

# Statistik om Stockholm

**Hyror**  
Årsrapport 2013



## **Förord**

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2013. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 1998 – 2013.

Uppgifterna om genomsnittliga årshyror och värdeår hämtades för åren 1998-2002 från Statistiska Centralbyråns (SCB) Bostads- och hyresundersökningar (BHU). Från och med 2003 heter undersökningen Hyror i bostadslägenheter (HiB). Undersökningen innehåller även uppgifter om ägarkategori, genomsnittlig yta och hyra per kvadratmeter (kvm).

Uppgifterna i denna rapport är grundade på specialbearbetningar av undersökningen för Stockholms stad. De siffror som redovisas i rapporten baseras på de drygt 1 700 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 uttrycks med ett 95-procentigt konfidensintervall d.v.s. ett intervall som med 95 procents sannolikhet innehåller det riktiga populationsvärdet. Dessa illustreras i figurena.

För 2013 års hyror såväl som för föregående år, redovisas inte HiB:s skattning av antalet hyreslägenheter i Stockholm, då SCB bedömer dessa som för osäkra.

Mätperioden för hyrorna ändrades år 2008. Ny hyra har tidigare avsett januari till januari. Från och med undersökningen år 2008 har detta ändrats till att avse den månad från vilken ny hyra gäller.

De disponibla familjeinkomster som ställts i relation till hyresutvecklingen i rapporten, har hämtats från Statistiska Centralbyråns INKOPAK – en årlig inkomststatistik. Siffrorna gäller familjer (20- år) med inkomst i Stockholm stad. INKOPAK redovisas med ett års eftersläpning då den bygger på grundmaterial som hämtas från taxeringsuppgifter Statistiska Centralbyrån får från Skatteverket, inkomstuppgifterna avser därför 2012.

Rapporten har sammanställts av Marianne Gnipping på Sweco Strategy AB på uppdrag av Stadsledningskontoret i Stockholms stad.

# INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Hyror 2013</b>	<b>4</b>
2.1	Hyra efter lägenhetsstorlek	4
2.2	Hyra efter ägarkategori	4
2.3	Hyra efter värdeår	5
2.4	Hyra efter område	6
<b>3</b>	<b>Hyresutvecklingen 1998 till 2013</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Tabellbilaga</b>	<b>11</b>

## **1 Sammanfattning**

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i staden år 2013 var 1 188 kronor. Det innebär en ökning med 2,9 procent jämfört med år 2012.

Hyresnivån är generellt sett lägre i de allmännyttiga bostadsföretagens lägenheter jämfört med övriga fastighetsägare (privata och övriga).

Hyresnivån är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är 1 340 kronor i Inre staden, 1 126 i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 097 kronor. Små lägenheter i Inre staden betingar högst hyra per kvadratmeter.

Lägenheter med värdeår 1991 – 2012 har en genomsnittlig årshyra per kvm på 1 563 kronor, vilket är det högsta genomsnittet sett till värdeår. Billigast årshyra återfinns i lägenheter med värdeåren 1961 – 1970, 1 033 kronor per kvm.

## 2 Hyror 2013

År 2013 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 188 kronor per kvadratmeter. Skattningen är mycket säker och har ett 95-procentigt konfidensintervall om +/-17 kronor.

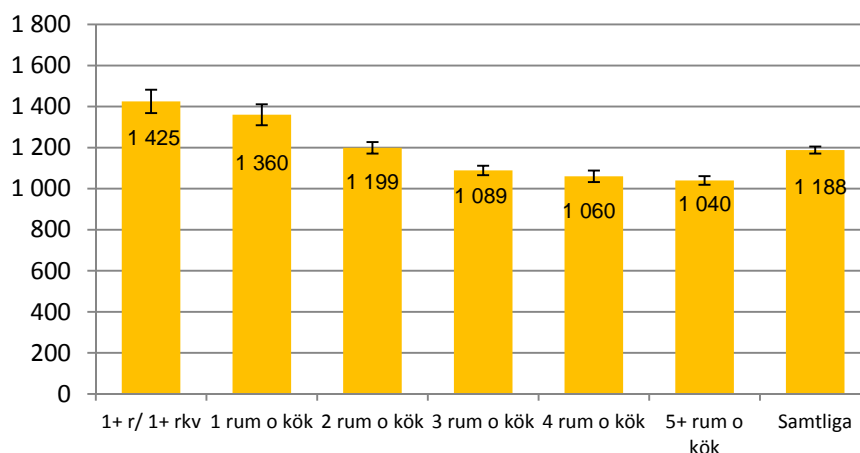
Jämfört med år 2012 har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 2,9 procent. Det är något mindre än mellan 2011 och 2012 då motsvarande ökning var 3,3 procent.

