



STATISTIK OM STOCKHOLM

BOSTÄDER

Hyror 2012

Förord

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2012. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 1998 – 2012.

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 drygt 1 600 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 2012 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 hyror 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 2011.

Rapporten har sammanställts av Eva Andersson och Åsa Wennblom på Sweco Eurofutures AB på uppdrag av Stadsledningskontoret i Stockholms stad.

INNEHÅLL

1	Sammanfattning	3
2	Hyror 2012	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 2012	8
4	Tabellbilaga	10

1 Sammanfattning

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i staden år 2012 var 1 154 kronor. Det innebär en ökning med 3,3 procent jämfört med år 2011.

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 1 287 kronor i Inre staden, 1 095 i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 068 kronor. Små lägenheter i Inre staden betingar högst hyra per kvadratmeter.

Lägenheter med värdeår 1991 – 2010 har en genomsnittlig årshyra per kvm på 1 514 kronor, vilket är det högsta genomsnittet sett till värdeår. Billigast årshyra återfinns i lägenheter med värdeåren 1951 – 1960, 999 kronor per kvm.

2 Hyror 2012

År 2012 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 154 kronor per kvadratmeter. Skattningen är mycket säker och har ett 95-procentigt konfidensintervall om +/-17 kronor.

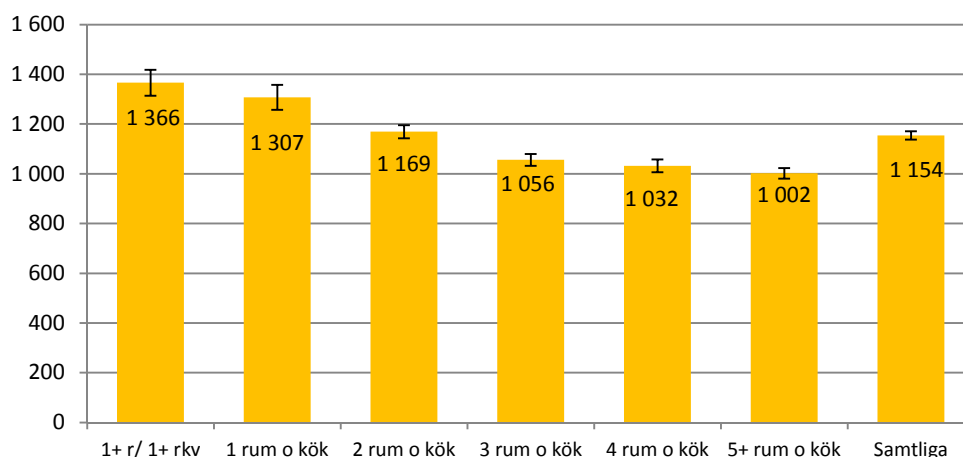
Jämfört med år 2011 har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 3,3 procent. Det är något mindre än mellan 2010 och 2011 då motsvarande ökning var 3,7 procent.

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 2012 varierade årsmedelhyran mellan 1 366 kronor per kvm för en liten lägenhet utan kök och 1 002 kronor per kvm för en lägenhet om 5 rum och kök eller större.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2012.



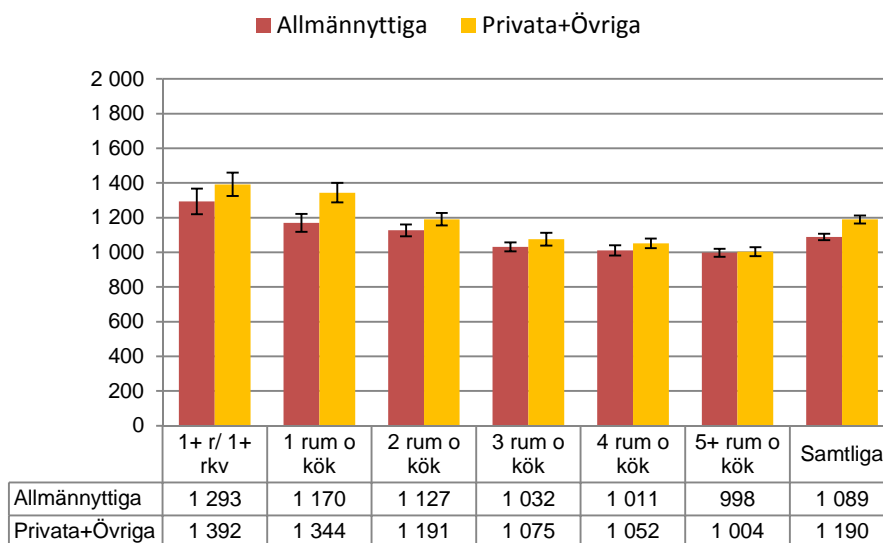
2.2 Hyra efter ägarkategori

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

Hos de allmännyttiga bolagen är genomsnittshyran 1 089 kronor. Hos resterande fastighetsägare var den högre, 1 190 kronor per kvm. Den skattade genomsnittshyran är lägre hos allmännyttan än hos övriga fastighetsägare oavsett lägenhetsstorlek.

