



STATISTIK OM STOCKHOLM

BOSTÄDER

Hyror 2011

Förord

Denna rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2011. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 1998 – 2011. Den senast publicerade rapporten i serien "Statistik om Stockholm" gällande bostäder och dess hyror avsåg år 2010, se rapport SA 2011:11.

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

Uppgifterna i denna rapport är grundade på specialbearbetningar av undersökningarna för Stockholms stad. De siffror som redovisas i rapporten baseras på de drygt 1 600 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 figurerna.

I årets rapport, gällande hyrorna 2011, 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 med inkomst.

Rapporten har tagits fram av Marianne Jacobsson och Lina Sjölin på Sweco Eurofutures på uppdrag av Stadsledningskontoret i Stockholms stad.

DEFINITIONER:

Värdeår: För nybyggda hus är värdeåret detsamma som färdigställandeåret, dvs. det är 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.

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

Disponibel inkomst: Det är 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.).

INNEHÅLL

1	Sammanfattning	3
2	Hyror 2011	4
2.1	Hyra efter lägenhetsstorlek	4
2.2	Hyra efter ägarkategori	4
2.3	Hyra efter värdeår	5
2.4	Hyra efter område	6
3	Hyresutvecklingen 1998 till 2011	9
4	Tabellbilaga	11

1 Sammanfattning

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i staden år 2011 var 1 117 kronor. Det innebär en ökning med 3,7 procent jämfört med år 2010.

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 1 243 kronor i Inre staden, 1 061 i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 038 kronor. Små lägenheter i Inre staden betingar högst hyra per kvadratmeter.

Lägenheter med värdeår 1991 – 2010 har en genomsnittlig årshyra per kvm på 1 464 kronor, vilket är det högsta genomsnittet sett till värdeår. Billigast årshyra återfinns i lägenheter med värdeåren 1951 – 1970, runt 980 kronor per kvm.

2 Hyror 2011

År 2011 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 117 kronor per kvadratmeter. Skattningen är mycket säker och har ett 95-procentigt konfidensintervall om +/-16 kronor.

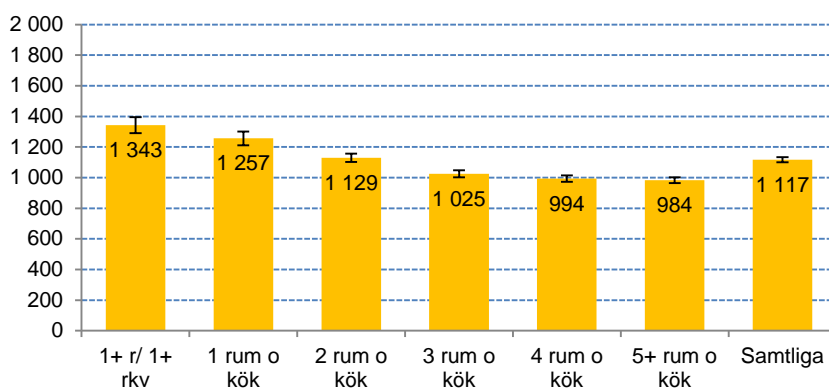
Jämfört med år 2010 har genomsnittshyran ökat med 3,7 procent. Det är något mer än mellan 2009 och 2010 då motsvarande ökning var 3,3 procent.

2.1 Hyra efter lägenhetsstorlek

I figur 1 redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på lägenhetsstorlek, i staden som helhet. 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 2011 varierade årsmedelhyran mellan 1 343 kronor per kvm för en liten lägenhet utan kök och 984 kronor per kvm för en lägenhet om 5 rum och kök eller större.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2011.