### 2.1 Hyra efter lägenhetsstorlek

I figur 1 redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på lägenhetsstorlek för hela staden. I figuren visas även osäkerheten i skattningarna med hjälp av 95-procentiga konfidensintervall. Sämst precision har skattningen av hyran för små lägenheter utan kök, till följd av ett relativt litet urval lägenheter i denna kategori i undersökningen.

Årshyran per kvadratmeter är generellt högre i små lägenhetsstorlekar. År 2013 varierade årsmedelhyran mellan 1 425 kronor per kvm för en liten lägenhet utan kök och 1 040 kronor per kvm för en lägenhet om 5 rum och kök eller större.

**Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2013.**



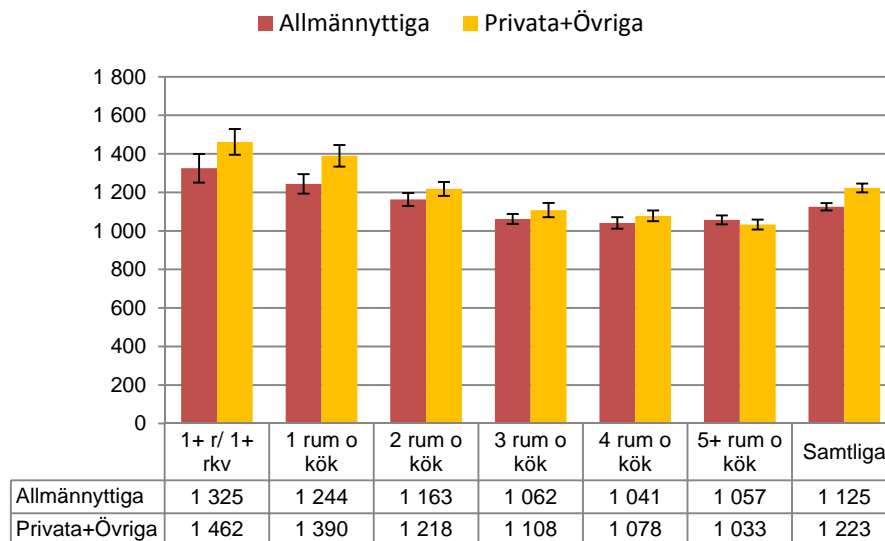
### 2.2 Hyra efter ägarkategori

I undersökningen skiljer man mellan allmännyttiga, privata och "övriga" fastighetsägare. Där den senare gruppen är exempelvis landsting och kommun (inte kommunala bostadsbolag). De utgör mindre än 10 procent av gruppen "privata+övriga" och påverkar bara marginellt snitthyrorerna som redovisas i figur 2.

Hos de allmännyttiga bolagen är genomsnittshyran 1 125 kronor. Hos resterande fastighetsägare var den högre, 1 223 kronor per kvm. Den skattade genomsnittshyran är lägre hos allmännyttan än hos övriga fastighetsägare i samtliga lägenhetsstorlekar utom för lägenheter om 5 rum och kök eller större.

Om konfidensintervallen som illustreras i figuren inte överlappar varandra kan vi med statistisk säkerhet säga att det föreligger en skillnad i hyresnivå i hela populationen. Sett till storlek är det för lägenheter om 1 rum och kök som vi med säkerhet kan sluta oss till att det verkligen föreligger en hyresskillnad mellan allmännyttan och övriga hyresvärdar.

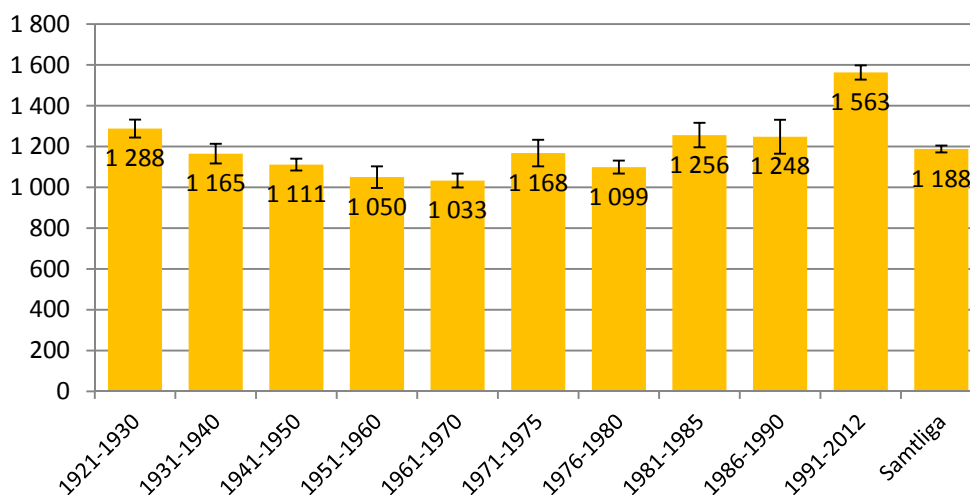
**Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter ägarkategori och lägenhetsstorlek 2013.**



