

Statistik om Stockholm

Hyror Årsrapport 2018

Publicerad: 2018-11-27

FÖRORD

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2018. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 1998–2018.

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 blev sammanslagen för de minsta respektive de största lägenhetsstorlekarna, värdeåren ersattes med nybyggnadsår till sex perioder istället för de tidigare tio perioderna, och rapporten redovisas inte längre efter ägarkategorier.

Uppgifterna i HiB är grundade på specialbearbetningar av undersökningen för Stockholms stad. De siffror som redovisas i rapporten baseras på de 912 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 hyresmedelvärde för populationen. Dessa illustreras i figurerna.

Rapporten är framtagen under november 2018, mätperioden avser likaså samma år. Uppgifter gällande inkomststatistiken avser i sin tur 2016, eftersläpningen beror på grundmaterialet, som hämtas ur taxeringsuppgifter som Statistiska centralbyrån (SCB) får från Skatteverket.

De disponibla familje- och hushållsinkomster som ställts i relation till hyresutvecklingen i rapporten, har hämtats från Statistiska Centralbyråns INKOPAK - en årlig inkomststatistik. Siffrorna gäller hushåll (20- år) med inkomst i Stockholm stad. Den disponibla inkomsten redovisades på familjenivå före 2015 och redovisas sedan dess efter hushållsnivå, vilket innebär att jämförelse avseende längre tidsserier bör göras försiktigt.

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
HYROR 2018	4
Hyra efter lägenhetsstorlek	4
Hyra efter nybyggnadsår	5
Hyra efter område	5
HYRESUTVECKLINGEN 1998 TILL 2018	9

SAMMANFATTNING

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i staden år 2018 var 1 316 (\pm 15) kronor. Det innebär en ökning med 2,4 procent jämfört med år 2017.

Hyresnivån är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är 1 488 (\pm 35) kronor i Inre staden, 1 253 (\pm 22) kronor i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 190 (\pm 23) kronor.

Små lägenheter i Inre staden har högst hyra per kvadratmeter. Den genomsnittliga hyresnivån för 1 rum ligger på 1716 kronor i Inre staden och för en hyreslägenhet i Söderort respektive Västerort ligger den genomsnittliga årshyran på 1571 kronor och 1433 kronor.

Lägenheter med byggnadsår 1961- har en genomsnittlig årshyra per kvm på 1 304 (\pm 19) kronor. Billigast årshyra återfinns i lägenheter med byggnadsår -1960 i Västerort, som ligger på 1 175 kronor (\pm 30) per kvm.

HYROR 2018

År 2018 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 316 kronor per kvadratmeter. Skattningen bedöms som mycket säker eftersom felmarginalen för det 95-procentiga konfidensintervallet uppgår till enbart +/-15 kronor.

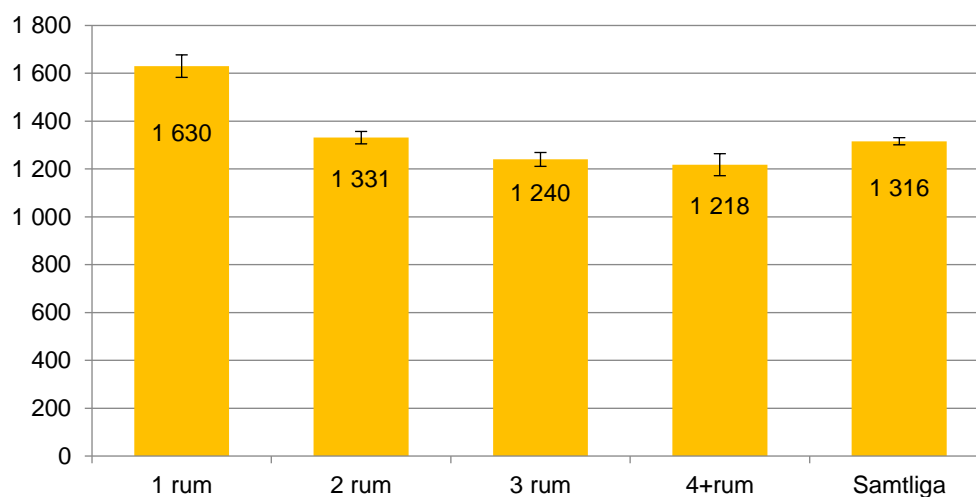
Jämfört med år 2017 har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 2,4 procent¹.

