

# Statistik om Stockholm

**Hyror** Årsrapport 2023

Publicerad: 2023-12-19



## FÖRORD

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2023. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 2016–2023.

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 till 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. I urvalet för Hyror i bostadslägenheter 2023 ingick 1 057 lägenheter i Stockholms kommun. Av dessa är det 972 lägenheter som ligger till grund för statistiken och övriga lägenheter är bortfall eller övertäckning.

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 sannolikhet det riktiga hyresmedelvärde för populationen. Dessa illustreras i figurerna.

Denna rapport är framtagen under oktober-november 2023. Mätperioden gällande hyrorna avser 2023, 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 2021, 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, hämtas från Statistiska Centralbyråns INKOPAK - en årlig inkomststatistik. Siffrorna gäller hushåll (18-år) med inkomst i Stockholms stad.

I tabell 2 redovisas årshyra/avgift för lägenheter som färdigställdes under år 2022. Tabellen baseras på en totalundersökning som SCB genomför av samtliga lägenheter som färdigställdes under året, vilket är orsaken till att det är en annan tidpunkt jämfört med övriga rapporten.

Denna rapport ingår i rapportserien ”Statistik om Stockholm” och är utarbetad av Eva Andersson, Sweco Sverige AB, på uppdrag av stadsledningskontoret, Stockholms stad.

Mer information om hyror i Stockholm finns på hemsidan:

<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/befolkning/>

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

FÖRORD.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	2
SAMMANFATTNING .....	3
HYROR 2023 .....	4
Hyra efter lägenhetsstorlek .....	4
Hyra efter nybyggnadsår.....	5
Hyra efter område.....	5
Hysesutvecklingen 2016 till 2023 .....	9
Hyra i nyproduktion.....	11

## **SAMMANFATTNING**

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i Stockholms stad år 2023 var 1 540 ( $\pm 16$ ) kronor jämfört med föregående års mätning som var 1 466 ( $\pm 17$ ) kronor. Vilket innebär en ökning med 4,8 procent jämfört med föregående år och är en statistiskt säkerställd ökning.

Hyresnivån är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är 1 726 ( $\pm 36$ ) kronor i Inre staden, 1 472 ( $\pm 21$ ) kronor i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 406 ( $\pm 28$ ) kronor. Vid en jämförelse av siffror mellan Söderort och Västerort går det inte konstatera en statistisk säkerställd hyresnivåskillnad.

Högst hyror per kvadratmeter återfinns i små lägenheter i Inre staden. Den genomsnittliga hyresnivån för 1 rum ligger på 1 965 ( $\pm 80$ ) kronor per kvadratmeter i Inre staden och för en hyreslägenhet i Söderort och Västerort ligger motsvarande nivåer på 1 860 ( $\pm 107$ ) kronor respektive 1 687 ( $\pm 124$ ) kronor.

I Västerort är den genomsnittliga hyran per kvadratmeter på samma nivå om byggnadsår är före 1960 eller efter 1961 medan i Inre staden är den genomsnittliga hyran betydligt högre om nybyggnadsåret är efter 1961 jämfört med om nybyggnadsåret är 1960 eller tidigare. Lägst årshyra återfinns i lägenheter med nybyggnadsår 1960 eller tidigare i Västerort med 1 399 kronor ( $\pm 43$ ) per kvadratmeter.

