

Statistik om Stockholm

Hyror Årsrapport 2021

Publicerad: 2021-12-10

FÖRORD

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2021. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 2016–2021.

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. De siffror som redovisas i rapporten baseras på de 977 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 sannolikhet det riktiga hyresmedelvärdet för populationen. Dessa illustreras i figurerna.

Denna rapport är framtagen under oktober 2021. Mätperioden gällande hyrorna avser 2021, 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 2019, 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.

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|---|
| SAMMANFATTNING | 3 |
| HYROR 2021 | 4 |
| Hyra efter lägenhetsstorlek | 4 |
| Hyra efter nybyggnadsår | 5 |
| Hyra efter område | 5 |
| Hysesutvecklingen 2016 till 2021 | 9 |

SAMMANFATTNING

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i Stockholms stad år 2021 var 1 425 (± 16) kronor jämfört med föregående års mätning som var 1 393 (± 17) kronor. Vilket innebär en ökning med 2,3 procent jämfört med föregående år. Ökningen är inte statistiskt säkerhetsställd men ökningen var statistiskt säkerhetsställd föregående år.

Hyresnivån är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är 1 594 (± 34) kronor i Inre staden, 1 355 (± 21) kronor i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 303 (± 30) kronor. Vid en jämförelse av siffror mellan Söderort och Västerort går det inte konstatera en statistisk säkerhetsställd hyresnivåskillnad.

Högst hyror återfinns i små lägenheter i Inre staden. Den genomsnittliga hyresnivån för 1 rum ligger på 1 810 (± 78) kronor per kvadratmeter i Inre staden och för en hyreslägenhet i Söderort och Västerort ligger motsvarande nivåer på 1 703 (± 119) kronor respektive 1 576 (± 114) 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 1 303 kronor (± 42) per kvadratmeter.

HYROR 2021

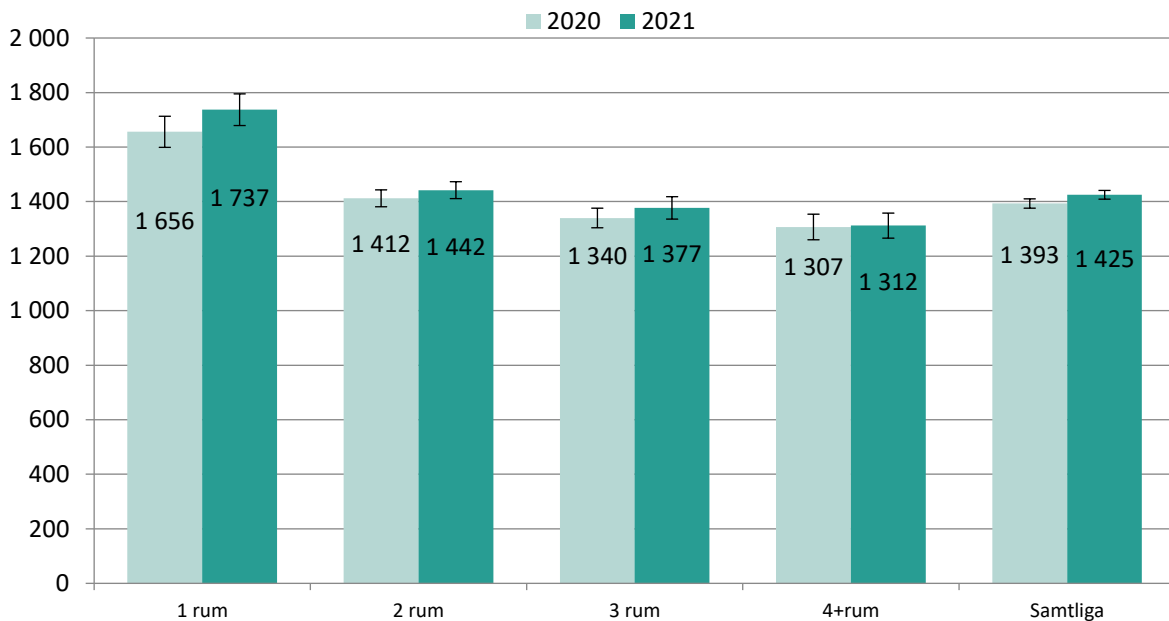
År 2021 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 425 kronor per kvadratmeter. Skattningen bedöms som mycket säker eftersom felmarginalen för det 95-procentiga konfidensintervallet uppgår till enbart (± 16) kronor. Jämfört med år 2020 har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 2,3 procent¹. Ökningen är inte statistiskt säkerställd men var det året innan då motsvarande ökning var 3,0 procent.

