

Statistik om Stockholm

Hyror
Årsrapport 2014

Förord

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2014. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 1998 – 2014.

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). Undersökningen innehåller även uppgifter om ägarkategori, genomsnittlig yta och hyra per kvadratmeter (kvm).

Uppgifterna i denna rapport är grundade på specialbearbetningar av undersökningen för Stockholms stad. De siffror som redovisas i rapporten baseras på de knappt 1 700 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 uttrycks med ett 95-procentigt konfidensintervall d.v.s. ett intervall som med 95 procents sannolikhet innehåller det riktiga populationsvärdet. Dessa illustreras i figurerna.

För 2014 års hyror såväl som för föregående år, redovisas inte HiB:s skattning av antalet hyreslägenheter i Stockholm, då SCB bedömer dessa som för osäkra.

Mätperioden för hyrorna ändrades år 2008. Ny hyra har tidigare avsett januari till januari. Från och med undersökningen år 2008 har detta ändrats till att avse den månad från vilken ny hyra gäller.

De disponibla familjeinkomster som ställts i relation till hyresutvecklingen i rapporten, har hämtats från Statistiska Centralbyråns INKOPAK – en årlig inkomststatistik. Siffrorna gäller familjer (20- år) med inkomst i Stockholm stad. INKOPAK redovisas med ett års eftersläpning då den bygger på grundmaterial som hämtas från taxeringsuppgifter Statistiska Centralbyrån får från Skatteverket, inkomstuppgifterna avser därför 2013.

Rapporten har sammanställts av Brita Holmen på Sweco Strategy AB på uppdrag av Stadsledningskontoret i Stockholms stad.

INNEHÅLL

1	Sammanfattning	3
2	Hyror 2014	4
2.1	Hyra efter lägenhetsstorlek	4
2.2	Hyra efter ägarkategori	4
2.3	Hyra efter värdeår	5
2.4	Hyra efter område	6
3	Hyresutvecklingen 1998 till 2014	9
4	Tabellbilaga	11

1 Sammanfattning

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i staden år 2014 var 1 211 kronor. Det innebär en ökning med 1,9 procent jämfört med år 2013.

Hyresnivån är generellt sett lägre i de allmännyttiga bostadsföretagens lägenheter jämfört med övriga fastighetsägare (privata och övriga).

Hyresnivån är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är 1 372 kronor i Inre staden, 1 147 i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 106 kronor. Små lägenheter i Inre staden betingar högst hyra per kvadratmeter.

Lägenheter med värdeår 1991 – 2013 har en genomsnittlig årshyra per kvm på 1 584 kronor, vilket är det högsta genomsnittet sett till värdeår. Billigast årshyra återfinns i lägenheter med värdeåren 1961 – 1970, 1 045 kronor per kvm.

2 Hyror 2014

År 2014 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 211 kronor per kvadratmeter. Skattningen är mycket säker och har ett 95-procentigt konfidensintervall om +/-17 kronor.

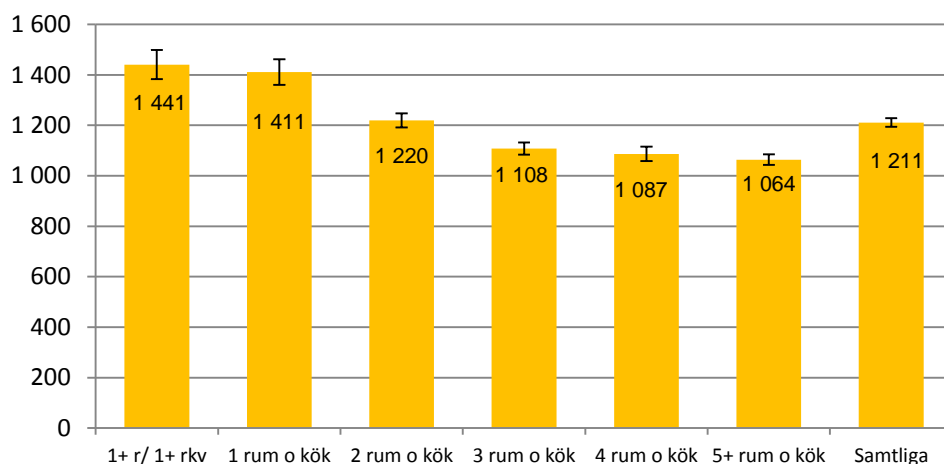
Jämfört med år 2013 har genomsnittshyran per kvadratmeter 2014 ökat med 1,9 procent. Det är mindre än mellan 2012 och 2013 då motsvarande ökning var 2,9 procent.

