



# INNEHÅLL

Förord .....	3
Källor .....	3
Definitioner .....	3
Hyror i Stockholm .....	4
Hyresutvecklingen 1998-2005.....	4
Hyrorna 2005.....	5
Hyrorna januari 2006.....	8

## Tabellförteckning

Tabell 1	Antal hyreslägenheter år 2005 i Stockholms stad efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek.....	10
Tabell 2	Genomsnittlig årshyra år 2005 i hyreslägenheter i Stockholms stad efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek .....	11
Tabell 3	Genomsnittlig årshyra per m <sup>2</sup> år 2005 i hyreslägenheter i Stockholms stad efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek .....	12
Tabell 4	Genomsnittlig yta i m <sup>2</sup> år 2005 i hyreslägenheter i Stockholms stad, efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek .....	13



# FÖRORD

Föreliggande rapport redovisar hyror i Stockholm framför allt för år 2005 men i vissa fall även för perioden 1998-2004. Närmast föregående rapport i serien har nummer S 2005:14.

## Källor

Uppgifterna om genomsnittliga årshyror och hyreslägenheternas antal och värdeålder har hämtats från Statistiska Centralbyråns (SCB) Bostads- och hyresundersökningar (BHU) åren 1998-2002. Fr o m 2003 heter undersökningen Hyror i bostadslägenheter (HiB). Undersökningen innehåller även uppgifter om ägarkategori, genomsnittlig yta och hyra per m<sup>2</sup>. BHU och HiB är urvalsundersökningar och därför behäftade med en viss osäkerhet. Uppgifterna i föreliggande rapport är grundade på specialbearbetningar av undersökningarna för Stockholms stad och finns även uppdelade på Inre staden, Söderort och Västerort. De siffror som redovisas är alltså uppräknade med urvalsundersökningen som grund.

De disponibla familjeinkomster som ställts i relation till hyresutvecklingen har hämtats från SCB:s INKOPAK, årlig inkomststatistik. Siffrorna gäller familjer med inkomst.

## Definitioner

**Värdeår.** För nybyggda hus är värdeåret detsamma som färdigställandeåret, dvs det år då övervägande delen av byggnaden togs eller kunde tagas i bruk. Efter större om- eller tillbyggnad fastställs ett nytt värdeår med beaktande av ombyggnadens omfattning. Detta görs av Skatteverket i samband med fastighetstaxering.

**Konsumentprisindex för boende** är den del av KPI som berör bostadskostnader.

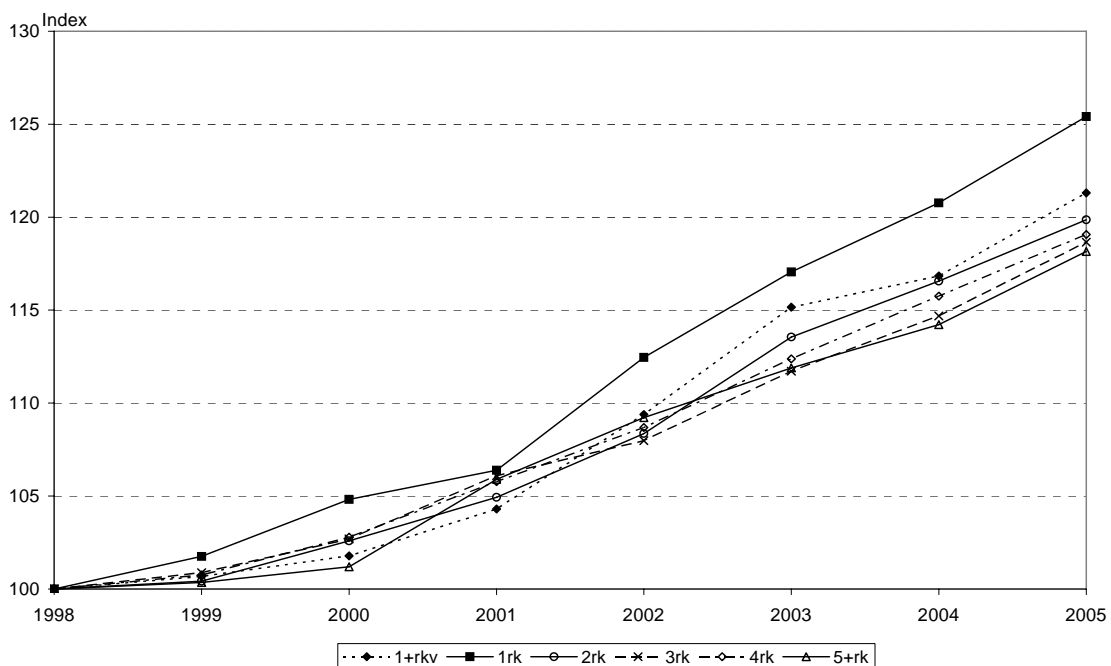
**Disponibel inkomst** är den summa som återstår för konsumtion och sparande sedan man från summa förvärvs- och kapitalinkomst dragit ifrån slutliga skatter och lagt till skattefria ersättningar och bidrag (t ex socialbidrag, bostadsbidrag, barnbidrag etc.)

