

# Statistik om Stockholm

**Hyror** Årsrapport 2022

Publicerad: 2022-12-07



## **FÖRORD**

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2022. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 2016–2022.

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 963 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 figurena.

Denna rapport är framtagen under oktober-november 2022. Mätperioden gällande hyrorna avser 2022, 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 2020, 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 2022 .....	4
Hyra efter lägenhetsstorlek .....	4
Hyra efter nybyggnadsår .....	5
Hyra efter område .....	5
Hyresutvecklingen 2016 till 2022 .....	9

## **SAMMANFATTNING**

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i Stockholms stad år 2022 var 1 466 ( $\pm 17$ ) kronor jämfört med föregående års mätning som var 1 425 ( $\pm 16$ ) kronor. Vilket innebär en ökning med 2,8 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 1 633 ( $\pm 37$ ) kronor i Inre staden, 1 405 ( $\pm 23$ ) kronor i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 334 ( $\pm 29$ ) kronor. Vid en jämförelse av siffror mellan Söderort och Västerort går det inte konstatera en statistisk säkerhetsställd hyresnivåskillnad.

Högst hyror per kvadratmeter återfinns i små lägenheter i Inre staden. Den genomsnittliga hyresnivån för 1 rum ligger på 1 858 ( $\pm 80$ ) kronor per kvadratmeter i Inre staden och för en hyreslägenhet i Söderort och Västerort ligger motsvarande nivåer på 1 768 ( $\pm 95$ ) kronor respektive 1 656 ( $\pm 129$ ) 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 1 323 kronor ( $\pm 42$ ) per kvadratmeter.

## HYROR 2022

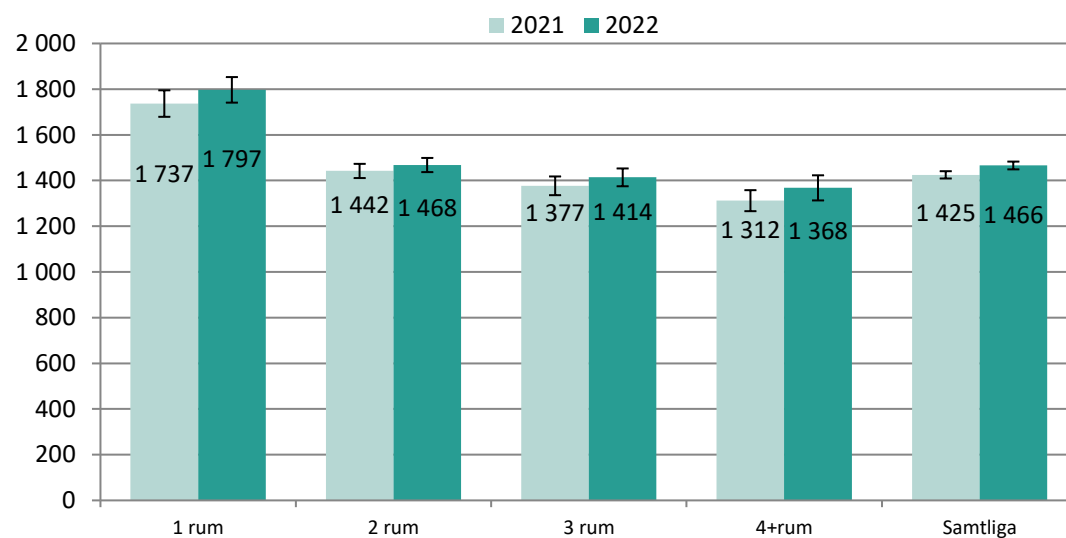
År 2022 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 466 kronor per kvadratmeter. Skattningen bedöms som mycket säker eftersom felmarginalen för det 95-procentiga konfidensintervallet uppgår till enbart  $\pm 17$  kronor. Jämfört med år 2021 har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 2,8 procent<sup>1</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 2022 varierade årsmedelhyran mellan 1 797 kronor per kvm för en lägenhet om ett rum och 1 368 kronor per kvm för en lägenhet om fyra rum eller större. Jämfört med 2021 är ingen förändring statistiskt säkerställd, se nedan diagram.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2021-2022<sup>2</sup>