## HYROR 2023

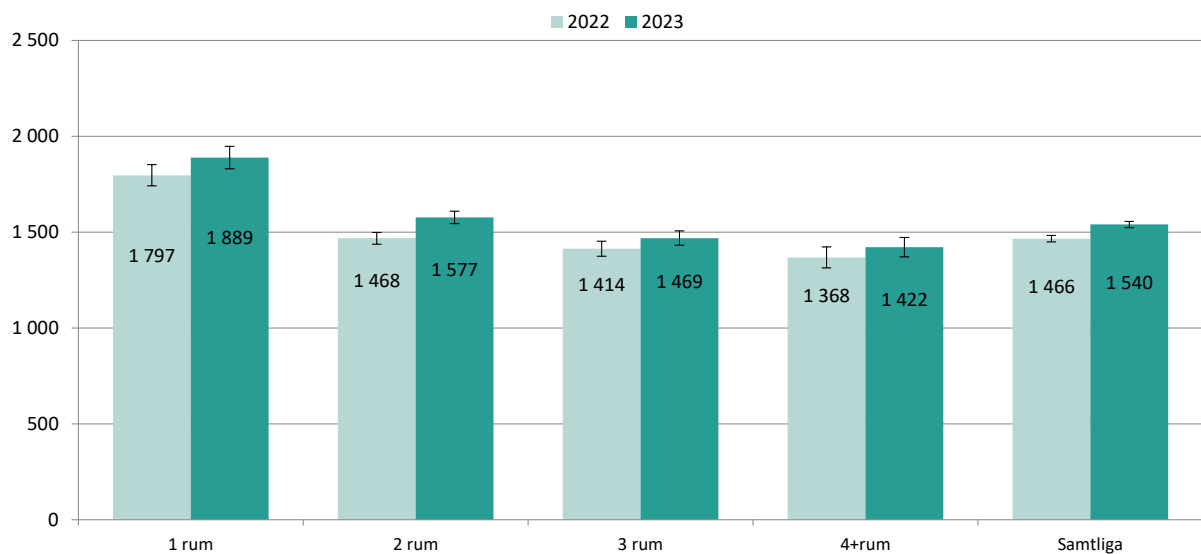
År 2023 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 540 kronor per kvadratmeter. Skattningen bedöms som mycket säker eftersom felmarginalen för det 95-procentiga konfidensintervallet uppgår till enbart ( $\pm 16$ ) kronor. Jämfört med år 2022 har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 4,8 procent<sup>1</sup>. Ökningen är statistiskt säkerställd vilket den inte var föregående år.

### Hyra efter lägenhetsstorlek

I figur 1 redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på lägenhetsstorlek för Stockholms stad<sup>2</sup>. I figuren visas även osäkerheten i skattningarna med hjälp av 95-procentiga konfidensintervall.

Årshyran per kvadratmeter är generellt högre i små lägenhetsstorlekar. År 2023 varierade årsmedelhyran mellan 1 889 kronor per kvm för en lägenhet om ett rum och 1 422 kronor per kvm för en lägenhet om fyra rum eller större. Jämfört med 2022 är endast förändring för lägenheter om 2 rum och kök statistiskt säkerställd, se nedan diagram.

**Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2022-2023**



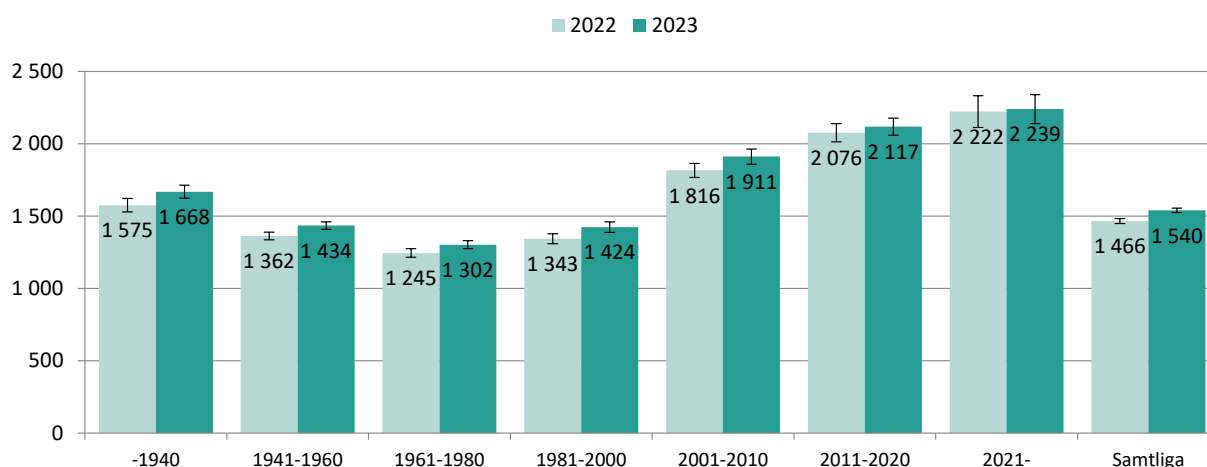
<sup>1</sup> I lägenhetsbeståndet ingår de lägenheter som genomgått stora förändringar (t.ex. stambyte).