Hyra efter lägenhetsstorlek

I figur 1 redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på lägenhetsstorlek för Stockholms stad². I figuren visas även osäkerheten i skattningarna med hjälp av 95-procentiga konfidensintervall.

Årshyran per kvadratmeter är generellt högre i små lägenhetsstorlekar. År 2021 varierade årsmedelhyran mellan 1 737 kronor per kvm för en lägenhet om ett rum och 1 312 kronor per kvm för en lägenhet om fyra rum eller större. Jämfört med 2020 är ingen förändring statistiskt säkerställd, se nedan diagram.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2020-2021³

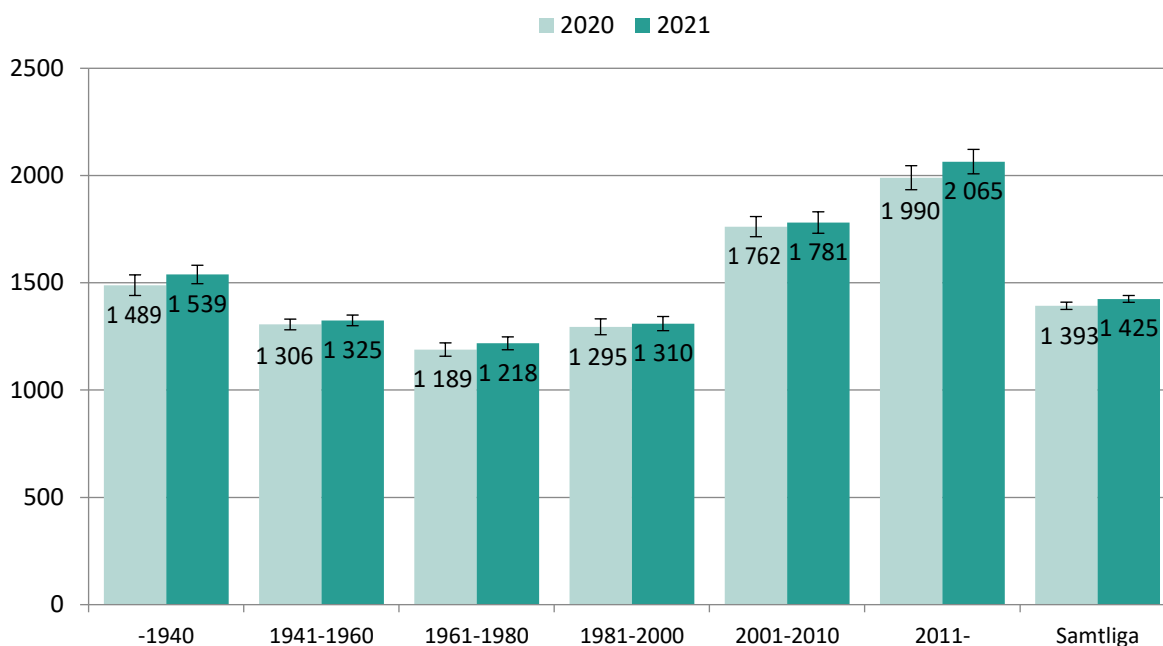


¹ I lägenhetsbeståndet ingår de lägenheter som genomgått stora förändringar (t.ex. stambyte).

