

Statistik om Stockholm

Hyror
Årsrapport 2017

Förord

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2017. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 1998–2017.

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). Under 2016 genomgick undersökningen en större förändring, vilket innebär att lägenhetsfördelningen är sammanslagen för de minsta respektive de största lägenhetsstorlekarna, värdeåren är omfördelade till sex perioder istället för tio och underlaget omfattar inte ägarkategorier. Årets rapport avser mätperioden 2017.

Uppgifterna i HiB är grundade på specialbearbetningar av undersökningen för Stockholms stad. De siffror som redovisas i rapporten baseras på de knappt 1 000 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.

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 2015.

Rapporten har sammanställts av Bilal Ata och Linnea Karlsson på Sweco Society AB på uppdrag av Stadsledningskontoret i Stockholms stad.

INNEHÅLL

1	Sammanfattning	3
2	Hyror 2017	4
2.1	Hyra efter lägenhetsstorlek	4
2.2	Hyra efter nybyggnadsår	5
2.3	Hyra efter område	5
3	Hyresutvecklingen 1998 till 2017	8

1 Sammanfattning

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i staden år 2017 var 1 285 (\pm 15) kronor. Det innebär en ökning med 2,5 procent jämfört med år 2016.

Hyresnivån är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är 1 454 (\pm 35) kronor i Inre staden, 1 219 (\pm 22) kronor i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 163 (\pm 23) kronor. Små lägenheter i Inre staden har högst hyra per kvadratmeter.

Lägenheter med byggnadsår 1961-har en genomsnittlig årshyra per kvm på 1 257 (\pm 18) kronor. Billigast årshyra återfinns i lägenheter med byggnadsår 1961-i Västerort, som ligger på 1 145 kronor (\pm 30) per kvm.

2 Hyror 2017

År 2017 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 285 kronor per kvadratmeter. Skattningen bedöms som mycket säker eftersom felmarginalen för det 95-procentiga konfidensintervallet uppgår till enbart +/-15 kronor.

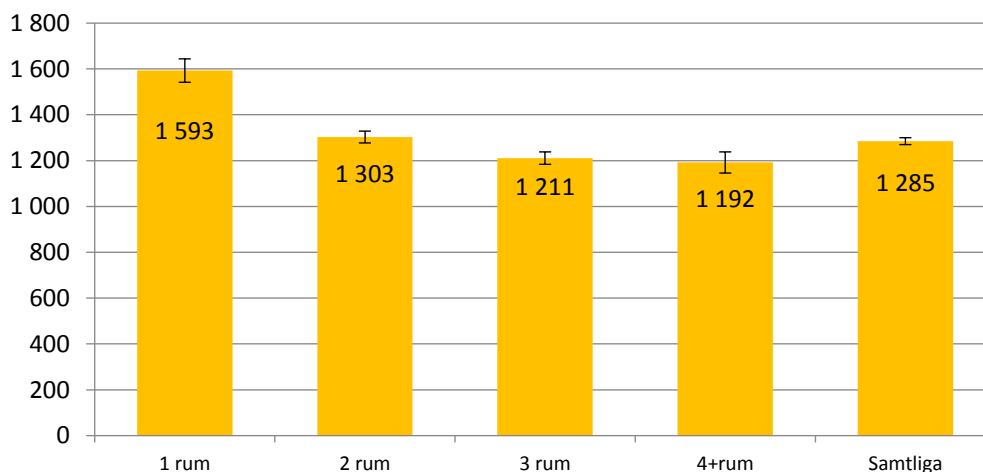
Jämfört med år 2016 har genomsnittshyran per kvadratmeter 2016 ökat med 2,5 procent¹.

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, till följd av att ett relativt litet urval lägenheter utan kök ingår i denna kategori i undersökningen.

Årshyran per kvadratmeter är generellt högre i små lägenhetsstorlekar. År 2017 varierade årsmedelhyran mellan 1 593 kronor per kvm för en lägenhet om ett rum eller mindre och 1 192 kronor per kvm för en lägenhet om fyra rum eller större.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2017