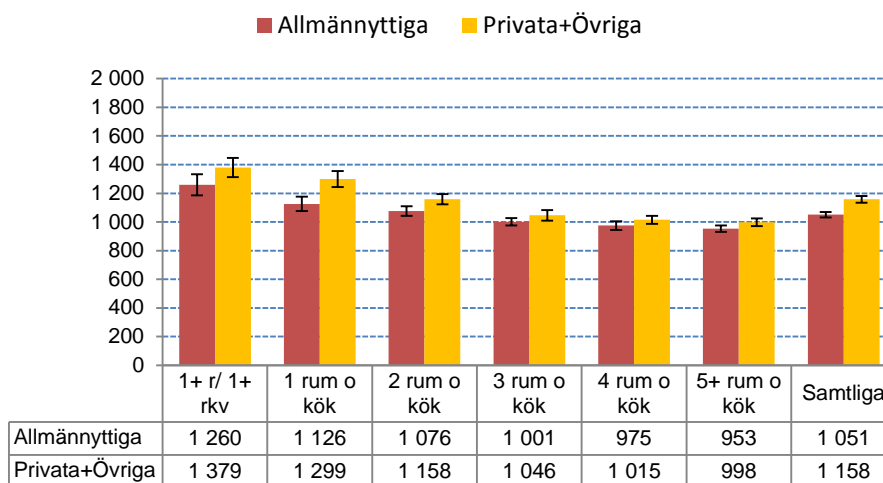
2.2 Hyra efter ägarkategori

I undersökningen skiljer man mellan allmännyttiga, privata och "övriga" fastighetsägare. Där den senare gruppen är exempelvis landsting och kommun (ej kommunala bostadsbolag). De utgör mindre än 5 procent av gruppen "Privata+övriga" och påverkar bara marginellt snitthyrorerna som redovisas i exempelvis figur 2 nedan.

Hos de allmännyttiga bolagen är genomsnittshyran 1 051 kronor. Hos resterande fastighetsägare var den högre, 1 158 kronor per kvm. Den skattade genomsnittshyran är lägre hos allmännyttan än hos övriga fastighetsägare oavsett lägenhetsstorlek.

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 framför allt för lägenheter om 1 rum och kök och lägenheter med 2 rum och kök som vi med säkerhet kan sluta oss till att det verkligen föreligger en hyresskillnad mellan allmännyttan och övriga hyresvärdar.

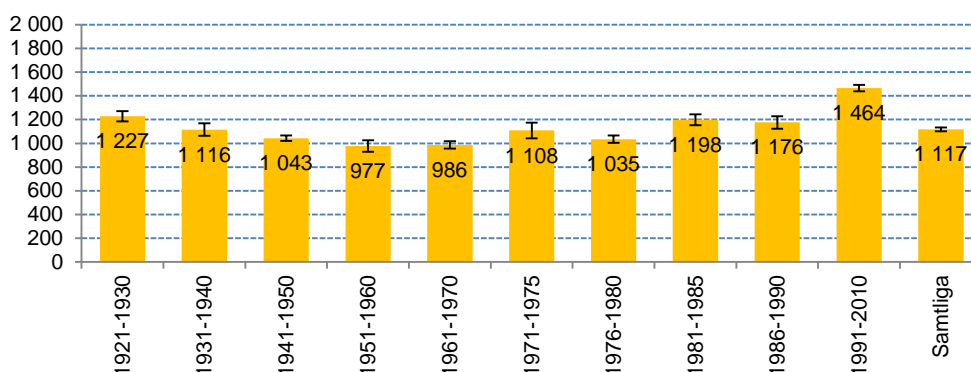
Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter ägarkategori och lägenhetsstorlek 2011.



2.3 Hyra efter värdeår

I figur 3 nedan redovisas genomsnittshyran uppdelat på värdeår. Den genomsnittliga årshyran är som högst i lägenheter med värdeår 1991-2010, 1 464 kronor per kvm. Som lägst är den för lägenheter med värdeår 1951-1970, omkring 980 kronor per kvm.