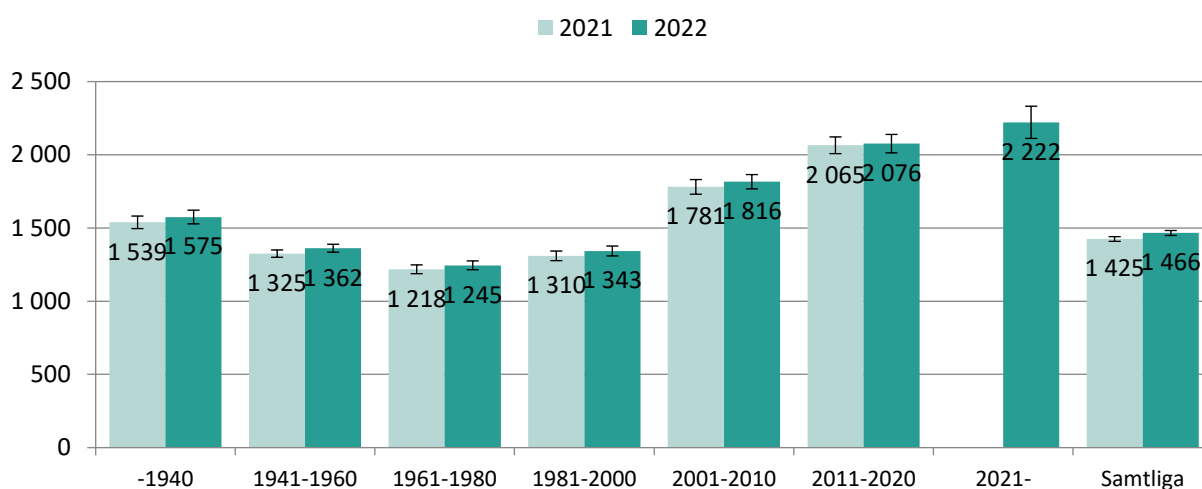
<sup>1</sup> I lägenhetsbeståndet ingår de lägenheter som genomgått stora förändringar (t.ex. stambyte).

<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 2 222 kronor per kvm. För lägenheter som färdigställdes under perioden 1961–1980 är den genomsnittliga årshyran som lägst och uppgår till 1 245 kronor per kvm.

**Figur 2** Genomsnittlig årshyra per kvm efter nybyggnadsår 2021-2022



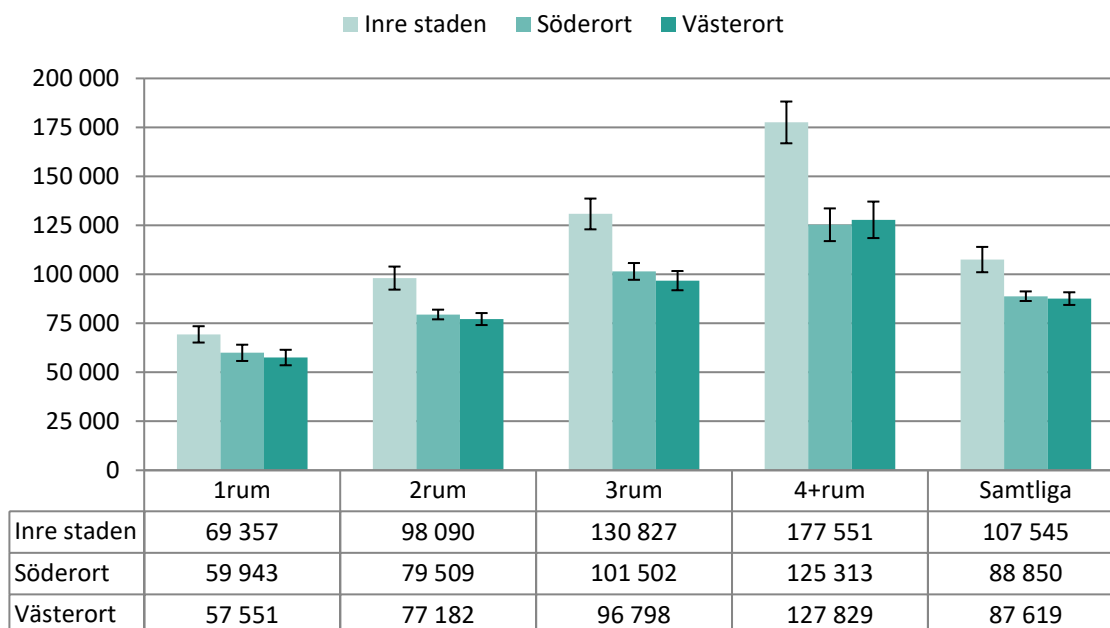
### Hyra efter område

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 genom att konfidensintervallen i nedan figur inte överlappar varandra.

