

Statistik om Stockholm

Hyror Årsrapport 2024

Publicerad: 2024-11-26

FÖRORD

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2024. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 2016–2024.

Uppgifterna om genomsnittliga årshyror och nybyggnadsår hämtas från Statistiska Centralbyråns (SCB) undersökning Hyror i bostadslägenheter (HiB).

Uppgifterna i HiB är grundade på specialbearbetningar av undersökningen för Stockholms stad. I urvalet för Hyror i bostadslägenheter 2024 ingick 1 056 lägenheter i Stockholms kommun. Av dessa är det 964 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 hyresmedelvärdet för populationen. Dessa illustreras i figurerna.

Denna rapport är framtagen under oktober-november 2024. Mätperioden gällande hyrorna avser 2024, 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 2022, 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 2023. Tabellen baseras på en undersökning som SCB genomför av samtliga lägenheter som färdigställdes under året, vilket är orsaken till att det är en annan tidpunkt jämfört med övriga rapporten. Under året har SCB beslutat att inte samla in data från bostadsrättsföreningar, därför saknas data för för 2023 avseende kategorin kooperativa företag. SCB undersöker hur de kan samla in data i framtiden, men oklart om det även framåt kommer saknas data för bostadsrättsföreningar.

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:

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING	3
HYROR 2024	4
Hyra efter lägenhetsstorlek	4
Hyra efter nybyggnadsår.....	5
Hyra efter område.....	5
Hysesutvecklingen 2016 till 2024	9
Hyra i nyproduktion.....	11

SAMMANFATTNING

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i Stockholms stad år 2024 var 1 630 (± 16) kronor jämfört med föregående års mätning som var 1 540 (± 16) kronor. Vilket innebär en ökning med 5,5 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 1 806 (± 35) kronor i Inre staden, 1 568 (± 23) kronor i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 488 (± 28) kronor. För samtliga lägenheter går det att konstatera en högre genomsnittlig årshyra i Söderort jämfört med Västerort som är statistiskt säkerställt.

Högst hyror per kvadratmeter återfinns i små lägenheter i Inre staden. Den genomsnittliga hyresnivån för 1 rum ligger på 2 087 (± 88) kronor per kvadratmeter i Inre staden och för en hyreslägenhet i Söderort och Västerort ligger motsvarande nivåer på 1 993 (± 119) kronor respektive 1 818 (± 126) 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 1961 eller senare i Västerort med 1 484 kronor (± 36) per kvadratmeter.

HYROR 2024

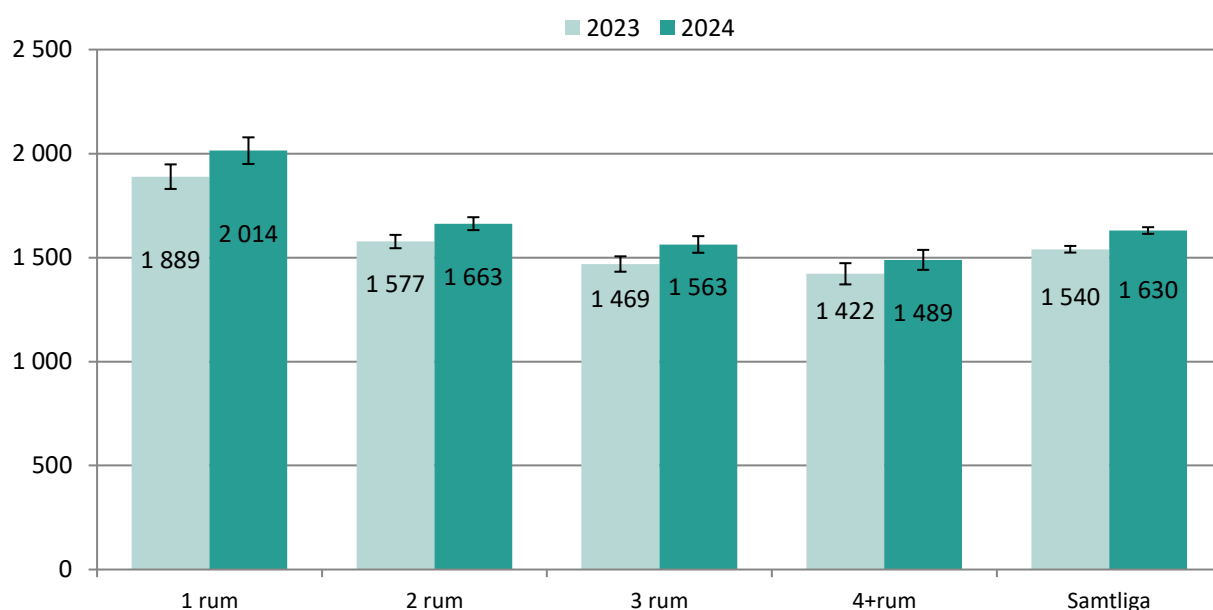
År 2024 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 630 kronor per kvadratmeter. Skattningen bedöms som mycket säker eftersom felmarginalen för det 95-procentiga konfidensintervallet uppgår till enbart (± 16) kronor. Jämfört med år 2023 har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 5,5 procent¹. Ökningen är statistiskt säkerställd.

