

Statistik om Stockholm

Hyror
Årsrapport 2016

Förord

Denna årliga rapport redovisar hyror i Stockholms stad år 2016. I rapporten beskrivs också hyresutvecklingen i staden för perioden 1998-2015.

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 är sammanslagen för de minsta respektive de största lägenhetsstorlekarna, värdeåren är omfördelade till sex perioder istället för tio och underlaget omfattar inte ägarkategorier. Årets rapport avser mätperioden 2016, med undantag för kapitlet om hyresutvecklingen i staden, som speglar utvecklingen mellan 1998 och 2015.

Uppgifterna i HiB 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.

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 2014.

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

INNEHÅLL

1	Sammanfattning	3
2	Hyror 2016	4
2.1	Hyra efter lägenhetsstorlek	4
2.2	Hyra efter värdeår	5
2.3	Hyra efter område	5
3	Hyresutvecklingen 1998 till 2015	8

1 Sammanfattning

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i staden år 2016 var 1 254 kronor. Det innebär en ökning med 3,6 procent jämfört med år 2014.

Hyresnivån är högre i Inre staden än i Söderort och Västerort. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är 1 435 kronor i Inre staden, 1 184 kronor i Söderort och för en hyreslägenhet i Västerort ligger den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på 1 129 kronor. Små lägenheter i Inre staden betingar högst hyra per kvadratmeter.

Lägenheter med värdeår 2011- har en genomsnittlig årshyra per kvm på 1 787 kronor, vilket är det högsta genomsnittet sett till värdeår. Billigast årshyra återfinns i lägenheter med värdeåren 1961-1980, 1 049 kronor per kvm.

2 Hyror 2016

År 2016 var den genomsnittliga årshyran i staden 1 254 kronor per kvadratmeter. Skattningen är mycket säker och har ett 95-procentigt konfidensintervall om +/-15 kronor.

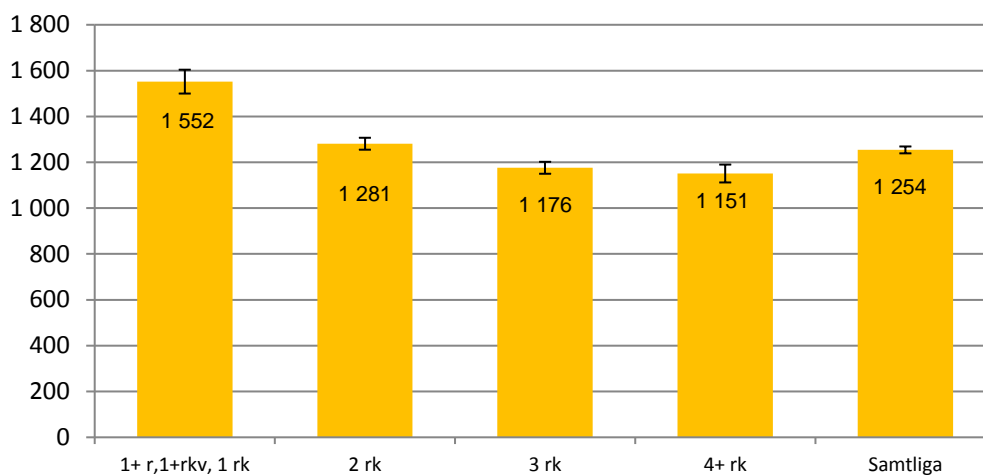
Jämfört med år 2014 har genomsnittshyran per kvadratmeter 2016 ökat med 3,6 procent.

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, till följd av att ett relativt litet urval lägenheter utan kök ingår i denna kategori i undersökningen.

Årshyran per kvadratmeter är generellt högre i små lägenhetsstorlekar. År 2016 varierade årsmedelhyran mellan 1 552 kronor per kvm för en lägenhet om ett rum och kök eller mindre och 1 151 kronor per kvm för en lägenhet om fyra rum och kök eller större.