# HYROR I STOCKHOLM

## Hyresutvecklingen 1998-2005

Under perioden 1998-2005 har den genomsnittliga årshyran i Stockholm ökat mest, 25 %, för hyreslägenheter om ett rum och kök. Lägst ökningstakt visar lägenheterna om fem rum och kök och större, 18 %, se figuren nedan. Detta visar Statistiska Centralbyråns undersökningar Bostads- och hyresundersökningen (BHU) 1998-2002 och Hyror i bostadslägenheter (HiB) 2003-2005.

### Genomsnittlig årshyra 1998-2005 efter lägenhetsstorlek. Stockholms stad.

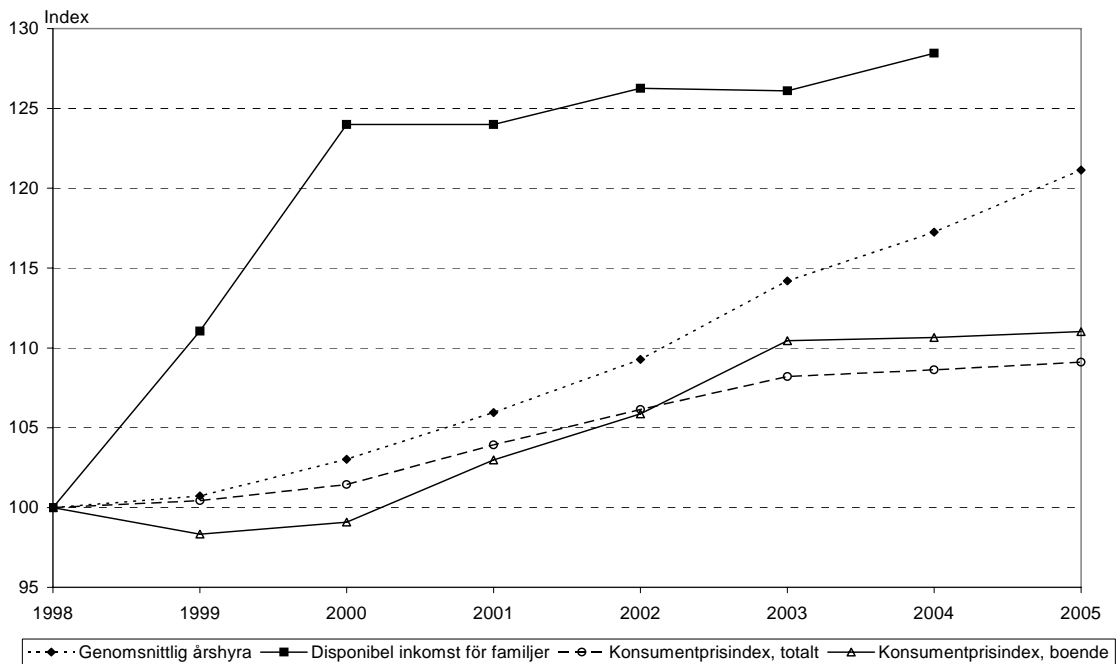


Det är under de fyra senaste åren som hyrorna har ökat mest. För lägenheter om 1 rum och kök har hyran ökat med nästan 18 procent sedan 2001.

Den genomsnittliga årshyran för samtliga lägenheter har ökat med 21 % under perioden 1998-2005 medan konsumentprisindex för boende ökat med 11 % och konsumentprisindex totalt med 9 %, se figuren på nästa sida. Från 1998 till 2000 ökade den disponibla inkomsten för familjer med inkomst i åldersklassen 20 år och däröver i väsentligt snabbare takt än årshyran men därefter har inkomstutvecklingen planat ut. Trots det har den disponibla inkomsten ökat med nästan 29 % räknat över perioden 1998-2004. De senaste tillgängliga inkomstuppgifterna gäller inkomståret 2004.

Under det senaste året ökade den genomsnittliga årshyran med 3,3 %, vilket ligger mellan de två närmast föregående årens höjningar på 2,7 % för år 2004 och 4,5 % för år 2003.

