

Hyrer i Familjebostäders bestånd 2006

Innerstaden

Innehåll

Introduktion	2
Ej ombyggda fastigheter och ombyggda före 1960 med byggår:	
-1959	3
1980-1989	6
2000-	7
Ombyggda fastigheter med ombyggnadsår:	
-1969	8
1970-1979	10
1980-1989	11
1990-1999	12
2000-	13
Beräkna normhyra – Lathund	14

Hysesstatistik baserad på Familjebostäders till Hyresnämnden redovisade uppgifter



i samarbete med Hyresgästföreningen Södermalm och Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet (NHB)

2007-01-15

Hyrer i Familjebostäders bestånd 2006 – Innerstaden

Det råder stor enighet om att bra hyresstatistik är en nödvändig förutsättning för framgångsrika hyresförhandlingar. Jämförelser mellan hyror i allmännyttiga bostadsföretag och privata bostadsföretag är på sätt och vis grundläggande i förhandlingsarbetet för att bedöma rimligheten i olika hyreskrav. Utan möjligheter till sådana jämförelser sätts bruksvärdessystemet ur spel. Därför levererar också de allmännyttiga bostadsföretagen grundläggande hyresuppgifter till Hyresnämnderna.

En bra hyresstatistik som speglar hyresstrukturen inom allmännyttan är ett viktigt och nödvändigt verktyg för effektiv hyreskamp. Med hyresstatistik menas då inte bara hyresuppgifter om enskilda lägenheter. Hyresuppgifterna blir inte relevanta förrän de struktureras och relateras till vissa bakomliggande faktorer som fastigheternas läge, ålder, eventuella ombyggnad och allmänna standard.

För att kunna tjäna som ett jämförelsematerial måste hyresstatistiken sättas samman på ett sådant sätt att den sammanför fastigheter med lika bakgrund som i sin tur erbjuder en ingång till uppgifterna.

Den här sammanställningen är ett led i arbetet med att framställa en meningsfull hyresstatistik som ska kunna användas och kännas meningsfull av hyresgäster boende i privatägda hyresrätter. Det har under lång tid saknats hyresstatistik och förhoppningsvis kan detta initiativ sporra också hyresgäster i andra kommuner än Stockholm att göra sina egna sammanställningar.

På de följande sidorna redovisas 2006 års hyror i Familjebostäders bostadsbestånd i Stockholms innerstad. Tabellerna baseras på den hyreslista som Familjebostäder redovisat för Hyresnämnden i juni 2006 och som bolaget ställt till undertecknads förfogande.

I medelhyreslistan redovisas fastighetsvis antal lägenheter fördelade på fem storleksklasser, 1 rum och kök och mindre, 2 rum och kök, 3 rum och kök, 4 rum och kök samt 5 rum och kök och större. För varje lägenhetsstorlek redovisas medelytan i m² och medelhyran i kr/m² och år. För varje fastighet redovisas summerade uppgifter. Fastighetsvis finns uppgifter om byggnadsår och ombyggnadsår.

Uppgifterna i medelhyreslistan har registrerats, strukturerats och kompletterats med normhyra. För normhyreberäkningen tillämpas såväl den nya som den äldre metoden. I tabellerna redovisas dock endast beräkningsresultaten enligt den äldre metoden. Detta val motiveras främst av att den äldre metoden förefaller vara den mest tillämpade i andra redovisningar trots att den nyare metoden ger ett mer rättvis resultat.

I slutet av den här rapporten finns en lathund som

visar hur beräkningen av normhyra går till enligt båda metoderna. En mer omfattande rapport om hur normhyran beräknas kan beställas separat.

Beräkningen av normhyra för en fastighet är beroende av vilken den typiska lägenheten i fastigheten är. Fastighetens typlägenhet utgörs normalt av medianlägenhetens storlek vad avser antal rum. När "Auto" anges som typlägenhet har bestämningen utgått från lägenheternas medelyta i fastigheten.

Sammanlagt har Familjebostäder 100 fastigheter i Stockholms innerstad. Fem av dessa har av olika skäl (kollektivhus, servicehus, kallhyra, el inbakad i hyran) inte medtagits eftersom de inte bör användas för hyresjämförelser i det ordinarie beståndet. De resterande 88 fastigheterna redovisas i två huvudgrupper, ej ombyggda och ombyggda. I respektive huvudgrupp görs en åldersindelning. De grupper som förekommer i redovisningen är:

Ej ombyggda	Antal fastigheter
Byggår före 1960 och ombyggda före 1960	28
Byggår 1980–85	8
Byggår efter 1999	3
Summa	39
Obyggda	
Ombyggnadsår före 1970	13
Ombyggnadsår 1970–1979	10
Ombyggnadsår 1980–1989	12
Ombyggnadsår 1990–1999	12
Ombyggnadsår efter 1999	9
Summa	56

För varje tabell (kategori och åldersgrupp) finns en summering och en redovisning av max-, minvärde och spridning för hyror. Medelvärden för hela grupper är vägda med avseende på fastigheternas totalyta.