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 2024 varierade årsmedelhyran mellan 2 014 kronor per kvadratmeter för en lägenhet om ett rum och 1 489 kronor per kvadratmeter för en lägenhet om fyra rum eller större. Jämfört med 2023 har årsmedelhyran 2024 ökat för samtliga lägenhetsstorlekar. Att hyran är högre 2024 är med undantag för lägenheter om 4 rum och kök statistiskt säkerställt, se nedan diagram.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2023-2024



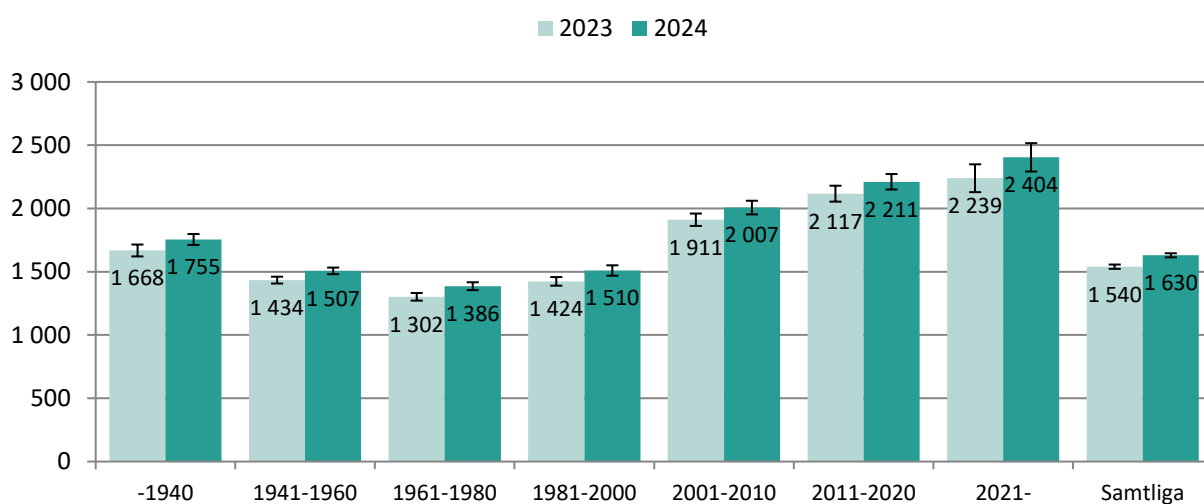
¹ I lägenhetsbeståndet ingår de lägenheter som genomgått stora förändringar (t.ex. stambyte).

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 2021 och senare, för vilka den genomsnittliga årshyran uppgår till 2 404 kronor per kvadratmeter. För lägenheter som färdigställdes under perioden 1961–1980 är den genomsnittliga årshyran som lägst och uppgår till 1 386 kronor per kvadratmeter.

Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter nybyggnadsår 2023-2024



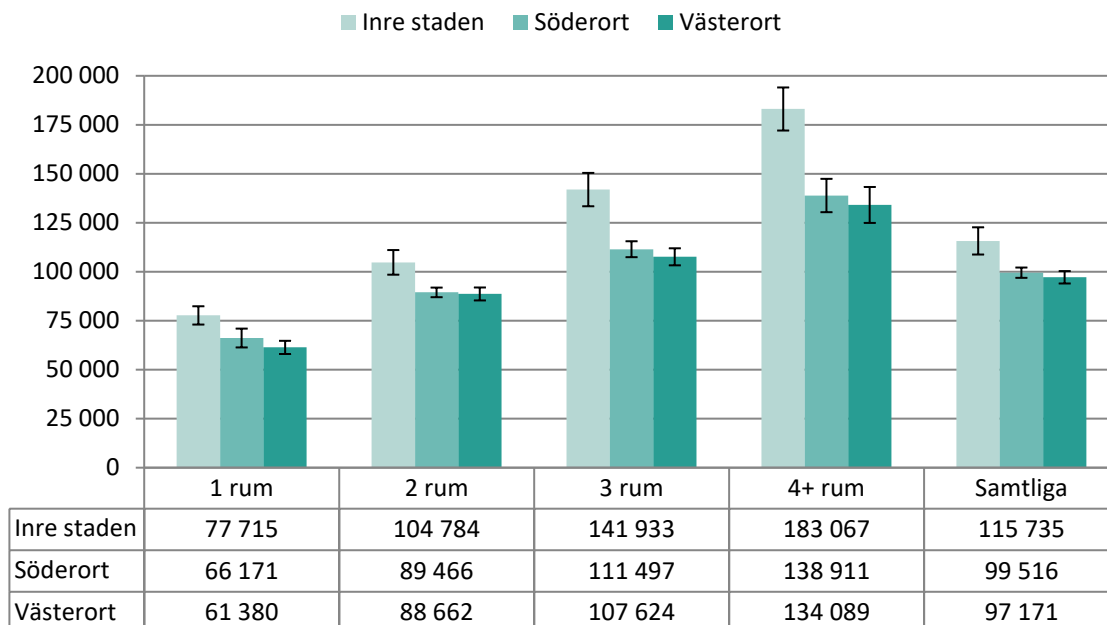
Hyra efter område

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.

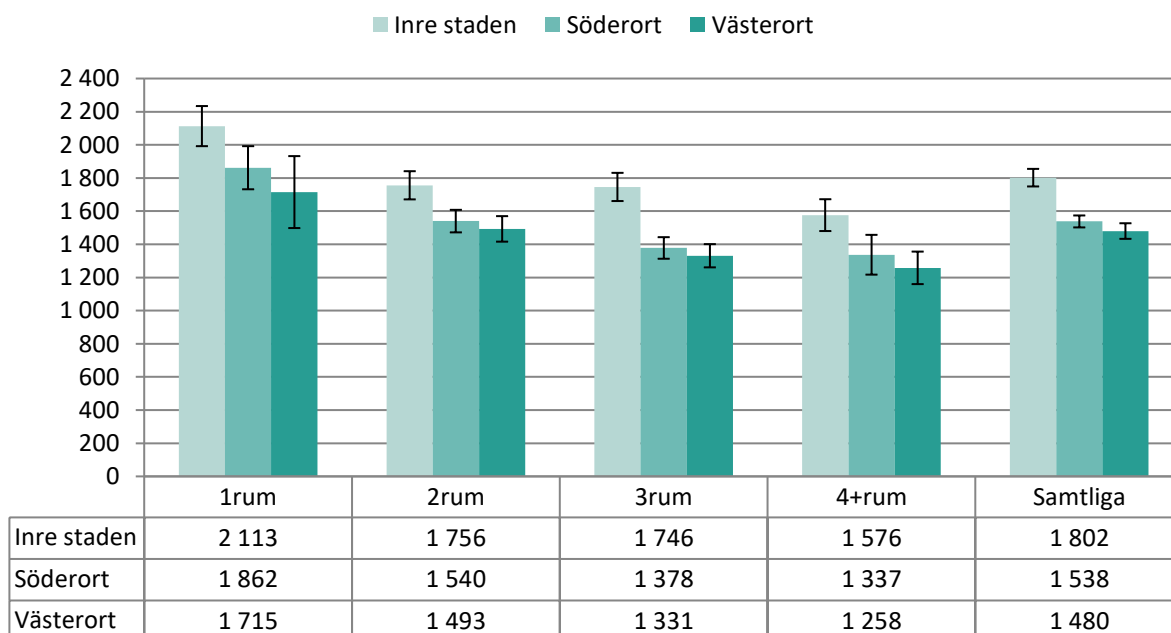
³ För nybyggda hus är nybyggnadsåret detsamma som färdigställandeåret eller byggåret, dvs. det år då övervägande delen av byggnaden togs eller kunde tas i bruk. Efter större om- eller tillbyggnader fastställs ett nytt värdeår med beaktande av ombyggnadens omfattning. Detta görs av Skatteverket i samband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

Figur 3 Årshyra efter område och lägenhetsstorlek 2024



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 kvadratmeterhyran i Inre staden 1 802 kronor jämfört med 1 538 kronor i Söderort och 1 480 kronor i Västerort. Vid en jämförelse mellan Inre staden och både Söderort och Västerort går det konstatera en signifikant hyresnivåskillnad.

Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2024



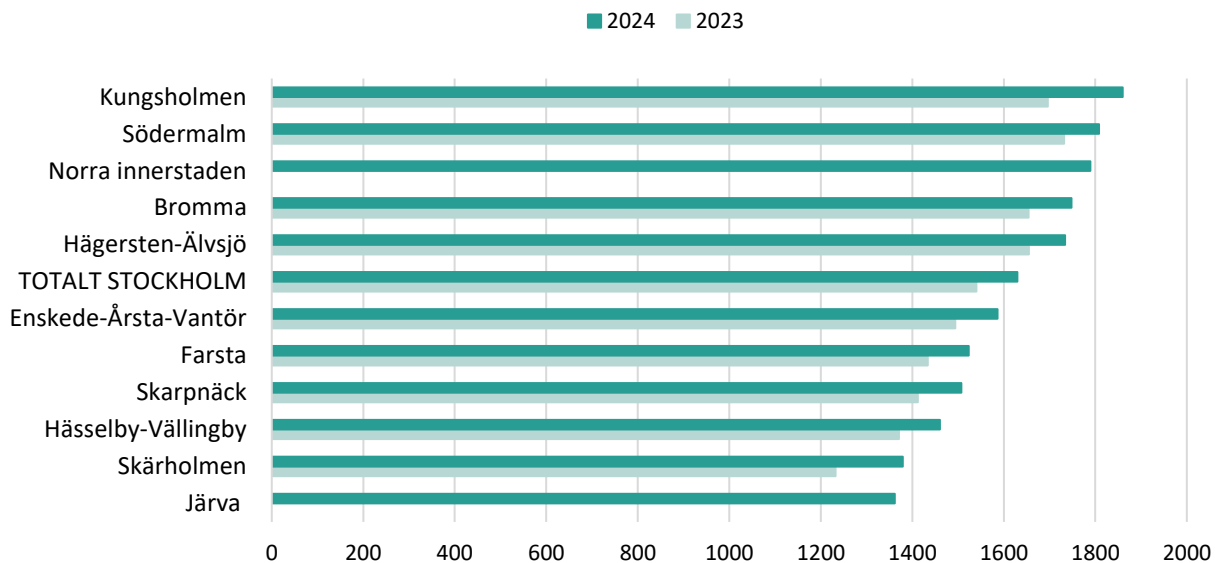
I figur 5 nedan visas årsmedelhyran per kvadratmeter per område uppdelat på fastigheternas nybyggnadsår, 1960 eller tidigare respektive 1961 och senare. I Stockholm föreligger en tydlig koppling mellan byggperiod och geografiskt område, eftersom de äldsta fastigheterna framför allt finns i Inre staden där 61 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. Cirka två tredjedelar eller 66 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 1961 eller senare i Västerort med 1 484 kronor (± 36) per kvadratmeter. I Söderort 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 2024



I figur 6 nedan redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på stadsdelområden i staden. År 2024 varierade årshyran mellan 1 362 kronor per kvadratmeter och 1 860 kronor per kvadratmeter i jämförelse mellan lägsta och högsta hyresnivån. Högst kvadratmeterhyra återfanns på Kungsholmen och lägst i Järva. I tabell 1 visas även de 95-procentiga konfidensintervallen. Jämfört med 2024 har hyran ökat i samtliga stadsdelområden, men ökningen är endast statistiskt säkerställd i Skärholmen.