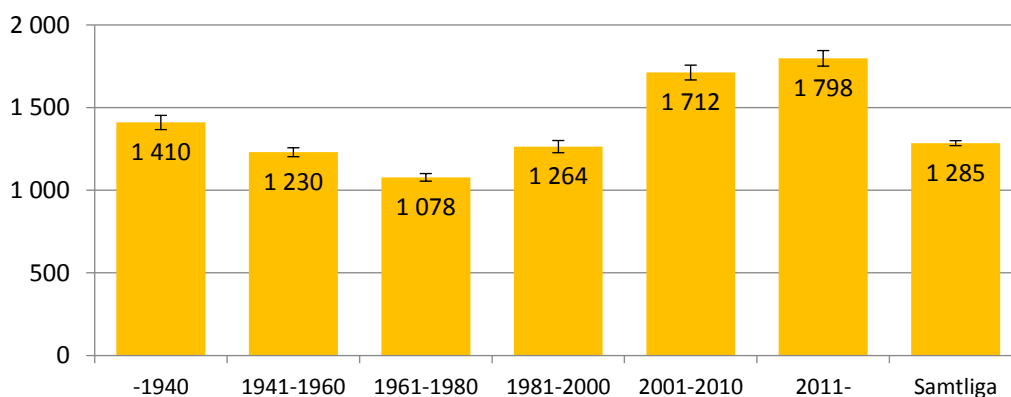


¹ I lägenhetsbeståndet ingår de lägenheter som genomgått stora förändringar (t.ex. stambyte)

2.2 Hyra efter nybyggnadsår

I figur 2 nedan redovisas genomsnittshyran för hela staden uppdelat på färdigställande år². Den genomsnittliga årshyran är som högst i lägenheter med färdigställande år 2011 och senare, för vilka den genomsnittliga årshyran uppgår till 1 798 kronor per kvm. För lägenheter som färdigställdes under perioden 1961–1980 är den genomsnittliga årshyran som lägst och uppgår till 1 078 kronor per kvm.

Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter färdigställandeår 2017

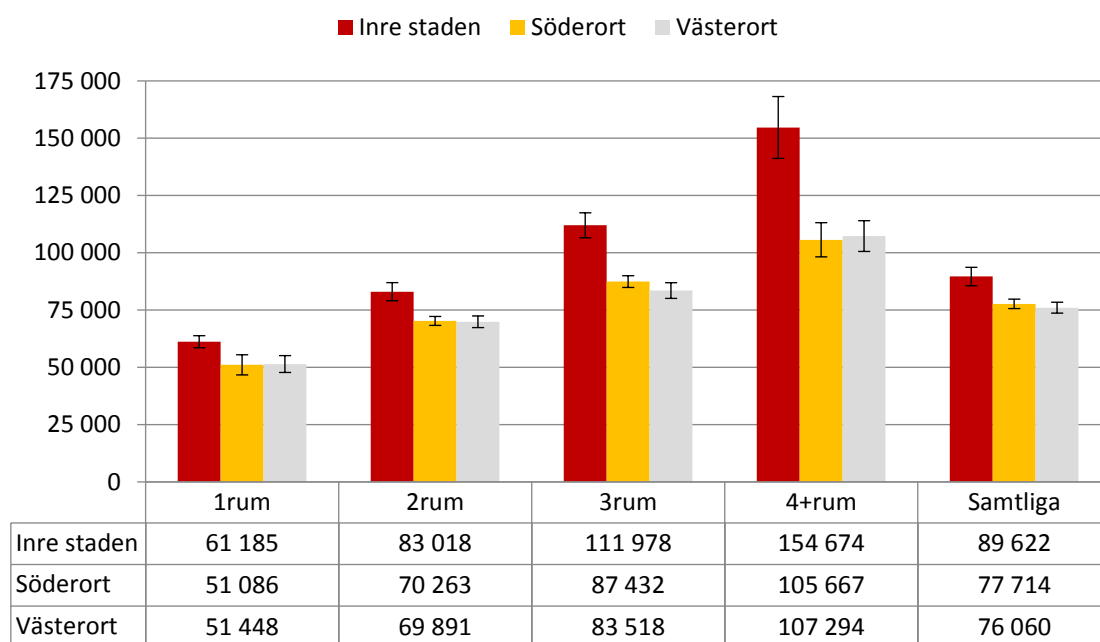


2.3 Hyra efter område

I figur 3 visas en översikt över årshyra per lägenhet fördelat på Inre staden, Söderort och Västerort. I fördelningen redovisas också årshyrans förändring mellan de olika lägenhetsstorlekarna i de respektive stadsområdena. 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.

² Värdeår: 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.

