

# VAD ÄR RÄTT HYRA I STOCKHOLM?

Från privata förhandlingsdelegationens  
statistikgrupp, baserad på  
Hyresgästföreningens hyresdatabas

## **Analytisk blickbild av hyrorna i Stockholms stad**

Hyrorna i Stockholms stad påverkas i hög grad av det geografiska läget. Det gäller för alla de tre geografiska indelningarna som redovisas i denna rapport. Hyrorna i centrum av Stockholms stad är avsevärt högre än hyrorna i Stockholms ytterområden.

Det är också uppenbart att hyrorna varierar kraftigt mellan byggnadsepoker och upprustningsnivå i ett givet geografiskt område. Ej upprustade lägenheter har till exempel betydligt lägre hyror än nyproducerade lägenheter, oberoende av vilket geografiskt område vi studerar.

Av detta följer att orsaken till olikheter i totalmedelhyra mellan olika geografiska områden delvis kan vara olikheter i byggnadsepoker/upprustningsnivåer. Den mest ”extrema” skillnaden som redovisas är att totalgenomsnittshyran i område B är 57 procent högre än i område K. Denna skillnad är inte en felräkning.

I område B utgör typbebyggelserna ”Millennieskifte” och ”Nyproduktion” 42 procent av lägenheterna men bara drygt 1 procent i område K. Eftersom hyran i fastigheter som hör till dessa byggnadsepoker är jämförelsevis hög bidrar detta till den ”extrema” skillnaden i hyra mellan område B och K.

Utan denna skillnad i byggnadsepoker och upprustningsnivåer mellan område B och K skulle skillnaden i totalmedelhyra vara i storleksordningen 25–30 procent vilket kan sägas vara skillnaden i medelhyra på grund av geografiskt läge.

Rapporten visar att hyrorna är högre ju närmare centrum som lägenheterna ligger. Det är bland annat ett resultat av de årliga hyresförhandlingarna. I ramavtal och överenskommelser med de allmännyttiga bostadsbolagen har Hyresgästföreningen under flera år accepterat högre hyreshöjningar i innerstaden än i Stockholms ytterområden.

## **Förord**

Slutrapporten om hyrorna i Stockholms stad 2014 som här presenteras är den femte årsrapporten som har framställts av den privata förhandlingsdelegationens statistikgrupp. Beslut om att inrätta en statistikgrupp fattades av förhandlingsdelegationen för nästan fem år sedan, den 15 december 2010. Skälet var främst att skapa information om de faktiska hyresnivåerna som underlag för hyresförhandlingarna, särskilt ramavtalen om schablonmässiga hyreshöjningar. Det fanns också ett behov av att redovisa fakta om hyrorna för att bemöta grovt missvisande uppgifter om att det skulle vara billigare att bo i innerstaden än i förorterna. Föreliggande rapport har betecknats som slutrapport, en analyserande uppföljning till den delrapport om 2014 års hyror som gavs ut i december 2014. I delrapporten finns de flesta detaljerade tabeller som är underlag för slutrapporten.

I statistikgruppen har, sedan dess tillkomst, från förhandlingsdelegationen ingått Karl-Olov Hedler och Staffan Wahlström, båda yrkesstatistiker. Georgios Tsiroyannis deltog inledningsvis, från regionkontoret, med nyckeln till hyresdatabasen, förutsättningen för att en hyresstatistik skulle kunna skapas. Ingångarna till hyresdatabasen hålls numera öppna av Kristoffer Burstedt och Yvonne Friborg från regionkontoret som, förutom samarbetet i arbetsgruppen, också svarat för den tekniska framställningen av statistiktabeller och statistikrapporterna. Jan Hedberg, från regionkontoret, har deltagit i redigeringsarbetet av slutrapporten.

Statistikgruppen står för innehållet i slutrapporten. Analyskapiteln har som författare Karl-Olov Hedler (kapitel 2, 3 och 5) och Staffan Wahlström (kapitel 4).

*Stockholm den 2 juni 2015*

**Karl-Olov Hedler**

Ordförande, statistikgruppen

# 1. Inledning

I årets rapport har vi valt att gå djupare än tidigare års rapporter och har därför lagt in fler analyskommentarer än tidigare. Rapporten innehåller också tidsjämförelser för åren 2012–2014, ett kapitel om miljonprogrammet med analys av hyror 2014 och tidsjämförelser, samt ett kapitel om hyresskillnader mellan privatvårdar och allmännyttan.

Tabellerna och kommentarerna som ingår ger en god bild av hyresstrukturen i Stockholms stad och hur lägesfaktorn påverkar hyrorna.

## 1.1 Geografisk indelning

Som i tidigare rapporter används den geografiska indelningen A–K i rapporten (se karta), medan andra indelningar är nya för i år:

- Innerstad/Inre ytterstad/Yttre ytterstad (se bilaga 1).
- Stadsdelsförvaltningarna, Stockholms stads egna administrativa indelning.

Indelningen A–K kommer från det tidigare arbetet med systematisk hyressättning, den så kallade ”Stockholmsmodellen”. Indelningen i Innerstad/Inre ytterstad/Yttre ytterstad är den som har använts i de årliga hyresförhandlingarna.

## 1.2 Medelhyran

Medelhyran anges i månadshyra för en typlägenhet (3 rum och kök, 77 kvadratmeter), och inte som tidigare år i normhyra<sup>1</sup> per kvadratmeter och år. Det är dock fortfarande samtliga lägenheters normhyra som ligger i botten. För att öka tillgängligheten presenteras

hyrorna i ett mer allmänt bekant format. Med medelhyra avses här det aritmetiska medeltalet, genomsnittshyran, som obetydligt avviker från medianvärdena, vilket har framgått av medianvärdesberäkningar. Det betyder att fördelningen av hyrorna i statistisk mening är symmetrisk till skillnad mot sned.

## 1.3 Byggnadsperioder/uppdriftsnivåer

Endast vad vi kallar komprimerade tabeller presenteras, det vill säga de tabeller där de sex äldsta byggnadsperioderna sammanslagits till en grupp (se bilaga 4). Detta för att minska antalet tabeller och öka läsbarheten. Nyproduktionen har delats upp i två grupper, millennieskifte (2000–2007) och nyproduktion (2008–2014).