2.1 Hyra efter lägenhetsstorlek

I figur 1 redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på lägenhetsstorlek för hela staden. I figuren visas även osäkerheten i skattningarna med hjälp av 95-procentiga konfidensintervall. Sämst precision har skattningen av hyran för små lägenheter utan kök, till följd av ett relativt litet urval lägenheter i denna kategori i undersökningen.

Årshyran per kvadratmeter är generellt högre i små lägenhetsstorlekar. År 2014 varierade årsmedelhyran mellan 1 441 kronor per kvm för en liten lägenhet utan kök och 1 064 kronor per kvm för en lägenhet om 5 rum och kök eller större.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2014



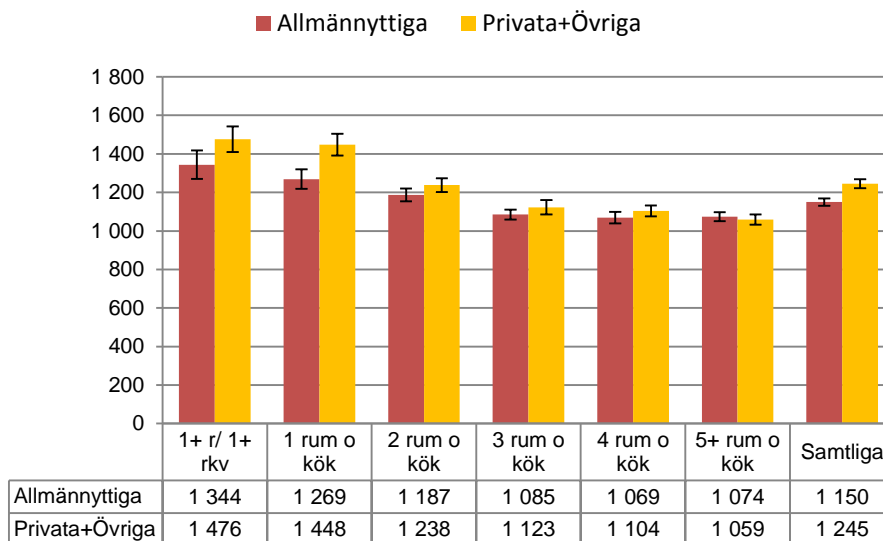
2.2 Hyra efter ägarkategori

I undersökningen skiljer man mellan allmännyttiga, privata och "övriga" fastighetsägare. Där den senare gruppen är exempelvis landsting och kommun (inte kommunala bostadsbolag). De utgör mindre än 10 procent av gruppen "privata+övriga" och påverkar bara marginellt snitthyrorerna som redovisas i figur 2 nedan.

Hos de allmännyttiga bolagen är genomsnittshyran 1 150 kronor. Hos resterande fastighetsägare var den högre, 1 245 kronor per kvm. Den skattade genomsnittshyran är lägre hos allmännyttan än hos övriga fastighetsägare i samtliga lägenhetsstorlekar utom för lägenheter om 5 rum och kök eller större.

Om konfidensintervallen som illustreras i figuren inte överlappar varandra kan vi med statistisk säkerhet säga att det föreligger en skillnad i hyresnivå i hela populationen. Sett till storlek är det för lägenheter om 1 rum och kök som vi med säkerhet kan sluta oss till att det verkligen föreligger en hyresskillnad mellan allmännyttan och övriga hyresvärdar.