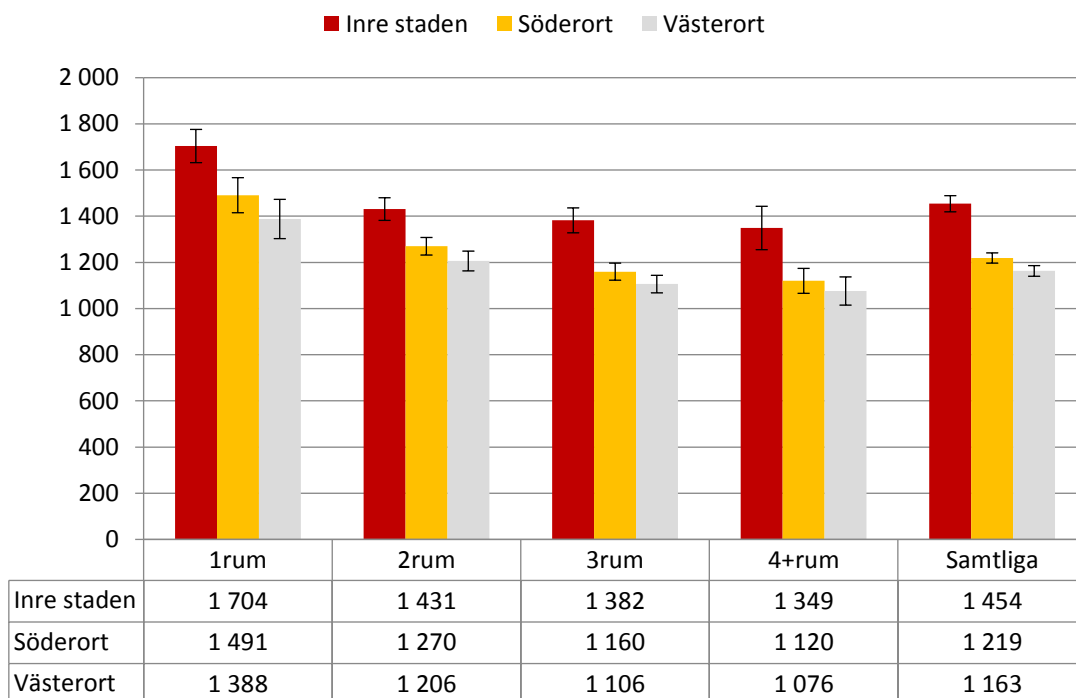
Figur 3 Årshyra efter område och lägenhetsstorlek 2017



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, 1 454 kronor jämfört med 1 219 kronor respektive 1 163 kronor per kvm.

Vid en jämförelse av de totala siffrorna mellan Söderort och Västerort går det att konstatera en reell hyresnivåskillnad för samtliga lägenhetsstorlekar, vilket beror på att det för två rum och kök finns en påvisbar hyresnivåskillnad. För de övriga lägenhetsstorlekarna går det däremot inte att påvisa någon reell hyresnivåskillnad.

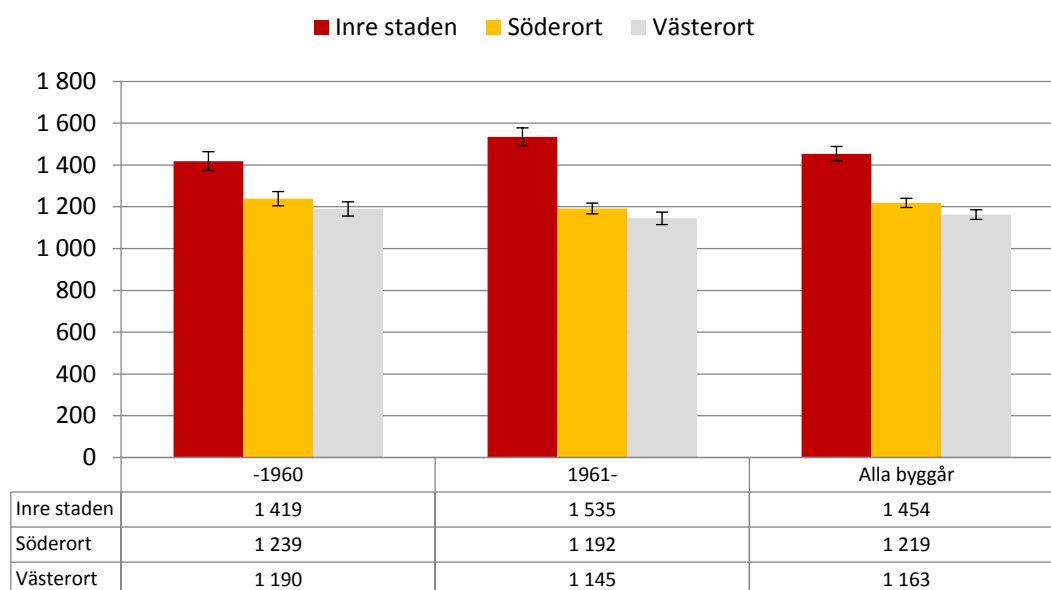
Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2017