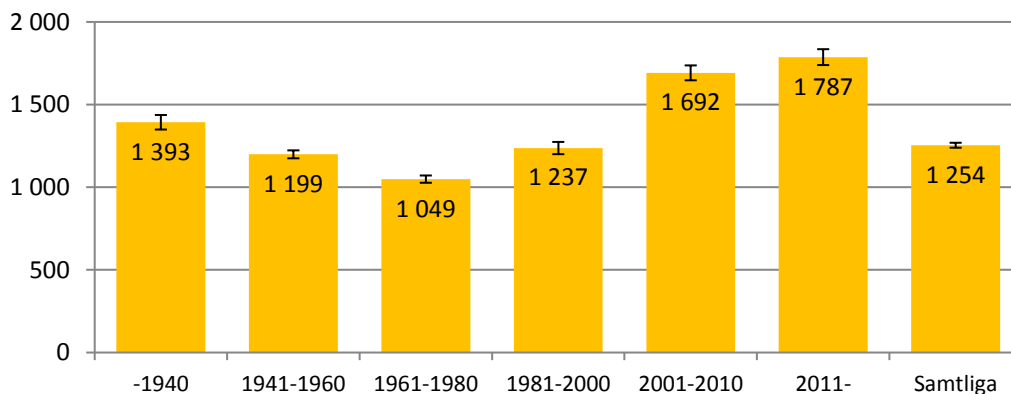
Figur 1 Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek 2016



2.2 Hyra efter värdeår

I figur 2 nedan redovisas genomsnittshyran för hela staden uppdelat på värdeår¹. Den genomsnittliga årshyran är som högst i lägenheter med värdeår 2011-, 1 787 kronor per kvm. Som lägst är den för lägenheter med värdeår 1961-1980, 1 049 kronor per kvm.

Figur 2 Genomsnittlig årshyra per kvm efter värdeår 2016

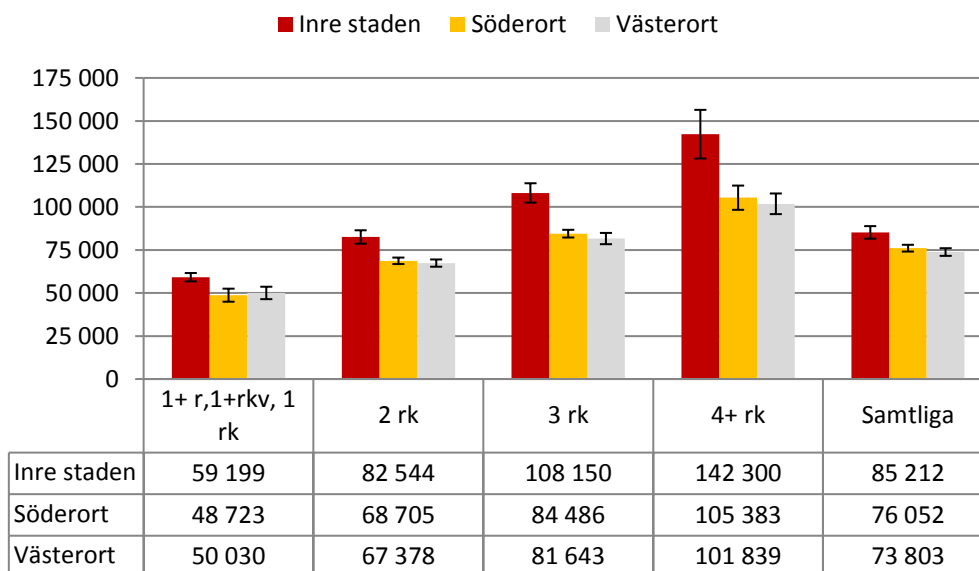


2.3 Hyra efter område

I figur 3 visas en översikt över årshyra per lägenhet fördelat på Inre staden, Söderort och Västerort. I fördelningen redovisas också årshyrans förändring mellan de olika lägenhetsstorlekarna i de respektive stadsområdena. 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.

¹ Värdeår: 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.

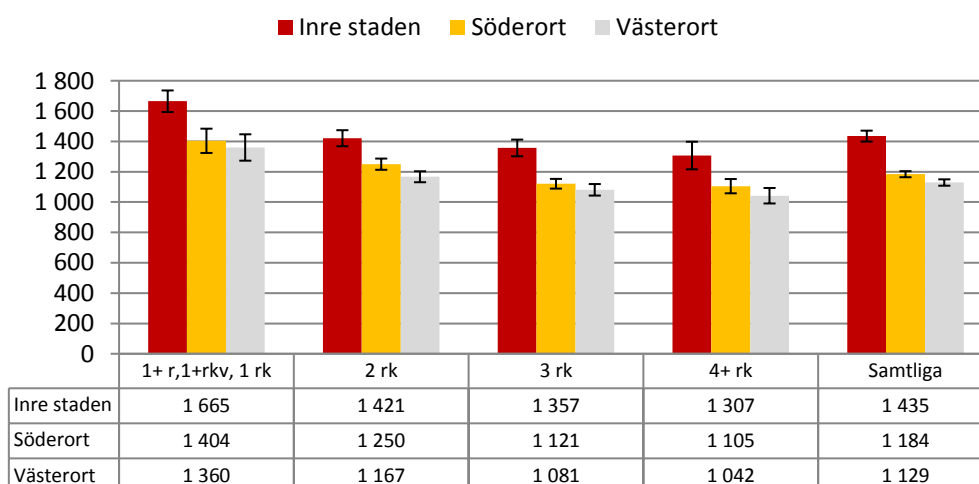
Figur 3 Årshyra efter område och lägenhetsstorlek 2016