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

### Hyra efter nybyggnadsår

I figur 2 nedan redovisas genomsnittshyran per kvadratmeter och år för hela staden uppdelat på nybyggnadsår<sup>3</sup>. Den genomsnittliga årshyran är som högst i lägenheter med färdigställande år 2021 och senare, för vilka den genomsnittliga årshyran uppgår till 2 239 kronor per kvm. För lägenheter som färdigställdes under perioden 1961–1980 är den genomsnittliga årshyran som lägst och uppgår till 1 302 kronor per kvm.

**Figur 2** Genomsnittlig årshyra per kvm efter nybyggnadsår 2022-2023



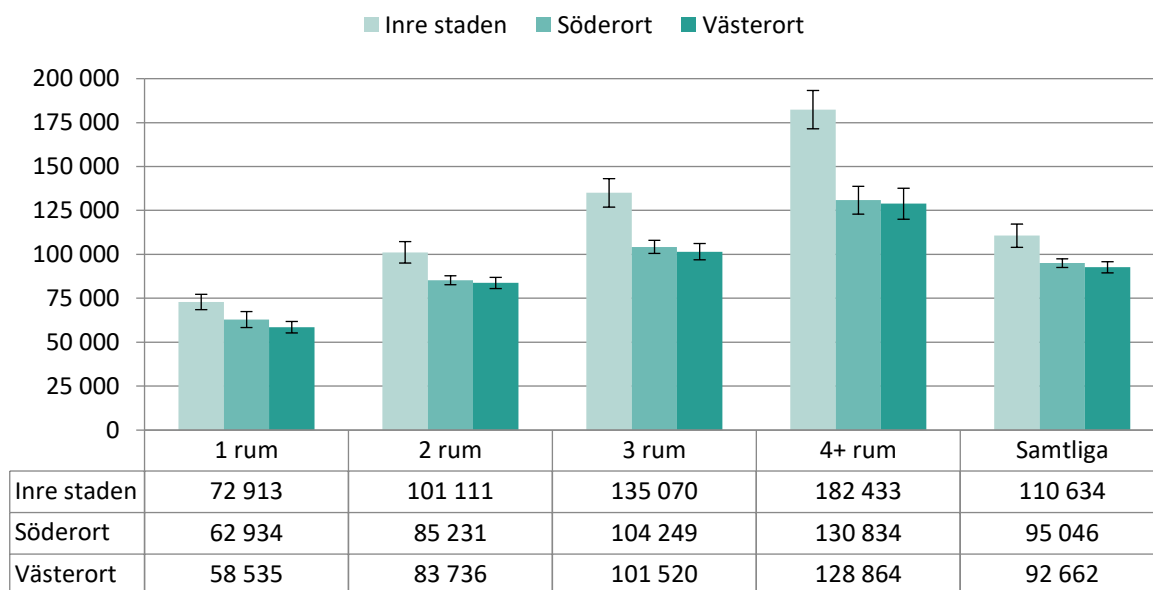
### Hyra efter område

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 samtliga lägenhetsstorlekar, vilket illustreras av att konfidensintervallen i nedan figur inte överlappar varandra.

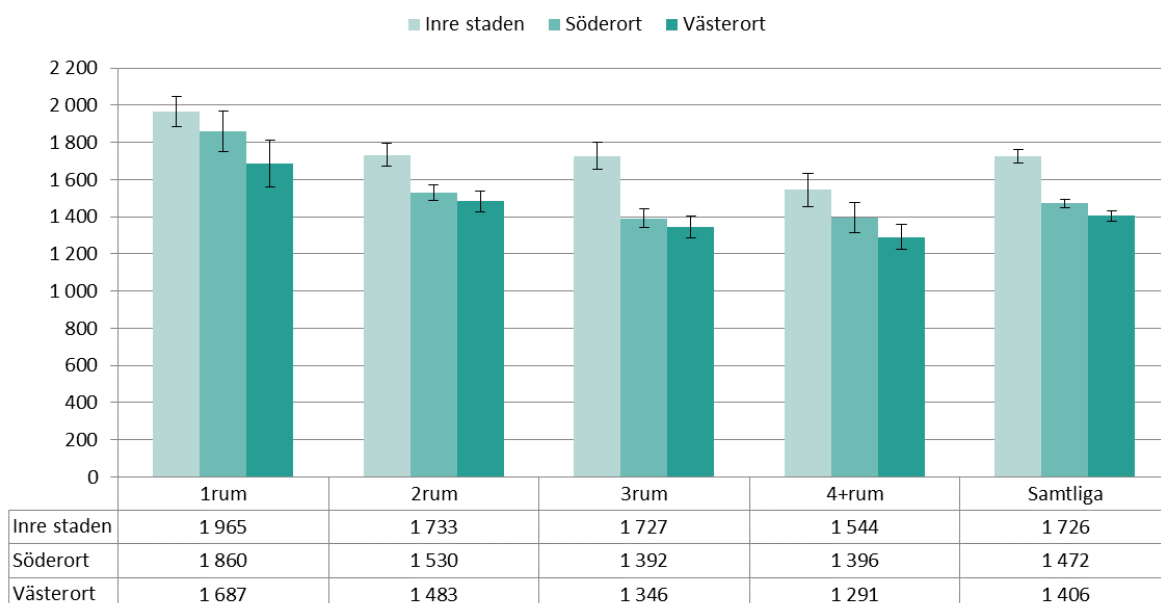
<sup>3</sup> För nybyggda hus är värdeåret detsamma som färdigställandeåret eller byggåret, dvs. det år då övervägande delen av byggnaden togs eller kunde tas i bruk. Efter större om- eller tillbyggnader fastställs ett nytt värdeår med beaktande av ombyggnadens omfattning. Detta görs av Skatteverket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