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

Hyra efter nybyggnadsår

I figur 2 nedan redovisas genomsnittshyran per kvadratmeter och år 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 2 065 kronor per kvm. För lägenheter som färdigställdes under perioden 1961–1980 är den genomsnittliga årshyran som lägst och uppgår till 1 218 kronor per kvm.



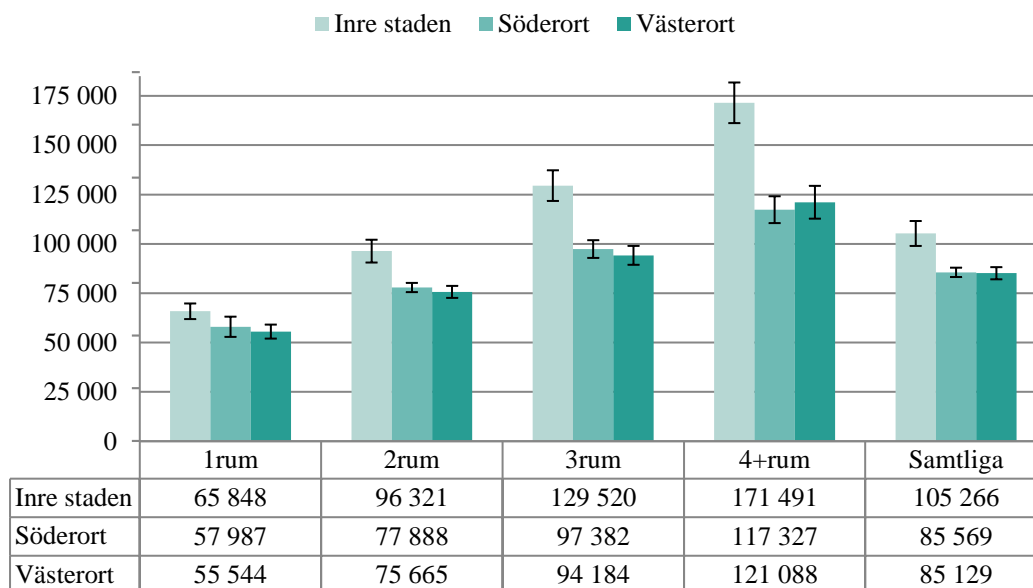
Hyra efter område

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 med undantag för ett rum och kök, vilket illustreras genom att konfidensintervallen i nedan figur 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.

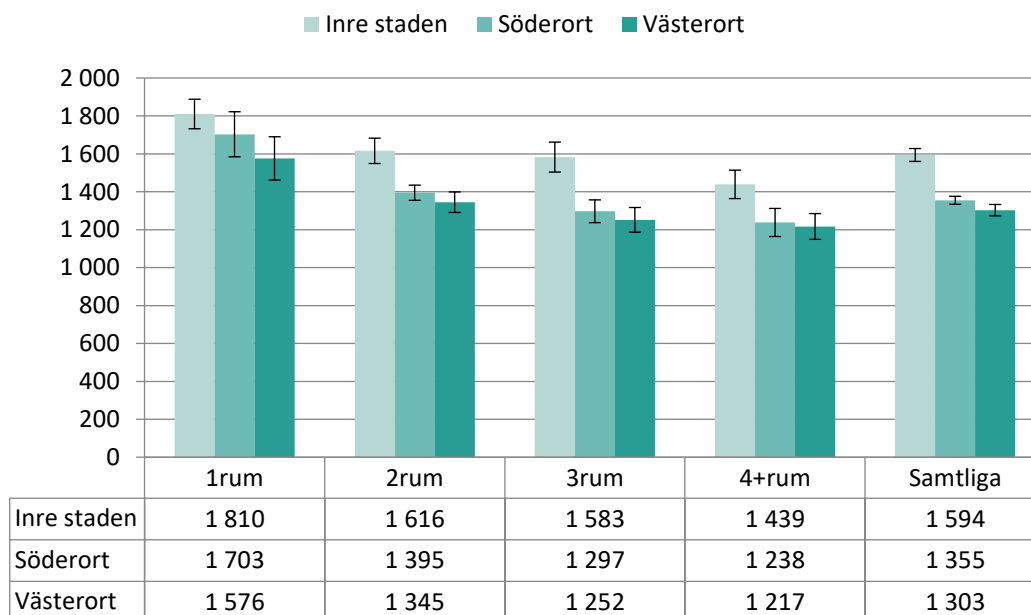
Figur 3 Årshyra efter område och lägenhetsstorlek 2021