## 1.4 Tillförlitlighet

Årets sammanställning är den femte. Bearbetningen gäller Stockholms stad och omfattar hyror i 159 529 lägenheter. I Hyresgästföreningens hyresdatabas ingår totalt 171 461 lägenheter exklusive kategoriboenden (som gruppboenden med mera). Av dessa har alltså nästan 12 000 lägenheter uteslutits ur bearbetningen. I de flesta fall rör det sig om icke uppdaterade hyror, eller där hyran är satt med presumtion<sup>2</sup>.

Enligt Stockholms stads Statistiska årsbok 2015 (uppgifter från 2013) fanns 176 665 hyreslägenheter i Stockholm, varav 66 913 tillhör allmännyttan och 109 752 ägs av andra fastighetsägare. Av det totala antalet 176 665 lägenheter som finns i Stockholms stad ingår inte

<sup>1</sup> Normhyra är ett sätt att räkna fram jämförbar kvadratmeterhyra, där skillnader som beror på lägenheternas storlek och typ av kök pareras. I rapporten används 2012 års normhyrestabell, se bilaga 5.

<sup>2</sup> Presumtionshyra är en möjlighet att förhandla nyproduktion med bas i produktionskostnaderna och inte i bruksvärdet.

kategorilägenheter i servicehus, äldreboende eller studentlägenheter, vilka alltså inte heller ingår i denna rapport. I rapporten ingår inte heller lägenheter med hyror som fastighetsägarna satt själva utan förhandlingsöverenskommelse (egensatta), eller hyror som satts genom presumtionshyresöverenskommelser (presumtionshyror).

Anledningen till att kategorilägenheter och lägenheter med egensatta hyror eller presumtionshyror inte ingår i denna rapport är att de skulle påverka analysen i allt för hög grad, eftersom dessa hyror markant avviker från förhandlade bruksvärdesnivåer. Vår bearbetning omfattar återstoden, 90 procent av antalet hyreslägenheter i Stockholms stad.

Hyresgäster i bostadsrättsföreningar med förhandlingsordning ingår i materialet och består

av 611 bostadsrättsföreningar som äger 707 fastigheter och innehåller 6 906 hyreslägenheter. Antalet bostadsrättsföreningar utan förhandlingsordning med hyreslägenheter uppgår till cirka 1 700 med cirka 2 400 hyreslägenheter.

Uppgifterna har kvalitetssäkrats ytterligare jämfört med tidigare bearbetningar. Uppgifterna gäller 2014 års hyresnivåer och är fortfarande behäftade med några ”objektiva” brister. Det saknas tillförlitliga uppgifter om den upprustningsnivå som olika fastigheter och lägenheter har. Indelningen i tabellerna efter förekomst av upprustning och tidsperiod för upprustning baseras istället på en schablonmässig tolkning av hyresnivåerna.

Enligt statistikgruppen ger denna rapport en tillfredsställande säker bild av hyresstrukturen i Stockholms stad.

## 2. Bostadshyrorna i Stockholm 2014 – områdesvis och totalt

### 2.1 Allmänt

Ramen för undersökningen är de cirka 160 000 lägenheterna i Stockholm stad som Hyresgästföreningen förhandlar för då kategoriboenden och presumtionshyror undantas. För år 2014 har uppgifter tagits fram från Hyresgästföreningens hyresdatabas för tre olika geografiska indelningar. En geografisk indelning avser de tre områdena i ramavtalet senast för år 2014, en annan med indelning i fjorton stadsdelsområden och en tredje de tio områdena A–K.

Därutöver redovisas uppgifter för sju olika byggnadsepoker/upprustningsnivåer samt för hyresbeståndet totalt. I ett avsnitt, med uppdelningen A–K, redovisas uppgifter med uppdelning på lägenheter i privatägda fastigheter och i allmännyttan. Hyresuppgifterna avser aritmetiska medeltal för månadshyror för normlägenhet, 3 rok 77 kvm. I tabeller och diagram anges även relativa hyresskillnader (%) mellan de geografiska områdena samt antalet lägenheter för olika indelningar.

#### Fastighetstyper/tidsperioder

–1919	Sekelskiftet
1920–1929	Klassicism
1930–1944	Funktionalism
1945–1956	Folkhemmet
1957–1965	Grannskapet
1966–1977	Miljonprogrammet
1978–1989	Kvarterstaden
1990–1999	Nymodernism
2000–2007	Millennieskiftet
2008–	Nyproduktion

