

Statistik om Stockholm

Hyror Årsrapport 2020

Publicerad: 2020-12-01

FÖRORD

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2020. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 2016–2020.

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 med 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 1 069 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 figurerna.

Denna rapport är framtagen under oktober 2020. Mätperioden gällande hyrorna avser 2020, 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 2018, 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 Stockholm stad.

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 2020	4
Hyra efter lägenhetsstorlek	4
Hyra efter nybyggnadsår	5
Hyra efter område	5
Hysesutvecklingen 2016 till 2020	9

SAMMANFATTNING

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i staden år 2020 var 1 393 (\pm 17) kronor jämfört med föregående års mätning som var 1 355 (\pm 16) kronor. Vilket innebär en ökning med 2,8 procent jämfört med föregående år. Ökningen är statistiskt säkerställd och var likaså året innan där motsvarande ökning var 3,0 procent.

Hyresnivån är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är 1 562 (\pm 39) kronor i Inre staden, 1 331 (\pm 20) kronor i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 252 (\pm 30) kronor. Vid en jämförelse av siffror mellan Söderort och Västerort går det att även att konstatera en statistiskt säkerställd hyresnivåskillnad totalt sett, hyrorna är alltså högre i Söderort än Västerort totalt sett.

Högst hyror återfinns i små lägenheter i Inre staden. Den genomsnittliga hyresnivån för 1 rum ligger på 1 731 kronor per kvadratmeter i Inre staden och för en hyreslägenhet i Söderort och Västerort ligger motsvarande nivåer på 1 611 kronor respektive 1 486 kronor. 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.

I Västerort är den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i samma nivå oberoende av byggnadsår medan i Inre staden är medelhyran betydligt högre om nybyggnadsåret är äldre än 1960 jämfört med om nybyggnadsåret är 1961 och senare. Lägst årshyra återfinns i lägenheter med nybyggnadsår 1961 och framåt i Västerort med 1 241 kronor (\pm 39) per kvadratmeter.

HYROR 2020

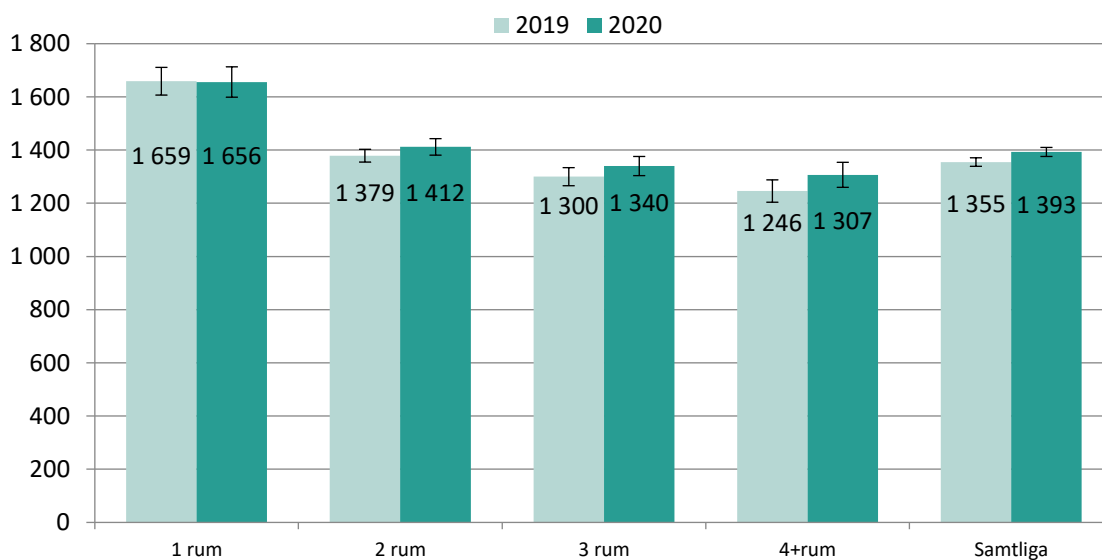
År 2020 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 393 kronor per kvadratmeter. Skattningen bedöms som mycket säker eftersom felmarginalen för det 95-procentiga konfidensintervallet uppgår till enbart (± 17) kronor. Jämfört med år 2019 har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 2,8 procent¹. Ökningen är statistiskt säkerställd och var det även året innan då motsvarande ökning var 3,0 procent.