### 2.3 Hyra efter värdeår<sup>1</sup>

I figur 3 nedan redovisas genomsnittshyran för hela staden uppdelat på värdeår. Den genomsnittliga årshyran är som högst i lägenheter med värdeår 1991-2012, 1 563 kronor per kvm. Som lägst är den för lägenheter med värdeår 1961-1970, 1 033 kronor per kvm.

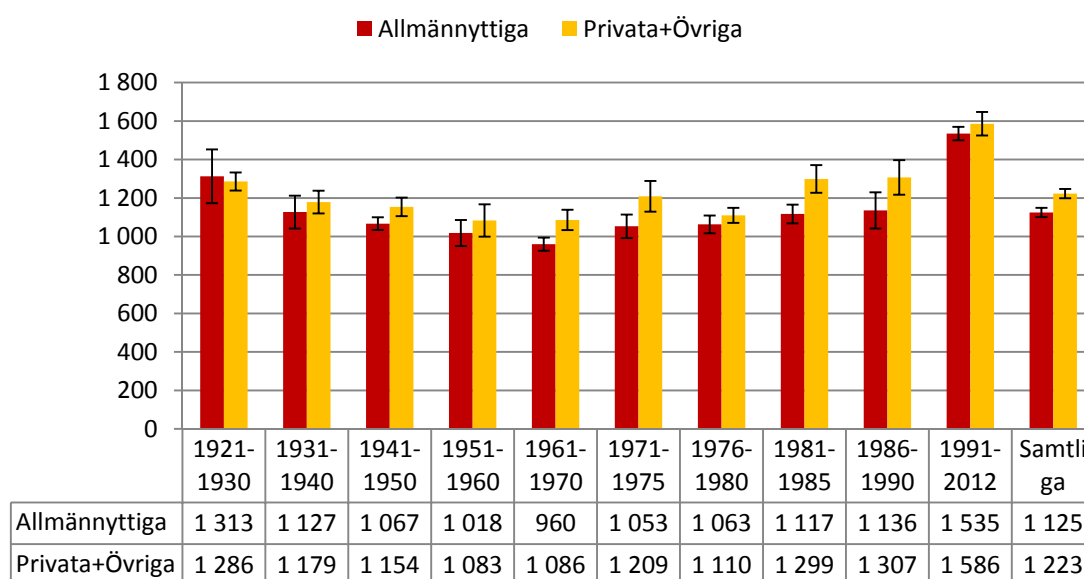
**Figur 3 Genomsnittlig årshyra per kvm efter värdeår 2013**



<sup>1</sup> Värdeår: För nybyggda hus är värdeåret detsamma som färdigställandeåret, 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.

I figur 4 görs en jämförelse mellan allmännyttan och övriga hyresvärdar efter värdeår. De skattade hyrorna är lägre hos allmännyttan än hos övriga hyresvärdar för samtliga perioder med undantag av lägenheter med värdeår 1921-1930. För några perioder (däribland de för allmännyttan med värdeår 1921-1930) är skattningarna emellertid mycket osäkra, till följd av att antalet lägenheter i urvalet för den aktuella perioden är litet, vilket i sin tur har att göra med strukturella skillnader mellan de olika bestånden. Allmännyttan har exempelvis relativt få lägenheter med värdeår före 1940. Störst skillnad i hyresnivå mellan allmännyttan och övriga hyresvärdar finner vi för lägenheter med värdeår 1971-1975, 1981-1985 och 1986-1990, dessa skattningar är relativt säkra.