**Figur 3** Årshyra efter område och lägenhetsstorlek 2023



I figur 4 presenteras den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter 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 jämfört med i både Söderort och Västerort. Totalt sett är den genomsnittliga kvadratmeter hyran i Inre staden 1 726 kronor jämfört med 1 472 kronor i Söderort och 1 406 kronor i Västerort. Vid en jämförelse av siffrorna mellan Inre staden och Söderort går det konstatera att för 2 rum och kök samt 3 rum och kök finns en signifikant hyresnivåskillnad.

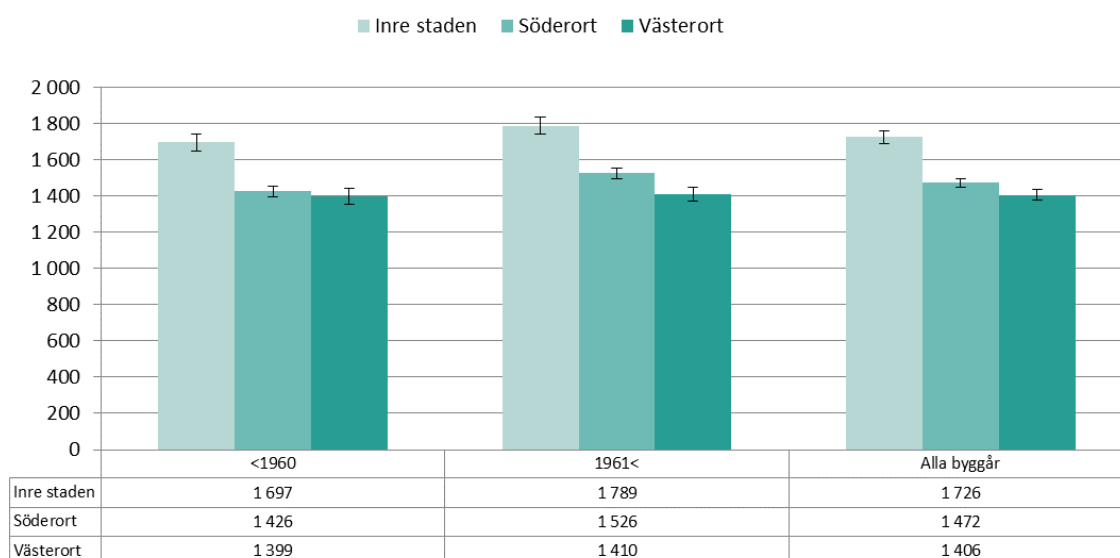
**Figur 4** Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2023