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 2020 varierade årsmedelhyran mellan 1 656 kronor per kvm för en lägenhet om ett rum och 1 307 kronor per kvm för en lägenhet om fyra rum eller större. Jämfört med 2019 är ingen förändring statistiskt säkerställd efter antalet rum med undantag för samtliga, se nedan diagram.

Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2020²



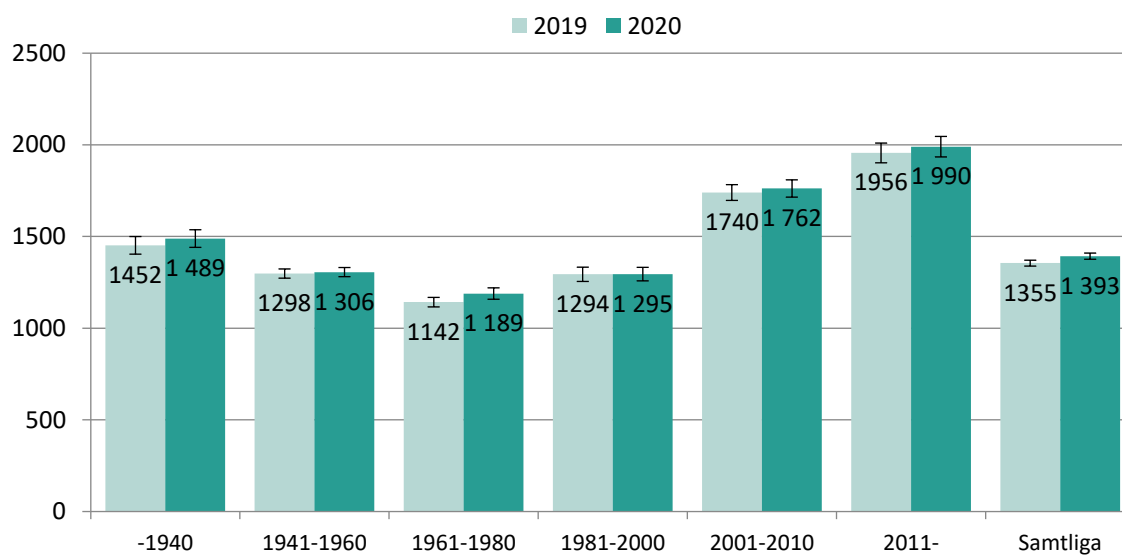
¹ I lägenhetsbeståndet ingår de lägenheter som genomgått stora förändringar (t.ex. stambyte).

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

Hyra efter nybyggnadsår

I figur 2 nedan redovisas genomsnittshyran per kvm och år 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 1 990 kronor per kvm. För lägenheter som färdigställdes under perioden 1961–1980 är den genomsnittliga årshyran som lägst och uppgår till 1 189 kronor per kvm.

Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter nybyggnadsår 2020



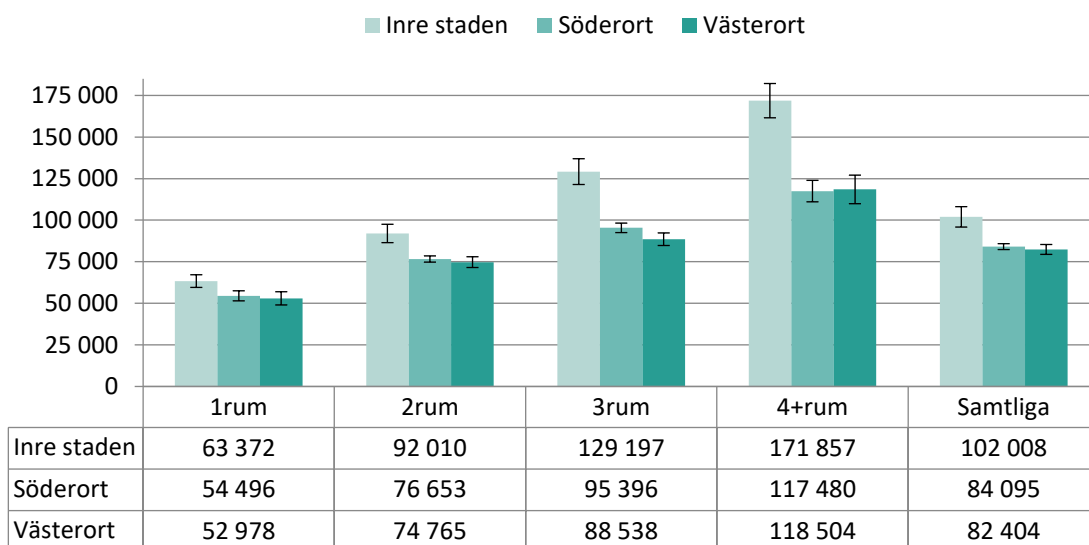
Hyra efter område

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 alla lägenhetsstorlekar, vilket illustreras genom att konfidensintervallen som visas i figuren nedan 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.

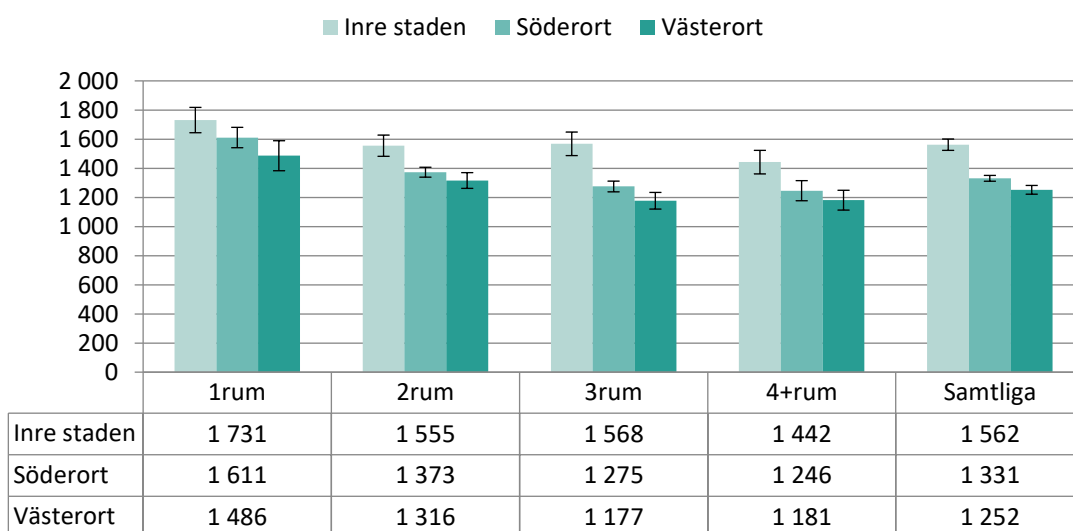
Figur 3 Årshyra efter område och lägenhetsstorlek 2020



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 dessa 1 562 kronor jämfört med 1 331 kronor respektive 1 252 kronor per kvm.

Vid en jämförelse av siffrorna mellan Söderort och Västerort går det att konstatera en statistiskt säkerställd hyresnivåskillnad totalt sett, hyrorna är alltså högre i Söderort än i Västerort för hela bostadsbeståndet. Redovisar man efter lägenhetsstorlek finns en statistiskt säkerställd hyresnivåskillnad för lägenheter med 3 rum och kök mellan områdena.