**Figur 4** Genomsnittlig årshyra per kvm efter ägarkategori och värdeår 2013.



## 2.4 Hyra efter område

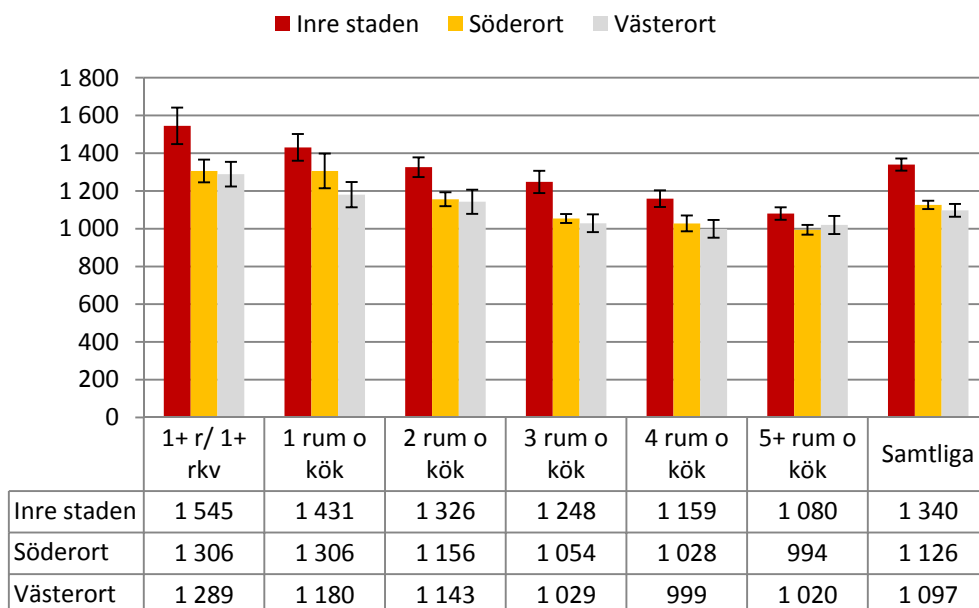
I figur 5 presenteras den genomsnittliga årshyran uppdelat på Inre staden, Söderort och Västerort. I figuren framgår också hur hyran varierar med lägenhetsstorlek i de olika områdena. Genomsnittshyran är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort, 1 340 kronor jämfört med 1 126 kronor respektive 1 097 kronor per kvm och år.

Den genomsnittliga årshyran är högre i Inre staden för samtliga lägenhetsstorlekar. Utifrån konfidensintervallen kan vi säga att det föreligger en nivåskillnad i den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenhetsstorlekar utom för 1 rum och kök i Söderort samt för 5+ rum och kök i Västerort.

Det går inte heller att påvisa någon reell hyresnivåskillnad mellan Västerort och Söderort, varken utifrån lägenhetsstorlek eller för samtliga lägenheter.



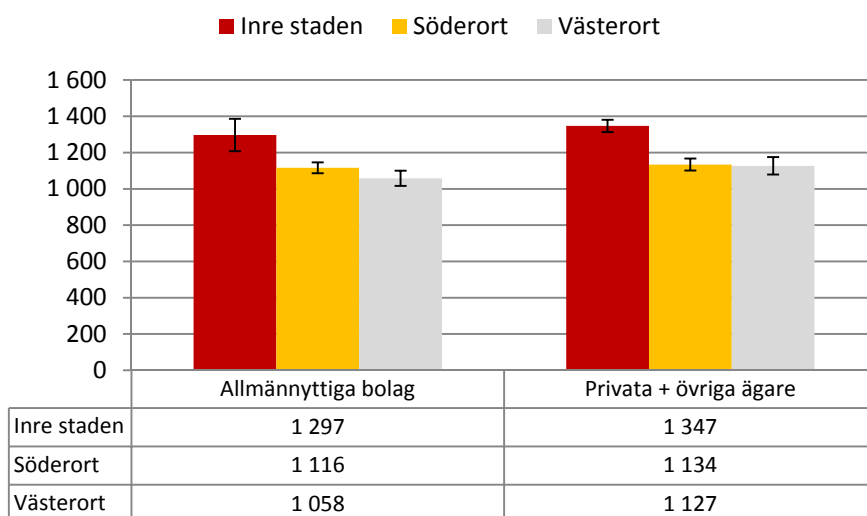
**Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2013.**



I figur 6 redovisas årsmedelhyran per område uppdelat på ägarkategori. Den totala genomsnittshyran är högre i Inre staden än i Ytterstaden både för allmännyttans bestånd och för övriga hyresvärdars bestånd. I Inre staden ligger det totala genomsnittet för allmännyttan på 1 297 kronor per kvadratmeter och år, jämfört med 1 116 kronor respektive 1 058 kronor per kvadratmeter i Söderort och Västerort.