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 än i Söderort och Västerort. Totalt sett är den genomsnittliga hyran 1 594 kronor jämfört med 1 355 kronor och jämfört med 1 303 kronor per kvm.

Vid en jämförelse av siffrorna mellan Söderort och Västerort går det inte att konstatera en statistiskt säkerställd hyresnivåskillnad.

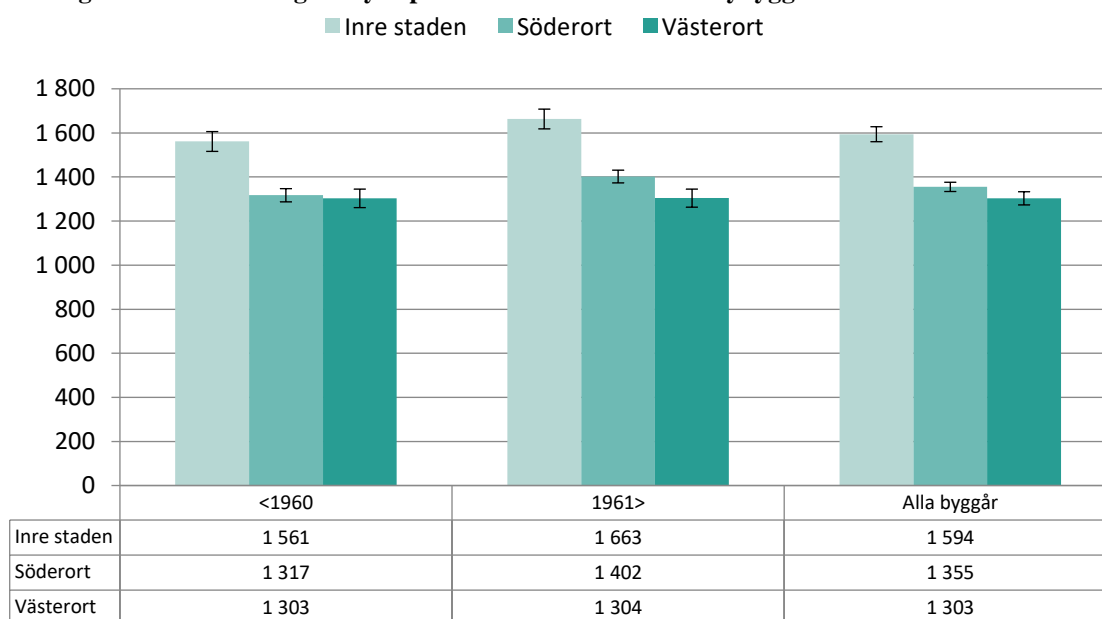
Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2021



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 medan exempelvis fastigheterna som byggdes mellan 1950- och 1970-talet framför allt finns i Yttre staden.