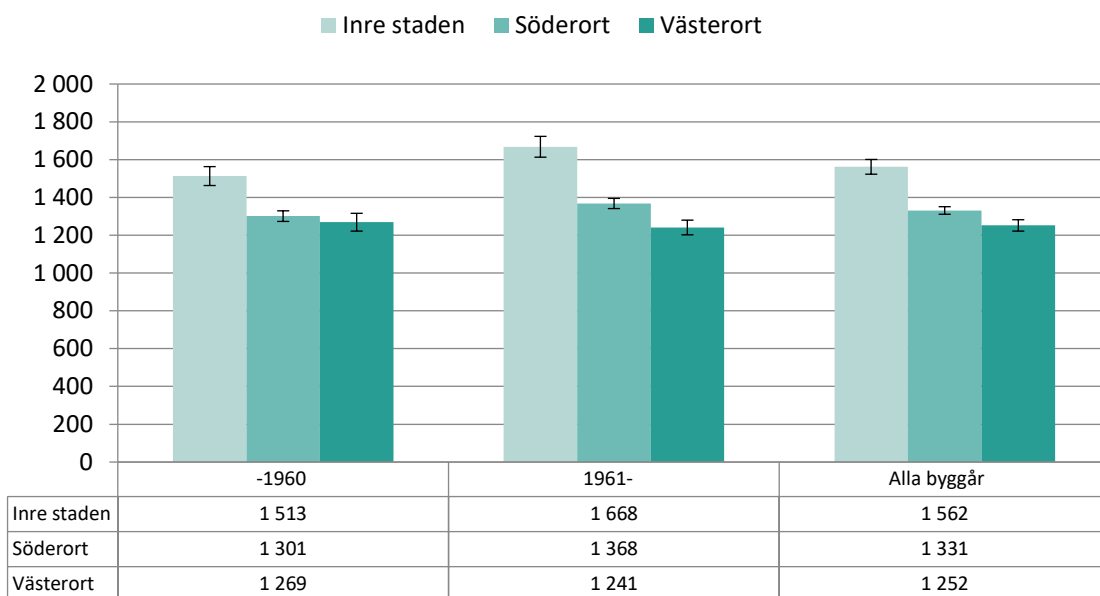
Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2020



I figur 5 visas årsmedelhyran per kvm och år 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.

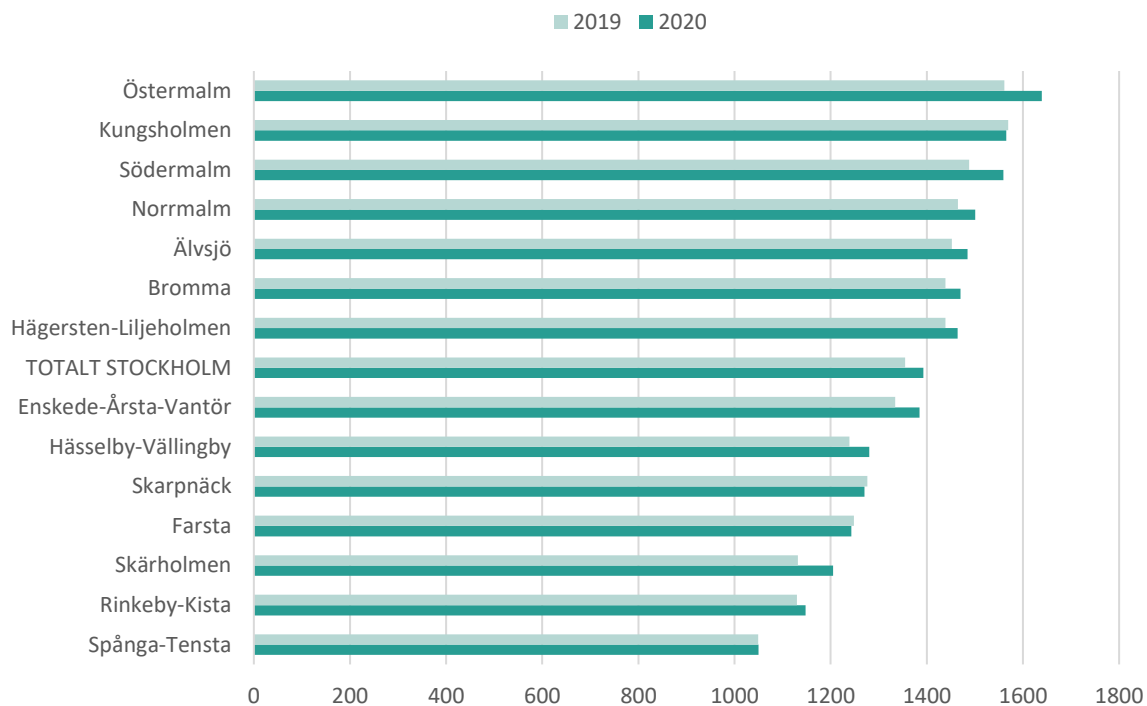
Det står dock klart att hyrorna är högre i Inre staden än i Ytterstaden för båda kategorierna. Lägst årshyra återfinns i lägenheter med nybyggnadsår 1961 och framåt i Västerort med 1 241 kronor (± 39) per kvadratmeter. I Västerort ligger också den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i samma nivå oberoende av byggnadsår. I Inre staden är medelhyran 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 2020



I figur 6 nedan redovisas den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter uppdelat på stadsdelsområden i staden. År 2020 varierade årshyran mellan 1 050 kronor per kvm och 1 639 kronor per kvm i jämförelse mellan lägsta och högsta hyresnivån. I tabell 1 visas även de 95-procentiga konfidensintervallen.