En bidragande orsak till skillnaderna mellan innerstads- och ytterstadshyrorna är att innerstadslägenheterna i större utsträckning är små, medan det finns ett större inslag av stora lägenheter i Ytterstaden. Som konstaterats tidigare betingar i regel mindre lägenheter en högre kvadratmeterhyra.

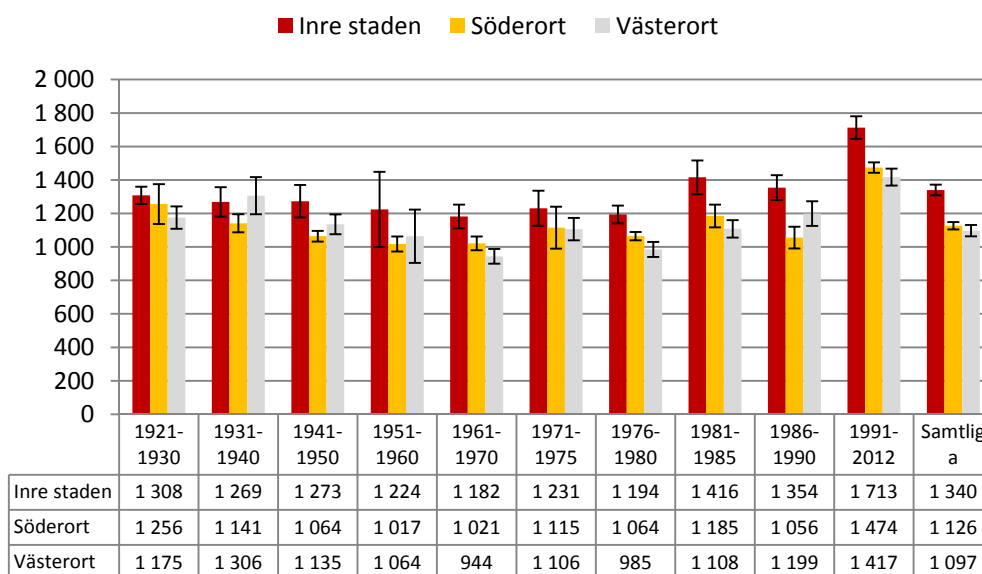
**Figur 6 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och ägarkategori 2013.**



I figur 7 visas årsmedelhyran per område uppdelat på fastigheternas värdeår. I Stockholm föreligger ett starkt samband mellan byggperiod och geografi – de äldre fastigheterna finns framför allt i Inre staden medan exempelvis 1950-, 1960- och 1970-tals fastigheterna framför allt finns i Ytterstaden. Detta medför att osäkerheten i skattningarna blir extra stor när vi bryter materialet på både värdeår och område.

Men det står klart att hyrorna är högre i Inre staden än i Ytterstaden för fastigheter med värdeår efter 1975. Också för fastigheter med värdeår 1961-1970, kan vi påvisa en statistisk säkerställd skillnad i hyresnivå mellan Inre staden och Ytterstaden.

**Figur 7** Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och värdeår 2013.

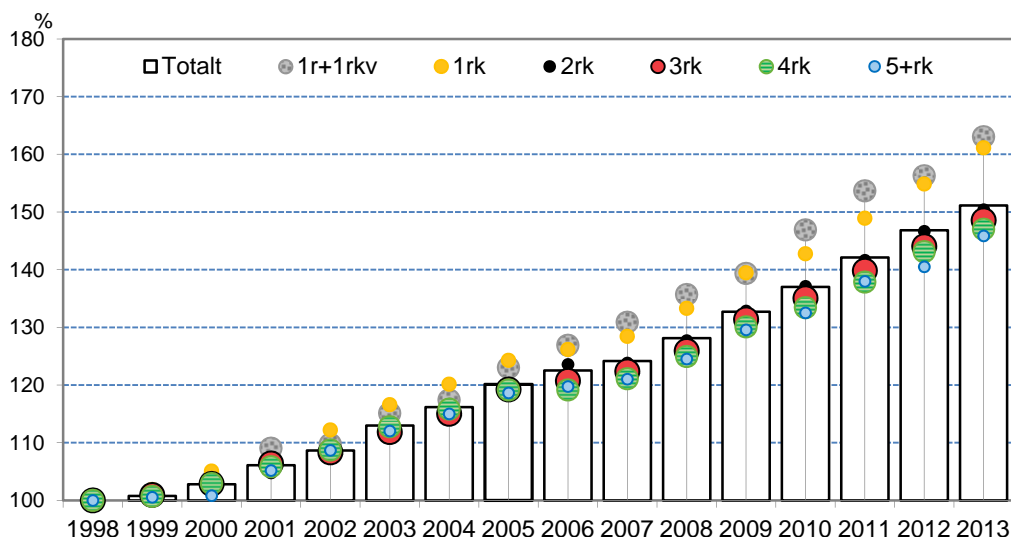


### 3 Hyresutvecklingen 1998 till 2013

I figur 8 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för olika lägenhetsstorlekar från 1998 (indexår) till 2013. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 51 procent i staden som helhet.