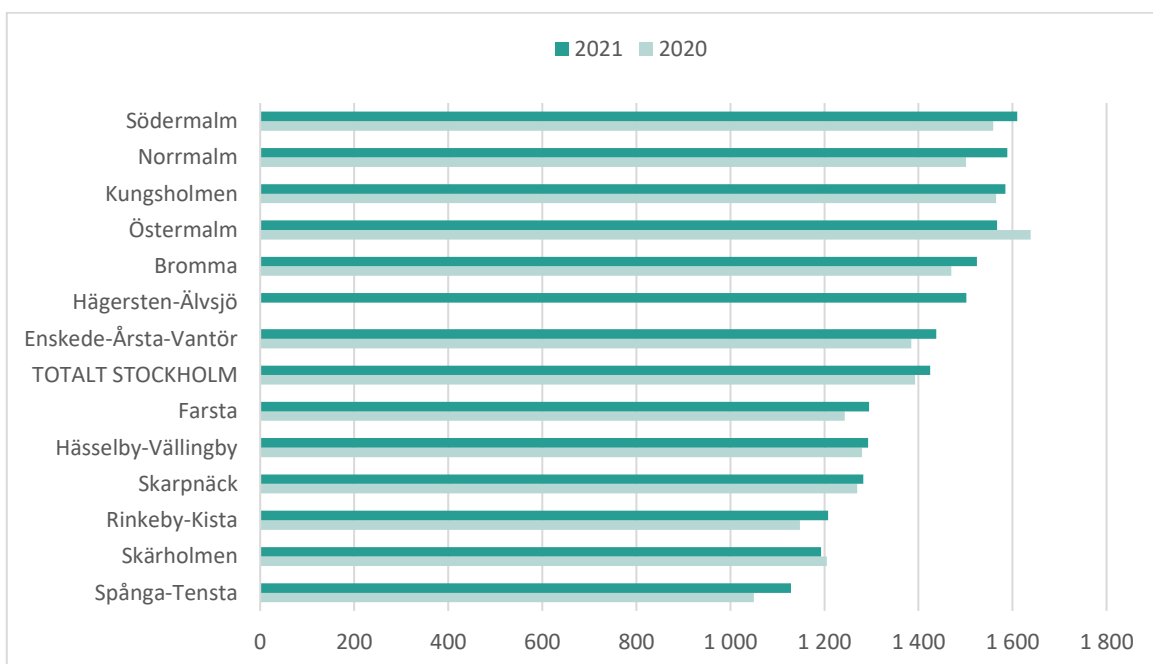
Det står dock klart att hyrorna är högre i Inre staden än i Ytterstaden för båda kategorierna. Lägst årshyra återfinns i lägenheter med nybyggnadsår 1960 eller tidigare i Västerort med 1 303 kronor (± 42) per kvadratmeter. I Västerort ligger också den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i samma nivå om det är byggt 1960 eller tidigare eller 1961 och senare. I Inre staden är den genomsnittliga hyran betydligt högre om nybyggnadsåret är från 1961 och framåt jämfört med om nybyggnadsåret är 1960 och eller tidigare vilket också är statistiskt säkerställt.

Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och nybyggnadsår 2021



I figur 6 nedan redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på stadsdelsområden i staden. År 2021 varierade årshyran mellan 1 129 kronor per kvm och 1 610 kronor per kvm i jämförelse mellan lägsta och högsta hyresnivån. I tabell 1 visas även de 95-procentiga konfidensintervallen. Här kan man se en hyressänkning jämfört med 2020 för Östermalm och Skärholmen. Högst hyra återfanns på Södermalm och lägst i Spånga-Tensta.

Figur 6 Hyra i hyreslägenhet efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2020-2021



Källa: SCB/Statistikdatabasen

Tabell 1. Genomsnittlig hyresnivå efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2021