Figur 6 Hyra i hyreslägenhet efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2019-2020



Källa: SCB/Statistikdatabasen

Tabell 1. Genomsnittlig hyresnivå efter årshyra per kvm och stadsdelsområde för 2020

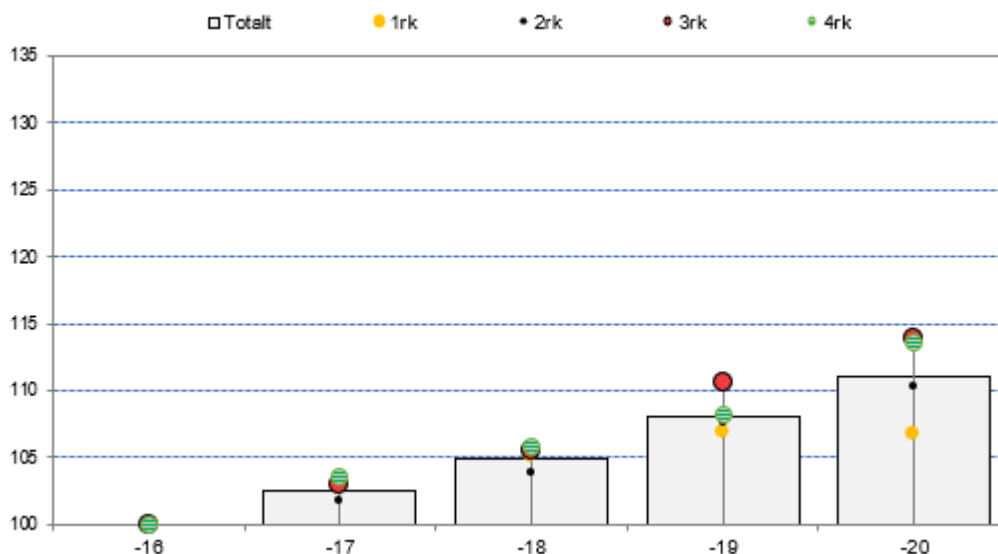
Stadsdelsområden	Genomsnittlig årshyra per kvm	± Felmarginal, Genomsnittlig årshyra per kvm
Rinkeby-Kista	1 148	56
Spånga-Tensta	1 050	58
Hässelby-Vällingby	1 280	50
Bromma	1 470	75
Kungsholmen	1 565	81
Norrmalm	1 501	97
Östermalm	1 639	132
Södermalm	1 559	62
Enskede-Årsta-Vantör	1 385	54
Skarpnäck	1 270	68
Farsta	1 243	37
Älvsjö	1 485	144
Hägersten-Liljeholmen	1 464	57
Skärholmen	1 205	60
TOTALT STOCKHOLM	1 393	17

Källa: SCB/Statistikdatabasen

Hyresutvecklingen 2016 till 2020

I figur 7 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter⁵ för olika lägenhetsstorlekar från 2016 (basår för indexet) till 2020. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 11 procent i staden som helhet. Mest har hyran ökat för lägenheter med tre rum, där ökningen uppgått till 14 procent under samma period, men man kan även se att fyra rum med kök har kommit ikapp.

Figur 7 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 2016–2020 efter antal rum. Index 2016 = 100.



I figur 8 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvadratmeter⁶ under perioden 2016–2020 med konsumentprisindex (KPI) - totalt och för boende⁷ - samt med utvecklingen av disponibel inkomst⁸ för hushåll i Stockholms stad.

Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 11 procent. Att jämföra med KPI totalt och KPI för boende som ökade med 6 respektive 9 procent under perioden fram till 2019. De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst är från 2018⁸, i Figur 8 nedan syns en ökning med 1 procent av den disponibel inkomsten 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.).

Figur 8 Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel hushållsinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 2016 – 2020. Index 2011 = 100.