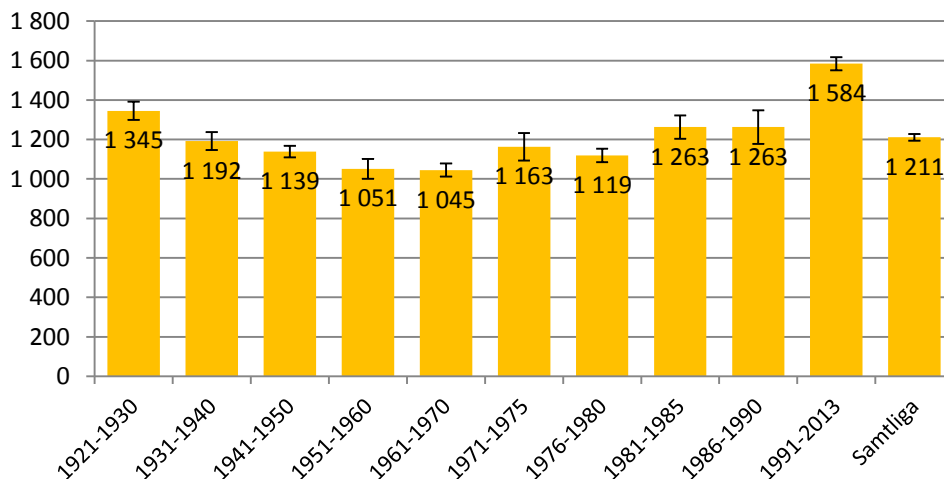
Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter ägarkategori och lägenhetsstorlek 2014



2.3 Hyra efter värdeår¹

I figur 3 nedan redovisas genomsnittshyran för hela staden uppdelat på värdeår. Den genomsnittliga årshyran är som högst i lägenheter med värdeår 1991-2013, 1 584 kronor per kvm. Som lägst är den för lägenheter med värdeår 1961-1970, 1 045 kronor per kvm.

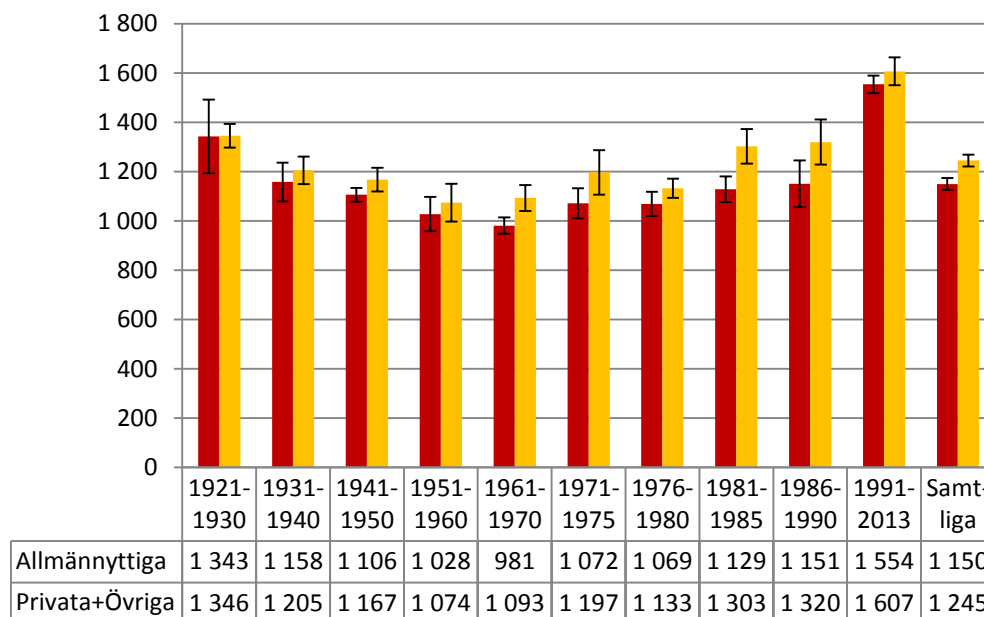
Figur 3 Genomsnittlig årshyra per kvm efter värdeår 2014



¹ Värdeår: För nybyggda hus är värdeåret detsamma som färdigställandeåret, 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.