### 2.2 Hyrorna år 2014 redovisade för de tre avtalsområdena

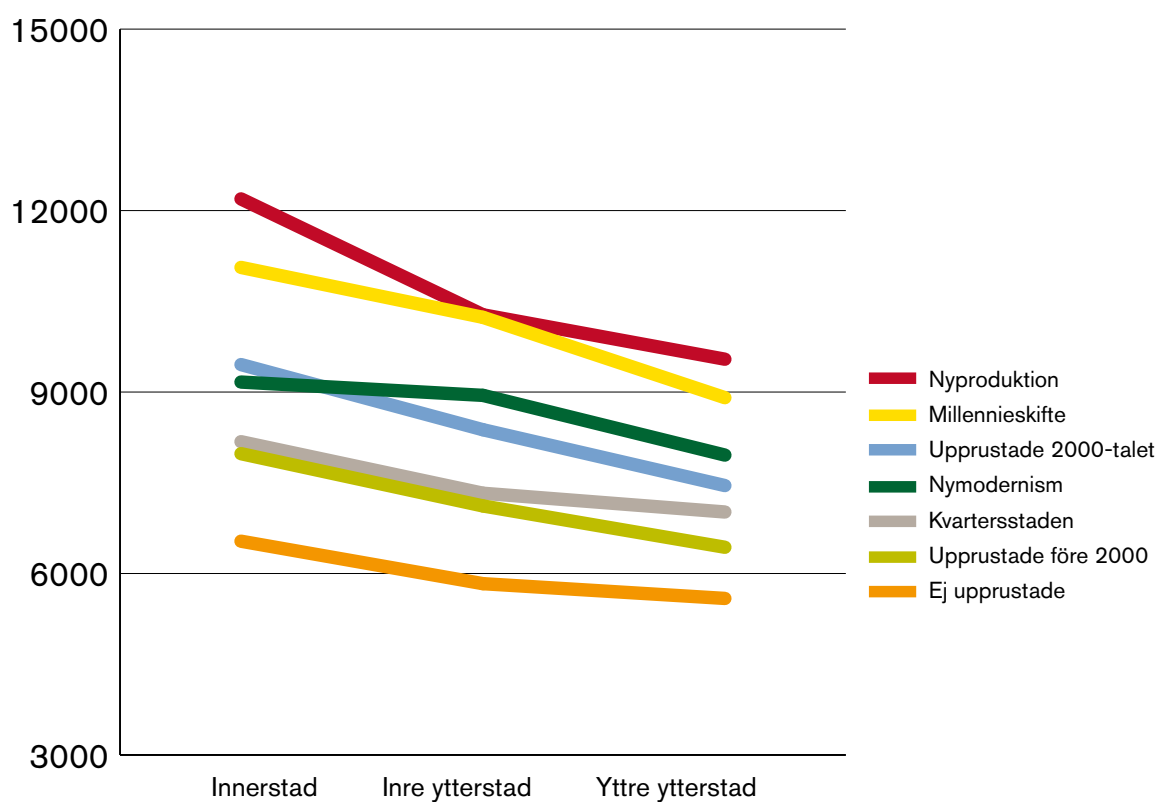
#### 2.2.1 Hyror och hyresskillnader

Först redovisas hyrestabellen med hyror efter indelningen i tre geografiska områden: Innerstaden, Inre ytterstaden och Ytterstaden. Det är denna indelning som i flera år använts i ramavtalsförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Stockholm. Vilka mindre områden som ingår i de tre huvudområdena anges i bilaga 1.

Av tabell 1 framgår att för hela lägenhetsbeståndet, för de tre områdena och de olika epokerna sammantagna, är genomsnittshyran cirka 7 500 kronor. Vid jämförelse av den totala genomsnittshyran per geografiskt område finner man att månadshyran i Innerstaden är cirka 8 400 kronor, i Inre ytterstaden cirka 7 600 kronor och i Ytterstaden cirka 6 700 kronor. Hyrorna är därmed för dessa områden, totalt sett, cirka 1 700 respektive 900 kronor högre än i Ytterstaden.

Men det är också hyresskillnader mellan de tre områden per byggnadsepok/upprustningsnivå. För de senaste årens nyproduktion (2008–2014) ligger till exempel hyrorna med cirka 12 200 kronor i Innerstad cirka 2 650 kronor över hyresnivån i Ytterstad. Därefter i hyresnivå kommer lägenheter från millennieskiftet (byggår 2000–2007) med cirka 11 100 kronor, cirka 2 150 kronor högre än i Ytterstad. Hyrorna och hyresskillnaderna för äldre lägenheter är lägre. För ej upprustade lägenheter är hyrorna i Innerstad cirka 6 500 kronor, i Inre ytterstad cirka 5 800 kronor och i Ytterstad cirka 5 600 kronor. Skillnaderna i kronor mellan Innerstad och Inre ytterstad mot Ytterstad är cirka 900 och 200 kronor.

## 1. Medelhya omräknad till normlägenhet på 3 rok, 77 kvm



	Innerstad	Inre ytterstad	Yttre ytterstad
<b>Nyproduktion</b>	<b>12193</b>	<b>10277</b>	<b>9543</b>
<b>Millennieskifte</b>	<b>11060</b>	<b>10235</b>	<b>8907</b>
<b>Upprustade 2000-talet</b>	<b>9454</b>	<b>8377</b>	<b>7454</b>
<b>Nymodernism</b>	<b>9165</b>	<b>8945</b>	<b>7958</b>
<b>Kvarterstaden</b>	<b>8179</b>	<b>7327</b>	<b>7017</b>
<b>Upprustade före 2000</b>	<b>7981</b>	<b>7117</b>	<b>6434</b>
<b>Ej upprustade</b>	<b>6534</b>	<b>5832</b>	<b>5588</b>

### 2.2.2 Relativa hyresskillnader

De relativa skillnaderna (%) i medelhyror (medelnormhyran) mellan lägenheter i Innerstad, Inre ytterstad och Ytterstad framgår av följande tabell.

Totalt sett är medelhyrorna 26 procent högre i Innerstad än i Ytterstad. Motsvarande skillnad mellan Inre ytterstad och Ytterstad är 13 procent.

Vid jämförelse mellan Innerstad och Ytterstad per byggnadsepok/upprustningsnivå är skillnaden störst, 28 procent, för lägenheter i nyproduktionen (2008–2014). Motsvarande skillnad är för Inre ytterstad 8 procent. För andra epoker än Nyproduktion varierar skillnaderna mellan Innerstad och Ytterstad mellan 24 och 27 procent utom för äldre, ej upprustade lägenheter. För dem är skillnaden mellan Innerstad och Ytterstad 17 procent, mellan Inre ytterstad och Ytterstad bara 4 procent.

### 2.2.3 Antalet lägenheter

Av betydelse för bedömning av statistiken är också hur antalet lägenheter fördelar sig på områden och byggnadsepoker/upprustningsnivåer. Högre antal och högre andel medför större påverkan på medeltalen för hela beståndet. Ett litet antal lägenheter inom en kategori medför högre risk att enstaka avvikande fastigheter påverkar medeltalet.