Figur 6 Hyra i hyreslägenhet efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2023-2024



Källa: SCB/Statistikdatabasen

Tabell 1. Genomsnittlig hyresnivå efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2024

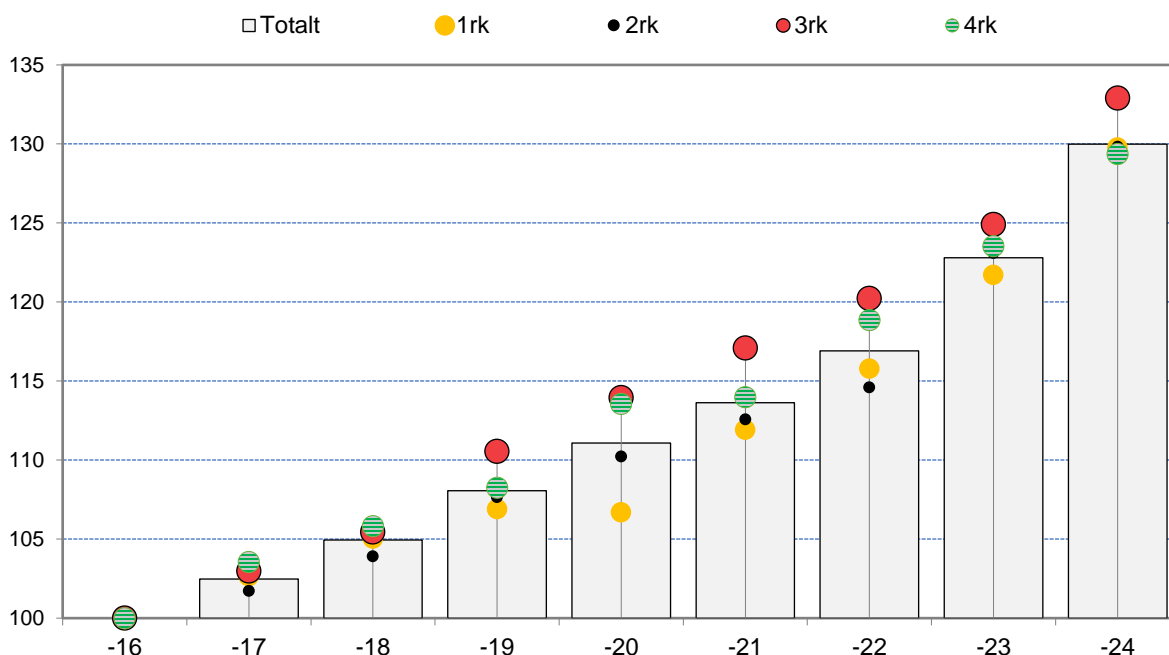
Stadsdelsområden	Medelhyra i hyreslägenhet	± Felmarginal, Medelhyra
Järva	1 362	46
Skärholmen	1 379	75
Hässelby-Vällingby	1 460	51
Skarpnäck	1 507	93
Farsta	1 523	57
Enskede-Årsta-Vantör	1 586	78
TOTALT STOCKHOLM	1 630	16
Hägersten-Älvsjö	1 734	69
Bromma	1 748	73
Norra innerstaden	1 789	76
Södermalm	1 808	52
Kungsholmen	1 860	118

Källa: SCB/Statistikdatabasen

Hyresutvecklingen 2016 till 2024

I figur 7 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter⁵ för olika lägenhetsstorlekar från 2016 (basår för indexet) till och med 2024. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 30 procent i staden som helhet. Mest har hyran ökat för lägenheter med tre rum, där ökningen uppgått till 33 procent under samma period, följt av ett och tre rum som ökat med 30 procent. Rumsstorlekarna som redovisas är 1 rum till 4 rum och kök.

Figur 7 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 2016–2024 efter antal rum.
Index 2016 = 100.



I figur 8 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvadratmeter⁶ under perioden 2016–2024 med konsumentprisindex (KPI) - totalt och för boende⁷ - samt med utvecklingen av disponibel inkomst⁸ för hushåll i Stockholms stad.

KPI totalt och KPI för boende ökade med 28 respektive 43 procent under perioden fram till 2023, särskilt stor var ökningen mellan 2022 och 2023 till följd av att inflationen tog fart under 2022. Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 30 procent, ökningen under 2024 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 2022⁸. Åren 2016-2019 skönte den disponibla inkomsten för att öka under 2020-2021. För att sedan återigen minska under 2022. I Figur 8 nedan syns en ökning med 2 procent av disponibel inkomst för hushåll jämfört med 2016.