I figur 5 visas årsmedelhyran per område uppdelat på fastigheternas byggår/färdigställande år. 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. Detta medför att osäkerheten i skattningarna blir extra stor när vi bryter materialet på både byggnadsår och område.

Det står dock klart att hyrorna är högre i Inre staden än i ytterstaden för samtliga byggnadsår, med undantag för äldre fastigheter med byggnadsår fram till 1940 i alla tre stadsområden. För dessa kan vi inte påvisa en statistisk säkerställd skillnad i hyresnivån.

Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och värdeår 2017



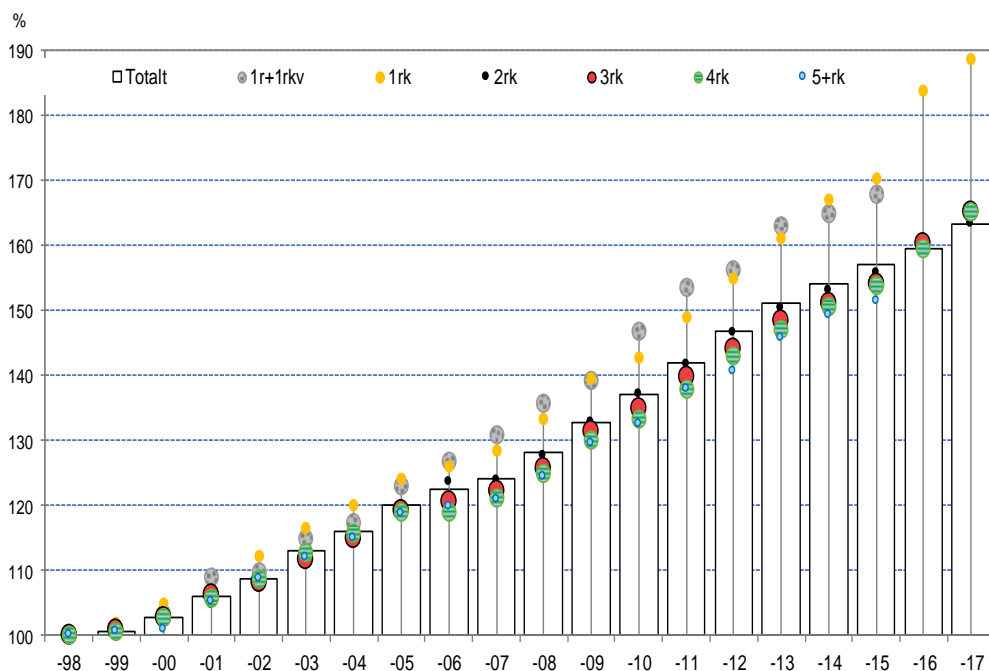
3 Hyresutvecklingen 1998 till 2017

I figur 6 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter³ för olika lägenhetsstorlekar från 1998 (indexår) till 2017. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 64 procent i staden som helhet.

Mest har hyran ökat för lägenheter med ett rum och kök, för vilka ökningen har uppgått till 89 procent.

³ Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

Figur 6 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 1998 – 2017 efter lägenhetsstorlek. Index 1998 = 100.



I figur 7 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvm⁴ under perioden 1998–2017 med konsumentprisindex (KPI) - totalt och för boende⁵ - samt med utvecklingen av disponibel inkomst⁶ för familjer i Stockholms stad.

Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 64 procent. Det är en större ökning än för både KPI och KPI för boende som har ökat med 25 respektive 32 procent under samma period.

Familjernas disponibla inkomster har däremot ökat mer än den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter. De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst för familjer är från år 2014. Dessa uppgifter visar en ökning med 111 procent jämfört med 1998.

⁴ Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

⁴ Konsumentprisindex (KPI) för boende: Det är den del av KPI som berör bostadskostnader.

⁵ 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 7 Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel familjeinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 1998 – 2017. Index 1998 = 100.