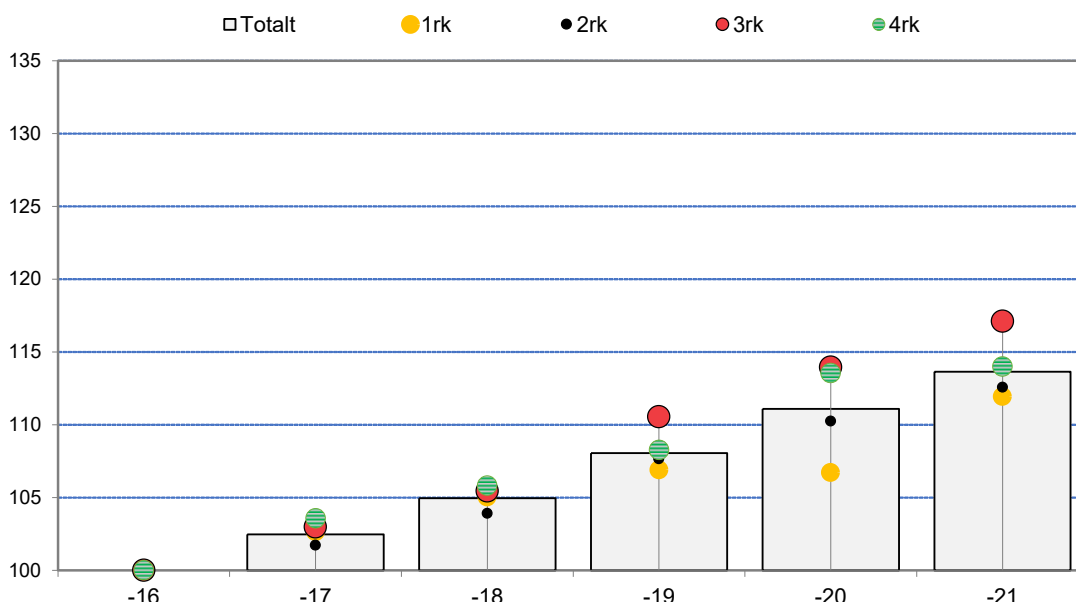
| Stadsdelsområden | Medelhyra i hyreslägenhet | ± Felmarginal, Medelhyra |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| Rinkeby-Kista | 1 208 | 63 |
| Spånga-Tensta | 1 129 | 61 |
| Hässelby-Vällingby | 1 293 | 47 |
| Bromma | 1 524 | 75 |
| Kungsholmen | 1 585 | 94 |
| Norrmalm | 1 589 | 103 |
| Östermalm | 1 567 | 111 |
| Södermalm | 1 610 | 53 |
| Enskede-Årsta-Vantör | 1 438 | 69 |
| Skarpnäck | 1 283 | 90 |
| Farsta | 1 295 | 49 |
| Hägersten-Älvsjö | 1 502 | 72 |
| Skärholmen | 1 193 | 64 |
| TOTALT STOCKHOLM | 1 425 | 16 |

Källa: SCB/Statistikdatabasen

Hyresutvecklingen 2016 till 2021

I figur 7 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter⁵ för olika lägenhetsstorlekar från 2016 (basår för indexet) till och med 2021. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 14 procent i staden som helhet. Mest har hyran ökat för lägenheter med tre rum, där ökningen uppgått till 17 procent under samma period, följt av fyra rum med kök som ökat med 14 procent. Rumsstorlekarna som redovisas är 1 rum till 4 rum och kök.

Figur 7 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 2016–2021 efter antal rum. Index 2016 = 100.



I figur 8 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvadratmeter⁶ under perioden 2016–2021 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 14 procent. Att jämföra med KPI totalt och KPI för boende som ökade med 6 respektive 9 procent under perioden fram till 2020. De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst är från 2019⁸, i Figur 8 nedan syns en ökning med 2 procent av den disponibel inkomsten för hushåll jämfört med 2016.