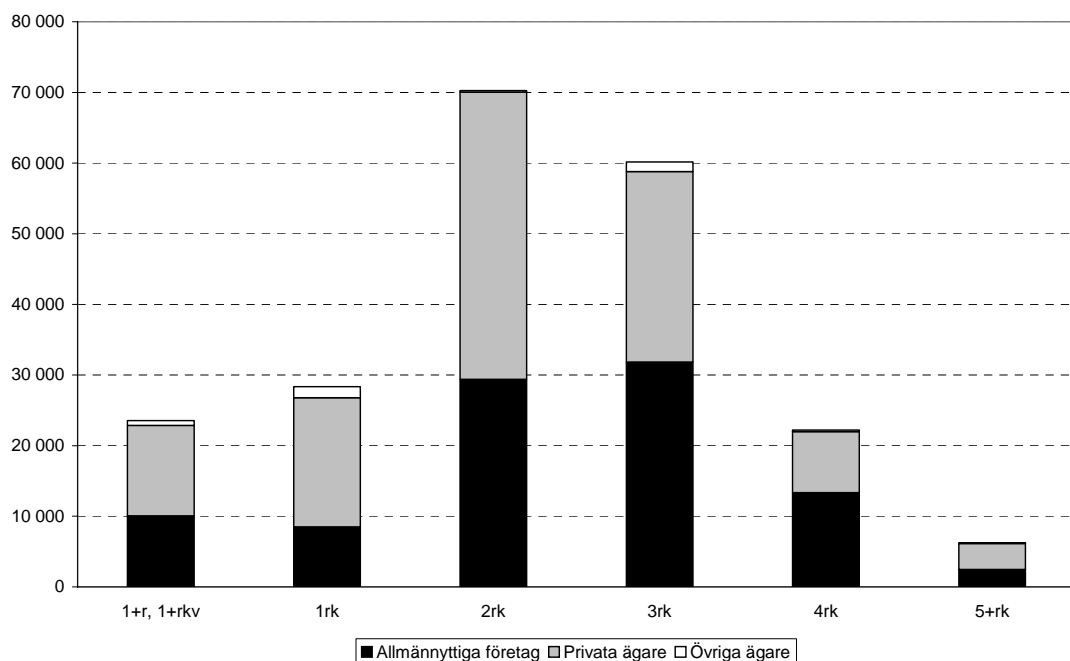
## Förändring av genomsnittlig årshyra, disponibel familjeinkomst samt konsumentprisindex totalt och för boende 1998-2005. Stockholms stad



## Hyrorna 2005

Det uppräknade antalet hyreslägenheter från urvalet i HiB 2005 utgör i det närmaste 211 000, en minskning med cirka 5 000 jämfört med året innan. Av dessa lägenheter i staden innehas 53 % av privata ägare, 45 % av allmännyttiga bostadsföretag och 2 % av andra ägare (stat, landsting, kommun, bostadsförening, bostadsrättsförening).

## Antal hyreslägenheter efter ägarkategori och storlek år 2005. Stockholms stad



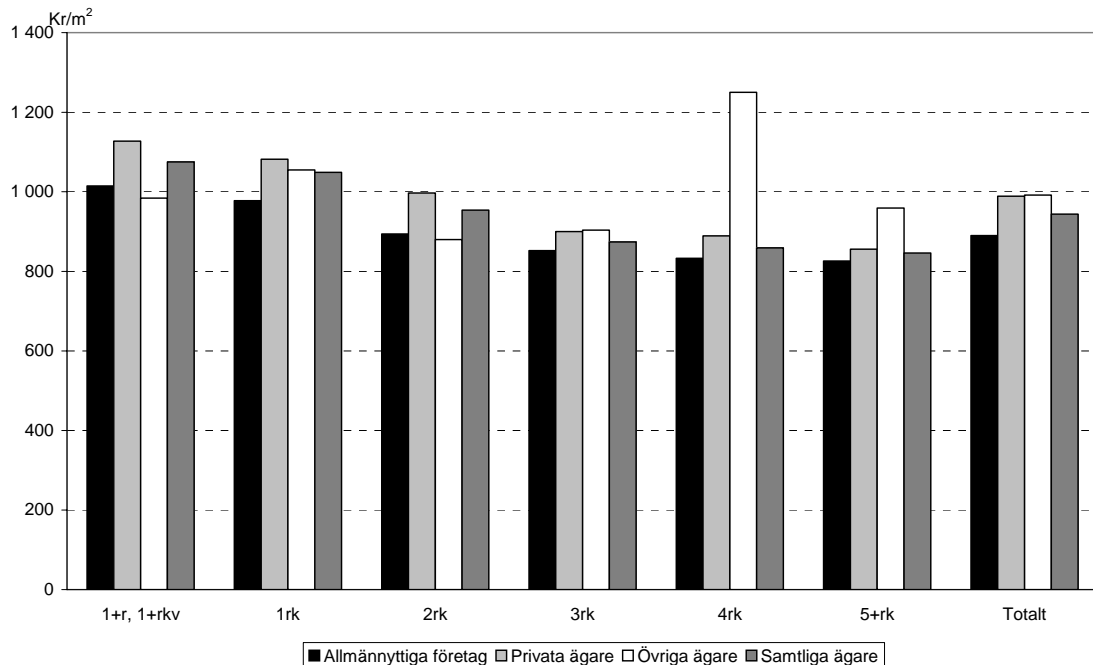
Som figuren ovan visar är lägenheter om två rum och kök är de vanligaste, de utgör 33 % av beståndet. Privata ägare har en större andel små lägenheter än allmännyttan. Lägenhetsstorlekar upp t o m två rum och kök utgör 65 % av de privata ägarnas bestånd mot 50 % i allmännyttan.