Mest har hyran ökat för små lägenheter utan kök, 63 procent, samt för lägenheter om 1 rum och kök, 61 procent.

**Figur 8 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 1998 – 2013 efter lägenhetsstorlek. Index 1998 = 100.**



I figur 9 jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvm under perioden 1998-2013 med konsumentprisindex (KPI) – totalt och för boende<sup>2</sup> – samt med utvecklingen av disponibel inkomst<sup>3</sup> för familjer i Stockholms stad.

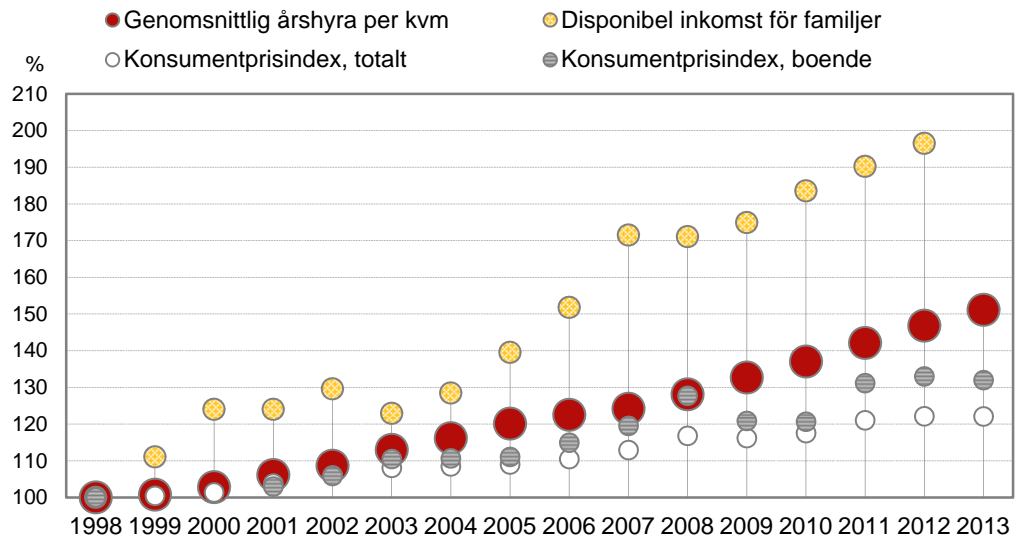
Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 47 procent. Det är en större ökning än för KPI som ökat med 22 procent under samma period, och även mer än KPI för boende som ökat med 33 procent.

Familjernas disponibla inkomster har däremot ökat mer. De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst för familjer är från år 2012. Dessa uppgifter visar en ökning med 97 procent jämfört med 1998.

<sup>2</sup> Konsumentprisindex (KPI) för boende: Det är den del av KPI som berör bostadskostnader.

<sup>3</sup> Disponibel 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 9** Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel familjeinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 1998 – 2013. Index 1998 = 100.



#### **4 Tabellbilaga**

- |          |   |
|----------|---|
| Tabell 1 | Genomsnittlig årshyra år 2013 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek          |
| Tabell 2 | Genomsnittlig årshyra per kvm år 2013 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek  |
| Tabell 3 | Genomsnittlig bostadsyta i kvm år 2013 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |

**Tabell 1 Genomsnittlig årshyra (kr) efter ägarkategori, värdeår och lägenhetstyp 2013**

**Allmännyttigt bostadsföretag**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	51 681	40 756	59 466	70 311	105 904	181 078	<b>65 509</b>
1941-1950	31 200	49 034	62 545	68 121	83 388	122 412	<b>62 200</b>
1951-1960	39 654	48 740	62 968	73 795	85 446	106 583	<b>67 057</b>
1961-1970	44 565	46 942	62 876	80 078	89 347	110 475	<b>75 826</b>
1971-1980	46 739	49 533	59 168	75 710	89 397	113 303	<b>69 654</b>
1981-1985	-	59 160	59 897	86 411	96 360	119 333	<b>76 446</b>
1986-1990	52 906	55 551	69 628	75 114	101 303	112 744	<b>76 350</b>
1991-1995	-	50 148	85 923	95 355	108 030	130 018	<b>95 140</b>
1991-2012	66 045	72 294	93 009	111 937	134 735	154 672	<b>107 472</b>
<b>Totalt</b>	<b>44 753</b>	<b>51 425</b>	<b>67 555</b>	<b>81 535</b>	<b>98 154</b>	<b>126 087</b>	<b>75 446</b>