I figur 4 görs en jämförelse mellan allmännyttan och övriga hyresvärdar efter värdeår. De skattade hyrorna är lägre hos allmännyttan än hos övriga hyresvärdar för samtliga perioder. För några perioder (däribland de för allmännyttan med värdeår 1921-1930) är skattningarna emellertid mycket osäkra, till följd av att antalet lägenheter i urvalet för den aktuella perioden är litet, vilket i sin tur har att göra med strukturella skillnader mellan de olika bestånden. Allmännyttan har exempelvis relativt få lägenheter med värdeår före 1940. Störst skillnad i hyresnivå mellan allmännyttan och övriga hyresvärdar finner vi för lägenheter med värdeår 1961-1970 och 1981-1985, dessa skattningar är relativt säkra.

Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter ägarkategori och värdeår 2014



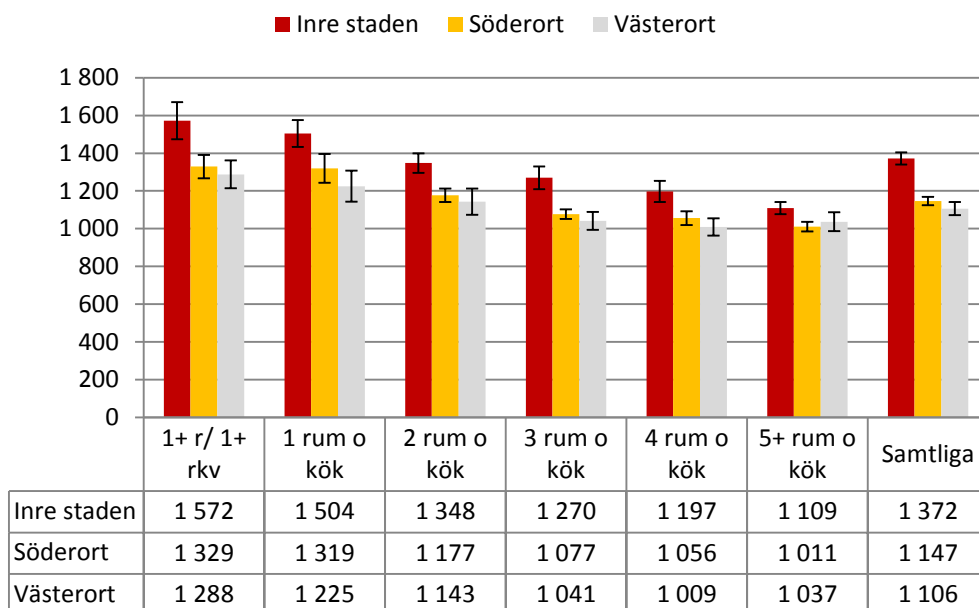
2.4 Hyra efter område

I figur 5 presenteras den genomsnittliga årshyran uppdelat på Inre staden, Söderort och Västerort. I figuren framgår också hur hyran varierar med lägenhetsstorlek i de olika områdena. Genomsnittshyran är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort, 1 372 kronor jämfört med 1 147 kronor respektive 1 106 kronor per kvm och år.

Den genomsnittliga årshyran är högre i Inre staden för samtliga lägenhetsstorlekar. Utifrån konfidensintervallen kan vi säga att det föreligger en nivåskillnad i den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenhetsstorlekar utom för 5+ rum och kök i Västerort.

Det går inte heller att påvisa någon reell hyresnivåskillnad mellan Västerort och Söderort, varken utifrån lägenhetsstorlek eller för samtliga lägenheter.

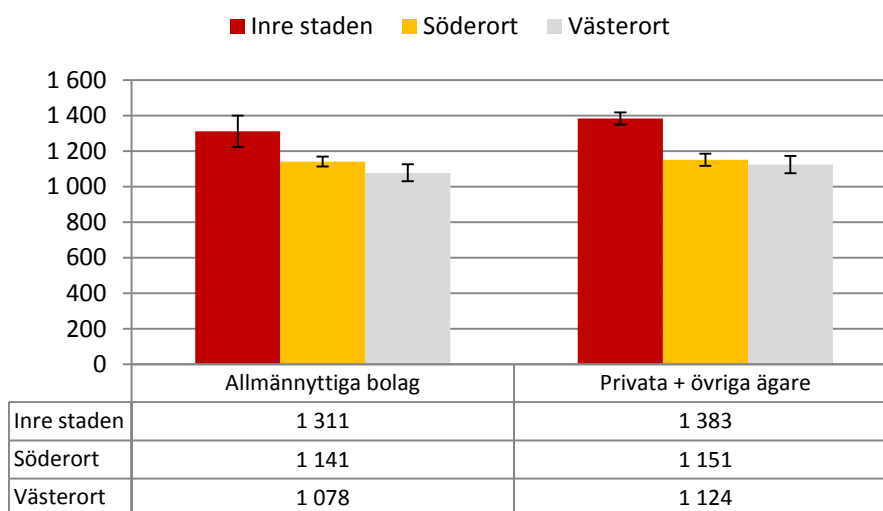
Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2014