Tabellerna är förhoppningsvis lätta att förstå. Skulle något till äventyrs vara oklart så besvaras frågor via e-post på adress:

hyresstatistik@bekymradehyresboende.se

Använd också ovanstående adress om felaktigheter eller saker som ser allmänt konstiga ut upptäcks.

Till sist. Glöm inte bort att en bra hyresstatistik inte bara kan användas för jämförelse med privata hyror. Den gör det också möjligt att analysera hyresstatistiken inom det bostadsföretag som den avser.

Bekymrade Hyresboende/Björn Alfredsson

Familjebostäder 2006 Ej ombyggda		1 rks, 1 rkv				1 rk				2 rkv, 2 rk				3 rk				4 rk				5 rk och större				Samtliga				
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra						
Adress	Område	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm					
Byggår•Omb•Typlgh•Höjn	2004–2006																													
Oxögat 3 Malmskillnadsgatan 43 1868/1936 • Ej omb • 1 rk • 4,13 %	Norrmalm Innerstad	/				28	28,0	835	576	1	52,0	780	690										29	28,8	832	583				
Björken 18 Valhallavägen 94-96 1885/1928 • Ej omb • 4 rk • 4,85 %	Östermalm Innerstad	/				1	34,0	772	593	6	56,0	580	530	1	77,0	700	700	5	94,0	669	701	13	181,0	650	819	26	125,8	648	748	
Johannes Mindre 8 Malmskillnadsgatan 60 1889/1932 • Ej omb • 3 rk • 4,47 %	Norrmalm Innerstad	/				1	40,0	754	630	–				7	77,0	709	709	2	100,0	741	794	3	169,0	674	835	13	98,9	702	769	
Torkan 17 Drottninghusgränd 1 m fl 1889/1924 • Ej omb • 3 rk • 4,09 %	Norrmalm Innerstad	/				1	16,0	948	455	6	42,0	838	667	6	83,0	778	801					2	147,0	758	905	15	70,7	789	762	
Västergötland 19 Högbergsgatan 40 1891/1935 • Ej omb • Auto • 4,6 %	Södermalm Innerstad	/				1	23,0	867	530	1	70,0	754	757					1	133,0	674	791	5	176,0	673	842	8	138,3	682	797	
Vattumannen 22 Swedenborgsgatan 4 m fl 1893/1940 • Ej omb • 2 rk • 2,91 %	Södermalm Innerstad	/				13	30,0	870	624	16	51,0	816	715	7	76,0	781	777	2	87,0	770	784					38	50,3	813	708	
Italien Större 5 Regeringsgatan 84 1907 • Ej omb • Auto • 3,03 %	Norrmalm Innerstad	/				1	18,0	1824	950	–												4	174,0	754	941	5	142,8	781	921	
Krejaren 17 Sibyllegatan 33-35 1908 • Ej omb • 2 rk • 3,14 %	Östermalm Innerstad	/				1	43,0	821	710	3	45,0	814	671	1	58,0	803	711					8	185,0	746	945	13	132,0	755	929	
Kroken 7 Ringvägen 108 1912/1938 • Ej omb • 3 rk • 4,37 %	Södermalm Innerstad	/								–				10	90,0	741	786										10	90,0	741	786
Kroken 2 Götgatan 105 1913/1953 • Ej omb • 3 rk • 3,97 %	Södermalm Innerstad	/				2	32,0	842	626	6	50,0	800	694	10	87,0	777	814										18	68,6	786	750
Trädgårdsföreningen 1 Olof Palmes m fl 1913 • Ej omb • 4 rk	Norrmalm Innerstad	/				2	34,0	735	565	3	66,0	680	667					12	116,0	675	760	9	206,0	686	890	26	135,1	682	804	
Essingevarvet 3 Källbergsvägen 1 1920 • Ej omb • 1 rk • 3,78 %	Stora Essingen Innerstad	/				8	34,0	823	632	–																	8	34,0	823	632