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.

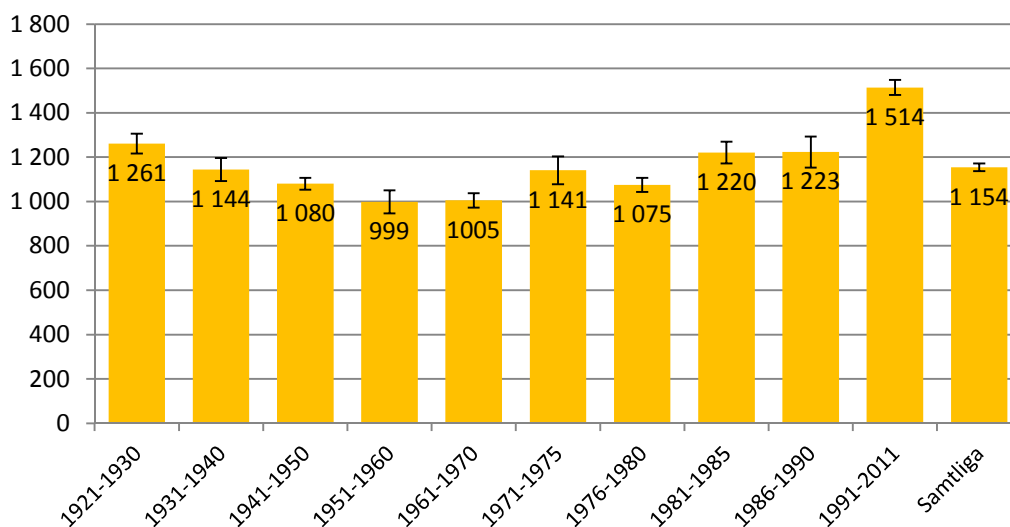
Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter ägarkategori och lägenhetsstorlek 2012.



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 1991-2011, 1 514 kronor per kvm. Som lägst är den för lägenheter med värdeår 1951-1960, 999 kronor per kvm.

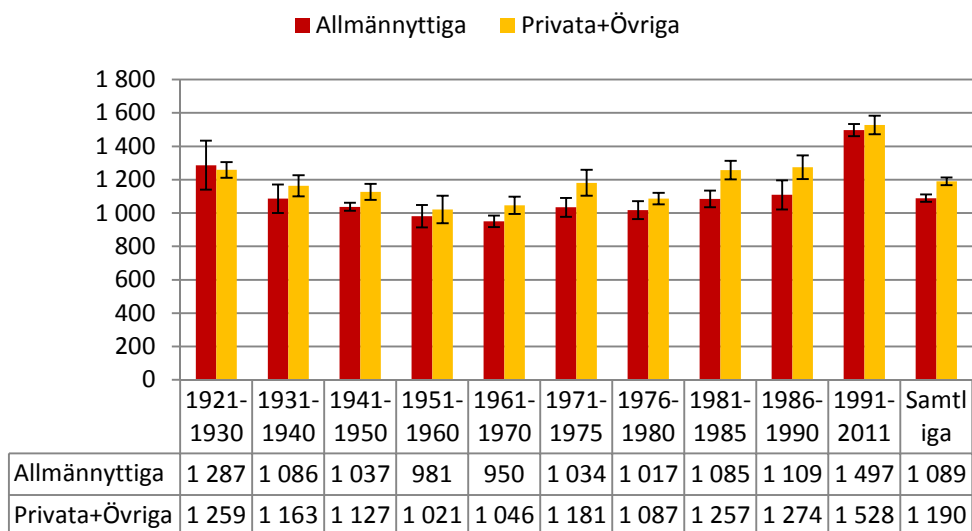
Figur 3 Genomsnittlig årshyra per kvm efter värdeår 2012



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 med undantag av lägenheter med värdeår 1921-1930. För några perioder (däribland de för allmännyttan med värdeår 1921-1931) 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 finner vi för lägenheter med värdeår 1971-1975, 1981-1985 och 1986-1990, dessa skattningar är relativt säkra.

Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter ägarkategori och värdeår 2012.



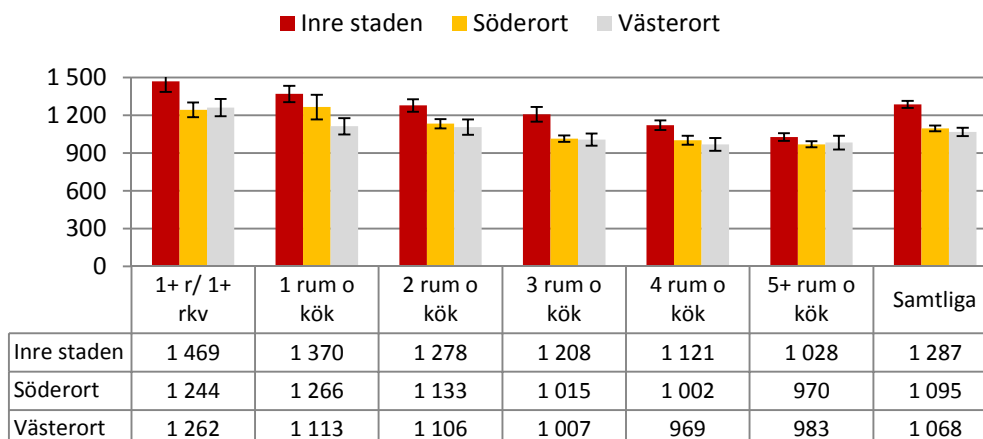
2.4 Hyra efter område

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, 1 287 kronor jämfört med 1 095 kronor respektive 1 068 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 1 rum och kök i Söderort samt 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.

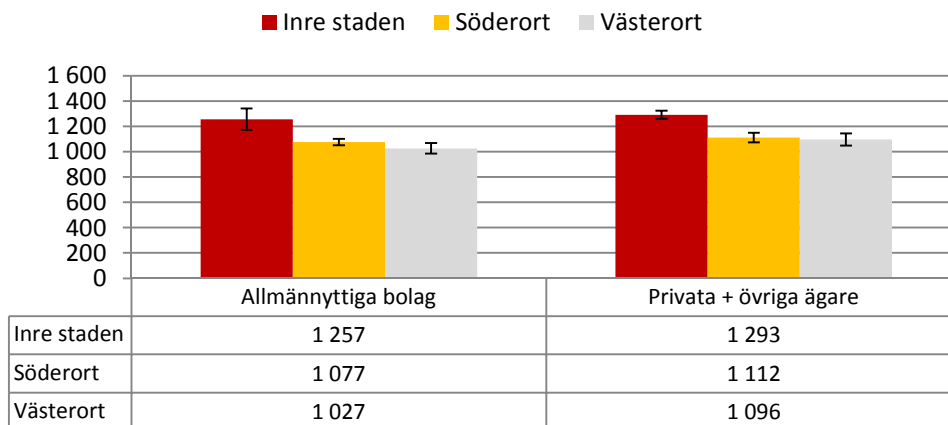
Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2012.



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 1 257 kronor per kvadratmeter och år, jämfört med 1 077 kronor respektive 1 027 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.

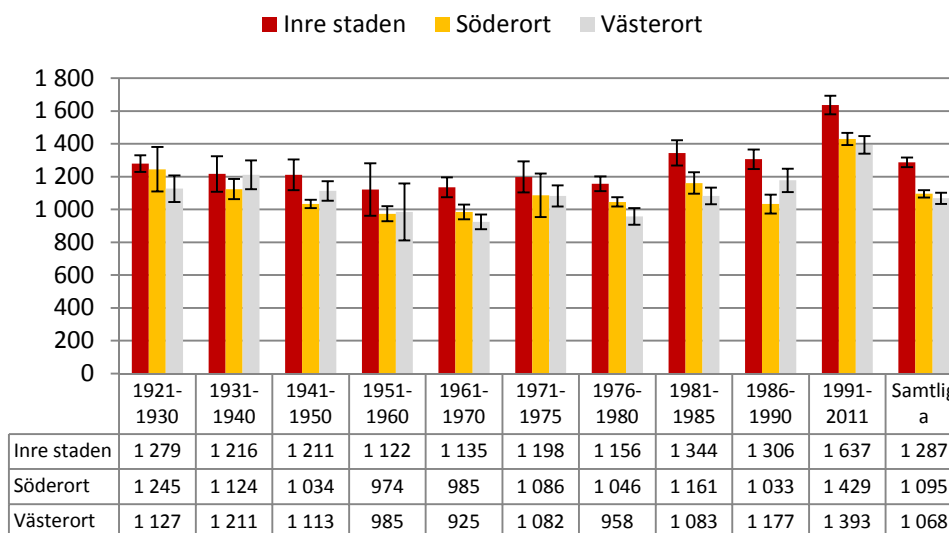
Figur 6 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och ägarkategori 2012.