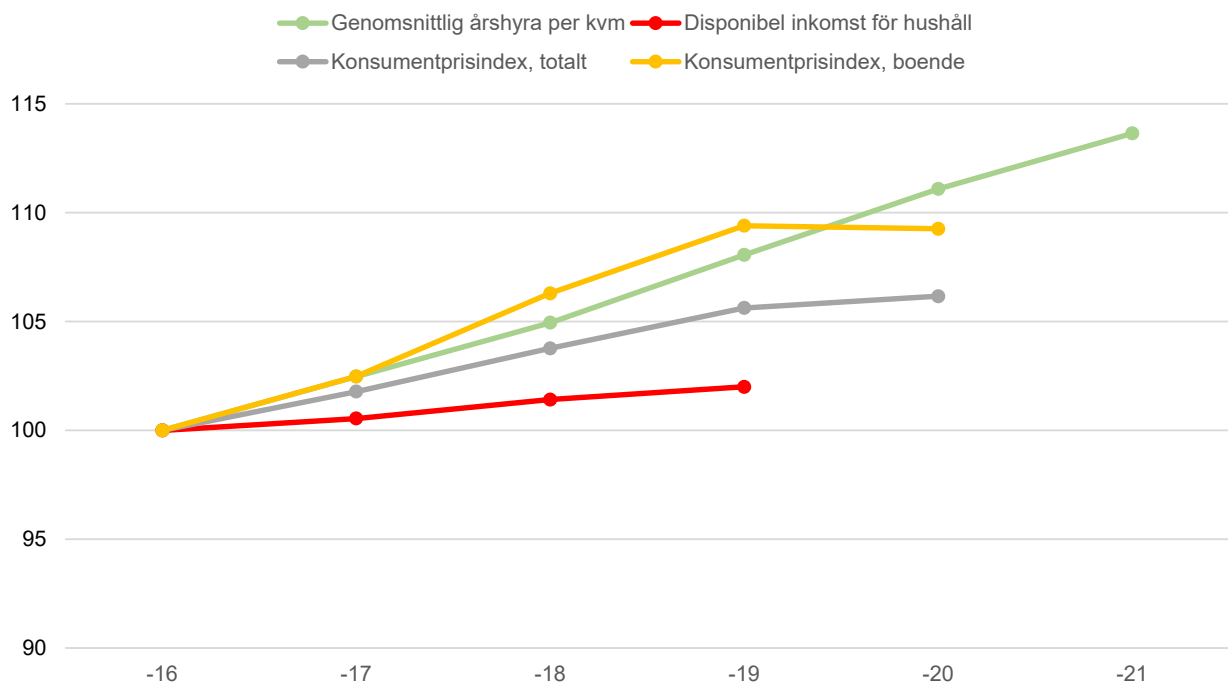
⁵Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

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.).

Figur 8 Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel hushållsinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 2016 – 2021. Index 2016 = 100.



Tabell 2. Årshyra/avgift kronor per kvadratmeter i nybyggnation

I nedan tabell 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. I jämförelse syns också en minskad nivå för samtliga lägenhetsstorlekar för enskilda företag mellan 2019 och 2020.

| Årshyra/årsavgift vid färdigställandet för bostäder i flerbostadshus byggda 2016-2020 efter byggnadsföretagare och lägenhetsstorlek | | | | | | | |
|--|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Lägenhetsstorlek | | | | | | |
| | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6+ |
| | rkv | rk | rk | rk | rk | rk | rk |
| <i>Årshyra/avgift, kronor per m²</i> | | | | | | | |
| <i>Allmännyttiga företag</i> | | | | | | | |
| 2016 | – | 1 976 | 2 047 | 1 815 | 1 738 | 1 632 | – |
| 2017 | – | – | 2 418 | 2 262 | 2 137 | 1 868 | – |
| 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 |
| <i>Kooperativa företag</i> | | | | | | | |
| 2016 | – | 757 | 718 | 679 | 664 | 639 | 784 |
| 2017 | – | 747 | 695 | 662 | 600 | 522 | – |
| 2018 | 724 | 721 | 682 | 691 | 634 | 600 | – |
| 2019 | – | 752 | 722 | 650 | 618 | 551 | – |
| 2020 | – | 783 | 745 | 697 | 663 | 657 | – |
| <i>Enskilda företag</i> | | | | | | | |
| 2016 | – | 2 545 | 2 323 | 1 979 | 1 987 | 1 697 | – |
| 2017 | – | 2 342 | 2 134 | 1 907 | 1 879 | 1 649 | – |
| 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 | – |
| Källa: SCB, Hyror i nybyggnation/Sweco | | | | | | | |
| Anm. I denna redovisning ingår ej lägenheter i service- och kollektivhus och/eller lägenheter om 2 rkv. | | | | | | | |
| Senast uppdaterad: 2021-12-08 | | | | | | | |