Familjebostäder 2006 Ej ombyggda		1 rks, 1 rkv				1 rk				2 rkv, 2 rk				3 rk				4 rk				5 rk och större				Samtliga				
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		
Adress	Område	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	
Byggår•Omb•Typlgh•Höjn	2004–2006																													
Essingevarvet 6 Junohällsvägen 13 1920 • Ej omb • 1 rk • 3,73 %	Stora Essingen Innerstad	/	/	/	/	4	30,0	865	620	2	49,0	797	685														6	36,3	834	664
Krejaren 18 Sibyllegatan 31 1927 • Ej omb • 2 rk • 4,04 %	Östermalm Innerstad	/	/	/	/	12	28,0	906	624	–				1	89,0	782	826	1	95,0	778	818	8	127,0	766	877	22	69,8	798	801	
Kroken 4 Götgatan 101 1927 • Ej omb • 1 rk • 4,13 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	/	25	36,0	825	653	8	61,0	774	735													33	42,1	807	691	
Ripan 5 Artillerigatan 79 1927 • Ej omb • 2 rk • 3,91 %	Östermalm Innerstad	/	/	/	/					20	53,0	798	712													20	53,0	798	712	
Kroken 3 Götgatan 103 1928 • Ej omb • 1 rk • 3,92 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	/	41	33,0	879	664	9	67,0	782	772													50	39,1	849	701	
Flaggan 10 Beckbrännarbacken 3-5 1929 • Ej omb • 1 rk • 2,86 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	/	41	41,0	826	698	1	59,0	828	775													42	41,4	826	702	
Roslagsbanan 5 Valhallavägen 55 1931 • Ej omb • 1 rk • 4,06 %	Norra Djurgården Innerstad	/	/	/	/	19	32,0	823	612	10	75,0	772	796													29	46,8	795	715	
Stora Essingen 1:78 Essingeringen 39 1931 • Ej omb • 2 rk • 4,09 %	Stora Essingen Innerstad	/	/	/	/	1	20,0	1036	579	3	63,0	704	677	1	83,0	745	767									5	58,4	738	688	
Propellern 13 Bergsundsgatan 7 1932 • Ej omb • 1 rk • 3,61 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	/	40	30,0	864	620	1	64,0	826	800													41	30,8	862	628	
Skutan 30 Industrigatan 3 1934 • Ej omb • 1 rk • 3,87 %	Kungsholmen Innerstad	/	/	/	/	24	40,0	806	673	–																24	40,0	806	673	
Stören 15 Timmermansgatan 7 m fl 1935 • Ej omb • 1 rk • 3,66 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	/	37	35,0	857	669	15	46,0	837	698													52	38,2	850	694	
Stören 16 Högbergsgatan 85 1935 • Ej omb • 1 rk • 3,75 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	/	29	37,0	861	691	3	50,0	831	721													32	38,2	857	700	

Familjebostäder 2006 Ej ombyggda		1 rks, 1 rkv			1 rk				2 rkv, 2 rk				3 rk				4 rk				5 rk och större				Samtliga					
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel		Hyra	Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra			
Adress	Område	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm		
Byggår•Omb•TypIgh•Höjn 2004–2006																														
Ingenjören 7 Grindsgatan 54 1938 • Ej omb • 1 rk • 3,98 %	Södermalm Innerstad	/				27	38,0	787	641	5	47,0	769	648																	
Islandet 19 Holländargatan 9a 1939 • Ej omb • 2 rk • 3,42 %	Norrmalm Innerstad	/				12	33,0	922	697	24	69,0	865	864																	
Slipen 37 Bergsunds Strand 5 1941 • Ej omb • 1 rk • 3,64 %	Södermalm Innerstad	/				25	33,0	875	661	7	61,0	822	780	1	67,0	803	758													
Danviksklippan 1 Hästholmsvägen 9 1945 • Ej omb • 2 rk • 3,59 %	Södra Hammarbyhamnen Innerstad	/				8	33,0	880	665	27	55,0	834	757					2	98,0	795	845									
Hela gruppen	1868–1945	/				404	34,2	847	654	177	57,1	805	746	45	82,5	758	779	25	106,4	698	763	52	174,6	701	876	703	56,0	784	742	
Normhyra, max- och min-värde, avvikelse från medelvärde		/				950	455	±	37,8%	864	530	±	22,3%	826	700	±	8,1%	845	701	±	9,5%	945	819	±	7,2%	929	583	±	23,3%	