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.

Men det står klart att hyrorna är högre i Inre staden än i Ytterstaden för fastigheter med värdeår efter 1975. Också för fastigheter med värdeår 1961-1970, kan vi påvisa en statistisk säkerställd skillnad i hyresnivå mellan Inre staden och Ytterstaden.

Figur 7 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och värdeår 2012.

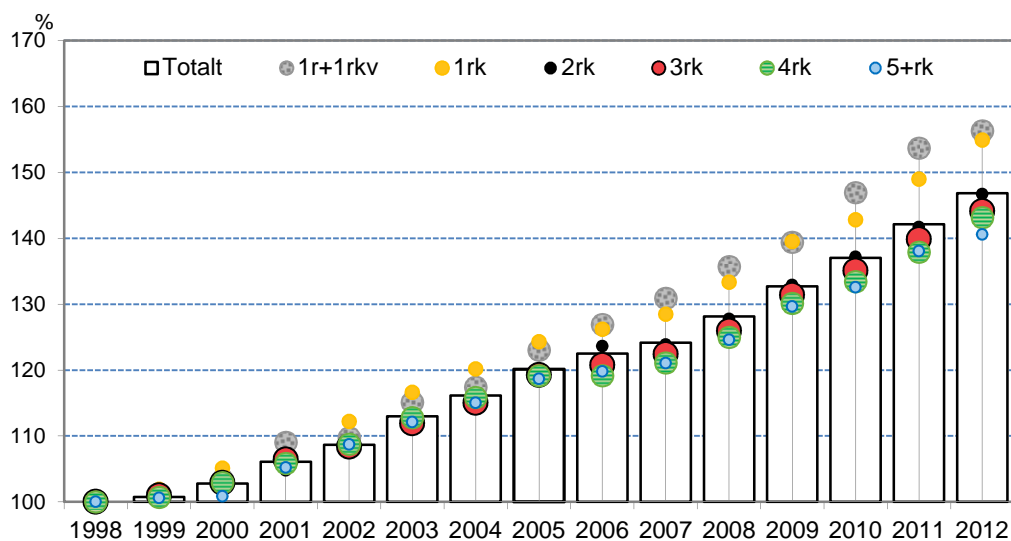


3 Hyresutvecklingen 1998 till 2012

I figur 8 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för olika lägenhetsstorlekar från 1998 (indexår) till 2012. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 47 procent i staden som helhet.

Mest har hyran ökat för små lägenheter utan kök, 56 procent, samt för lägenheter om 1 rum och kök, 55 procent.

Figur 8 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 1998 – 2012 efter lägenhetsstorlek. Index 1998 = 100.