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. Genomsnittshyran är högre i Inre staden för samtliga lägenhetsstorlekar än i Söderort och Västerort, 1 435 kronor jämfört med 1 184 kronor respektive 1 129 kronor per kvm och år.

Vid en jämförelse av de totala siffrorna mellan Söderort och Västerort går det att konstatera en reell hyresnivåskillnad för samtliga lägenhetsstorlekar, vilket beror på att det för två rum och kök finns en påvisbar reell hyresnivåskillnad. För de övriga lägenhetsstorlekarna går det däremot inte att påvisa någon reell hyresnivåskillnad.

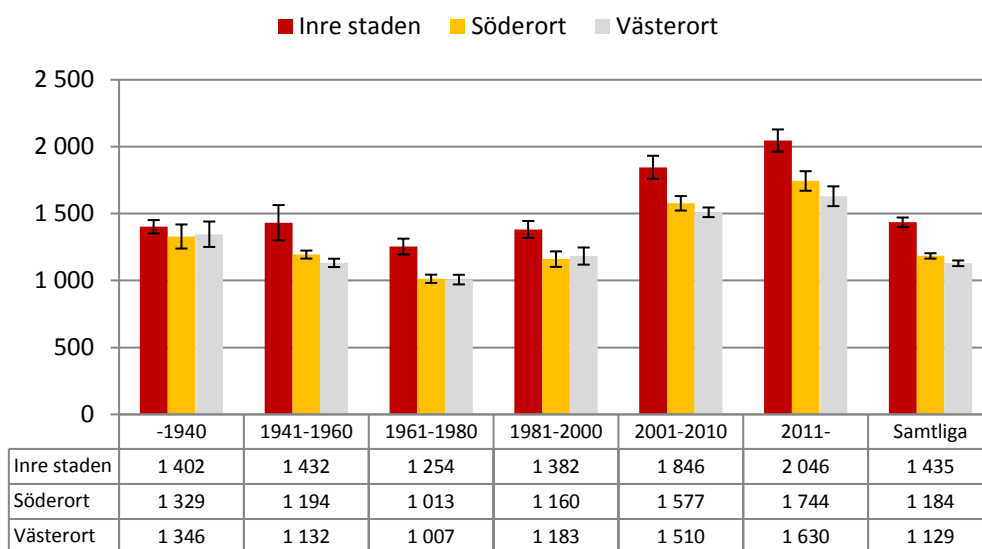
Figur 4 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och lägenhetsstorlek 2016



I figur 5 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 skattingarna 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 samtliga värdeår, med undantag för äldre fastigheter med värdeår fram till 1940 i alla tre stadsområden. För dessa kan vi inte påvisa en statistisk säkerställd skillnad i hyresnivån.