I figur 6 redovisas årsmedelhyran per område uppdelat på ägarkategori. Den totala genomsnittshyran är högre i Inre staden än i Ytterstaden både för allmännyttans bestånd och för övriga hyresvärdars bestånd. I Inre staden ligger det totala genomsnittet för allmännyttan på 1 311 kronor per kvadratmeter och år, jämfört med 1 141 kronor respektive 1 078 kronor per kvadratmeter i Söderort och Västerort.

En bidragande orsak till de relativt stora skillnaderna mellan innerstads- och ytterstadshyrorna är att innerstadslägenheterna i större utsträckning är små, medan det finns ett större inslag av stora lägenheter i Ytterstaden. Som konstaterats tidigare betingar i regel mindre lägenheter en högre kvadratmeterhyra.

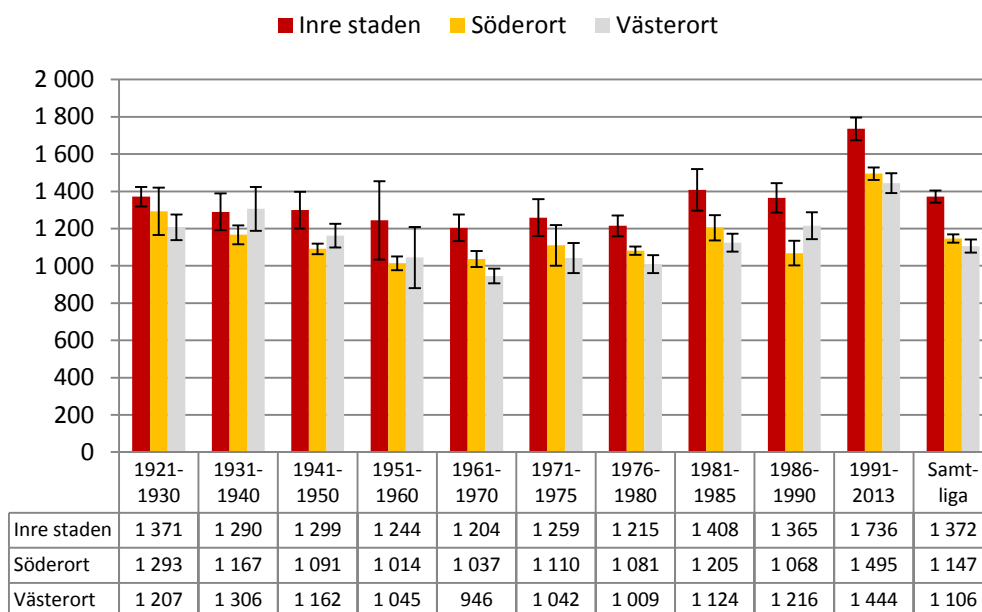
Figur 6 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och ägarkategori 2014



I figur 7 visas årsmedelhyran per område uppdelat på fastigheternas värdeår. I Stockholm föreligger ett starkt samband mellan byggperiod och geografi – de äldre fastigheterna finns framför allt i Inre staden medan exempelvis 1950-, 1960- och 1970-tals fastigheterna framför allt finns i Ytterstaden. Detta medför att osäkerheten i skattningarna blir extra stor när vi bryter materialet på både värdeår och område.

Det står dock klart att hyrorna är högre i Inre staden än i Ytterstaden för fastigheter med värdeår 1961-1970, 1976-1980, 1981-1985 och 1991-2013. För dessa kan vi påvisa en statistisk säkerställd skillnad i hyresnivå.