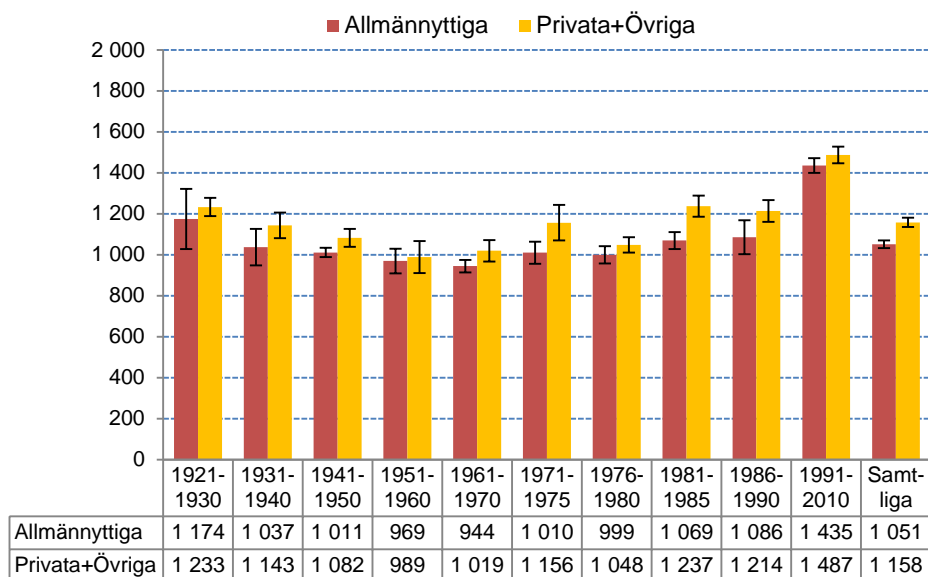
Figur 3 Genomsnittlig årshyra per kvm efter värdeår 2011



I figur 4 görs en jämförelse mellan allmännyttan och övriga hyresvärdar. De skattade hyrorna är lägre hos allmännyttan än hos övriga hyresvärdar för samtliga perioder. För några perioder 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 finner vi för lägenheter med värdeår 1971-1975, 1981-1985 och 1986-1990.

Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter ägarkategori och värdeår 2011.

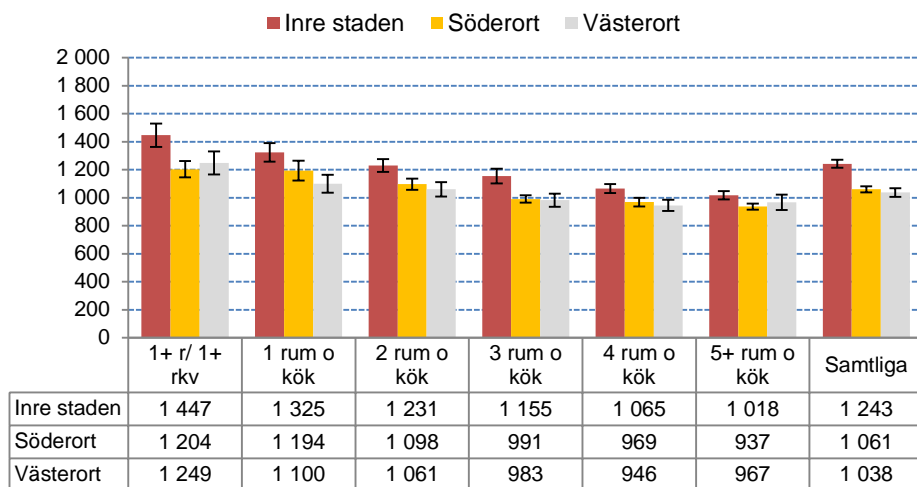


2.4 Hyra efter område

I figur 5 presenteras den genomsnittliga årshyran uppdelat på Inre staden, Söderort och Västerort. Genomsnittshyran är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort, 1 243 kronor jämfört med 1 061 kronor respektive 1 038 kronor per kvm och år. I figuren framgår också hur hyran varierar med lägenhetsstorlek i de olika områdena.