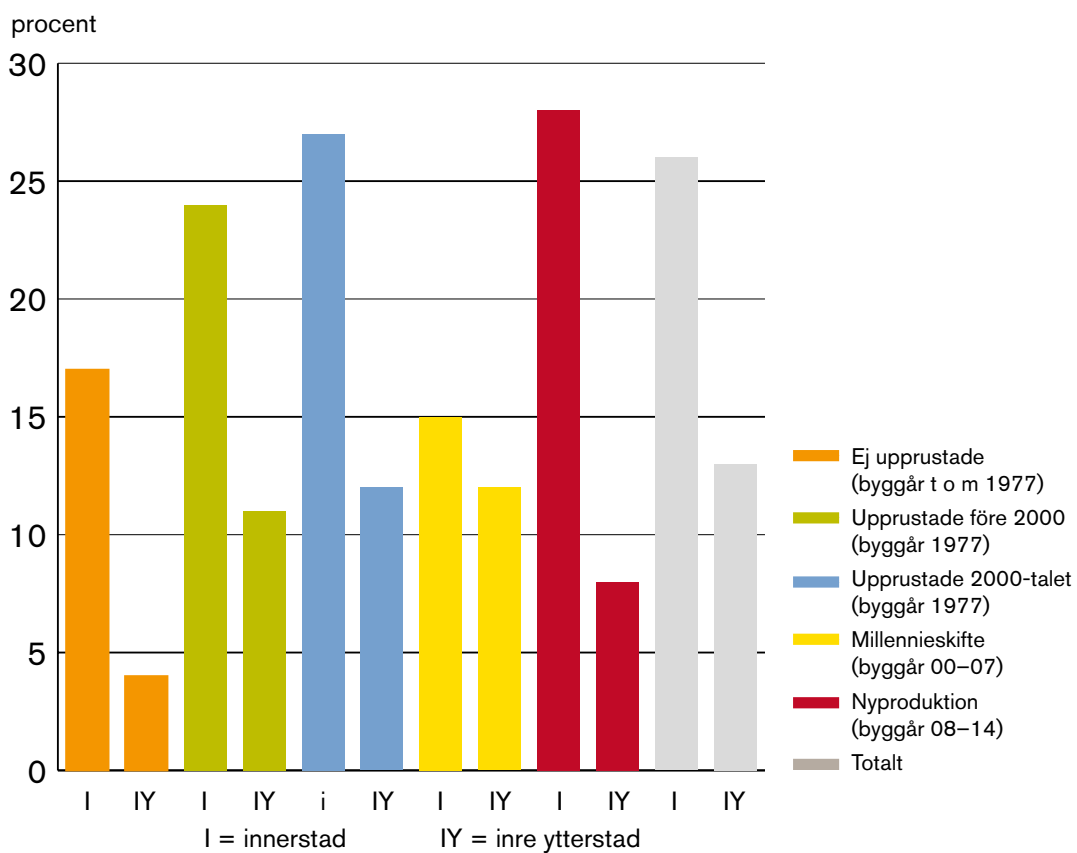
Geografiskt sett fördelar sig hyreslägenheterna med drygt 58 000 på Innerstad, cirka 25 000 på Inre ytterstad och drygt 76 000 på Ytterstad, med cirka 37, 16 och 48 procent på de angivna tre områdena. Nära hälften av hyreslägenheterna i undersökningen ligger således i Ytterstad.

Även räknat per byggnadsepok/upprustningsnivå har fördelningen betydelse. Största delen av lägenheterna, cirka 63 000 eller nära 40 procent är lägenheter i äldre fastigheter, med byggår före 1978 som är upprustade före år 2000. Därefter andelsmässigt kommer cirka 41 000 lägenheter, i äldre fastigheter upprustade på 2000-talet, med 26 procent. Cirka 65 procent av de äldre lägenheterna har således genomgått upprustning. Ej upprustade lägenheter i äldre fastigheter beräknas uppgå till cirka 34 000 eller 21 procent.

Cirka 86 procent av det lägenhetsbestånd som Hyresgästföreningen förhandlar har tillkommit före 1978. De senaste femton årens nytillskott av lägenheter uppgår till drygt 10 000 eller bara 7 procent. Till följd av den låga andelen senare byggda lägenheter påverkar dess höga hyror medelhyrorna för det totala lägenhetsbeståndet förhållandevis lite.



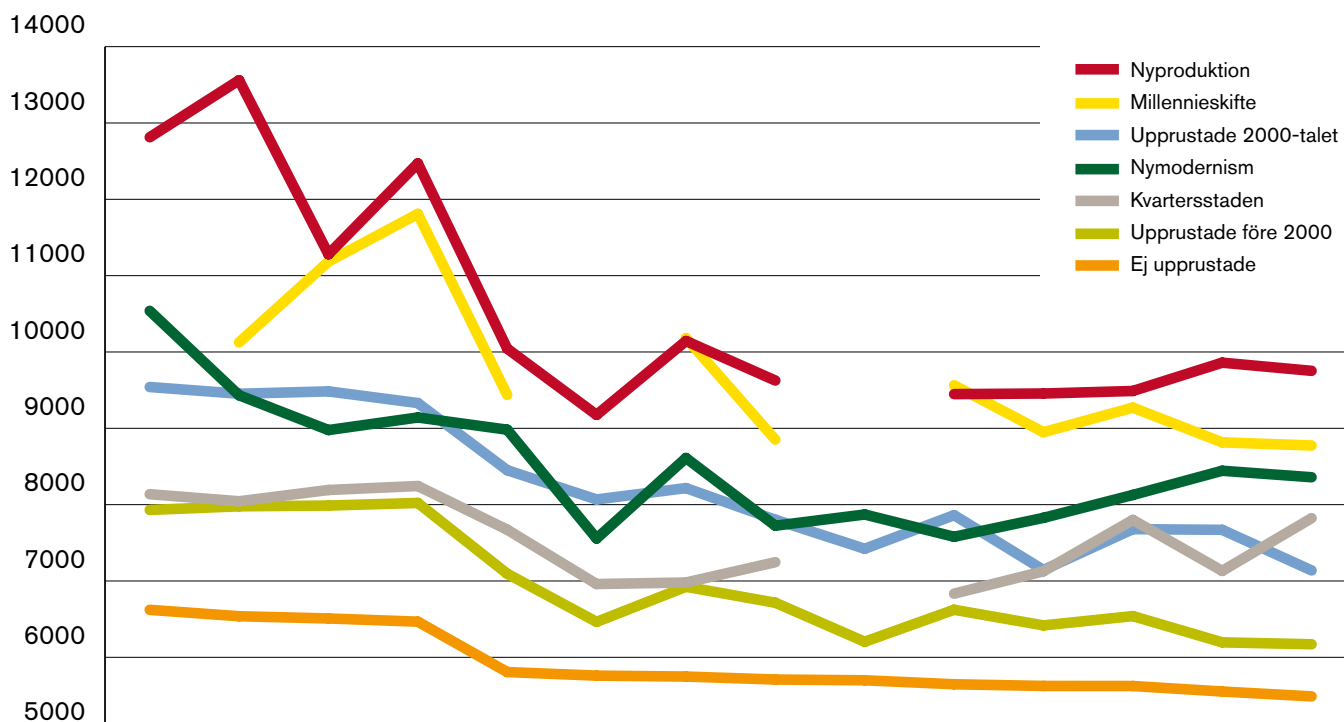
## 2. Hyresskillnad i relation till yttre ytterstad