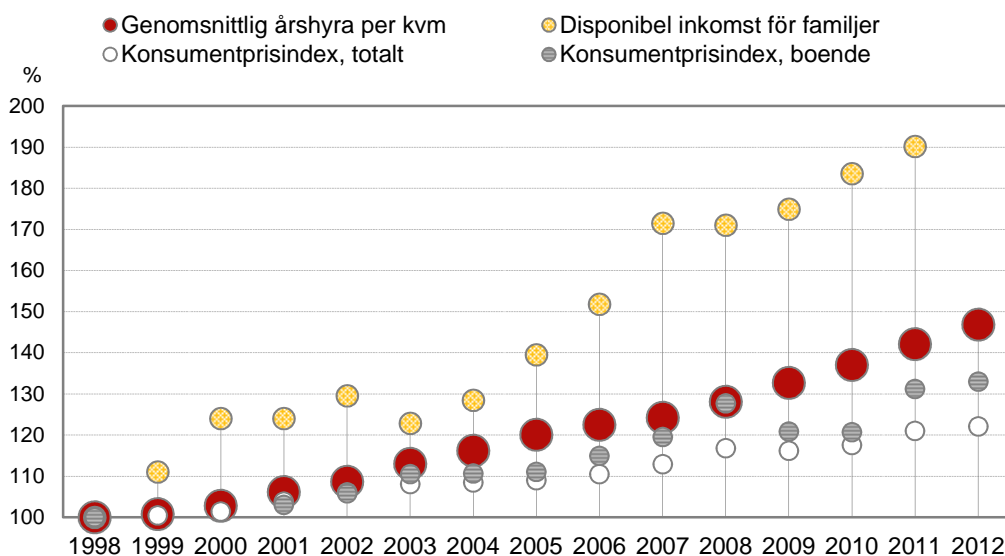


I figur 9 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvm under perioden 1998-2012 med konsumentprisindex (KPI) – totalt och för boende² – samt med utvecklingen av disponibel inkomst³ för familjer i Stockholms stad.

Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 47 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 33 procent.

Familjernas disponibla inkomster har däremot ökat mer. De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst för familjer är från år 2011. Dessa uppgifter visar en ökning med 90 procent jämfört med 1998.

Figur 9 Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel familjeinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 1998 – 2012. Index 1998 = 100.



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.

4 Tabellbilaga

- | | |
|----------|---|
| Tabell 1 | Genomsnittlig årshyra år 2012 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |
| Tabell 2 | Genomsnittlig årshyra per kvm år 2012 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |
| Tabell 3 | Genomsnittlig bostadsyta i kvm år 2012 efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek |

Tabell 1 Genomsnittlig årshyra (kr) efter ägarkategori, värdeår och lägenhetstyp 2012

Allmännyttigt bostadsföretag

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	50 292	39 435	63 466	70 029	126 350	159 854	66 519
1941-1950	29 700	44 161	60 328	65 923	80 607	119 784	59 298
1951-1960	38 256	45 697	60 944	71 475	85 049	102 932	65 327
1961-1970	43 246	44 731	61 599	77 496	87 124	107 476	73 377
1971-1980	45 736	47 275	62 722	75 659	87 833	114 279	69 550
1981-1985	0	57 600	52 714	87 039	93 519	118 386	73 723
1986-1990	51 621	54 517	67 527	74 969	98 649	109 253	74 692
1991-1995	0	49 469	83 336	93 950	105 850	127 261	93 208
1991 -	64 969	71 151	90 377	109 473	129 772	149 646	104 231
Totalt	43 467	47 857	65 749	79 012	95 476	119 722	72 943

Privata ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	44 932	52 784	72 737	93 710	116 000	155 178	72 980
1941-1950	48 792	55 064	62 750	73 553	101 641	162 533	66 800
1951-1960	38 132	51 694	63 906	75 595	91 022	122 509	65 968
1961-1970	47 236	44 579	61 664	79 584	93 436	125 104	72 330
1971-1980	47 374	49 212	71 005	86 423	93 338	124 299	70 043
1981-1985	0	51 845	66 961	94 830	97 222	130 930	84 013
1986-1990	57 703	55 180	79 296	99 023	106 142	134 636	84 215
1991-1995	57 227	61 218	93 142	114 069	123 945	153 473	96 092
1991 -	57 032	64 294	84 894	121 725	134 936	157 972	94 139
Totalt	46 360	52 718	69 168	85 848	104 560	140 171	73 724

Övriga ägare

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
Totalt	45 956	49 804	60 313	76 536	101 208	145 691	63 148

Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	46 228	52 133	71 470	91 135	116 741	155 189	71 319
1941-1950	47 142	48 725	61 298	70 980	100 590	156 716	63 791
1951-1960	38 168	49 993	62 179	72 719	87 280	112 669	65 396
1961-1970	46 086	44 785	61 975	78 625	89 700	123 292	72 703
1971-1980	46 638	48 772	66 299	81 197	90 716	118 424	69 607
1981-1985	65 376	53 763	65 499	89 698	97 587	127 694	81 468
1986-1990	53 339	55 324	77 464	92 852	103 137	129 253	81 310
1991-1995	57 227	60 401	90 902	107 876	120 139	143 917	95 914
1991 -	57 713	66 166	87 086	114 162	132 110	153 467	98 739
Totalt	45 568	51 538	67 558	82 493	100 110	133 879	72 943

Tabell 2 Genomsnittlig årshyra(kr) per kvm efter ägarkategori, värdeår och lägenhetstyp 2012