Den genomsnittliga årshyran är högre i Inre staden oavsett lägenhetsstorlek. Det är endast för de allra största lägenheterna som det inte med säkerhet kan konstateras att det föreligger en nivåskillnad, och då endast för jämförelsen Inre staden – Västerort. Det går vidare inte att påvisa någon reell hyresnivåskillnad mellan Västerort och Söderort sett till lägenhetsstorlek.

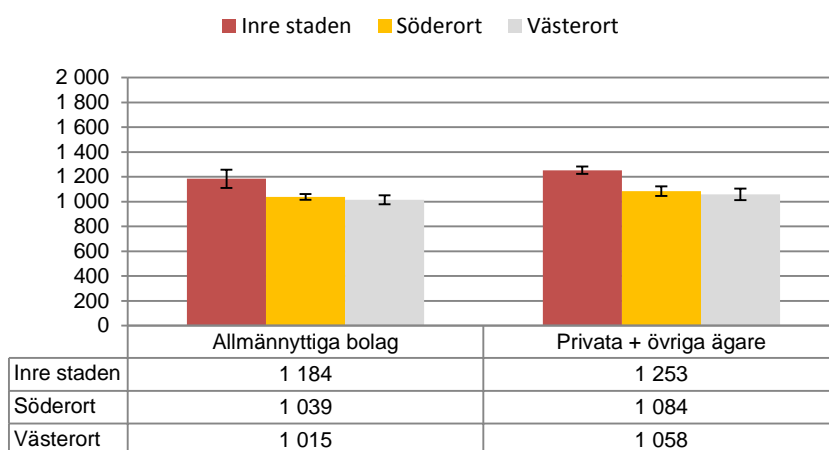
Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2011.



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 1 184 kronor per kvadratmeter och år, jämfört med 1 039 kronor respektive 1 015 kronor per kvadratmeter i Söderort och Västerort.

En bidragande orsak till de relativt stora 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.

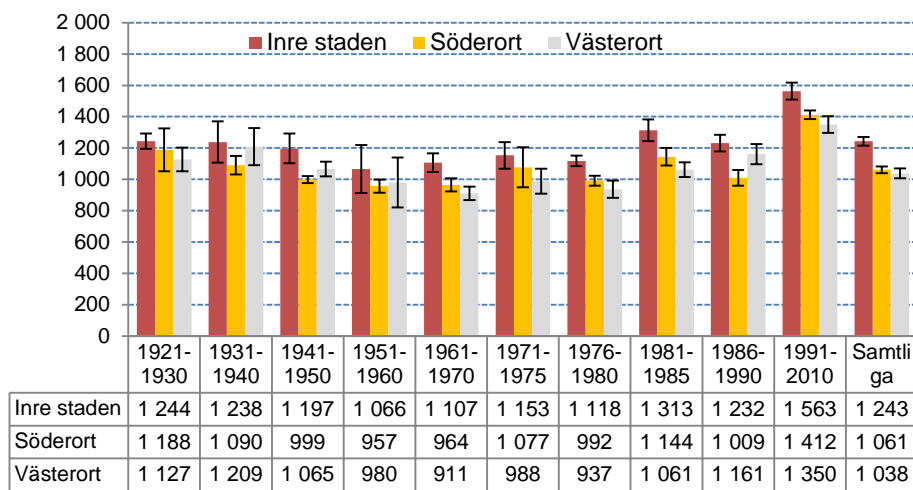
Figur 6 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och ägarkategori 2011.



I figur 7 visas årsmedelhyran per område uppdelat på fastighetens 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 1941-1950 och 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 2011.