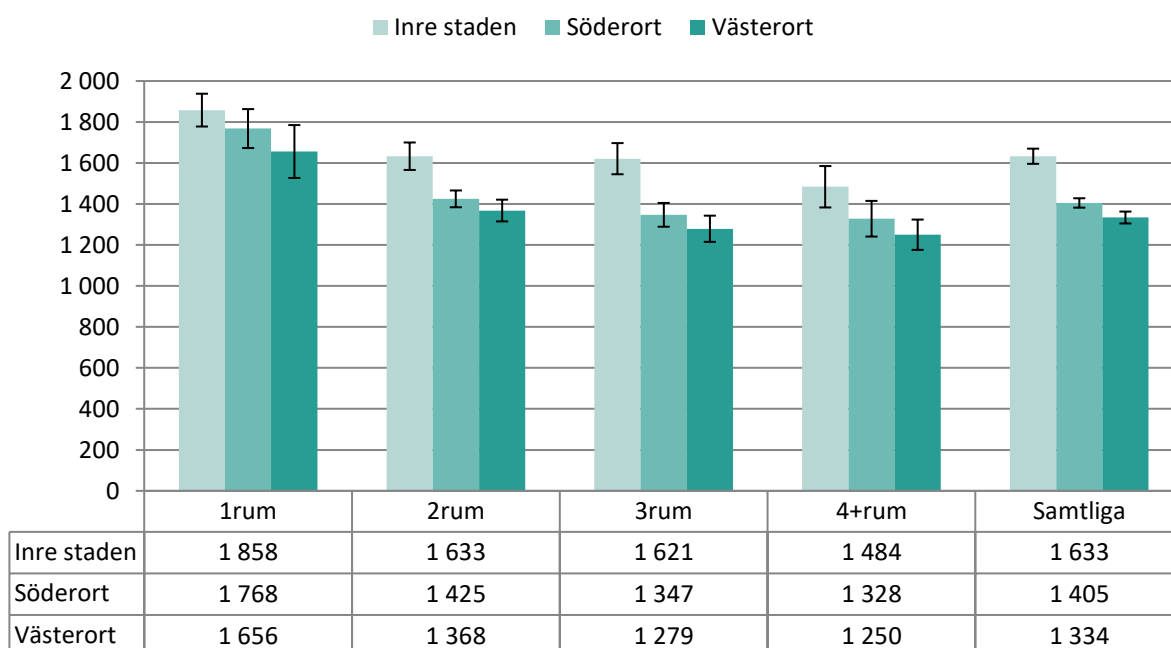
<sup>3</sup> För nybyggda hus är värdeåret detsamma som färdigställandeåret eller byggåret, dvs. det år då övervägande delen av byggnaden togs eller kunde tas i bruk. Efter större om- eller tillbyggnader fastställs ett nytt värdeår med beaktande av ombyggnadens omfattning. Detta görs av Skatteverket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

**Figur 3 Årshyra efter område och lägenhetsstorlek 2022**



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 1 633 kronor jämfört med 1 405 kronor och jämfört med 1 334 kronor per kvm. Vid en jämförelse av siffrorna mellan Söderort och Västerort går det konstatera att det är en signifikant hyresnivåskillnad totalt sett för samtliga lägenhetsstorlekar.