Av de allmännyttiga bostadsföretagens lägenheter är 51 % belägna i Söderort, 29 % i Västerort och 20 % i Inre staden. För privata, inklusive övriga, ägare finns däremot majoriteten, 49 %, av lägenheterna i innerstaden. I Söderort finns 35 % och i Västerort 16 %.

Den genomsnittliga ytan för en hyreslägenhet i Stockholm är 65 m<sup>2</sup>. Allmännyttan har något större bostadsyta i sina lägenheter än vad de privata ägarna har. Om man ser på de olika lägenhetsstorlekarna så har allmännyttan större yta i sina små lägenheter än de privata ägarna medan det omvända förhållandet råder för lägenheterna om 3 rum och kök och däröver.

Hyresnivån är generellt sett lägre i de allmännyttiga bostadsföretagens lägenheter jämfört med övriga ägarkategorier. Räknat på samtliga lägenhetsstorlekar ligger hyran per m<sup>2</sup> i allmännyttan 5,7 % under genomsnittet medan privata ägare ligger 4,8 % över och övriga ägare 5,1 % över, se nedanstående figur. Att privata och övriga ägare har en större andel av sina lägenheter i innerstaden där hyresnivån är högre kan förklara en del av skillnaderna.

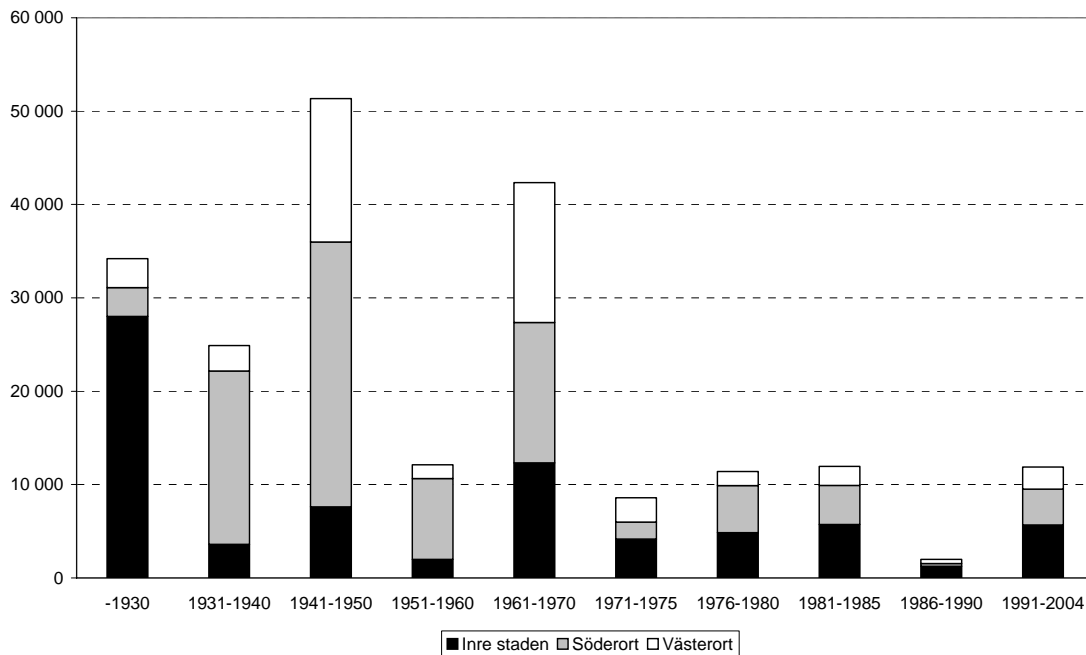
#### Genomsnittlig årshyra per m<sup>2</sup> efter ägarkategori och lägenhetsstorlek år 2005. Stockholms stad



Högsta hyran per m<sup>2</sup>, 1 127 kr, får man betala för en lägenhet utan kök hos en privat värd. För en lägenhet om 5 rum och kök eller större hos allmännyttan är hyran som lägst per m<sup>2</sup>, 826 kr.