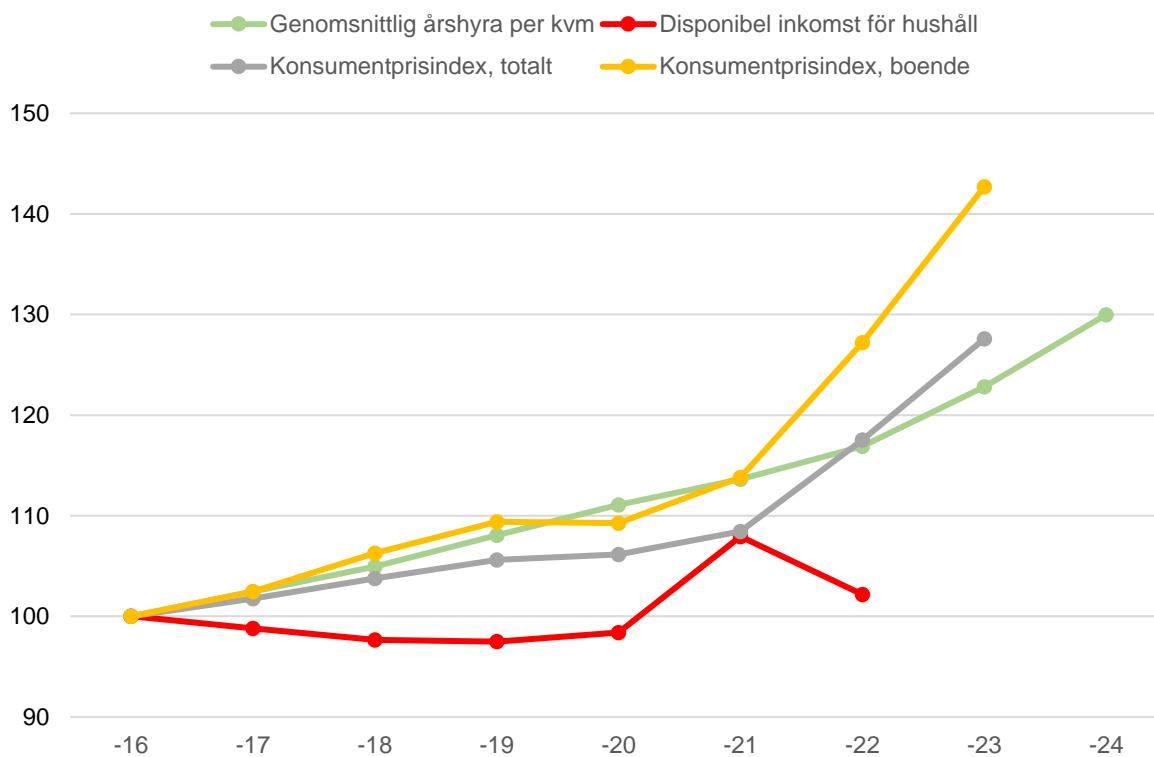
⁵Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

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.). I årets rapport har hela tidsserien uppdaterats då SCB från och med publiceringen av inkomster avseende 2022 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 – 2024. Index 2016 = 100.



Hyra i nyproduktion

I tabellen nedan redovisas genomsnittlig årshyra/avgift i kronor per kvadratmeter och rumsstorlek efter byggherrekategori och lägenhetsstorlek. SCB har som ett led i att spara och minska belastningen på insamlingsorganisationerna tagit beslut att inte samla in uppgifter på bostadsrättsföreningar, vilket gör att värden saknas för kooperativa företag i nedan tabell för 2023.

Tabell 2. Årshyra/avgift kronor per kvadratmeter i nybyggnation

Årshyra/årsavgift vid färdigställandet för bostäder i flerbostadshus byggda 2018-2023 efter byggnadsföretagare och lägenhetsstorlek							
	Lägenhetsstorlek						
	1 rkv	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6+ rk
<i>Årshyra/avgift, kronor per m²</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	–
2023	–	2 593	2 143	1 976	1 864	1 841	–
<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	–
2023
<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	–
2023	3 940	3 134	2 874	2 549	2 551	2 239	–
Källa: SCB, Hyror i nybyggnation/Sweco							
Anm. I denna redovisning ingår ej lägenheter i service- och kollektivhus och/eller lägenheter om 2 rkv.							
. = Ingen mikrodata gällande bostadsrättsföreningar har samlats in för år 2023.							