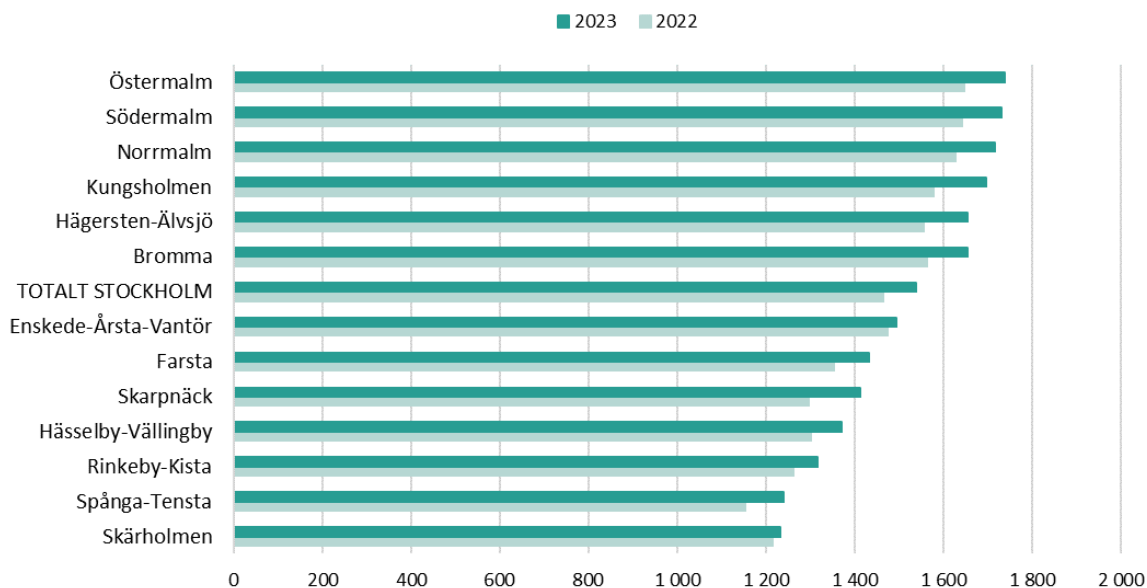
I figur 5 nedan visas årsmedelhyran per kvadratmeter och år per område uppdelat på fastigheternas nybyggnadsår, 1960 eller tidigare respektive 1961 och senare. I Stockholm föreligger en tydlig koppling mellan byggperiod och geografiskt område, eftersom de äldsta fastigheterna framför allt finns i Inre staden där 62 procent av lägenheterna i flerbostadshus som upplåts med hyresrätt byggdes 1940 eller tidigare. I Söderort är 69 procent av hyresrätterna i flerbostadshus uppförda mellan 1941 och 1970. Drygt två tredjedelar eller 67 procent av hyresrätterna i flerbostadshus i Västerort producerades 1951-1980. Det står dock klart att hyrorna är högre i Inre staden än i Ytterstaden för båda kategorierna. Lägst årshyra återfinns i lägenheter med nybyggnadsår 1960 eller tidigare i Västerort med 1 399 kronor ( $\pm 43$ ) per kvadratmeter. Inre staden är den genomsnittliga hyran 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 2023**



I figur 6 nedan redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på stadsdelsområden i staden. År 2023 varierade årshyran mellan 1 232 kronor per kvm och 1 740 kronor per kvm i jämförelse mellan lägsta och högsta hyresnivån. Högst kvadratmeterhyra återfanns på Östermalm och lägst i Skärholmen. I tabell 1 visas även de 95-procentiga konfidensintervallen. Jämfört med 2022 har hyran ökat i samtliga stadsdelområden, men ökning är inte statistiskt säkerställd i något område.

