnittliga årshyran uppdelat på Inre staden, Söderort och Västerort. I figuren framgår också hur hyran varierar med lägenhetsstorlek i de olika områdena. Den genomsnittliga årshyran är högre i Inre staden för samtliga lägenhetsstorlekar än i Söderort och Västerort. Totalt sett är dessa 1 512 kronor jämfört med 1 306 kronor respektive 1 218 kronor per kvm.

Vid en jämförelse av siffrorna mellan Söderort och Västerort går det att konstatera en statistiskt säkerställd hyresnivåskillnad vid jämförelse mellan områdena totalt sett, hyrorna är alltså högre i Söderort än i Västerort. Vid jämförelse efter lägenhetsstorlek finns en påvisbar hyresnivåskillnad för lägenheter med 3 rum och kök mellan Söderort och Västerort.

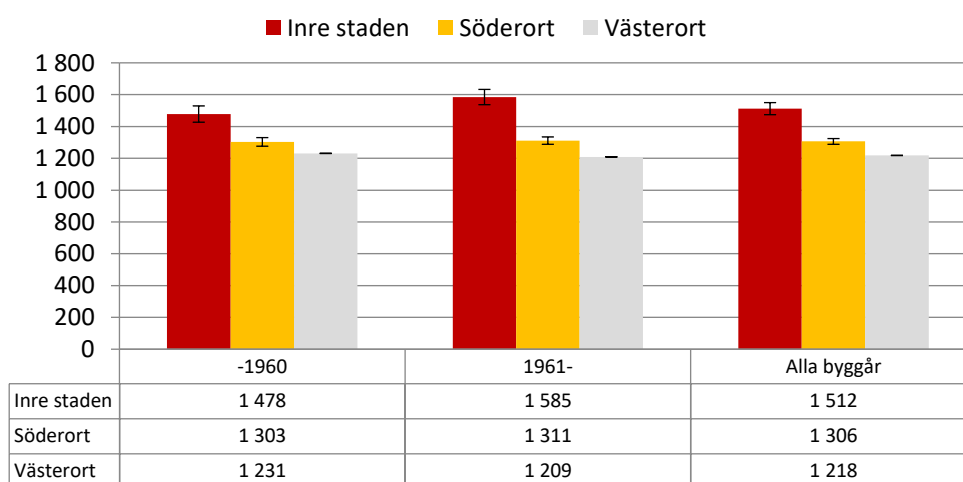
Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2019



I figur 5 visas årsmedelhyran per område uppdelat på fastigheternas nybyggnadsår. I Stockholm föreligger en tydlig koppling mellan byggperiod och geografiskt område, eftersom de äldre fastigheterna framför allt finns i Inre staden medan exempelvis fastigheterna som byggdes mellan 1950- och 1970-talet framför allt finns i Yttre staden.

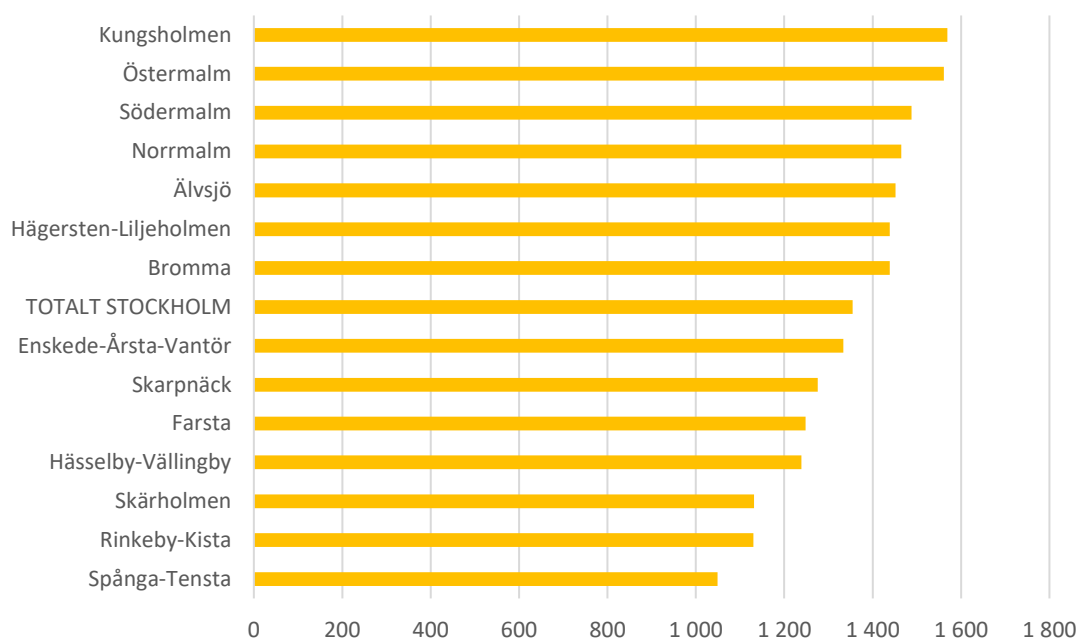
Det står dock klart att hyrorna är högre i Inre staden än i Ytterstaden för båda perioderna. Lägst årshyra återfinns i lägenheter med nybyggnadsår 1961 och framåt i Västerort med 1 209 kronor (± 36) per kvadratmeter. I Söderort ligger den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i samma nivå oberoende av byggnadsår. I Inre staden är medelhyran betydligt högre om nybyggnadsåret är från 1961 och framåt jämfört med om nybyggnadsåret är 1960 och eller tidigare.

Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och nybyggnadsår 2019



I figur 6 nedan redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på stadsdelsområden i staden. År 2019 varierade årshyran mellan 1 049 kronor per kvm och 1 569 kronor per kvm i jämförelse mellan lägsta och högsta hyresnivån. I tabell 1 visas även osäkerheten i skattningarna med hjälp av 95-procentiga konfidensintervall.

Figur 6 Hyra i hyreslägenhet efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2019



Tabell 1. Hyra i hyreslägenhet efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2019

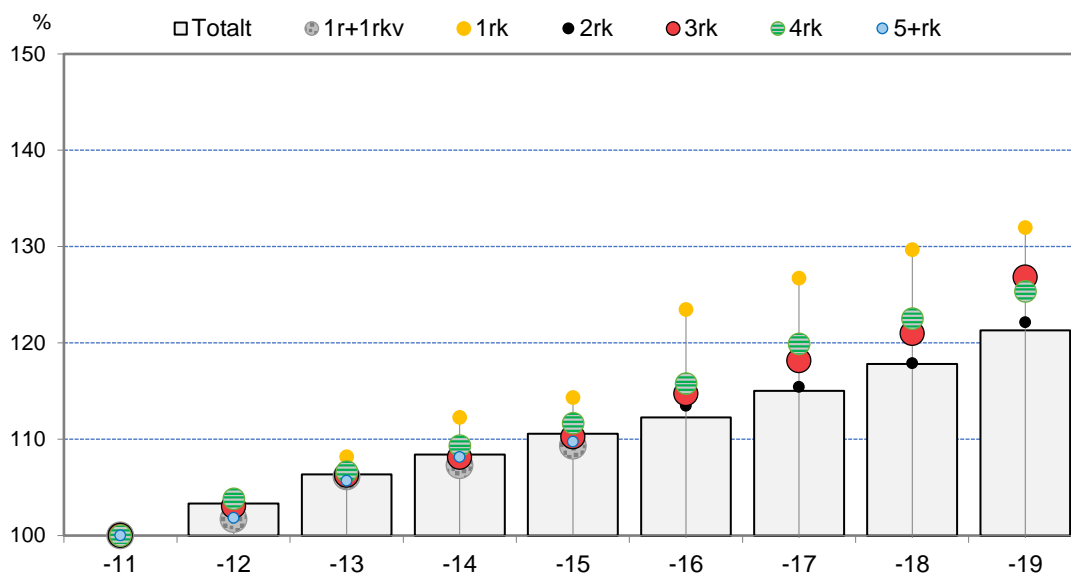
Stadsdelsområden	Medelhyra i hyreslägenhet	± Felmarginal, Medelhyra
Rinkeby-Kista	1 130	50
Spånga-Tensta	1 049	60
Hässelby-Vällingby	1 239	46
Bromma	1 439	73
Kungsholmen	1 569	81
Norrmalm	1 465	137
Östermalm	1 561	110
Södermalm	1 488	47
Enskede-Årsta-Vantör	1 334	47
Skarpnäck	1 276	60
Farsta	1 248	40
Älvsjö	1 452	131
Hägersten-Liljeholmen	1 439	55
Skärholmen	1 132	52
TOTALT STOCKHOLM	1 355	16

Källa: SCB/Statistikdatabasen

Hyresutvecklingen 2011 till 2019

I figur 7 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter⁵ för olika lägenhetsstorlekar från 2011 (index år) till 2019. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 21 procent i staden som helhet. Mest har hyran ökat för lägenheter med ett rum, där ökningen uppgått till 32 procent under samma period.

Figur 7 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 2011– 2019 efter lägenhetsstorlek. Index 2011 = 100.



I figur 8 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvm⁶ under perioden 2011–2019 med konsumentprisindex (KPI) - totalt och för boende⁷ - samt med utvecklingen av disponibel inkomst⁸ för hushåll i Stockholms stad.

Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 21 procent. Att jämföra med KPI och KPI för boende som ökade med 5 respektive 4 procent under perioden fram till 2018.

De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst är från 2017⁸, i Figur 8 nedan syns en minskning av disponibel inkomst jämfört med 2016, med drygt 1 procent.

⁵Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

⁶Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

⁷Konsumentprisindex (KPI) för boende: Det är den del av KPI som berör bostadskostnader.

⁸Disponibel inkomst: Den summa som återstår för konsumtion och sparande sedan man från förvärvs- och kapitalinkomst dragit ifrån slutliga skatter och lagt till skattefria ersättningar och bidrag (t.ex. ekonomiskt bistånd, bostadsbidrag, barnbidrag etc.). Från och med inkomståret 2005 ändrades definitionen för disponibel inkomst något och innehåller numera kapitalvinst och kapitalförlust som bruttobelopp. Tidigare redovisades kapitalvinst som taxerat belopp medan förlusten inte alls fanns med.

Figur 8 Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel hushållsinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 2011 – 2019. Index 2011 = 100.