Familjebostäder 2006 Ej ombyggda		1 rks, 1 rkv			1 rk			2 rkv, 2 rk			3 rk			4 rk			5 rk och större			Samtliga								
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra							
Adress	Område	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal					
Byggår•Omb•Typlgh•Höjn 2004–2006																												
Bondesonen 17 Renstiernas Gata m fl 1980 • Ej omb • 4 rk • 2,31 %	Södermalm Innerstad	/	/	/				16	68,0	913	906					6	100,0	882	945	11	113,0	860	943	33	88,8	884	907	
Bonden Mindre 17 Bondegatan 36 m fl 1981 • Ej omb • 3 rk • 2,47 %	Södermalm Innerstad	/	/	/				17	65,0	997	972	12	82,0	947	970	11	96,0	935	987	2	119,0	893	996	42	80,5	956	973	
Österbotten 32 Regeringsgatan 70 m fl 1982 • Ej omb • 3 rk • 2,45 %	Norrmalm Innerstad	/	/	/	5	52,0	1112	1037	58	68,0	1039	1031	26	83,0	995	1024	14	103,0	976	1056	15	120,0	931	1041	118	81,4	1001	1023
Dykärret Mindre 9 Swedenborgsgatan 15 1984 • Ej omb • 3 rk • 2,33 %	Södermalm Innerstad	/	/	/				24	58,0	1025	952	4	70,0	989	952	16	87,0	940	957	6	111,0	885	964	50	74,6	966	954	
Dykärret Mindre 11 Ekehjelmstorget 2 m fl 1984 • Ej omb • 3 rk • 2,43 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	3	43,0	1062	907	49	58,0	1019	946	17	75,0	959	949	30	87,0	942	959	10	104,0	899	958	109	72,4	969	945
Lappskon Mindre 2 Bastugatan 2 m fl 1984 • Ej omb • 3 rk • 2,43 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	7	39,0	1199	976	17	60,0	1049	989	18	79,0	992	1002	10	96,0	952	1005					52	70,7	1013	978
Urvädersklippan Större 20 Götgatan 17 m fl 1984 • Ej omb • 2 rk • 2,39 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	1	34,0	1230	932	18	67,0	1027	1013	3	82,0	993	1017	1	126,0	898	1037	4	139,0	894	1046	27	80,3	985	1041
Dykärret 22 Fatbursgatan 8 m fl 1985 • Ej omb • 2 rk • 2,39 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	10	41,0	1081	902	94	58,0	1021	948	2	72,0	970	944	37	88,0	938	959	11	100,0	903	949	154	67,3	984	973
Hela gruppen	1980–1985				26	42,5	1120	954	293	61,6	1019	972	82	79,4	979	991	125	91,5	941	977	59	112,6	899	985	585	74,8	977	977
Normhyra, max- och min-värde, avvikelse från medelvärde		/	/	±	1037	902	±	7,0%	1031	906	±	6,4%	1024	944	±	4,0%	1056	945	±	5,7%	1046	943	±	5,2%	1041	907	±	6,9%

Familjebostäder 2006 Ej ombyggda		1 rks, 1 rkv			1 rk			2 rkv, 2 rk			3 rk			4 rk			5 rk och större			Samtliga								
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra							
Adress	Område	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm						
Byggår•Omb•Typlgh•Höjn 2004–2006																												
Innanhavet 1 Båtbyggargatan 2 m fl 2002 • Ej omb • 3 rk • 1,25 %	Södra Hammarbyhamnen Innerstad	/	/	/	2	50,0	1860	1704	22	68,0	1540	1528	54	84,0	1531	1583					5	102,0	1469	1554				
Lugnvattnet 1 Båtbyggargatan 32 m fl 2002 • Ej omb • 3 rk • 1,26 %	Södra Hammarbyhamnen Innerstad	/	/	/	9	48,0	1747	1572	29	65,0	1598	1557	50	85,0	1525	1584	22	100,0	1468	1572	6	121,0	1409	1580				
Mältplåten 2 2004 • Ej omb • 3 rk	Södra Hammarbyhamnen Innerstad	/	/	/	13	25,0	1773	1125	39	55,0	1675	1519	17	80,0	1504	1527	29	92,0	1457	1514	4	111,0	1418	1545				
Hela gruppen	2002–2004	/	/	/	24	35,7	1770	1418	90	61,4	1612	1535	121	83,9	1525	1576	51	95,5	1462	1540	15	112,0	1430	1563				
Normhyra, max- och min-värde, avvikelse från medelvärde		/	/	±	1704	1125	±	20,4%	1557	1519	±	1,2%	1584	1527	±	1,8%	1572	1514	±	1,9%	1580	1545	±	1,1%	1564	1470	±	3,1%