**Figur 6 Hyra i hyreslägenhet efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2022-2023**



Källa: SCB/Statistikdatabasen

**Tabell 1. Genomsnittlig hyresnivå efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2023**

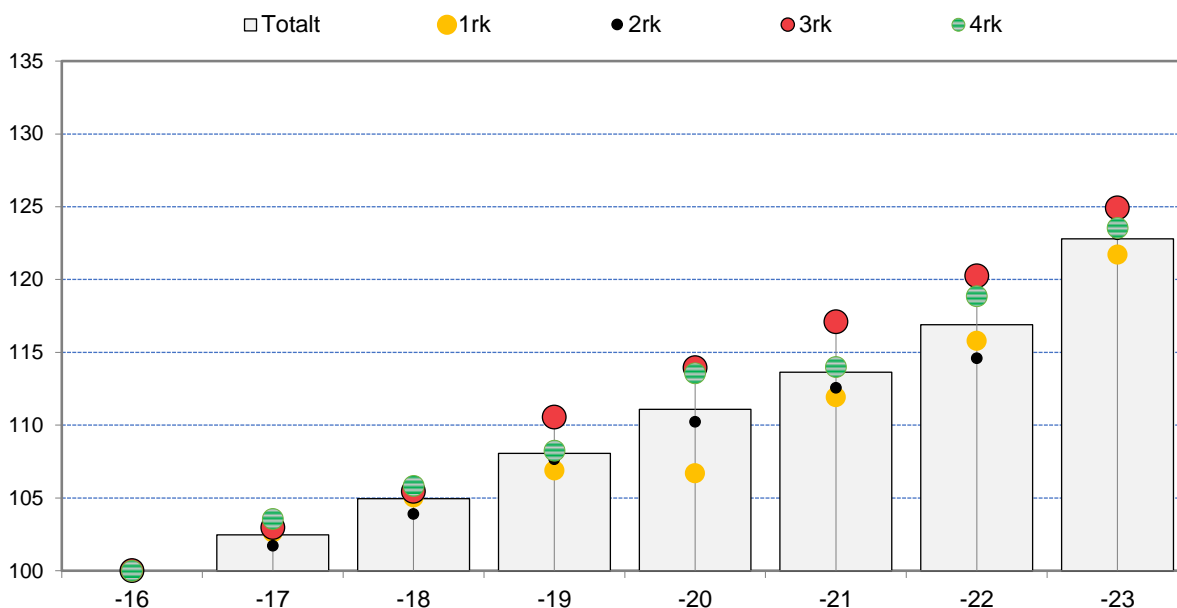
Stadsdelsområden	Medelhyra i hyreslägenhet	± Felmarginal, Medelhyra
Rinkeby-Kista	1 318	58
Spånga-Tensta	1 240	62
Hässelby-Vällingby	1 371	50
Bromma	1 654	78
Kungsholmen	1 696	99
Norrmalm	1 718	96
Östermalm	1 740	131
Södermalm	1 732	53
Enskede-Årsta-Vantör	1 494	66
Skarpnäck	1 412	96
Farsta	1 434	55
Skärholmen	1 232	65
Hägersten-Älvsjö	1 655	66
TOTALT STOCKHOLM	1 540	16

Källa: SCB/Statistikdatabasen

## Hyresutvecklingen 2016 till 2023

I figur 7 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter<sup>5</sup> för olika lägenhetsstorlekar från 2016 (basår för indexet) till och med 2023. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 23 procent i staden som helhet. Mest har hyran ökat för lägenheter med tre rum, där ökningen uppgått till 25 procent under samma period, följt av fyra rum med kök som ökat med 24 procent. Rumsstorlekarna som redovisas är 1 rum till 4 rum och kök.

**Figur 7 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 2016–2023 efter antal rum.**  
Index 2016 = 100.



I figur 8 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvadratmeter<sup>6</sup> under perioden 2016–2023 med konsumentprisindex (KPI) - totalt och för boende<sup>7</sup> - samt med utvecklingen av disponibel inkomst<sup>8</sup> för hushåll i Stockholms stad.

KPI totalt och KPI för boende ökade med 18 respektive 27 procent under perioden fram till 2022, särskilt stor var ökningen mellan 2021 och 2022 till följd av att inflationen tog fart under 2022. Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 23 procent, ökningen under 2023 var större jämfört med föregående år, vilken även det kan vara kopplat till inflationen. De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst är från 2021<sup>8</sup>. Åren 2016–2019 skänk den disponibla inkomsten för att öka under 2020–2021. I Figur 8 nedan syns en ökning med 8 procent av den disponibel inkomsten för hushåll jämfört med 2016.