Största antalet hyreslägenheter finns i Söderort, 42 % av samtliga i staden, se nedanstående figur. I Inre staden finns 36 % och i Västerort 22 % av hyreslägenheterna. I figuren är lägenheterna indelade efter värdeår, dvs byggnadsåret har reviderats efter vilka ombyggnader som gjorts. Naturligt nog är det framför allt i Inre staden som de äldre lägenheterna är belägna. Så stor andel som 37 % har värdeår före år 1931. I Söderort har 53 % värdeår mellan 1931 och 1950. Lägenheterna i Västerort har värdeår från i huvudsak två perioder, 1941-1950 och 1961-1970.

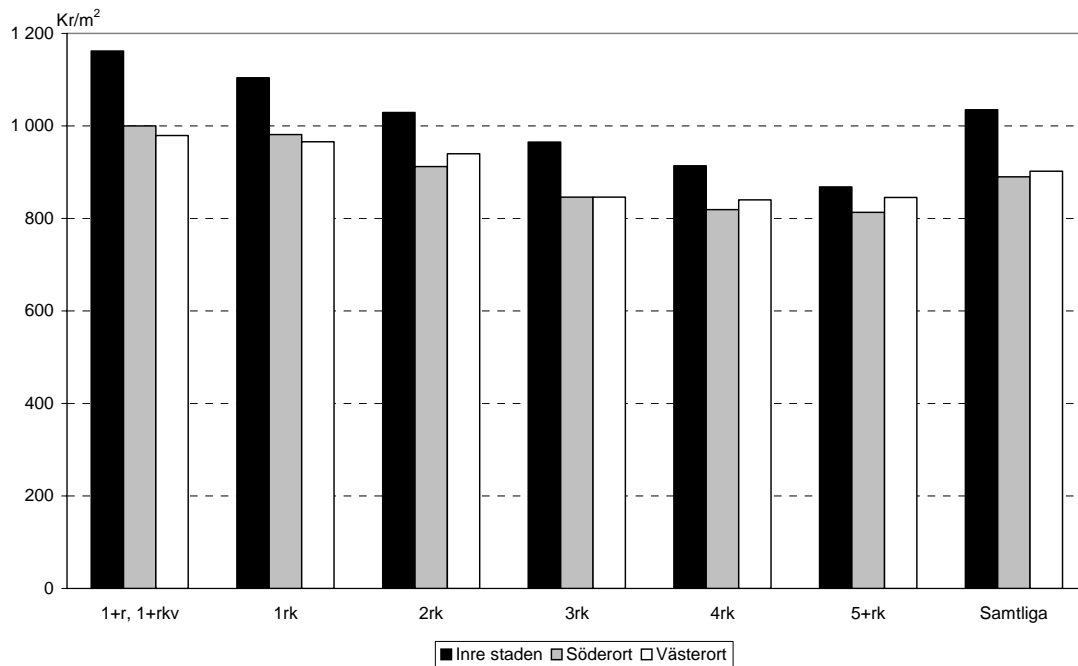
#### Antal hyreslägenheter efter område och värdeår år 2005. Stockholms stad



Hyresnivån är som nämnts högre i Inre staden än i Söderort och Västerort, se figuren på nästa sida. Den genomsnittliga årshyran är 1 035 kr/m<sup>2</sup> i Inre staden, 902 kr/m<sup>2</sup> i Västerort och 890 kr/m<sup>2</sup> i Söderort. Små lägenheter i innerstaden betingar högst hyra per m<sup>2</sup> medan lägenheter om 5 rum eller mera i Söderort är billigast.