**Privata ägare**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	44 815	55 782	72 385	95 394	120 902	164 286	<b>75 336</b>
1941-1950	49 811	54 408	62 806	75 240	104 872	152 253	<b>67 227</b>
1951-1960	41 546	51 894	64 814	80 919	90 508	124 351	<b>69 177</b>
1961-1970	48 834	50 137	66 717	81 713	96 155	126 115	<b>75 322</b>
1971-1980	48 579	50 338	75 350	88 342	91 164	127 218	<b>72 595</b>
1981-1985	-	52 831	68 910	97 668	100 142	127 057	<b>86 055</b>
1986-1990	57 327	61 191	81 971	98 026	108 024	136 986	<b>86 751</b>
1991-1995	58 195	62 638	96 155	113 364	124 258	141 260	<b>98 299</b>
1991-2012	60 899	65 405	89 222	121 872	134 605	152 342	<b>97 403</b>
<b>Totalt</b>	<b>47 922</b>	<b>55 120</b>	<b>71 113</b>	<b>87 987</b>	<b>106 738</b>	<b>141 994</b>	<b>76 255</b>

**Övriga ägare**

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
<b>Totalt</b>	<b>43 885</b>	<b>49 868</b>	<b>68 401</b>	<b>76 927</b>	<b>96 900</b>	<b>128 561</b>	<b>63 584</b>

## Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	46 672	54 546	70 745	93 115	119 548	165 421	<b>73 118</b>
1941-1950	48 168	51 183	62 868	72 791	103 798	147 748	<b>65 456</b>
1951-1960	40 374	50 858	64 021	76 627	87 419	116 268	<b>67 816</b>
1961-1970	47 773	49 014	65 897	81 014	92 013	122 421	<b>75 319</b>
1971-1980	47 021	50 489	67 812	82 072	90 063	119 418	<b>70 717</b>
1981-1985	-	54 940	67 316	90 851	99 268	124 694	<b>82 640</b>
1986-1990	53 965	60 704	79 548	91 309	105 329	131 845	<b>83 920</b>
1991-1995	58 195	62 379	93 818	107 434	121 162	137 161	<b>96 893</b>
1991-2012	61 341	67 529	90 700	116 024	134 670	153 050	<b>101 821</b>
<b>Totalt</b>	<b>46 678</b>	<b>54 037</b>	<b>69 768</b>	<b>84 892</b>	<b>102 405</b>	<b>136 928</b>	<b>75 414</b>

**Tabell 2 Genomsnittlig årshyra (kr) per kvm efter ägarkategori, värdeår och lägenhetstyp 2013**

**Allmännyttigt bostadsföretag**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 632	1 191	1 283	1 058	937	1 001	<b>1 313</b>
1941-1950	1 418	1 257	1 165	990	937	900	<b>1 127</b>
1951-1960	1 350	1 162	1 076	1 010	954	989	<b>1 067</b>
1961-1970	1 129	1 114	1 051	952	939	973	<b>987</b>
1971-1980	1 099	1 129	943	954	910	945	<b>976</b>
1981-1985	-	1 286	1 056	1 064	1 025	1 106	<b>1 063</b>
1986-1990	1 240	1 190	1 160	1 071	1 032	953	<b>1 117</b>
1991-1995	-	1 194	1 263	1 104	1 098	1 009	<b>1 145</b>
1991-2012	1 684	1 745	1 565	1 477	1 436	1 328	<b>1 516</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 325</b>	<b>1 244</b>	<b>1 163</b>	<b>1 062</b>	<b>1 041</b>	<b>1 057</b>	<b>1 125</b>