## 3. Antal lägenheter 2014

	Innerstad	Inre ytterstad	Yttre ytterstad	Totalt
<b>Ej upprustade</b>	<b>14 463</b>	<b>4 600</b>	<b>15 154</b>	<b>34 217</b>
<b>Upprustade före 2000</b>	<b>17 267</b>	<b>9 194</b>	<b>36 115</b>	<b>62 576</b>
<b>Upprustade 2000-tal (byggår t o m 1977)</b>	<b>18 486</b>	<b>7 089</b>	<b>15 503</b>	<b>41 078</b>
<b>Kvarterstaden</b>	<b>2 330</b>	<b>815</b>	<b>3 802</b>	<b>6 947</b>
<b>Nymodernism</b>	<b>1 380</b>	<b>1 021</b>	<b>1 843</b>	<b>4 244</b>
<b>Millennieskifte</b>	<b>2 477</b>	<b>609</b>	<b>1 097</b>	<b>4 183</b>
<b>Nyproduktion</b>	<b>2 024</b>	<b>1 449</b>	<b>2 811</b>	<b>6 284</b>
<b>Totalt</b>	<b>58 427</b>	<b>24 777</b>	<b>76 325</b>	<b>159 529</b>

#### 4. Medelhyra omräknad till normlägenhet 3 rok, 77 kvm



	Norr- malm	Öster- malm	Söder- malm	Kungs- holmen	Bromma	Älvsjö	Häger- sten Lilje- holmen	Enskede Årsta Vantör	Skär- holmen	Skarp- näck	Hässel- by Välling- by	Farsta	Spånga Tensta	Rin- keby Kista
<b>Ej upprust.</b>	6622	6538	6509	6467	5807	5760	5748	5709	5699	5647	5625	5624	5552	5488
<b>U före 2000</b>	7931	7978	7988	8022	7095	6464	6924	6715	6204	6623	6418	6540	6196	6171
<b>U efter 2000</b>	9541	9453	9484	9331	8451	8068	8217	7802	7422	7862	7144	7679	7670	7138
<b>Kvartersstad</b>	8137	8044	8192	8244	7672	6960	6980	7246		6834	7127	7800	7132	7823
<b>Nymodern.</b>	10539	9433	8977	9142	8982	7556	8611	7724	7724	7579	7827	8127	8444	8359
<b>Millennie.</b>		10126	11184	11809	9438		10184	8852		9564	8949	9271	8816	8775
<b>Nyprod.</b>	12813	13560	11280	12471	10044	9176	10144	9626		9448	9456	9489	9860	9753

## 2.3 Hyrorna år 2014 redovisade för fjorton stadsdelar

### 2.3.1 Hyror och hyresskillnader

I redovisning per stadsdel ges en mer detaljerad bild av hyresnivåerna, dels per bostadsområde, dels per byggnadsepok/upprustningsnivå. Stadsdelsindelningen är den med fjorton områden som används av den kommunala förvaltningen. Även här anges medelhyrorna totalt, utan uppdelning på privatägda och allmännyttigt ägda fastigheter.

Totalt sett ligger hyrorna på nivån 8 200 till 8 600 kronor i innerstaden, se sista kolumnen i tabell 4. Det är på samma nivå som i statistiken med avtalsgrupperingen. Därefter i högst hyresnivå kommer Bromma och Hägersten Liljeholmen med cirka 7 400–7 500 kronor. I Enskede-Årsta-Vantör ligger snitthyran på drygt 7 000 kronor. För övriga områden ligger medelhyran under 7 000 kronor. Lägst ligger den i Skärholmen, Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista med cirka 6 300 kronor. Det kostar således ett par tusen kronor mer i månaden att bo i innerstaden än i de sistnämnda stadsdelarna.

Av totalraden i tabell 4 kan till exempel utläsas att för hela Stockholm är den genomsnittliga hyran (omvandlad från normhyra till månadshyra för typlägenhet) för nyproducerade lägenheter cirka 10 600 kronor per månad, att jämföra med drygt 6 000 kronor för ej upprustade lägenheter. Det är en skillnad på drygt 4 600 kronor. För de olika stadsdelarna skiljer sig hyresbeloppen och hyresskillnaderna. För exempelvis Kungsholmen är den genomsnittliga nyproduktionshyran cirka 12 500 medan genomsnittshyran för ej upprustade lägenheter ligger på cirka 6 500 kronor, en skillnad på ungefär 6 000 kronor i månaden. Motsvarande belopp och skillnader för exempelvis Rinkeby-Kista är nära 9 800 kronor för lägenheter i nyproduktion mot cirka 5 500 kronor för ej upprustade, en skillnad på cirka 4 300 kronor.

### 2.3.2 Relativa hyresskillnader

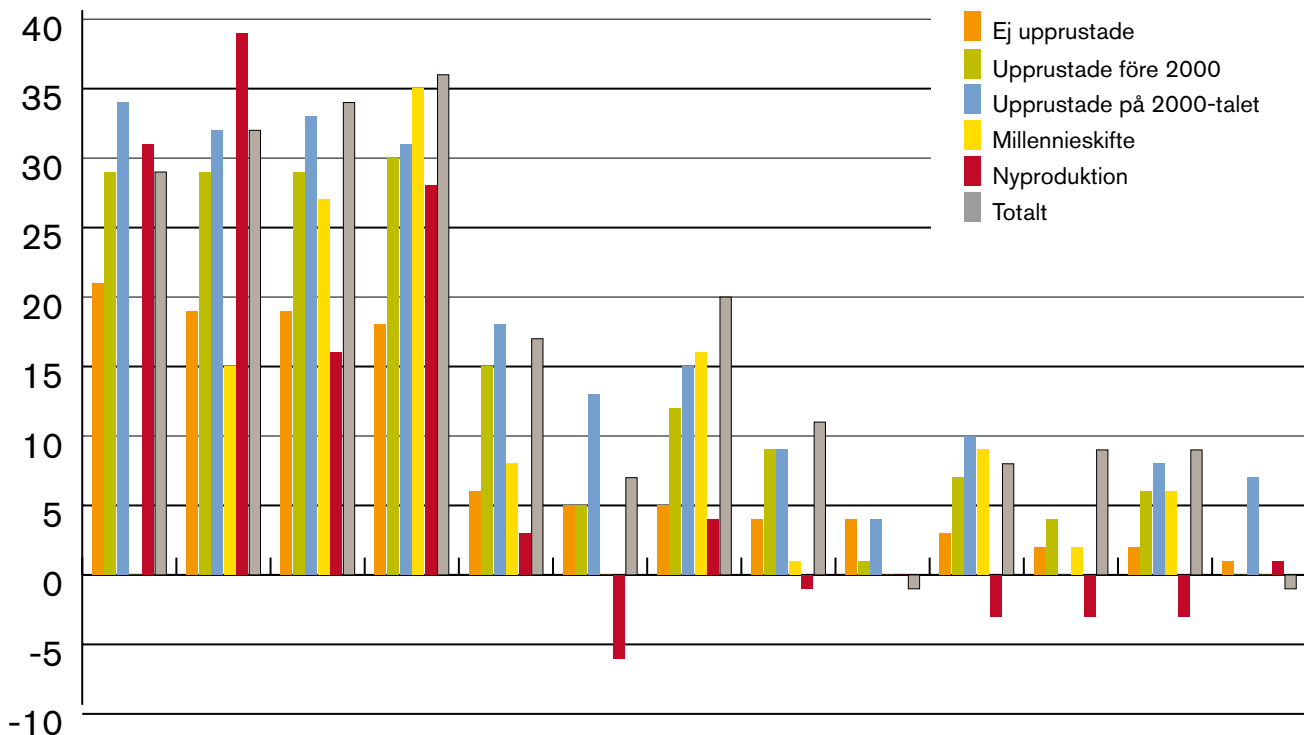
Genom den mera detaljerade fördelning på bostadsområden som indelningen i stadsdelområden ger, kan hyresstatistiken också ge mera detaljerade uppgifter om de relativa hyresskillnaderna. I följande tabell, anges skillnaderna i procent. Här är utgångsvärdena hyrorna för stadsdelsområdet Rinkeby-Kista som tillsammans med Spånga-Tensta och Skärholmen har de lägsta hyrorna.