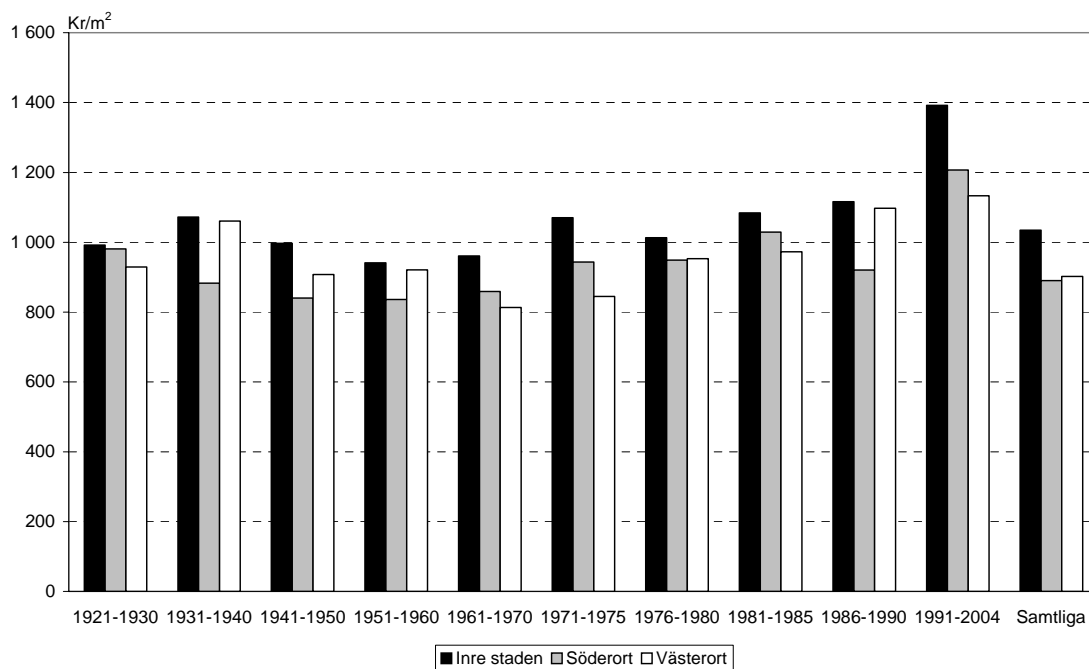
Årshyran är lägre för allmännyttans lägenheter i alla de redovisade områdena. I Inre staden kostar en lägenhet hos dessa företag i genomsnitt 999 kr/m<sup>2</sup> mot 1 046 kr/m<sup>2</sup> hos övriga ägare. I Söderort är motsvarande årshyror 852 respektive 937 kr/m<sup>2</sup> och i Västerort 884 respektive 930 kr/m<sup>2</sup>.

**Genomsnittlig årshyra per m<sup>2</sup> efter område och lägenhetsstorlek år 2005. Stockholms stad**



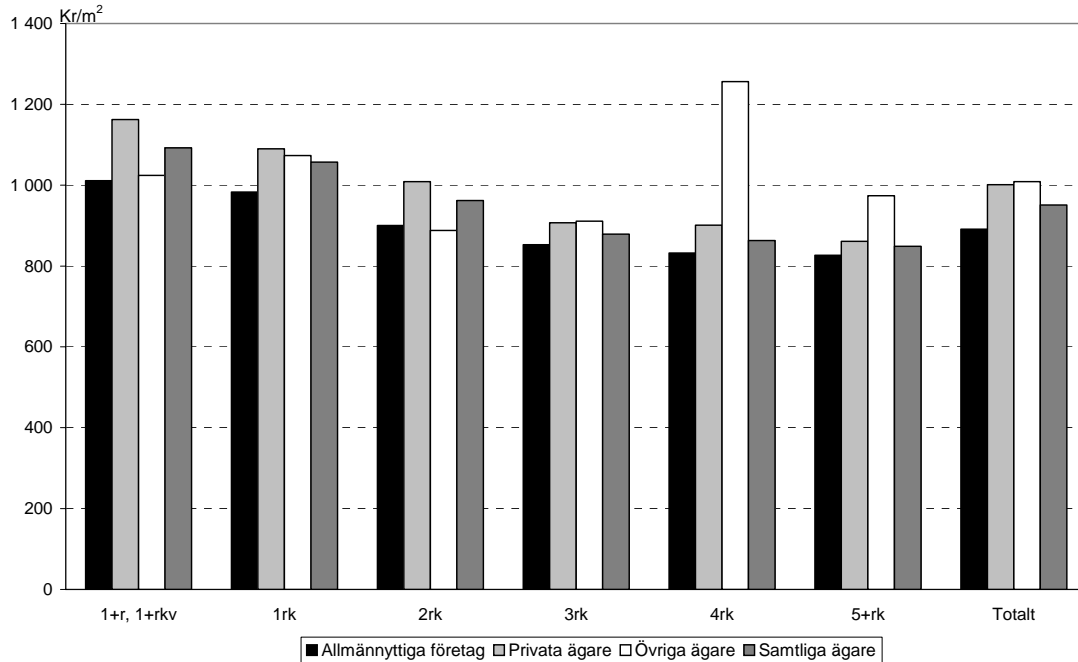
Lägenheter med värdeår under perioden 1991-2004 har högst hyra per m<sup>2</sup> i alla tre redovisade områden, se följande figur. Allra högst är hyran i Inre staden med 1 392 kr/m<sup>2</sup>, 34 % högre än genomsnittet i området. I Västerort har lägenheter med värdeår under decenniet 1961-1970 lägst hyra, medan perioden 1951-1960 visar lägst i Inre staden och Söderort. För Söderort är hyran som lägst 836 kr/m<sup>2</sup>.