Hyra efter lägenhetsstorlek

I figur 1 redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på lägenhetsstorlek för hela staden². I figuren visas även osäkerheten i skattningarna med hjälp av 95-procentiga konfidensintervall.

Årshyran per kvadratmeter är generellt högre i små lägenhetsstorlekar. År 2018 varierade årsmedelhyran mellan 1 630 kronor per kvm för en lägenhet om ett rum och 1 218 kronor per kvm för en lägenhet om fyra rum eller större.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2018²



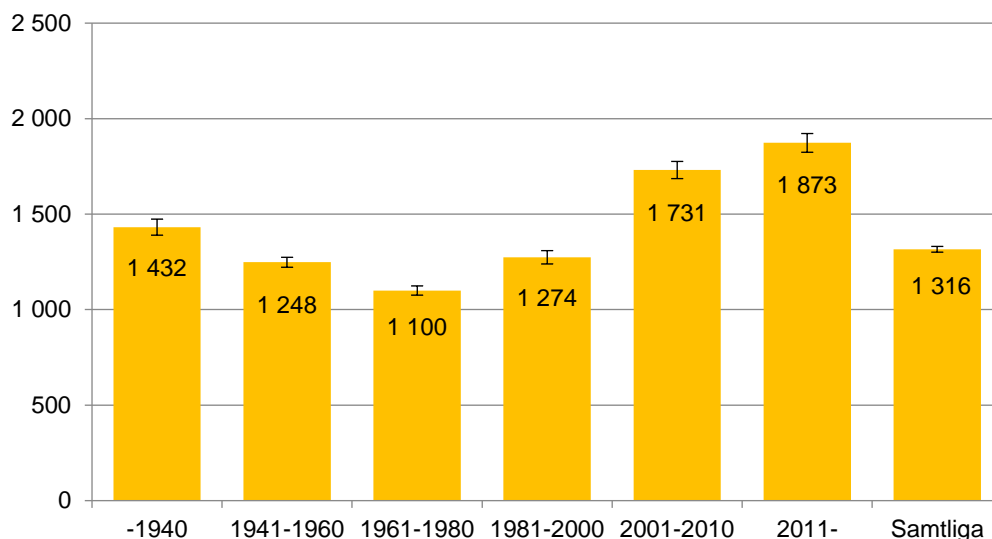
¹ I lägenhetsbeståndet ingår de lägenheter som genomgått stora förändringar (t.ex. stambyte).

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

Hyra efter nybyggnadsår

I figur 2 nedan redovisas genomsnittshyran 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 1 873 kronor per kvm. För lägenheter som färdigställdes under perioden 1961–1980 är den genomsnittliga årshyran som lägst och uppgår till 1 100 kronor per kvm.

Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter nybyggnadsår 2018



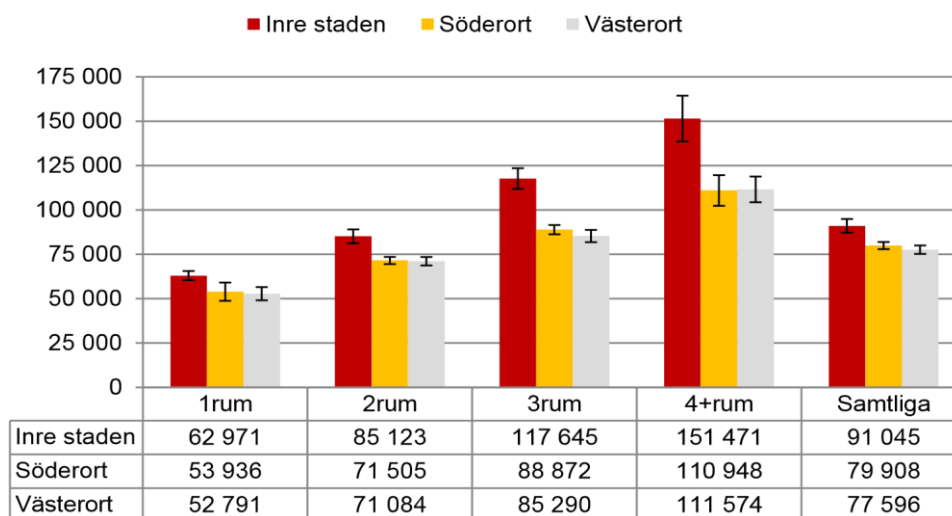
Hyra efter område

I figur 3 visas en översikt över årshyra per lägenhet fördelat på Inre staden, Söderort och Västerort. I figuren redovisas också årshyran mellan 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, vilket illustreras genom att varianserna som visas i figuren 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.

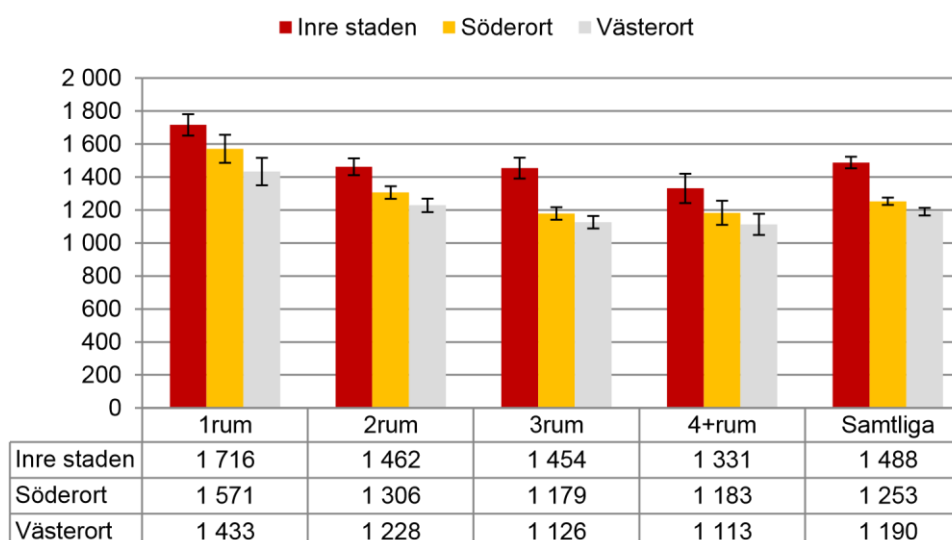
Figur 3 Årshyra efter område och lägenhetsstorlek 2018



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, 1 488 kronor jämfört med 1 253 kronor respektive 1 190 kronor per kvm.

Vid en jämförelse av de totala siffrorna mellan Söderort och Västerort går det att konstatera en reell hyresnivåskillnad för samtliga lägenhetsstorlekar, det är alltså dyrare att bo i Söderort än i Västerort. Detta beror bland annat på att det finns en påvisbar hyresnivåskillnad, för de minsta lägenheterna, framförallt med ett rum.