Av totalkolumnen i tabellen på nästa sida kan utläsas att den största procentuella hyresskillnaden till basen Rinkeby-Kista har innerstadsavdelningarna, 29–36 procent. I skillnad därefter kommer närmast Hägersten-Liljeholmen med 20 och Bromma med 17 procent.

Även för olika byggnadsepoker/upprustningsnivåer liksom för ej upprustade lägenheter ligger skillnaderna för innerstadslägenheterna i topp.

## 5. Medelhyror per område i förhållande till Rinkeby-Kista

procent



	Norr- malm	Öster- malm	Söder- malm	Kungs- holmen	Brom- ma	Älvsjö	Häger- sten- Lilje- holmen	En- skede- Årsta- Vantör	Skär- holmen	Skarp- näck	Hässel- by Välling- by	Farsta	Spånga- Tensta
<b>Ej upprustade</b>	21%	19%	19%	18%	6%	5%	5%	4%	4%	3%	2%	2%	1%
<b>U före 2000</b>	29%	29%	29%	30%	15%	5%	12%	9%	1%	7%	4%	6%	0%
<b>U 2000</b>	34%	32%	33%	31%	18%	13%	15%	9%	4%	10%	0%	8%	7%
<b>Kvartersstad</b>	4%	3%	5%	5%	-2%	-11%	-11%	-7%		-13%	-9%	0%	-9%
<b>Nymodernism</b>	26%	13%	7%	9%	7%	-10%	3%	-8%	-6%	-9%	-6%	-3%	1%
<b>Millennie- skifte</b>		15%	27%	35%	8%		16%	1%		9%	2%	6%	0%
<b>Nyproduktion</b>	31%	39%	16%	28%	3%	-6%	4%	-1%		-3%	-3%	-3%	1%
<b>Totalt</b>	29%	32%	34%	36%	17%	7%	20%	11%	-1%	8%	9%	9%	-1%

### 2.3.3 Antalet lägenheter i stadsdelsområdena

För bedömning av hyresstatistikens medeltal behövs uppgifter om hur antalet lägenheter fördelar sig, bland annat, på upprustningsnivå. Modernitet och grad av upprustningsnivå kan vara viktiga delförklaringar till hyresnivån. I tabellen nedan har för varje stadsdelsområde summerats antalet lägenheter med förmodad hög upprustningsnivå och med låg upprustningsnivå samt det totala antalet lägenheter.

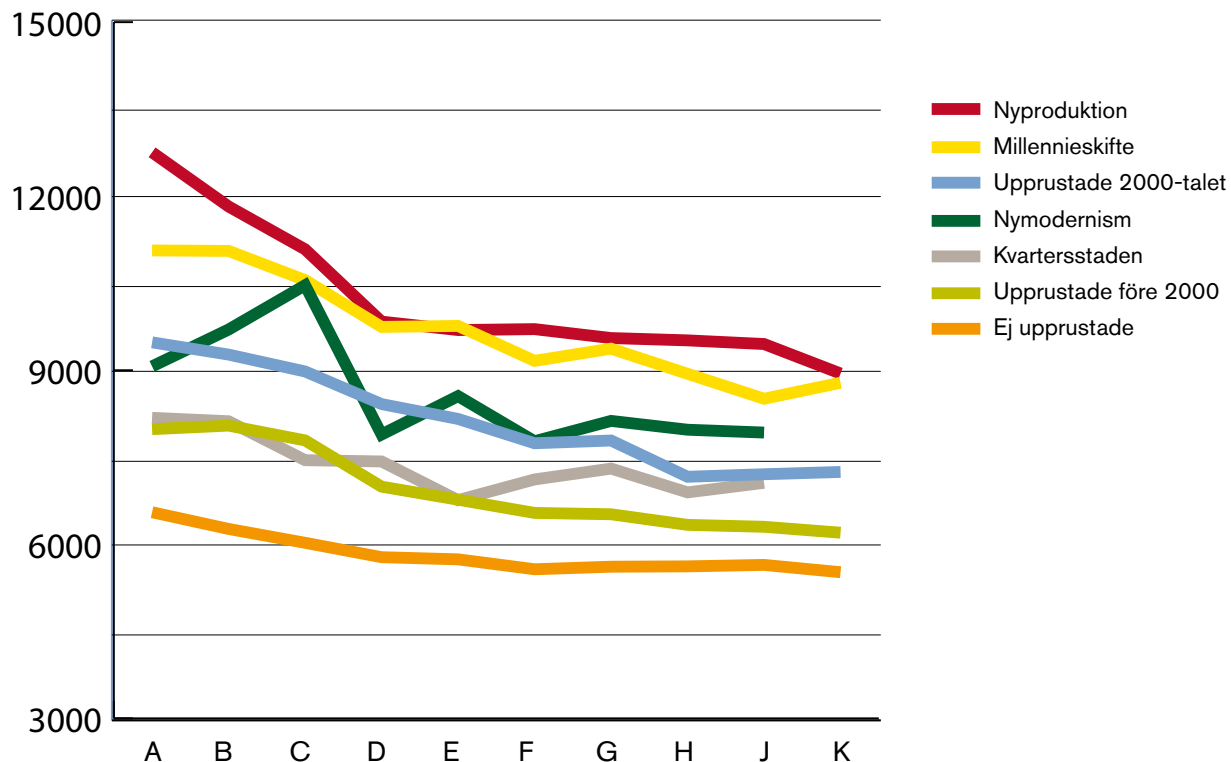
Till gruppen lägenheter med hög upprustningsnivå har räknats summan av lägenheter i nyproduktionen, produktion från millennieskiftet samt lägenheter upprustade på 2000-talet. Antalet äldre lägenheter som inte är upprustade har fått representera lägenheter med låg upprustningsnivå.