**Genomsnittlig årshyra per m<sup>2</sup> efter område och värdeår år 2005. Stockholms stad**



## Hyrorna januari 2006

Genomsnittlig hyra per m<sup>2</sup> i januari 2006 efter ägarkategori och lägenhetsstorlek.  
Stockholms stad



Undersökningen Hyror i bostadslägenheter (HiB) redovisar även hyrorna i januari 2006 uppräknade till årsnivå. Som figuren ovan visar var även då hyresnivån genomgående lägre för hyreslägenheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag. Högsta hyran per m<sup>2</sup> gällde för lägenheter om fyra rum och kök inom gruppen övriga ägare, 1 256 kr.

Mellan januari 2005 och januari 2006 har hyresnivån totalt stigit med 2,9 %. Det är något lägre än året innan då hyresnivån steg med 3,1 %. Inom allmännyttan var ökningen nu 2,2 %, för privata ägare 3,6 % och för övriga ägare 3,8 %.

Tabell 1

**Antal hyreslägenheter år 2005 i Stockholms stad efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek**

**Allmännyttigt bostadsföretag**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
-1940	567	368	1 317	344	234	160	2 993
1941-1950	105	1 444	3 499	2 792	109	27	7 979
1951-1960	3 565	1 638	11 916	10 470	3 763	762	32 116
1961-1970	1 371	1 750	3 944	8 471	4 279	355	20 173
1971-1980	2 780	1 479	2 568	4 834	2 142	450	14 256
1981-1985	822	404	1 964	1 497	884	334	5 909
1986-1990	541	455	2 195	1 937	1 056	249	6 436
1991-2004	300	944	1 991	1 491	874	124	5 727
Samtliga	10 056	8 486	29 397	31 840	13 346	2 465	95 592

**Privata ägare**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
-1940	4 763	8 717	8 633	4 393	1 957	1 327	29 792
1941-1950	939	1 839	8 639	4 125	608	176	16 329
1951-1960	1 937	2 512	7 288	4 888	1 318	562	18 507
1961-1970	1 634	1 518	4 905	7 004	2 105	999	18 167
1971-1980	2 351	1 629	2 438	2 617	941	138	10 116
1981-1985	32	70	2 530	1 953	573	151	5 311
1986-1990	38	979	2 659	918	253	130	4 980
1991-2004	1 112	1 034	3 555	1 045	880	205	7 834
Samtliga	12 809	18 302	40 651	26 947	8 638	3 689	111 039

**Övriga ägare**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
Samtliga	677	1 558	233	1 361	218	94	4 144

**Samtliga ägare**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
-1940	5 668	9 822	9 951	4 947	2 315	1 508	34 212
1941-1950	1 150	3 399	12 138	7 292	718	203	24 904
1951-1960	5 503	4 263	19 438	15 733	5 081	1 324	51 344
1961-1970	3 006	3 379	8 849	15 476	6 385	1 354	38 451
1971-1980	5 366	3 109	5 007	7 451	3 083	608	24 626
1981-1985	855	659	4 495	3 451	1 458	485	11 405
1986-1990	579	1 619	4 855	3 124	1 405	379	11 964
1991-2004	1 413	2 094	5 547	2 671	1 755	384	13 866
Samtliga	23 543	28 347	70 283	60 148	22 203	6 250	210 776

Tabell 2

**Genomsnittlig årshyra år 2005 i hyreslägenheter i Stockholms stad efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek**

**Allmännyttigt bostadsföretag**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
-1940	31 533	30 907	39 926	59 059	90 104	144 536	48 990
1941-1950	18 221	35 585	44 282	53 793	67 995	104 374	46 226
1951-1960	30 590	39 385	49 929	59 006	71 219	84 592	53 520
1961-1970	36 011	38 732	54 766	66 439	75 982	102 271	62 340
1971-1980	42 490	40 414	54 693	66 587	77 588	97 542	59 658
1981-1985	55 096	53 456	60 460	74 445	84 377	101 434	68 680
1986-1990	49 494	47 591	64 149	73 815	87 830	106 697	70 191
1991-2004	58 544	55 684	70 379	97 307	105 481	122 473	80 842
Samtliga	38 402	41 341	53 025	65 100	78 508	100 079	59 243

**Privata ägare**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
-1940	35 612	39 795	57 111	77 224	99 562	131 772	57 688
1941-1950	36 149	43 724	49 609	61 553	80 854	134 742	53 273
1951-1960	32 496	40 635	52 682	63 253	81 116	108 342	55 441
1961-1970	35 983	40 562	53 550	67 716	83 721	103 625	62 598
1971-1980	38 965	42 718	64 067	71 581	91 553	103 830	59 837
1981-1985	46 465	47 079	59 119	79 106	79 305	128 629	70 388
1986-1990	56 592	50 315	67 811	90 270	102 054	127 149	71 719
1991-2004	48 009	55 302	68 664	107 650	120 686	159 122	77 386
Samtliga	37 011	42 097	56 546	71 032	91 577	120 905	60 290