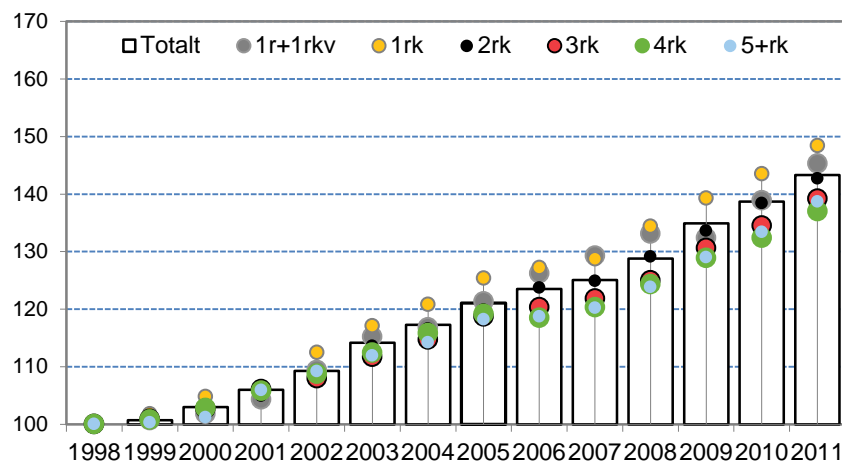


3 Hyresutvecklingen 1998 till 2011

I figur 8 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran för olika lägenhetsstorlekar från 1998 (indexår) till 2011. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 43 procent i staden som helhet.

Mest har hyran ökat för hyreslägenheter om 1 rum och kök, 48 procent, samt för små lägenheter utan kök, 45 procent. Genomsnittet för en lägenhet om 2 rum och kök ligger alla år på ungefär samma nivå som den totala genomsnittliga årshyran.

Figur 8 Genomsnittlig kvadratmeterhyra 1998 – 2011 efter lägenhetsstorlek. Index 1998 = 100.

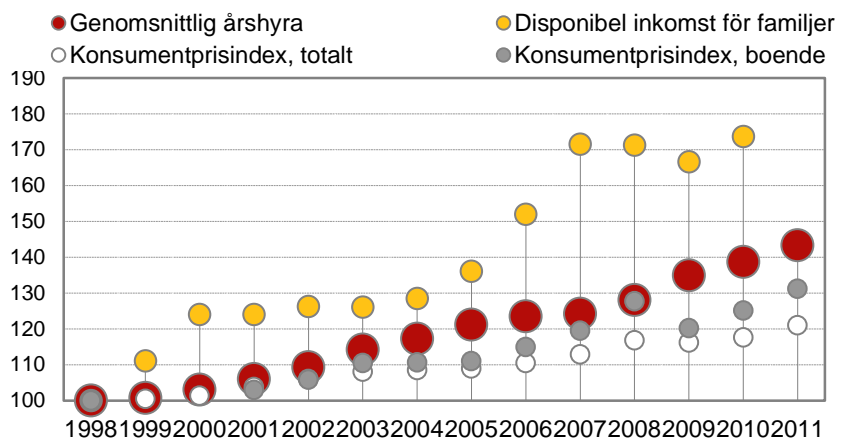


I figur 9 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran 1998-2011 med konsumentprisindex (KPI) – totalt och för boende – samt med utvecklingen av disponibel inkomst för familjer.

Under perioden har den genomsnittliga årshyran för samtliga lägenheter ökat med 43 procent. Det är mer än KPI som ökat med 21 procent under samma period, och även mer än KPI för boende som ökat med 31 procent.

Familjernas disponibla inkomster däremot har ökat mer. De senaste uppgifterna som finns redovisade för disponibla inkomsten för familjer är från år 2010. Den låg då på en nivå 74 procent högre än 1998.

Figur 9 Förändring av genomsnittlig årshyra, disponibel familjeinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 1998 – 2011. Index 1998 = 100.