Figur 7 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och värdeår 2014

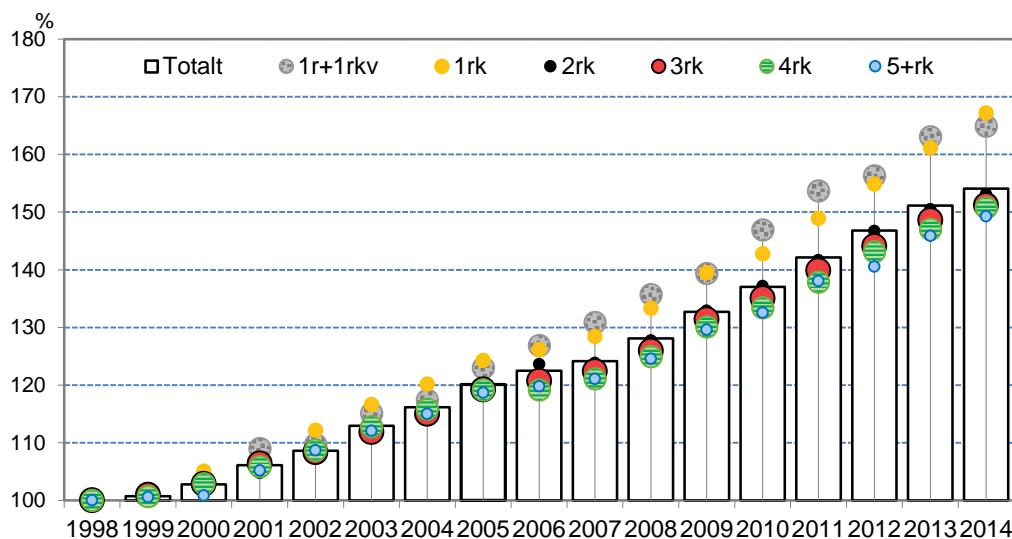


3 Hyresutvecklingen 1998 till 2014

I figur 8 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för olika lägenhetsstorlekar från 1998 (indexår) till 2014. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 54 procent i staden som helhet.

Mest har hyran ökat för lägenheter om 1 rum och kök, 67 procent, samt för små lägenheter utan kök, 65 procent.

Figur 8 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 1998 – 2014 efter lägenhetsstorlek. Index 1998 = 100.



I figur 9 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvm under perioden 1998-2014 med konsumentprisindex (KPI) – totalt och för boende² – samt med utvecklingen av disponibel inkomst³ för familjer i Stockholms stad.

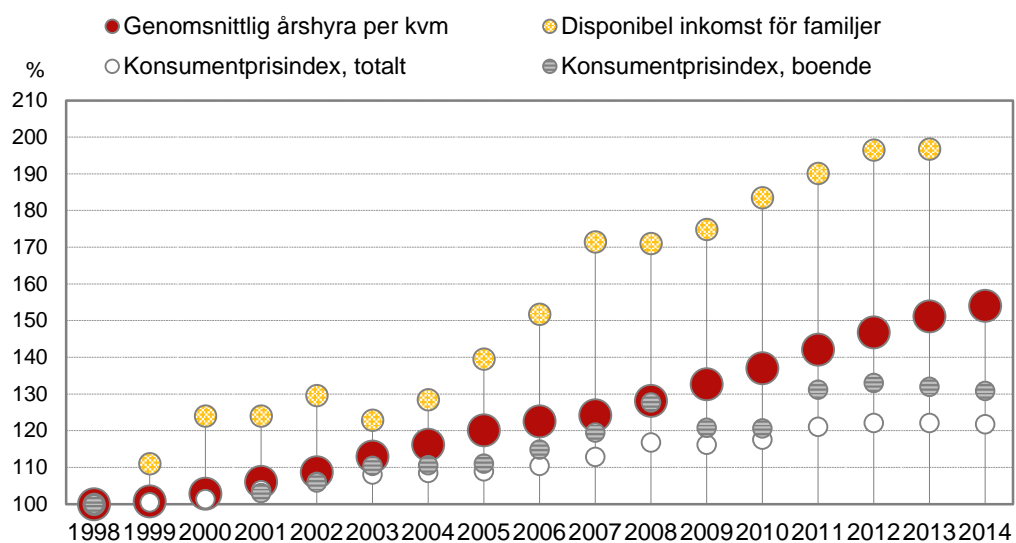
Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 54 procent. Det är en större ökning än för KPI som ökat med 22 procent under samma period, och även mer än KPI för boende som ökat med 31 procent.