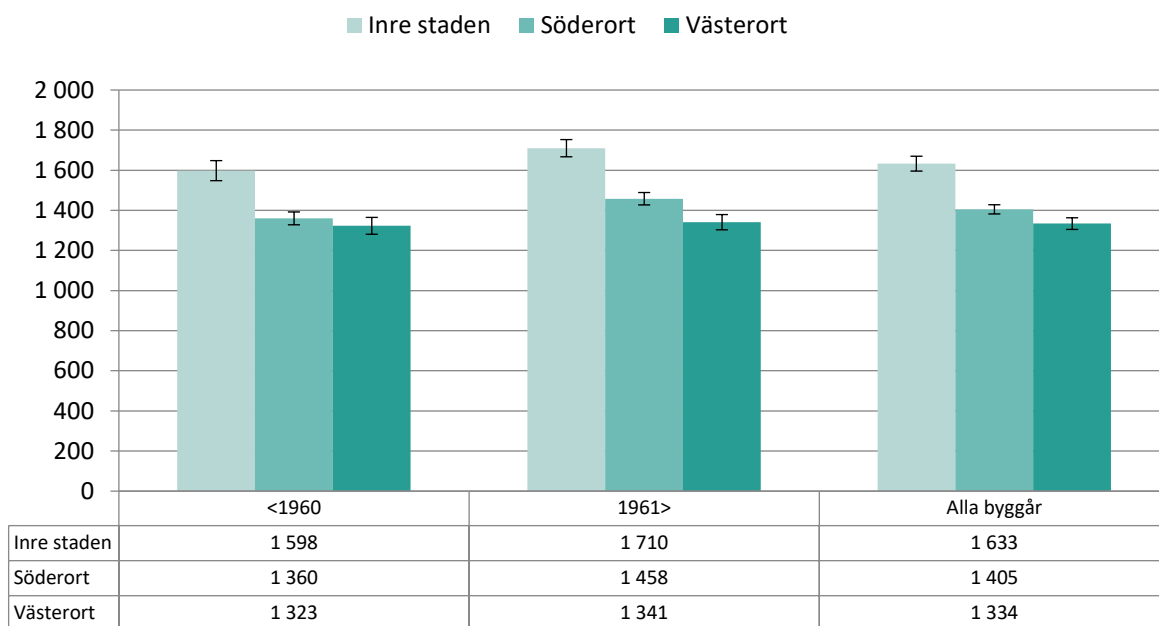
**Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2022**





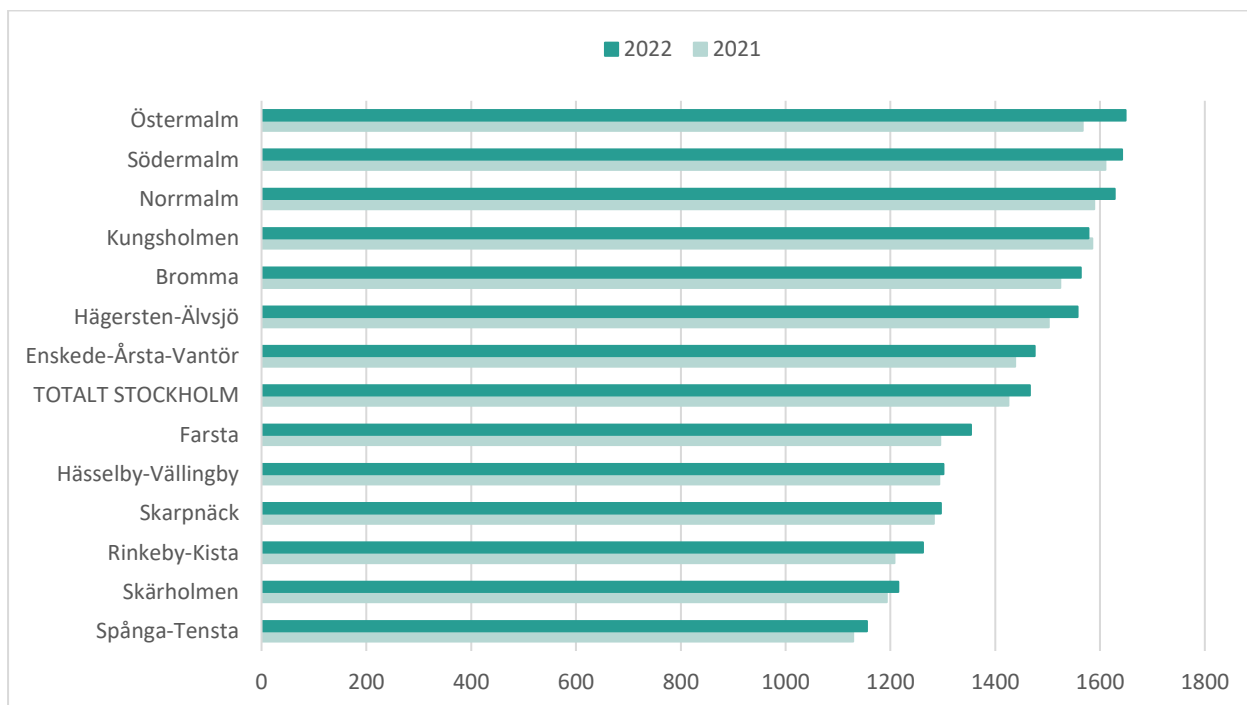
I figur 5 nedan visas årsmedelhyran per kvadratmeter och år per område uppdelat på fastigheternas nybyggnadsår, 1960 eller tidigare respektive 1961 och senare. I Stockholm föreligger en tydlig koppling mellan byggperiod och geografiskt område, i Inre staden och Söderort är hyran betydligt högre för bostäder som är byggda efter 1961 jämfört med Västerort. Det är troligt att detta förklaras av att bostäderna i Inre staden och Söderort byggda efter 1960, har ett större inslag av nyare bostäder än i Västerort. 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 1 323 kronor ( $\pm 42$ ) 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 vilket också är statistiskt säkerställt.

**Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och nybyggnadsår 2022**



I figur 6 nedan redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på stadsdelsområden i staden. År 2021 varierade årshyran mellan 1 155 kronor per kvm och 1 649 kronor per kvm i jämförelse mellan lägsta och högsta hyresnivån. Högst hyra återfanns på Östermalm och lägst i Spånga-Tensta. I tabell 1 visas även de 95-procentiga konfidensintervallen. Här kan man se en minskad genomsnittshyra för Kungsholmen, som kan bero på att lägenhetssammansättningen förändrats.

**Figur 6 Hyra i hyreslägenhet efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2021-2022**



Källa: SCB/Statistikdatabasen

**Tabell 1. Genomsnittlig hyresnivå efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2022**

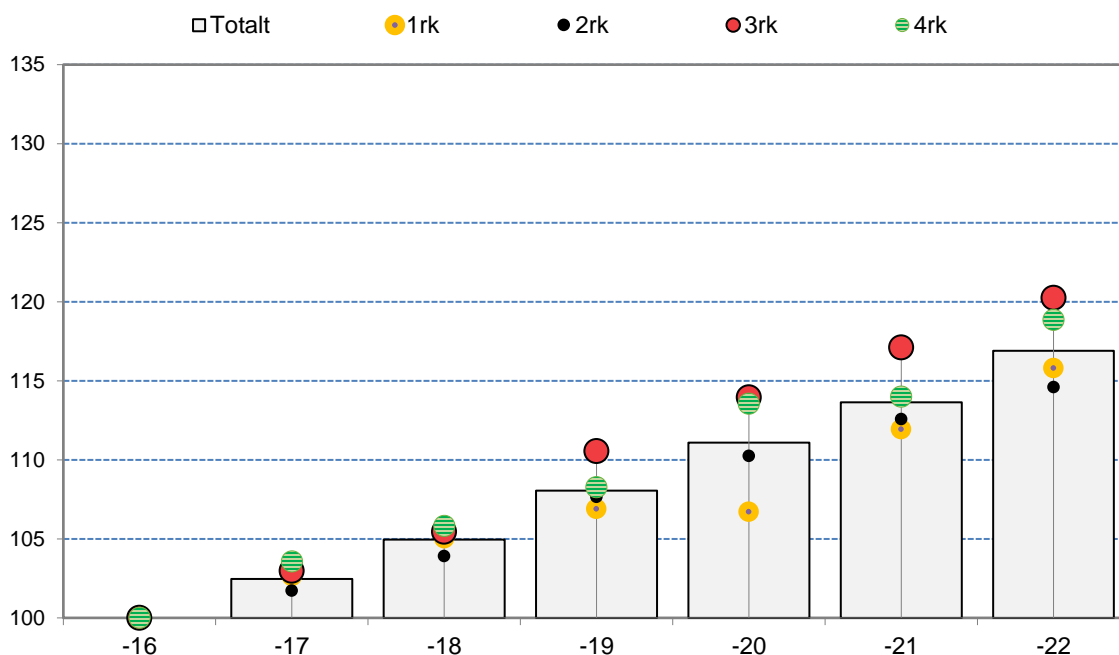
Stadsdelsområden	Medelhyra i hyreslägenhet	± Felmarginal, Medelhyra
Rinkeby-Kista	1 262	68
Spånga-Tensta	1 155	55
Hässelby-Vällingby	1 301	46
Bromma	1 563	78
Kungsholmen	1 578	95
Norrmalm	1 628	122
Östermalm	1 649	132
Södermalm	1 642	52
Enskede-Årsta-Vantör	1 475	75
Skarpnäck	1 296	92
Farsta	1 354	54
Hägersten-Älvsjö	1 557	69
Skärholmen	1 215	72
TOTALT STOCKHOLM	1 466	17

Källa: SCB/Statistikdatabasen

## Hyresutvecklingen 2016 till 2022

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 2022. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 17 procent i staden som helhet. Mest har hyran ökat för lägenheter med tre rum, där ökningen uppgått till 20 procent under samma period, följt av fyra rum med kök som ökat med 19 procent. Rumsstorlekarna som redovisas är 1 rum till 4 rum och kök.