4 Tabellbilaga

- | | |
|----------|---|
| Tabell 1 | Genomsnittlig årshyra år 2011 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |
| Tabell 2 | Genomsnittlig årshyra per kvm år 2011 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |
| Tabell 3 | Genomsnittlig bostadsyta i kvm år 2011 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |

Tabell 1 Genomsnittlig årshyra år 2011 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek

Allmännyttigt bostadsföretag							
Lägenhetsstorlek							
Värdeår	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Totalt
-1940	47 903	35 768	56 304	68 270	98 948	153 154	57 732
1941-1950	27 320	43 413	56 006	65 317	80 334	117 918	56 702
1951-1960	37 929	45 850	59 603	69 389	83 249	96 462	63 413
1961-1970	42 150	43 930	62 604	76 309	86 304	106 225	71 964
1971-1980	43 565	47 775	58 440	74 453	87 111	113 463	67 750
1981-1985	0	53 471	55 829	81 069	90 806	111 597	73 563
1986-1990	50 499	54 017	66 140	71 945	97 354	108 232	72 702
1991-1995	0	49 691	81 621	92 691	105 084	123 647	92 735
1991-2010	64 317	67 397	85 402	105 731	121 465	141 297	98 698
Totalt	42 008	46 537	62 796	76 493	91 464	112 647	69 678
Privata ägare							
Lägenhetsstorlek							
Värdeår	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Totalt
-1940	46 451	51 597	70 441	89 107	114 101	158 980	71 036
1941-1950	51 873	50 581	60 930	74 716	98 076	174 629	65 853
1951-1960	37 879	50 003	60 859	72 110	86 160	122 327	63 864
1961-1970	44 901	42 353	60 539	76 801	93 656	119 889	69 516
1971-1980	42 200	43 866	71 345	84 006	92 513	152 670	69 030
1981-1985	0	49 474	64 732	92 622	90 507	129 680	80 747
1986-1990	56 238	53 814	79 102	95 679	103 947	131 050	82 586
1991-1995	62 558	62 213	94 015	111 786	120 935	152 643	98 800
1991-2010	59 214	63 046	84 094	116 912	127 934	157 368	92 378
Totalt	45 889	50 687	67 227	82 570	101 409	141 360	71 539
Övriga ägare							
Lägenhetsstorlek							
Värdeår	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Totalt
Totalt	48 786	50 452	66 071	77 727	109 853	140 627	68 295

Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	
-1940	47 023	50 676	68 465	87 018	112 776	158 448	69 153
1941-1950	49 072	46 224	59 765	70 655	97 189	165 697	62 834
1951-1960	38 590	48 386	60 023	70 258	84 140	108 945	63 344
1961-1970	44 002	43 177	61 840	76 548	89 039	119 428	70 568
1971-1980	42 641	45 352	65 691	79 485	89 634	121 553	68 981
1981-1985	63 811	50 806	64 169	88 848	91 843	122 581	79 038
1986-1990	52 187	54 014	76 408	88 498	100 679	126 211	79 257
1991-1995	62 558	61 953	88 534	105 748	119 228	142 932	96 406
1991-2010	60 891	64 386	84 521	110 160	125 345	149 515	95 245
Totalt	44 991	49 655	65 566	79 563	96 604	132 253	70 651

Tabell 2 Genomsnittlig årshyra per kvm år 2011 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek

Allmännyttigt bostadsföretag							
Lägenhetsstorlek							
Värdeår	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Totalt
-1940	1 513	979	1 147	1 030	875	840	1 174
1941-1950	1 242	1 163	1 045	949	903	867	1 037
1951-1960	1 290	1 098	1 012	955	929	892	1 011
1961-1970	1 084	1 010	1 026	916	907	935	952
1971-1980	1 089	1 094	930	939	887	935	962
1981-1985	0	1 162	984	998	1 010	1 028	999
1986-1990	1 183	1 157	1 107	1 012	993	915	1 069
1991-1995	0	1 183	1 199	1 071	1 052	959	1 098
1991-2010	1 608	1 631	1 452	1 397	1 304	1 195	1 414
Totalt	1 260	1 126	1 076	1 001	975	953	1 051
Privata ägare							
Lägenhetsstorlek							
Värdeår	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Totalt
-1940	1 378	1 367	1 187	1 076	996	989	1 230
1941-1950	1 520	1 305	1 150	1 071	1 018	1 038	1 158
1951-1960	1 279	1 270	1 086	990	951	947	1 086
1961-1970	1 293	1 036	1 005	903	977	968	993
1971-1980	1 288	1 125	1 131	1 041	922	1 076	1 103
1981-1985	0	1 085	1 065	1 087	921	978	1 042
1986-1990	1 194	1 330	1 296	1 176	1 037	1 051	1 240
1991-1995	1 603	1 412	1 345	1 292	1 205	1 145	1 327
1991-2010	1 750	1 546	1 457	1 434	1 295	1 212	1 471
Totalt	1 384	1 306	1 163	1 047	1 012	1 002	1 160
Övriga ägare							
Lägenhetsstorlek							
Värdeår	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Totalt
Totalt	1 343	1 206	1 112	1 037	1 054	905	1 131

Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	
-1940	1 419	1 338	1 178	1 064	989	976	1 226
1941-1950	1 501	1 209	1 118	1 025	1 012	1 011	1 116
1951-1960	1 275	1 203	1 042	968	936	917	1 043
1961-1970	1 224	1 016	1 021	910	933	952	977
1971-1980	1 205	1 108	1 043	994	901	961	1 035
1981-1985	1 029	1 111	1 052	1 060	959	997	1 035
1986-1990	1 186	1 333	1 258	1 120	1 018	1 022	1 198
1991-1995	1 603	1 433	1 313	1 227	1 155	1 083	1 282
1991-2011	1 719	1 569	1 448	1 407	1 292	1 203	1 439
Totalt	1 343	1 257	1 129	1 025	994	984	1 117

Tabell 3 Genomsnittlig yta per kvm år 2011 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek

Allmännyttigt bostadsföretag							
Lägenhetsstorlek							
Värdeår	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Totalt
-1940	33	36	49	67	114	179	53
1941-1950	22	38	54	69	89	136	56
1951-1960	30	42	59	73	89	108	64
1961-1970	39	44	61	83	95	114	77
1971-1980	41	44	63	79	98	121	72
1981-1985	0	46	56	81	90	108	73
1986-1990	43	47	60	71	98	118	69
1991-1995	0	42	68	86	100	129	86
1991-2010	40	42	59	76	94	119	71
Totalt	34	42	59	77	94	119	68
Privata ägare							
Lägenhetsstorlek							
Värdeår	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Totalt
-1940	34	38	60	83	114	163	62
1941-1950	35	39	53	70	97	170	58
1951-1960	30	40	56	73	90	129	61
1961-1970	34	41	61	85	96	124	72
1971-1980	35	39	64	81	99	143	65
1981-1985	0	46	61	85	98	132	78
1986-1990	47	41	61	81	100	126	68
1991-1995	40	44	70	87	100	135	77
1991-2010	35	41	58	82	99	131	65
Totalt	34	39	58	79	100	142	64
Övriga ägare							
Lägenhetsstorlek							
Värdeår	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Totalt
Totalt	39	42	60	74	104	159	62

Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+ r/ 1+ rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	
-1940	34	38	59	82	114	165	60
1941-1950	34	39	54	69	97	164	58
1951-1960	31	41	58	73	90	119	63
1961-1970	36	43	61	84	96	126	74
1971-1980	37	41	63	80	99	126	69
1981-1985	62	46	61	84	96	123	77
1986-1990	44	41	61	79	99	124	68
1991-1995	40	43	68	86	103	133	78
1991-2010	36	41	59	79	98	126	68
Totalt	34	40	58	78	97	135	65



STADSLEDNINGSKONTORET
Stadshuset, 105 35 Stockholm
Telefon 08-508 29 000 Fax 08-508 29 970
www.stockholm.se