**Övriga ägare**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
Samtliga	35 338	43 575	53 670	68 224	119 062	118 328	56 584

**Samtliga ägare**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
-1940	35 068	39 681	54 835	75 717	100 671	132 954	56 776
1941-1950	35 209	40 026	48 073	58 419	78 895	130 610	50 975
1951-1960	31 261	39 630	51 006	60 231	73 786	94 670	54 153
1961-1970	35 996	39 825	54 092	67 017	78 534	103 270	62 417
1971-1980	40 593	41 621	59 258	68 341	81 851	99 360	59 531
1981-1985	54 765	51 527	59 705	77 083	82 383	109 894	69 157
1986-1990	49 967	49 395	66 156	79 494	90 810	113 720	70 991
1991-2004	50 251	55 606	69 280	101 313	113 110	141 850	79 010
Samtliga	37 557	41 952	55 063	67 828	83 992	112 650	59 742

Tabell 3

Genomsnittlig årshyra per m<sup>2</sup> år 2005 i hyreslägenheter i Stockholms stad efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek

**Allmännyttigt bostadsföretag**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	888	838	838	855	854	758	846
1941-1950	828	909	813	814	792	767	830
1951-1960	1 010	965	854	813	794	772	855
1961-1970	999	891	879	819	804	812	846
1971-1980	999	939	856	854	799	839	883
1981-1985	1 034	1 131	969	926	901	882	963
1986-1990	1 038	1 118	1 013	938	911	901	979
1991-2004	1 513	1 247	1 190	1 191	1 056	952	1 191
Samtliga	1 015	978	894	852	833	826	890

**Privata ägare**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 114	1 028	994	936	864	834	999
1941-1950	1 031	1 156	979	909	841	826	977
1951-1960	1 098	1 092	930	846	830	817	937
1961-1970	1 054	1 000	895	811	859	841	879
1971-1980	1 028	1 061	1 020	880	860	850	975
1981-1985	1 106	1 109	1 005	994	835	917	982
1986-1990	1 169	1 256	1 117	1 075	967	897	1 124
1991-2004	1 636	1 364	1 216	1 270	1 183	1 135	1 297
Samtliga	1 127	1 082	997	900	889	856	989

**Övriga ägare**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
Samtliga	984	1 055	880	904	1 250	959	992

**Samtliga ägare**

Värdeår	Lägenhetsstorlek						Totalt
	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	
-1940	1 078	1 018	973	926	893	826	985
1941-1950	1 052	1 045	931	867	833	818	930
1951-1960	1 041	1 031	883	824	803	791	884
1961-1970	1 029	939	888	815	822	834	861
1971-1980	1 008	1 003	936	863	817	843	921
1981-1985	1 037	1 163	989	964	875	893	977
1986-1990	1 047	1 221	1 070	988	928	900	1 046
1991-2004	1 610	1 317	1 207	1 220	1 119	1 058	1 252
Samtliga	1 075	1 049	954	874	859	846	944

Tabell 4

Genomsnittlig yta i m<sup>2</sup> år 2005 i hyreslägenheter i Stockholms stad efter ägarkategori, värdeår och lägenhetsstorlek

**Allmännyttigt bostadsföretag**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
-1940	35	37	47	70	107	187	58
1941-1950	22	39	54	66	86	136	56
1951-1960	31	41	59	73	90	110	64
1961-1970	36	43	63	82	95	127	75
1971-1980	43	43	64	78	97	116	69
1981-1985	54	47	62	80	94	115	72
1986-1990	48	43	64	79	96	118	73
1991-2004	39	45	60	82	100	129	70
Samtliga	38	42	59	76	94	121	68

**Privata ägare**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
-1940	32	39	58	83	115	160	60
1941-1950	36	39	52	68	96	165	56
1951-1960	30	37	57	75	97	134	61
1961-1970	35	42	61	83	98	123	73
1971-1980	40	40	63	82	106	120	63
1981-1985	42	43	59	80	95	140	73
1986-1990	49	40	61	84	105	145	65
1991-2004	30	41	56	85	102	139	62
Samtliga	34	39	57	79	103	142	63

**Övriga ägare**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
Samtliga	36	42	61	75	94	124	58

**Samtliga ägare**

Lägenhetsstorlek

Värdeår	1+r, 1+rkv	1rk	2rk	3rk	4rk	5+rk	Totalt
-1940	33	39	57	82	113	163	60
1941-1950	34	39	52	67	94	161	56
1951-1960	31	39	58	73	92	120	63
1961-1970	35	43	62	83	96	124	74
1971-1980	41	41	64	79	99	117	66
1981-1985	53	44	60	80	94	123	72
1986-1990	48	41	62	80	98	127	70
1991-2004	32	43	57	83	101	133	65
Samtliga	36	40	58	78	97	134	65