Familjebostäder 2006 Ombyggda		1 rks, 1 rkv				1 rk				2 rkv, 2 rk				3 rk				4 rk				5 rk och större				Samtliga			
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra	
Adress	Område	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm
Byggår•Omb•Typlgh•Höjn 2004–2006																													
Rättan 10 Krukmakargatan 22 m fl 1905 • Omb 1963 • 2 rk • 4,35 %	Södermalm Innerstad	-				6	48,0	814	732	3	69,0	745	744	1	81,0	744	759					1	148,0	723	861	11	65,8	768	752
Trädgårdsmästaren 12 Surbrunnsgatan 41 1904 • Omb 1964 • • 3,91 %	Vasastaden Innerstad	-				4	45,0	822	718	9	66,0	789	774													13	59,5	797	748
Skutan 31 Industrigatan 1 1934 • Omb 1964 • 1 rk • 3,97 %	Kungsholmen Innerstad	-				47	39,0	786	640	-																47	39,0	786	640
Båten 6 Grubbens Gata m fl 1920 • Omb 1967 • 3 rk • 3,75 %	Kungsholmen Innerstad	-				9	34,0	938	711	4	70,0	846	849	8	88,0	807	849	7	106,0	804	879	1	117,0	802	889	29	74,1	829	817
Båten 7 Grubbens Gata 9 1920 • Omb 1967 • 2 rk • 3,91 %	Kungsholmen Innerstad	-				4	38,0	907	729	4	64,0	815	789	6	86,0	804	839									14	66,0	824	808
Hemsöborna 2 Onkel Adams m fl 1936 • Omb 1967 • 2 rk • 3,71 %	Kristineberg Innerstad	-								33	44,0	875	713	6	55,0	833	720									39	45,7	867	721
Nya Riket 1 Olof Dalins m fl 1936 • Omb 1967 • 3 rk • 3,69 %	Kristineberg Innerstad	-				9	30,0	879	621	7	41,0	871	685	32	53,0	833	707									48	46,9	843	674
Pennskäftet 2 Onkel Adams m fl 1937 • Omb 1967 • 2 rk • 3,59 %	Kristineberg Innerstad	-								33	44,0	877	715	8	55,0	830	717									41	46,1	866	723
Röda Rummet 1 Olof Dalins m fl 1937 • Omb 1967 • 3 rk • 8,94 %	Kristineberg Innerstad	-				1	59,0	1424	1400	25	46,0	899	750	47	57,0	824	724	2	114,0	1262	1412					75	54,9	878	758
Båten 8 Grubbens Gata 7 1920 • Omb 1968 • 3 rk • 4,11 %	Kungsholmen Innerstad	-				1	45,0	834	728	4	60,0	825	778	10	83,0	804	828									15	74,3	810	798
Båten 9 Grubbens Gata 5 1920 • Omb 1968 • 3 rk • 3,82 %	Kungsholmen Innerstad	-				1	39,0	867	706	5	58,0	848	788	9	82,0	800	820									15	71,1	815	790
Båten 10 Grubbens Gata 3 1920 • Omb 1968 • 2 rk • 3,78 %	Kungsholmen Innerstad	-				4	38,0	884	710	4	67,0	832	821	6	94,0	803	865									14	70,3	823	828

Familjebostäder 2006 Ombyggda		1 rks, 1 rkv			1 rk				2 rkv, 2 rk				3 rk				4 rk				5 rk och större				Samtliga				
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel	Hyra		Medel	Hyra			Medel	Hyra			Medel	Hyra			Medel	Hyra			Medel	Hyra			Medel	Hyra			
Adress	Område	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm		Antal	-yta	medel norm		Antal	-yta	medel norm		Antal	-yta	medel norm		Antal	-yta	medel norm		Antal	-yta	medel norm		
Byggår•Omb•Typlgh•Höjn	2004–2006																												
Draget 1	Södermalm	/				104	41,0	823	687	73	62,0	799	764	1	92,0	775	828									178	49,9	810	742
Södermannagatan 57 m fl 1924 • Omb 1968 • 1 rk • 3,85 %	Innerstad	-																											
Hela gruppen	1963–1968				190	39,9	828	684	204	53,9	834	752	134	64,7	817	766	9	107,8	912	1004	2	132,5	758	874	539	52,9	829	745	
Normhyra, max- och min-värde, avvikelse från medelvärde				±	1400	621	±	56,9%	849	685	±	10,9%	865	707	±	10,3%	1412	879	±	26,6%	889	861	±	1,6%	828	640	±	12,6%	

Familjebostäder 2006 Ombyggda		1 rks, 1 rkv				1 rk				2 rkv, 2 rk				3 rk				4 rk				5 rk och större				Samtliga			
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra		Medel		Hyra	
Adress	Område	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm
Byggår•Omb•Typlgh•Höjn	2004–2006																												
Ormen Större 1 Hornsgatan 52 m fl 1890 • Omb 1970 • 2 rk • 4,03 %	Södermalm Innerstad	/				1	37,0	820	650	5	62,0	806	770	1	104,0	800	891	2	118,0	793	897					9	76,3	801	832
Vildsvinet 25 Grevgatan 31 m fl 1895 • Omb 1970 • 2 rk • 3,01 %	Östermalm Innerstad	/				4	55,0	814	777	7	78,0	798	835	8	109,0	776	877									19	86,2	788	854
Vildsvinet 24 Grevgatan 33 1897 • Omb 1970 • 1 rk • 3,89 %	Östermalm Innerstad	/				12	29,0	839	582	8	42,0	787	627	2	85,0	779	809	1	99,0	752	803					23	41,4	801	672
Barnhuset 16 Wallingatan 9 1889 • Omb 1972 • 3 rk • 4,14 %	Norrmalm Innerstad	/				1	45,0	822	718	1	57,0	787	725	3	88,0	755	794	3	126,0	740	854					8	93,0	754	809
Karlavagnen 14 Vegagatan 11 1885 • Omb 1975 • • 3,4 %	Vasastaden Innerstad	/								4	44,0	890	726	5	81,0	848	865	3	95,0	832	875					12	72,2	851	829
Tvättkorgen 1 Junohällsvägen 8 1920 • Omb 1975 • 1 rk • 4,07 %	Stora Essingen Innerstad	/				9	36,0	779	609	1	38,0	797	602					1	87,0	714	727					11	40,8	768	640
Monumentet 27 Ölandsgratan 49 1925 • Omb 1977 • 3 rk • 2,79 %	Södermalm Innerstad	/								10	59,0	869	813	16	82,0	858	879	9	101,0	815	876					35	80,3	846	860
Väktaren 15 Sankt Eriksgatan 33 1936 • Omb 1977 • 3 rk • 3,57 %	Kungsholmen Innerstad	/								2	78,0	868	908	4	82,0	873	894									6	80,7	871	887
Monumentet 25 Ölandsgratan 51 1924 • Omb 1978 • 3 rk • 2,69 %	Södermalm Innerstad	/				4	40,0	985	812	7	60,0	906	854	12	78,0	875	879	4	97,0	844	894	1	126,0	790	897	28	72,5	879	858
Målaren 2 Surbrunnsgatan 21 1915 • Omb 1979 • • 2,77 %	Vasastaden Innerstad	/								2	60,0	973	917	1	136,0	817	985	1	163,0	791	980					4	104,8	852	927
Hela gruppen	1970–1979					31	36,6	836	667	47	58,5	847	796	52	87,1	834	875	24	106,0	801	876	1	126,0	790	897	155	71,5	829	830
Normhyra, max- och min-värde, avvikelse från medelvärde		/				812	582	± 17,3%		917	602	± 19,8%		985	794	± 10,9%		980	727	± 14,5%		897	897	± 0,0%		927	640	± 17,3%	