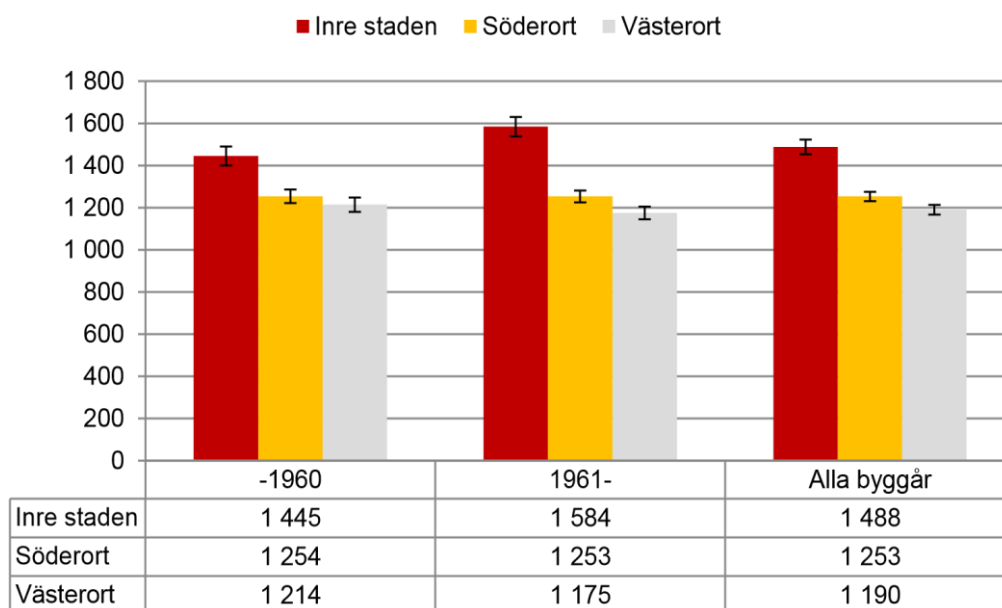
Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2018



I figur 5 visas årsmedelhyran per område uppdelat på fastigheternas nybyggnadsår. 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.

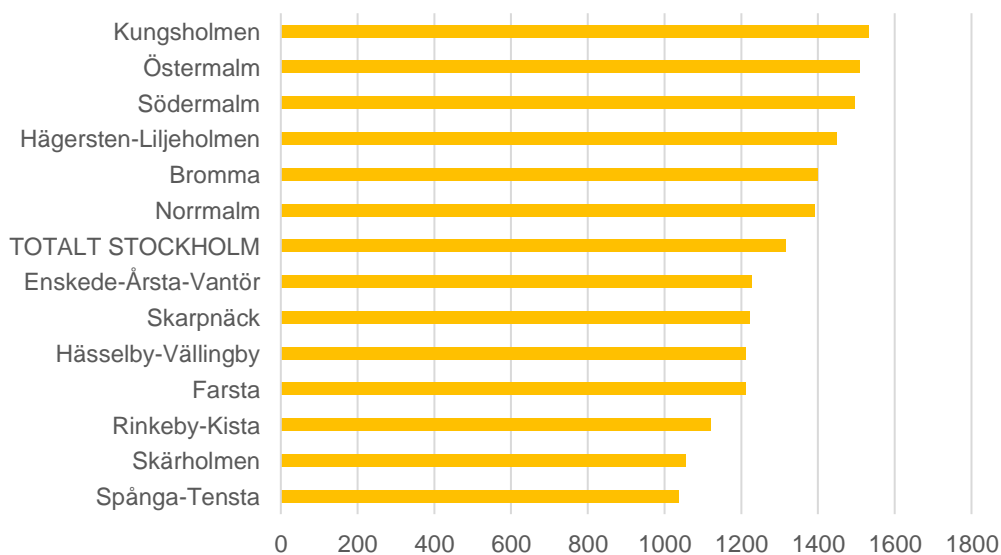
Det står dock klart att hyrorna är högre i Inre staden än i Ytterstaden för samtliga nybyggnadsår. I Söderort ligger den genomsnittliga medelhyran per kvadratmeter i samma nivå oberoende av byggnadsår jämfört med Inre staden där skillnaden är betydligt större av byggnadsperiod.

Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och nybyggnadsår 2018



I figur 6 nedan redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på stadsdelsområden i staden. År 2018 varierade årshyran mellan 1038 kronor per kvm och 1532 kronor per kvm i jämförelse mellan lägsta och högsta hyresnivån. I tabell 1 visas även osäkerheten i skattningarna med hjälp av 95-procentiga konfidensintervall.