Figur 5 Genomsnittlig årshyra per kvm efter område och värdeår 2016

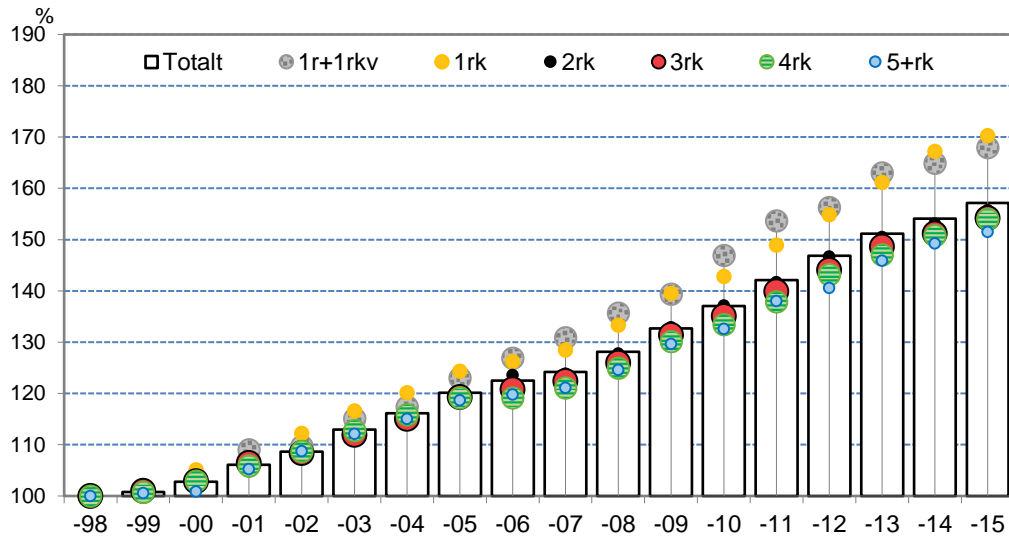


3 Hyresutvecklingen 1998 till 2015

I figur 6 nedan visas förändringen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter² för olika lägenhetsstorlekar från 1998 (indexår) till 2015. Under denna period har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 57 procent i staden som helhet.

Mest har hyran ökat för lägenheter om ett rum och kök, 70 procent, samt för små lägenheter utan kök, 68 procent.

Figur 6 Förändring av den genomsnittliga kvadratmeterhyran 1998 – 2015 efter lägenhetsstorlek. Index 1998 = 100.



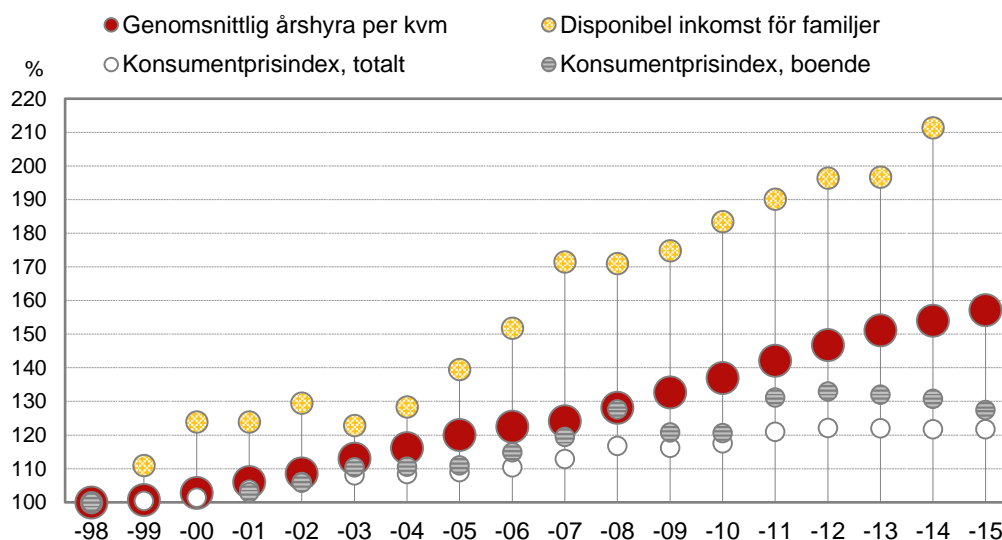
² Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

I figur 7 nedan jämförs utvecklingen av den totala genomsnittliga årshyran per kvm³ under perioden 1998-2015 med konsumentprisindex (KPI) - totalt och för boende⁴ - samt med utvecklingen av disponibel inkomst⁵ för familjer i Stockholms stad.

Under perioden har den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för samtliga lägenheter ökat med 57 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 27 procent.

Familjernas disponibla inkomster har däremot ökat mer. De senaste uppgifterna som finns redovisade avseende disponibel inkomst för familjer är från år 2014. Dessa uppgifter visar en ökning med 111 procent jämfört med 1998.

Figur 7 Förändring av genomsnittlig årshyra per kvm, disponibel familjeinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 1998 - 2015. Index 1998 = 100.



³ Underlaget baseras på ny månadshyra per kvm som är uppräknad till årsnivå. Skillnaden mot den riktiga årshyran anses inte vara av större betydelse.

⁴ Konsumentprisindex (KPI) för boende: Det är den del av KPI som berör bostadskostnader.

⁵ 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.