Tabellen nedan kan tolkas som att totalt sett har en tredjedel av lägenheterna hög eller rimlig upprustningsnivå. Låg upprustningsnivå har en femtedel av lägenheterna. Lägenheterna i innerstaden har generellt sett högre upprustningsnivå. På exempelvis Kungsholmen har 47 procent av lägenheterna upprustats. Näst högst upprustningsnivå har lägenhetsbeståndet i Hägersten-Liljeholmen (42 procent).

Av de större fastighetsbestånden är upprustningsnivån lägst i Skärholmen samt i Spånga-Tensta (15 procent). Det motsvaras av höga procenttal för ej upprustade lägenheter med cirka 45 procent för Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista.

6. Antal lägenheter 2014															
	Norr-malm	Öster-malm	Söder-malm	Kungs-holmen	Bromma	Älvsjö	Hägerst.-Liljeholm.	Enskede-Årsta-Van.	Skär-holmen	Skarp-näck	Hässelby-Vällingby	Farsta	Spånga-Tensta	Rinkeby-Kista	Totalt
<b>Ej upprust.</b>	3 274	2 609	6 503	2 077	2 050	57	3 010	2 687	2 261	1 555	575	813	2 229	4 517	34 217
<b>U före 2000</b>	3 108	3 471	7 837	2 851	3 298	1 671	4 621	7 841	5 166	4 107	6 135	9 056	1 457	1 957	62 576
<b>U 2000</b>	2 738	3 796	8 072	3 880	1 613	208	4 115	5 318	1 345	1 769	2 278	2 642	561	2 743	41 078
<b>Kvartersstad</b>	476	115	1 524	215	70	143	776	1 218		1 268	769	6	274	93	6 947
<b>Nymodern.</b>	70	307	939	64	731	66	404	329	93	308	225	175	110	423	4 244
<b>Millennie.</b>		338	2 059	80	181		561	256		7	388	51	134	128	4 183
<b>Nyprod.</b>	401	150	724	749	376	97	1 606	348		298	577	795	36	127	6 284
<b>Totalt</b>	10 067	10 786	27 658	9 916	8 319	2 242	15 093	17 997	8 865	9 312	10 947	13 538	4 801	9 988	159 529

## 7. Medelhyra för 3 rok på 77 kvm i område A–K



## 7. Hyresskillnader 2014 mellan A–J och K

	Nyproduktion	Millennieskifte	Nymodernism	Uppr. 2000-t	Kvarterstaden	U. före 2000-t	Ej upprustade	Totalt
<b>A</b>	12 757	11 065	9 067	9 481	8 180	7 985	6 553	8 223
<b>B</b>	11 823	11 057	9 702	9 270	8 121	8 046	6 265	9 713
<b>C</b>	11 085	10 554	10 465	8 979	7 450	7 791	6 026	8 031
<b>D</b>	9 838	9 747	7 893	8 417	7 428	6 994	5 778	7 451
<b>E</b>	9 693	9 764	8 554	8 161	6 761	6 769	5 741	7 197
<b>F</b>	9 709	9 162	7 776	7 742	7 118	6 541	5 570	7 097
<b>G</b>	9 555	9 372	8 127	7 789	7 305	6 518	5 614	6 861
<b>H</b>	9 515	8 939	7 975	7 164	6 895	6 335	5 620	6 790
<b>J</b>	9 452	8 509	7 926	7 208	7 060	6 302	5 645	6 585
<b>K</b>	8 944	8 785	–	7 247	–	6 200	5 519	6 203
<b>Totalt</b>	10 566	10 375	8 588	8 513	7 443	6961	6 021	7 455

## 2.4 Hyrorna år 2014 redovisade på områdesindelningen A–K

### 2.4.1 Hyror och hyresskillnader

Liksom för tidigare år presenteras här hyresstatistik med den geografiska indelningen i tio områden A–K, en indelning i värdeområden som gjordes i arbetet med Stockholmsmodellen år 2009. Likheter och olikheter i hyror med de olika geografiska indelningarna kan enklast baseras på bedömningar av värdet av fastigheters allmänna läge och egenskaper, hur attraktivt det kan bedömas vara att bo i respektive område, utan hänsyn till det bruksvärde som erbjuds i lägenheterna och fastigheterna. Karta över värdeområdena A–K bifogas som bilaga 3. I materialet nedan redovisas uppgifter om medelnormhyrorna 3 rok 77 kvm, hyresrelationer mellan olika områden samt uppgifter om antalet lägenheter.

Tabellen och diagrammet visar ungefär motsvarande hyresnivåer och hyresskillnader som ovan med fördelning på stadsdelsområdena. Centrala lägen medför även här högre hyror jämfört med lägenheter i perifera lägen.