Familjernas disponibla inkomster har däremot ökat mer. De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst för familjer är från år 2012. Dessa uppgifter visar en ökning med 97 procent jämfört med 1998.

² Konsumentprisindex (KPI) för boende: Det är den del av KPI som berör bostadskostnader.

³ 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 9 Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel familjeinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 1998 – 2014. Index 1998 = 100.



4 Tabellbilaga

- | | |
|----------|---|
| Tabell 1 | Genomsnittlig årshyra år 2014 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |
| Tabell 2 | Genomsnittlig årshyra per kvm år 2014 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |
| Tabell 3 | Genomsnittlig bostadsyta i kvm år 2014 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |

Tabell 1 Genomsnittlig årshyra (kr) efter ägarkategori, värdeår och lägenhetstyp 2014

Allmännyttigt bostadsföretag

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	52 748	41 196	60 907	71 399	107 497	183 680	68 087
1941-1950	31 290	48 348	63 047	71 891	84 306	123 924	63 196
1951-1960	40 252	48 589	65 353	75 092	90 103	107 825	68 673
1961-1970	45 057	47 692	63 583	80 929	91 039	111 683	76 824
1971-1980	47 337	50 687	61 354	78 410	91 326	121 346	71 788
1981-1985	0	59 498	58 282	88 529	97 422	120 979	77 273
1986-1990	53 547	56 172	70 620	77 651	102 703	114 166	77 738
1991-1995	0	51 459	86 875	96 417	109 229	131 724	96 254
1991 -	71 696	73 408	94 475	113 401	136 497	156 425	109 637
Totalt	45 022	51 954	69 004	83 653	100 655	128 358	77 098

Privata ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	48 009	57 954	75 753	99 041	124 586	167 986	78 723
1941-1950	51 218	52 353	63 789	73 872	104 642	176 653	67 696
1951-1960	42 158	54 828	65 601	81 414	92 270	124 826	70 482
1961-1970	45 792	52 870	64 790	82 805	103 584	127 926	76 004
1971-1980	46 459	49 310	76 596	87 635	96 258	126 526	72 727
1981-1985	0	53 690	70 422	99 889	102 121	136 115	88 453
1986-1990	57 885	62 119	77 426	101 466	109 849	138 530	85 691
1991-1995	62 908	65 662	97 333	114 883	125 821	150 478	100 850
1991 -	61 737	67 541	90 157	123 582	137 897	160 787	99 749
Totalt	47 974	56 770	71 573	89 079	109 670	145 962	77 650

Övriga ägare

Totalt	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
Totalt	45 336	59 165	73 610	77 272	95 239	126 412	66 375

Samtliga ägare

Vårdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	49 112	57 529	74 062	96 494	123 016	169 001	76 567
1941-1950	49 216	50 655	63 713	73 250	103 625	169 478	66 401
1951-1960	40 989	53 122	65 467	77 758	90 978	117 538	69 384
1961-1970	45 778	51 137	64 422	82 003	96 159	124 090	76 284
1971-1980	45 914	50 209	68 821	83 010	93 230	123 489	71 747
1981-1985	0	55 626	68 046	93 285	101 042	131 484	84 894
1986-1990	54 586	61 589	76 289	95 752	106 984	133 363	83 847
1991-1995	62 908	64 841	94 945	108 803	122 655	144 197	99 088
1991 -	62 224	69 091	91 924	117 686	137 128	158 489	103 754
Totalt	46 901	55 877	70 696	86 369	105 201	140 384	77 037

Tabell 2 Genomsnittlig årshyra (kr) per kvm, efter ägarkategori, värdeår och lägenhetstyp 2014