**Privata ägare**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 471	1 446	1 225	1 153	1 060	1 028	<b>1 288</b>
1941-1950	1 413	1 426	1 182	1 081	1 082	1 026	<b>1 187</b>
1951-1960	1 394	1 310	1 129	1 097	1 016	978	<b>1 153</b>
1961-1970	1 415	1 215	1 075	972	1 004	1 017	<b>1 064</b>
1971-1980	1 335	1 285	1 158	1 092	934	1 055	<b>1 169</b>
1981-1985	-	1 158	1 132	1 159	1 018	964	<b>1 111</b>
1986-1990	1 216	1 526	1 365	1 187	1 078	1 097	<b>1 307</b>
1991-1995	1 696	1 426	1 422	1 310	1 234	1 114	<b>1 377</b>
1991-2012	1 934	1 633	1 551	1 518	1 384	1 229	<b>1 567</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 471</b>	<b>1 406</b>	<b>1 220</b>	<b>1 112</b>	<b>1 079</b>	<b>1 035</b>	<b>1 225</b>

**Övriga ägare**

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
<b>Totalt</b>	<b>1 198</b>	<b>1 180</b>	<b>1 045</b>	<b>1 037</b>	<b>947</b>	<b>1 403</b>	<b>1 192</b>



## Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 495	1 415	1 226	1 138	1 052	1 021	<b>1 287</b>
1941-1950	1 438	1 331	1 172	1 047	1 074	1 007	<b>1 165</b>
1951-1960	1 372	1 261	1 105	1 046	979	978	<b>1 111</b>
1961-1970	1 337	1 167	1 077	963	964	1 007	<b>1 036</b>
1971-1980	1 264	1 232	1 058	1 023	919	993	<b>1 084</b>
1981-1985	-	1 201	1 112	1 128	1 019	1 008	<b>1 099</b>
1986-1990	1 234	1 490	1 327	1 144	1 060	1 067	<b>1 256</b>
1991-1995	1 696	1 453	1 386	1 242	1 208	1 076	<b>1 335</b>
1991-2012	1 912	1 669	1 557	1 492	1 411	1 282	<b>1 543</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 425</b>	<b>1 360</b>	<b>1 199</b>	<b>1 089</b>	<b>1 060</b>	<b>1 040</b>	<b>1 188</b>

**Tabell 3 Genomsnittlig lägenhetsyta (kvm) för hyreslägenheter efter ägarkategori, värdeår och lägenhetstyp 2013**

**Allmännyttigt bostadsföretag**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	33	34	47	67	114	178	<b>55</b>
1941-1950	22	40	54	69	89	136	<b>57</b>
1951-1960	30	42	58	73	89	108	<b>64</b>
1961-1970	39	43	61	84	95	114	<b>78</b>
1971-1980	43	44	63	79	98	120	<b>73</b>
1981-1985	-	46	56	81	94	108	<b>72</b>
1986-1990	43	47	60	71	98	118	<b>70</b>
1991-1995	-	42	68	86	99	129	<b>84</b>
1991-2012	39	42	60	76	94	118	<b>72</b>
<b>Totalt</b>	<b>35</b>	<b>42</b>	<b>58</b>	<b>77</b>	<b>94</b>	<b>120</b>	<b>69</b>

**Privata ägare**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	31	39	60	83	114	163	<b>62</b>
1941-1950	36	39	53	70	97	150	<b>58</b>
1951-1960	30	40	57	74	89	128	<b>62</b>
1961-1970	34	42	63	84	96	124	<b>73</b>
1971-1980	38	39	65	81	97	120	<b>64</b>
1981-1985	-	46	61	84	98	132	<b>78</b>
1986-1990	47	41	60	82	100	126	<b>68</b>
1991-1995	36	44	68	87	101	128	<b>74</b>
1991-2012	33	41	58	81	98	125	<b>64</b>
<b>Totalt</b>	<b>33</b>	<b>40</b>	<b>59</b>	<b>79</b>	<b>99</b>	<b>139</b>	<b>65</b>

**Övriga ägare**

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
<b>Totalt</b>	<b>32</b>	<b>42</b>	<b>58</b>	<b>73</b>	<b>93</b>	<b>140</b>	<b>56</b>

### Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	32	39	59	82	114	165	<b>61</b>
1941-1950	34	39	54	70	97	148	<b>58</b>
1951-1960	30	41	58	73	89	119	<b>63</b>
1961-1970	36	43	62	84	96	122	<b>75</b>
1971-1980	38	41	64	80	97	120	<b>68</b>
1981-1985	-	46	60	80	97	124	<b>75</b>
1986-1990	44	41	60	79	99	124	<b>69</b>
1991-1995	36	43	68	87	100	128	<b>75</b>
1991-2012	33	41	59	78	96	121	<b>68</b>
<b>Totalt</b>	<b>34</b>	<b>40</b>	<b>59</b>	<b>78</b>	<b>97</b>	<b>133</b>	<b>66</b>