Familjebostäder 2006 Ombyggda		1 rks, 1 rkv			1 rk			2 rkv, 2 rk			3 rk			4 rk			5 rk och större			Samtliga				
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra			
Adress	Område	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm		
Byggår•Omb•TypIgh•Höjn 2004–2006																								
Kroken 24 Ringvägen 104 m fl 1912 • Omb 1980 • 3 rk • 3,34 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	5	45,0	939	820	14	58,0	945	878	10	89,0	871	920	9	100,0	895	959	5	140,0	867	1016
Grinden 20 Sankt Eriksgatan m fl 1903 • Omb 1981 • 3 rk • 2,47 %	Kungsholmen Innerstad	/	/	/					8	63,0	1000	962	8	83,0	956	984	6	103,0	914	989				
Kolonnen 6 Götgatan 97 m fl 1911 • Omb 1981 • 3 rk • 3,08 %	Södermalm Innerstad	/	/	/					6	72,0	985	1000	10	95,0	931	1006	8	109,0	920	1015				
Släggan 9 Hornsbruksgatan 17 m fl 1903 • Omb 1982 • 2 rk • 3,07 %	Södermalm Innerstad	/	/	/					14	67,0	982	969	2	78,0	973	978	9	111,0	895	993				
Ormsaltaren 8 Klevgränd 1b 1897 • Omb 1984 • 3 rk • 2,28 %	Södermalm Innerstad	/	/	/					1	66,0	1047	1027	7	72,0	1028	1001								
Lammet 16 Gamla Brogatan m fl 1898 • Omb 1984 • 2 rk • 2,98 %	Norrmalm Innerstad	/	/	/	5	46,0	1101	971	30	71,0	979	988	19	89,0	962	1016	7	110,0	912	1009				
Hälsökällan 9 Markvardsgatan 4 1900 • Omb 1986 • • 2,25 %	Vasastaden Innerstad	/	/	/	2	34,0	1257	953	7	53,0	1099	980	7	65,0	1060	988								
Bulten 20 Långholmsgatan 9 1913 • Omb 1986 • 2 rk • 2,74 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	6	35,0	1214	934	19	56,0	1073	981	5	72,0	1023	996	4	99,0	954	1018	1	114,0	928	1020
Bulten 21 Långholmsgatan 7 1912 • Omb 1987 • 2 rk • 2,68 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	10	32,0	1228	900	17	58,0	1065	989	10	74,0	1016	1000								
Morellträdet 22 Gambrinusgatan 3 1934 • Omb 1987 • 2 rk • 2,25 %	Kungsholmen Innerstad	/	/	/	1	44,0	1174	1014	12	54,0	1092	982	5	86,0	967	1009	1	88,0	981	1003				
Morellträdet 21 Hantverkargatan 50 1932 • Omb 1988 • 2 rk • 2,23 %	Kungsholmen Innerstad	/	/	/	1	32,0	1367	1002	19	57,0	1076	992					5	134,0	883	1038				
Klingan 6 John Bergs m fl 1938 • Omb 1989 • 1 rk • 1,89 %	Stadshagen Innerstad	/	/	/	19	31,0	1346	969	11	52,0	1134	1003												
Hela gruppen	1980–1989				49	35,1	1214	934	158	60,8	1030	976	83	82,4	966	992	49	108,4	908	1000	6	135,7	876	1017
Normhyra, max- och min-värde, avvikelse från medelvärde		/	/	±	1014	820	±	10,4%	1027	878	±	7,6%	1016	920	±	4,8%	1038	959	±	4,0%	1020	1016	±	,2%