Allmännyttigt bostadsföretag

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 590	1 056	1 348	1 056	996	880	1 287
1941-1950	1 350	1 183	1 124	958	906	881	1 086
1951-1960	1 320	1 108	1 042	982	949	959	1 037
1961-1970	1 095	1 062	1 031	921	916	947	959
1971-1980	1 076	1 091	966	960	894	942	973
1981-1985	0	1 252	986	1 032	995	1 113	1 017
1986-1990	1 210	1 168	1 125	1 019	1 005	922	1 085
1991-1995	0	1 178	1 225	1 086	1 076	987	1 121
1991 -	1 657	1 710	1 519	1 445	1 396	1 260	1 476
Totalt	1 293	1 170	1 127	1 032	1 011	998	1 089

Privata ägare

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 442	1 385	1 221	1 111	1 025	979	1 258
1941-1950	1 380	1 458	1 187	1 056	1 048	975	1 178
1951-1960	1 279	1 314	1 130	1 030	1 014	965	1 131
1961-1970	1 346	1 080	1 019	934	975	1 008	1 013
1971-1980	1 287	1 258	1 125	1 069	940	1 031	1 145
1981-1985	0	1 137	1 103	1 113	989	985	1 079
1986-1990	1 225	1 366	1 303	1 199	1 061	1 079	1 256
1991-1995	1 623	1 415	1 371	1 318	1 235	1 156	1 362
1991 -	1 780	1 609	1 463	1 500	1 376	1 230	1 511
Totalt	1 400	1 354	1 197	1 077	1 052	1 011	1 193

Övriga ägare

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
Totalt	1 338	1 181	1 111	1 047	1 047	836	1 144

Samtliga ägare

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 462	1 363	1 227	1 099	1 025	963	1 261
1941-1950	1 403	1 292	1 158	1 020	1 041	962	1 144
1951-1960	1 301	1 256	1 083	998	974	957	1 080
1961-1970	1 270	1 064	1 035	928	940	981	993
1971-1980	1 224	1 200	1 035	1 018	915	979	1 067
1981-1985	1 054	1 175	1 088	1 101	1 002	1 018	1 075
1986-1990	1 214	1 367	1 276	1 146	1 038	1 046	1 220
1991-1995	1 623	1 399	1 338	1 251	1 201	1 095	1 311
1991 -	1 769	1 634	1 486	1 460	1 386	1 242	1 492
Totalt	1 366	1 307	1 169	1 056	1 032	1 002	1 154

Tabell 3 Genomsnittlig lägenhetsyta (kvm) för hyreslägenheter efter ägarkategori, värdeår och lägenhetstyp 2012

Allmännyttigt bostadsföretag

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	33	38	47	67	128	179	57
1941-1950	22	38	54	69	89	136	56
1951-1960	30	41	58	73	89	107	64
1961-1970	39	43	60	84	95	114	78
1971-1980	43	44	65	79	98	121	72
1981-1985	0	46	53	84	94	106	72
1986-1990	43	47	60	74	98	118	70
1991-1995	0	42	68	86	99	129	84
1991 -	39	42	60	76	93	120	72
Totalt	35	41	59	77	95	121	69

Privata

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	32	38	60	85	113	161	62
1941-1950	36	38	53	70	97	165	58
1951-1960	30	40	56	73	90	128	60
1961-1970	35	42	61	85	96	124	73
1971-1980	38	39	63	81	98	120	64
1981-1985	0	46	61	85	98	132	78
1986-1990	47	41	61	82	100	126	69
1991-1995	36	43	68	87	100	134	73
1991 -	33	41	58	82	98	130	64
Totalt	34	39	58	80	99	140	64

Övriga

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
Totalt	36	43	55	73	96	176	57

Samtliga ägare

	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	33	38	59	83	114	163	60
1941-1950	34	38	53	70	97	161	57
1951-1960	30	40	57	73	89	118	62
1961-1970	36	43	60	85	96	127	75
1971-1980	39	41	64	80	98	120	67
1981-1985	62	46	60	81	97	125	76
1986-1990	44	41	61	81	99	124	68
1991-1995	36	43	68	86	100	132	75
1991 -	33	41	59	79	96	125	68
Totalt	34	40	58	78	97	135	65



STADSLEDNINGSKONTORET
Stadshuset, 105 35 Stockholm
Telefon 08-508 29 000 Fax 08-508 29 970
www.stockholm.se