**Figur 7 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 2016–2022 efter antal rum. Index 2016 = 100.**



I figur 8 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvadratmeter<sup>6</sup> under perioden 2016–2022 med konsumentprisindex (KPI) - totalt och för boende<sup>7</sup> - samt med utvecklingen av disponibel inkomst<sup>8</sup> för hushåll i Stockholms stad.

Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 17 procent. Att jämföra med KPI totalt och KPI för boende som ökade med 8 respektive 14 procent under perioden fram till 2021. De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst är från 2020<sup>8</sup>, i Figur 8 nedan syns en ökning med 6 procent av den disponibel inkomsten för hushåll jämfört med 2016.

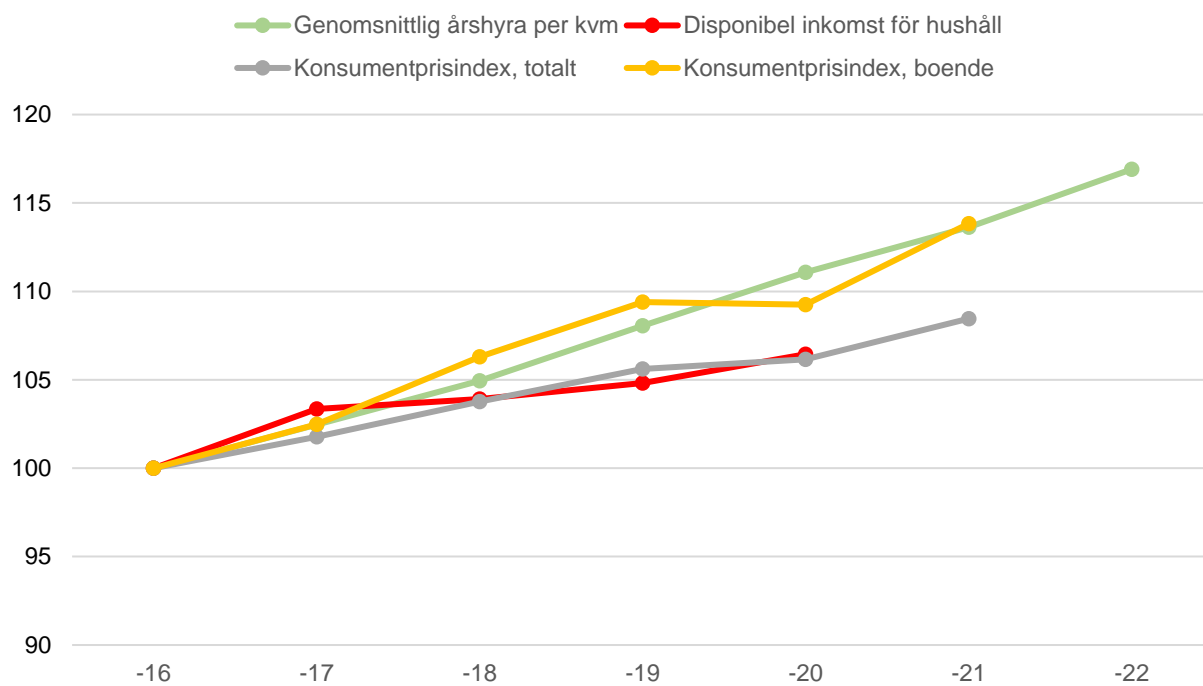
<sup>5</sup>Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

<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.).

**Figur 8** Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel hushållsinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 2016 – 2022. 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.

**Årshyra/årsavgift vid färdigställandet för bostäder i flerbosadshus byggda 2017-2021 efter byggnadsföretagar och lägenhetsstorlek**

Årshyra/avgift, kronor per m <sup>2</sup>							
	1rkv	1 rk	2rk	3rk	4rk	5rk	6+rk
<i>Allmännyttiga företag</i>							
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
2021	–	2 142	2 095	1 949	1 924	1 857	–
<i>Kooperativa företag</i>							
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	–
2021	716	768	729	667	647	–	–
<i>Enskilda företag</i>							
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	–
2021	2 698	2 800	2 430	2 102	2 006	–	–

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: 2022-11-07