Figur 6 Hyra i hyreslägenhet efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2018⁴



Tabell 1. Hyra i hyreslägenhet efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2018

Stadsdelsområde	Medelhyra i hyreslägenhet	± Felmarginal, Medelhyra
Rinkeby-Kista	1119	43
Spånga-Tensta	1038	71
Hässelby-Vällingby	1212	37
Bromma	1400	70
Kungsholmen	1532	110
Norrmalm	1392	81
Östermalm	1509	112
Södermalm	1495	45
Enskede-Årsta-Vantör	1228	47
Skarpnäck	1222	71
Farsta	1210	49
Älvsjö
Hägersten-Liljeholmen	1448	62
Skärholmen	1054	53
TOTALT STOCKHOLM	1316	15

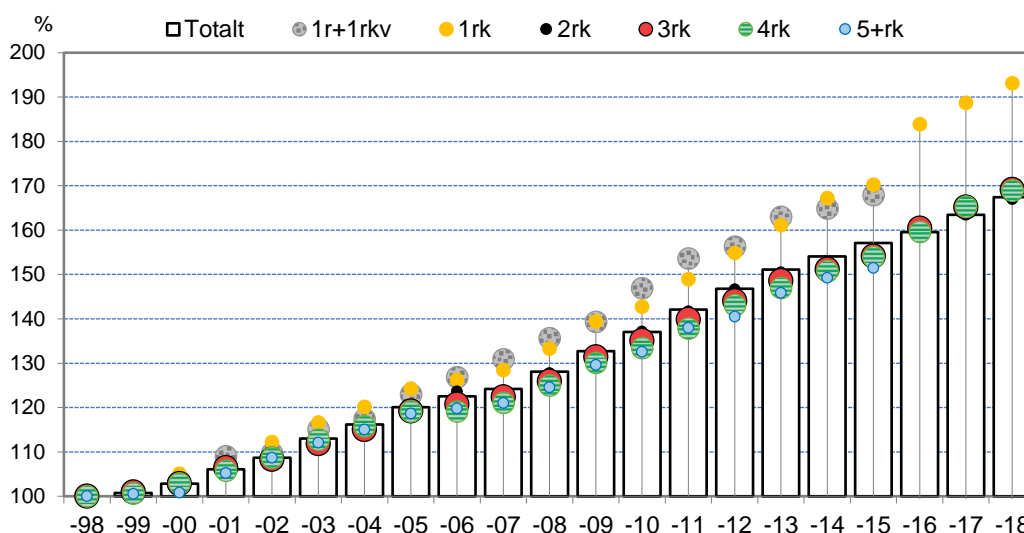
Källa: SCB/Statistikdatabasen

⁴ På grund av för få observationer kan inte några hyresuppgifter redovisas för stadsdelsområdet Älvsjö.

Hyresutvecklingen 1998 till 2018

I figur 7 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter⁵ för olika lägenhetsstorlekar från 1998 (index år) till 2018. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 67 procent i staden som helhet. Mest har hyran ökat för lägenheter med ett rum, där ökningen uppgått till 93 procent under samma period.

Figur 7 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 1998 – 2018 efter lägenhetsstorlek. Index 1998 = 100.



I figur 8 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvm⁶ under perioden 1998–2018 med konsumentprisindex (KPI) - totalt och för boende⁷ - samt med utvecklingen av disponibel inkomst⁸ för familjer och hushåll i Stockholms stad.

Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 67 procent. Att jämföra med KPI och KPI för boende som ökade med 25 respektive 32 procent under perioden fram till 2017.

De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst är från 2016⁸, i diagrammet nedan syns en ökning av disponibel inkomst jämfört med 2015, med 3 procent, jämförelser längre tillbaka bör göras med försiktighet, eftersom inkomststatistiken tidigare redovisades efter familj och numera efter hushåll.

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.

⁸ 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 8 Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel familj/hushållsinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 1998 – 2018. Index 1998 = 100.