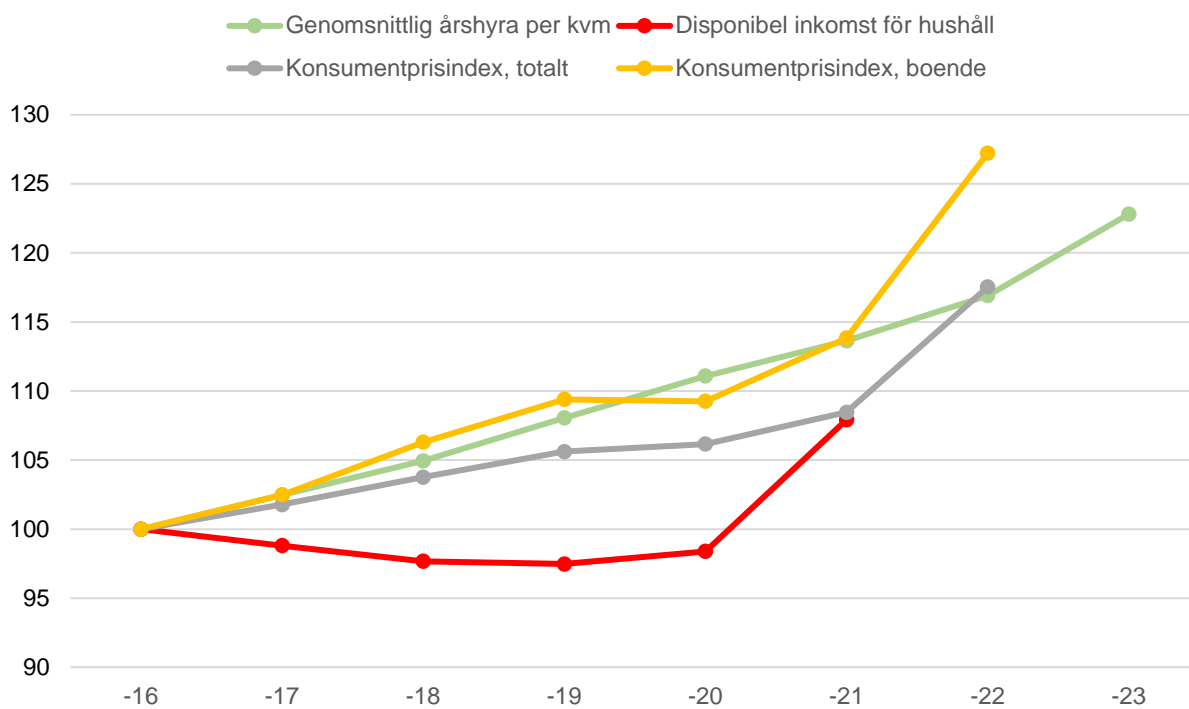
<sup>5</sup>Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

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

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

<sup>8</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.). I årets rapport har hela tidsserien uppdaterats då SCB från och med publiceringen av inkomster avseende 2021 tar hänsyn till att barn till föräldrar som inte lever tillsammans kan dela sitt boende mellan föräldrarna, så kallat växelvis boende.

**Figur 8** Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel hushållsinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 2016 – 2023. Index 2016 = 100.



## Hyra i nyproduktion

I tabellen nedan redovisas genomsnittlig årshyra/avgift i kronor per kvadratmeter och rumsstorlek. Av tabellen framgår det att det är betydligt lägre hyror i kooperativa företag i jämförelse med allmännyttiga och enskilda företag.

**Tabell 2. Årshyra/avgift kronor per kvadratmeter i nybyggnation**

<b>Årshyra/årsavgift vid färdigställandet för bostäder i flerbostadshus byggda 2018-2022 efter byggnadsföretagare och lägenhetsstorlek</b>							
	Lägenhetsstorlek						
	1 rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6+ rk
<i>Årshyra/avgift, kronor per m<sup>2</sup></i>							
<i>Allmännyttiga företag</i>							
2018	2 508	2 463	2 000	1 858	1 773	1 710	–
2019	2 650	2 476	2 288	2 053	1 978	1 760	–
2020	–	3 026	2 299	1 998	1 872	1 823	1 465
2021	–	2 142	2 095	1 949	1 924	1 857	–
2022	–	2 443	2 042	1 970	1 951	1 897	–
<i>Kooperativa företag</i>							
2018	724	721	682	691	634	600	–
2019	–	752	722	650	618	551	–
2020	–	783	745	697	663	657	–
2021	716	768	729	667	647	–	–
2022	–	903	727	681	623	600	–
<i>Enskilda företag</i>							
2018	–	2 681	2 318	2 116	2 080	2 002	–
2019	–	2 660	2 698	2 326	2 151	2 395	–
2020	–	2 373	2 373	2 156	1 931	2 095	–
2021	2 698	2 800	2 430	2 102	2 006	–	–
2022	–	2 866	2 381	2 126	2 171	2 021	–

Källa: SCB, Hyror i nybyggnation/Sweco

Anm. I denna redovisning ingår ej lägenheter i service- och kollektivhus och/eller lägenheter om 2 rkv.