Familjebostäder 2006 Ombyggda		1 rks, 1 rkv		1 rk		2 rkv, 2 rk		3 rk		4 rk		5 rk och större		Samtliga	
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel	Hyra	Medel	Hyra	Medel	Hyra	Medel	Hyra	Medel	Hyra	Medel	Hyra	Medel	Hyra
Adress	Område	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta	medel	norm	Antal	-yta
Byggår•Omb•TypIgh•Höjn 2004–2006															
Kniven 23 Hallandsgatan 26 1929 • Omb 1991 • 2 rk • 4,04 %	Södermalm Innerstad	/	/	10	33,0	901	672	15	58,0	794	737			25	48,0
Krejaren 19 Sibyllegatan 29 m fl 1879 • Omb 1993 • 2 rk • 1,65 %	Östermalm Innerstad	/	/	8	50,0	1374	1259	29	63,0	1128	1085	2	100,0	1216	1337
Färdknäppen 2 Fatbursgatan 31-35 1901 • Omb 1993 • 1 rk • 1,86 %	Södermalm Innerstad	/	/	30	40,0	1279	1055	6	54,0	1175	1057			36	42,3
Kikaren 15 Dalagatan 18 1902 • Omb 1993 • • 3,19 %	Vasastaden Innerstad	/	/	2	46,0	789	696	1	42,0	805	641			11	145,0
Prismat 3 Götgatan 71 m fl 1904 • Omb 1993 • 3 rk • 2,95 %	Södermalm Innerstad	/	/	1	37,0	1108	878	1	80,0	1022	1079	9	96,0	968	1050
Oxögat 4 Malmskillnadsgatan 41 m fl 1868 • Omb 1994 • 2 rk • 4,4 %	Norrmalm Innerstad	/	/	4	23,0	885	533	5	44,0	792	646	3	86,0	699	729
Urvädersklippan Större 2 Götgatan 15 1896 • Omb 1994 • 1 rk • 1,52 %	Södermalm Innerstad	/	/	8	38,0	1366	1098	3	57,0	1227	1131	3	71,0	1174	1136
Pahl 6 Bondegatan 35 m fl 1959 • Omb 1995 • 2 rk • 3,58 %	Södermalm Innerstad	/	/	22	33,0	953	711	1	43,0	922	743	6	88,0	866	911
Oljan 30 Sågargatan 16 1931 • Omb 1996 • 1 rk • 1,83 %	Södermalm Innerstad	/	/	12	28,0	1522	1034	12	57,0	1158	1067			24	42,5
Metspöet 15 Rutger Fuchsgatan m fl 1949 • Omb 1998 • 1 rk • 3,3 %	Södermalm Innerstad	/	/	55	31,0	1022	736	14	50,0	948	823			69	34,9
Skörden 25 Hjärnegatan 2 m fl 1891 • Omb 1999 • 2 rk • 4,96 %	Kungsholmen Innerstad	/	/	4	44,0	1308	1130	19	62,0	1255	1199	8	88,0	1101	1158
Jakten 4 Artemisgatan 41-49 1921 • Omb 1999 • 1 rk • 3,36 %	Hjorthagen Innerstad	/	/	20	39,0	1001	815	4	52,0	870	769	4	79,0	870	879
Hela gruppen	1991–1999	/	/	176	35,1	1125	878	110	57,7	1069	997	35	88,1	979	1031
Normhyra, max- och min-värde, avvikelse från medelvärde		/	±	1259	533	±	41,4%	1199	641	±	28,0%	1337	729	±	29,5%
		/	±	1254	756	±	27,7%	1342	919	±	21,6%	1186	701	±	25,4%