Allmännyttigt bostadsföretag

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 663	1 177	1 314	1 074	951	1 015	1 343
1941-1950	1 422	1 298	1 174	1 047	947	911	1 158
1951-1960	1 388	1 180	1 118	1 025	1 015	1 001	1 106
1961-1970	1 142	1 132	1 063	962	956	984	999
1971-1980	1 113	1 154	963	990	930	1 000	1 001
1981-1985	0	1 293	1 052	1 078	1 036	1 121	1 069
1986-1990	1 255	1 203	1 176	1 055	1 046	965	1 129
1991-1995	0	1 225	1 277	1 116	1 110	1 022	1 159
1991 -	1 683	1 780	1 588	1 496	1 453	1 343	1 534
Totalt	1 344	1 269	1 187	1 085	1 069	1 074	1 150

Privata ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 581	1 498	1 291	1 190	1 086	1 070	1 345
1941-1950	1 415	1 380	1 206	1 093	1 084	1 071	1 198
1951-1960	1 433	1 379	1 141	1 109	1 013	995	1 174
1961-1970	1 352	1 278	1 057	984	1 079	1 033	1 073
1971-1980	1 290	1 277	1 189	1 083	978	1 045	1 165
1981-1985	0	1 177	1 154	1 181	1 039	1 023	1 136
1986-1990	1 228	1 549	1 337	1 229	1 097	1 109	1 308
1991-1995	1 820	1 495	1 439	1 328	1 250	1 124	1 411
1991 -	1 945	1 689	1 566	1 542	1 414	1 251	1 585
Totalt	1 483	1 446	1 238	1 128	1 106	1 062	1 245

Övriga ägare

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
Totalt	1 437	1 487	1 215	1 058	1 036	832	1 243

Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 576	1 491	1 284	1 173	1 077	1 059	1 345
1941-1950	1 446	1 345	1 202	1 078	1 077	1 049	1 192
1951-1960	1 406	1 324	1 129	1 063	1 013	993	1 139
1961-1970	1 295	1 229	1 059	975	1 006	1 022	1 044
1971-1980	1 242	1 233	1 074	1 036	949	1 019	1 091
1981-1985	0	1 216	1 130	1 151	1 037	1 053	1 119
1986-1990	1 248	1 512	1 310	1 182	1 077	1 079	1 263
1991-1995	1 820	1 510	1 402	1 258	1 223	1 090	1 364
1991 -	1 922	1 711	1 574	1 515	1 435	1 299	1 563
Totalt	1 441	1 411	1 220	1 108	1 087	1 064	1 211

Tabell 3 Genomsnittlig lägenhetsyta (kvm) för hyreslägenheter efter ägarkategori, värdeår och lägenhetstyp 2014

Allmännyttigt bostadsföretag

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	33	35	47	67	114	178	56
1941-1950	22	38	54	69	89	136	56
1951-1960	30	41	58	73	89	108	64
1961-1970	39	43	61	84	95	114	78
1971-1980	43	44	64	79	98	121	73
1981-1985	0	46	55	82	94	108	72
1986-1990	43	47	60	74	98	118	70
1991-1995	0	42	68	86	99	129	84
1991 -	43	41	60	76	94	118	73
Totalt	35	41	58	77	94	120	69

Privata ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	31	39	59	83	114	160	62
1941-1950	37	39	53	67	97	165	58
1951-1960	30	40	58	73	91	126	62
1961-1970	34	42	62	84	96	124	73
1971-1980	38	39	64	81	98	120	65
1981-1985	0	46	61	85	98	132	78
1986-1990	47	41	59	82	100	126	68
1991-1995	36	44	68	87	101	135	75
1991 -	33	41	58	81	98	130	65
Totalt	33	40	58	79	99	138	65

Övriga ägare

Totalt	Lägenhetsstorlek						
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
Totalt	33	40	61	73	92	152	57

Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	32	39	58	82	114	162	61
1941-1950	35	38	53	68	97	161	57
1951-1960	30	41	58	73	90	119	63
1961-1970	36	42	61	84	96	122	75
1971-1980	38	41	64	80	98	120	68
1981-1985	0	46	60	81	97	124	76
1986-1990	44	41	59	81	99	124	69
1991-1995	36	43	68	87	100	133	76
1991 -	34	41	59	78	96	123	68
Totalt	34	40	58	78	97	133	66