Familjebostäder 2006 Ombyggda		1 rks, 1 rkv			1 rk			2 rkv, 2 rk			3 rk			4 rk			5 rk och större			Samtliga								
Fastighetsbeteckning	Stadsdel	Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra		Medel	Hyra	Medel	Hyra								
Adress	Område	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Antal	-yta	medel norm	Hyra					
Byggår•Omb•Typlgh•Höjn	2004–2006																											
Bulten 22 Långholmsgatan 11 1912 • Omb 2001 • 2 rk • 5,31 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	5	34,0	1417	1074	13	56,0	1221	1117	10	84,0	1079	1116					28	62,1	1172	1120				
Jakten 5 Artemisgatan 27 m fl 1916 • Omb 2001 • 1 rk • 3,23 %	Hjorthagen Innerstad	/	/	/	64	37,0	1009	800	42	48,0	931	793	10	76,0	883	878					116	44,3	960	832				
Herden 5 Fleminggatan 105 m fl 1910 • Omb 2004 • 2 rk • 2,06 %	Kungsholmen Innerstad	/	/	/	43	36,0	1501	1173	35	60,0	1269	1196	6	87,0	1129	1183					84	49,6	1338	1157				
Kolonnen 5 Ringvägen 125 1929 • Omb 2004 • 2 rk • 35,96 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	22	37,0	1452	1151	16	58,0	1167	1084					4	90,0	1058	1091					41	51,3	1259	1106
Jägaren 17 Tegnérsgatan 12 1883/1921 • Omb 2005 • • 87,4 %	Vasastaden Innerstad	/	/	/									1	125,0	1030	1213	1	110,0	1101	1218	3	245,0	931	1246	5	194,0	963	1228
Jägaren 30 Luntmakargatan 50 m fl 1883/1922 • Omb 2005 • • 80,54 %	Vasastaden Innerstad	/	/	/					7	55,0	1520	1379	7	113,0	1142	1306	2	134,0	1118	1314	2	168,0	1363	1679	18	98,9	1262	1346
Vitbetan 21 Katarina Bangata 73 1931 • Omb 2005 • 1 rk • 68,59 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	69	30,0	1407	995	2	41,0	1254	986									71	30,3	1401	996				
Paraden 9 Erik Dahlbergsgatan 23 1932 • Omb 2005 • 1 rk • 30,14 %	Ladugårdsgårdet Innerstad	/	/	/	24	34,0	1151	872	12	74,0	948	972									36	47,3	1045	934				
Oron 11 Kocksgatan 38 1942 • Omb 2005 • 1 rk • 96,91 %	Södermalm Innerstad	/	/	/	34	31,0	1595	1149													34	31,0	1595	1149				
Hela gruppen	2001–2005				261	33,9	1320	997	127	56,1	1129	1039	34	89,4	1053	1121	7	105,4	1086	1191	5	214,2	1067	1382	433	48,1	1194	1053
Normhyra, max- och min-värde, avvikelse från medelvärde		/	/	±	1173	800	±	18,7%	1379	793	±	28,2%	1306	878	±	19,1%	1314	1091	±	9,4%	1679	1246	±	15,7%	1346	832	±	24,4%

Beräkna normhyra – Lathund

När två lägenhetshyror ska jämföras kan inte detta ske rakt av, såvida inte lägenheterna är identiska. Men så är sällan fallet och därför behöver de hyror som ska jämföras anpassas så att de blir jämförbara. Det sker genom att räkna om hyrorna till en tänkt trerums-lägenhet på 77 m². Den beräknade hyran kallas för normhyra.

Beräkningen sker enligt en allmän formel med hjälp av uppgifter om årshyra och ett tabellvärde som bestäms av lägenhetstyp (antal rum och kök) samt lägenhetsyta. Tabellvärdet sätts i relation till "normlägenhetens" tabellvärde och allt delas med "normlägenhetens" yta, dvs. 77 m². Normhyran uttrycks i kronor per m² och år.

Tabellvärdena för normlägenheten och lägenheter som ska jämföras avläses ur tabeller som redovisas i komprimerad form i spalten intill.

Allmän formel:

$$\frac{\text{Årshyra} \times \text{Normvärde}}{\text{Tabellvärde} \times 77}$$

Det finns två olika metoder för att beräkna normhyran som tar sig uttryck i olika uppsättning tabellvärden. Den äldre metoden, som tillämpas i den här rapporten, tar också hänsyn till byggnadsår när tabellvärdet bestäms. I den nyare metoden specificeras lägenhetstypen noggrannare. De olika metoderna resulterar också i olika tabellvärden för "normlägenheten", 127 i den äldre metoden, 121 i den nyare.

I ett separat dokument finns de fullständiga tabellerna redovisade.

Äldre metod

Byggår till och med 1977

Lägenhets-typ	Lägenhets-värde
1 rks	27
1 rkv	31
1 rk	39
2 rkv	34
2 rk	45
3 rk	50
4 rk	54
5 rk	56
6 rk	58
7 rk	60

Byggår 1978 och senare samt ombyggda

Lägenhets-typ	Lägenhets-värde
1 rks	32
1 rkv	36
1 rk	40
2 rkv	40
2 rk	45
3 rk	50
4 rk	54
5 rk	56
6 rk	58
7 rk	60

Tabellvärde = Lägenhetsvärde + lägenhetsyta
Normlägenhetens tabellvärde = 50 + 77 = 127

Formel:

$$\frac{\text{Årshyra} \times 127}{\text{Tabellvärde} \times 77}$$

Nyare metod

Lägenhets-typ	Lägenhets-värde
1 rks	24
1 rkv	27
1 rk	34
2 rkv	34
1,5 rk	37
2 rk	40
2,5 rk	42
3 rk	44
3,5 rk	46,5
4 rk	49
4,5 rk	50,5
5 rk	52
6 rk	55
7 rk	57
8 rk	59

Formel:

$$\frac{\text{Årshyra} \times 121}{\text{Tabellvärde} \times 77}$$

Tabellvärde = Lägenhetsvärde + lägenhetsyta
Normlägenhetens tabellvärde = 44 + 77 = 121