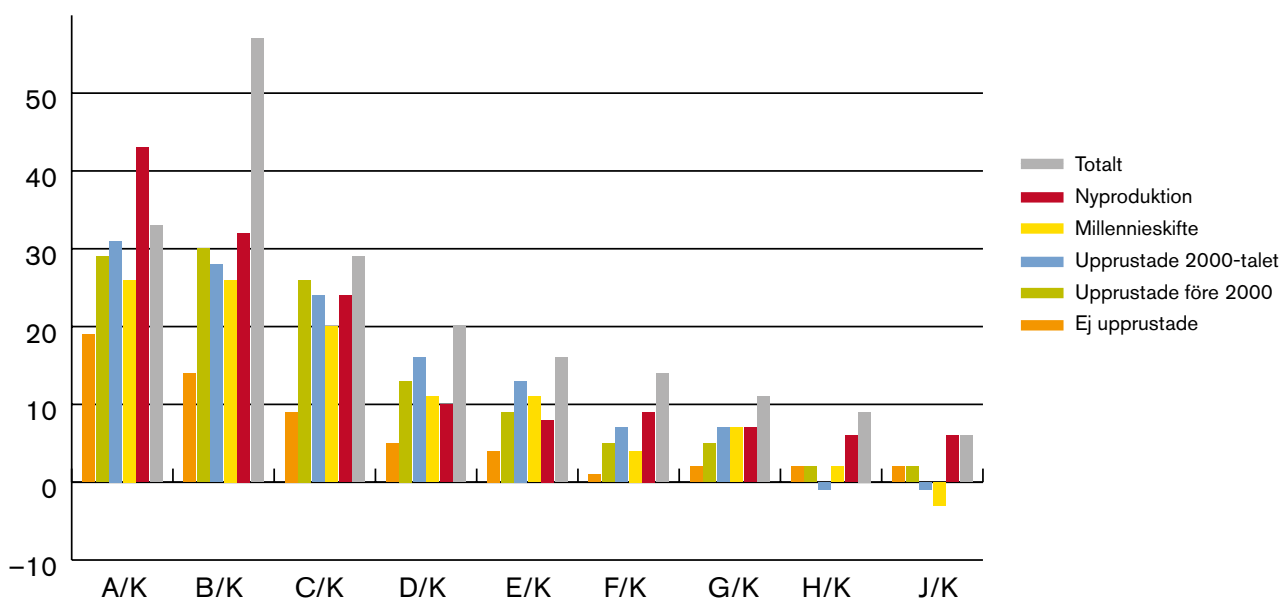
Likheter och olikheter med de olika indelningarna kan enklast utläsas vid jämförelse av diagrammen 1–3. Oberoende av vilken indelning som används är bilden gemensam, ju mer centralt läge desto högre hyror. Samma konsekventa bild finns gällande standard, ju högre nivå desto högre hyror. Beträffande de olika geografiska indelningarna, se bilagorna 1–3.

### 2.4.2 Relativa hyresskillnader

Med indelningen A–K blir de relativa hyresskillnaderna mellan de olika områdena och området med den lägsta hyresnivån (K) följande, att jämföra med tabell 5 med stadsdelsindelning.

A–K-områdenas omfattning kan utläsas av bilaga 3. Här kan dock i korthet nämnas att område B omfattar Hammarby Sjöstad, Ruddammen, Västra Kungsholmen och Lilla Essingen. Område K, mot vilket den relativa hyresskillnaden har beräknats, omfattar Skärholmen, Vårberg, Fagersjö, Husby, Rinkeby, Tensta och Hjulsta.

## 8. Medelhyror i område A–J i förhållande till område K



### 2.4.3 Antalet lägenheter i A–K-områden

Även här är det av betydelse för bedömning av hyresvärdena i statistiken att ha tillgång till antalsuppgifter för bedömning av vikterna och påverkan av medeltal. Redovisningen här är inte fördelad på byggnadsepoker/upprustningsnivåer.

Enligt tabellen har område A med drygt 30 procent den största andelen av de förhandlade hyreslägenheterna i Stockholm, tillsammans med närliggande område B drygt en tredjedel. Andra områden med förhållandevis många lägenheter är ytterområden J och K med tillsammans nära en fjärdedel av lägenheterna.

<b>9. Hyreslägenheter år 2014 totalt fördelade på områdena A–K</b>											
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>J</b>	<b>K</b>	<b>Totalt</b>
<b>Antal</b>	50 059	7 000	7 355	14 704	9 614	12 518	14 876	7 952	18 462	16 999	159 529
<b>Procent</b>	31	4	5	9	6	8	9	5	12	11	100



## 3. Hyror i det privatägda och det allmännyttiga beståndet

### 3.1 Hyror och hyresskillnader

I föregående kapitel har uppgifterna avsett genomsnittliga värden för hela lägenhetsbeståndet med fördelning på olika geografiska områden och byggnadsepoker/upprustningsnivåer år 2014. I det följande redovisas i sammanfattning genomsnittsvärden för lägenheter i det privatägda och allmännyttigt ägda beståndet med jämförelsetal. Denna ägarfördelning sker här efter den geografiska indelningen A–K utan fördelning på byggnadsepoker/upprustningsnivåer.

Saldobelopp utan tecken på skillnadsraden betyder att hyran för området i fråga är högre i det privatägda fastighetsbeståndet än i allmän-

nyttan. Minustecken markerar att medelhyrorna är högre i allmännyttan än i det privatägda fastighetsbeståndet. Av totalkolumnen i tabellen kan utläsas att för hela lägenhetsbeståndet är medelhyran 655 kronor högre i det privatägda fastighetsbeståndet. Den är i genomsnitt cirka 9 procent högre än i allmännyttan. Skillnaderna växlar rätt betydligt mellan de olika områdena, bland annat beroende på byggnadsepok/upprustningsnivå inom fastighetsbestånden. Störst är skillnaden inom område B med skillnad i motsatt riktning mot för medeltalet totalt. Anledningen är att allmännyttan där har förhållandevis många lägenheter i sent byggda fastigheter.

#### 10. Hyreslägenheter år 2014 totalt fördelade på områdena A–K

	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	Totalt
<b>P</b>	8 357	9 310	7 829	7 567	7 443	7 401	6 855	7 122	6 592	6 163	7 729
<b>AN</b>	7 653	10 791	8 342	7 276	6 892	7 095	6 865	6 701	6 578	6 233	7 074
<b>Skillnad</b>	704	-1481	-513	291	551	306	-10	421	14	-70	655
<b>Procent</b>	10	-14	-6	4	8	4	0	6	0	1	9

## 11. Hyresskillnader 2014 mellan A-J och K

	Nyproduktion		Millennieskifte		Upprust. 2000		Uppr. före 2000		Ej upprustade		Totalt	
	P	AN	P	AN	P	AN	P	AN	P	AN	P	AN
A	-	27	32	15	29	32	30	26	19	18	36	23
B	-	30	24	28	26	29	31	26	13	11	51	73
C	-	23	22	20	22	25	27	24	11	7	27	34
D	-	11	6	16	15	16	14	11	4	5	23	17
E	-	8	11	-	11	8	11	7	4	4	21	11
F	-	6	6	3	7	6	5	5	1	0	15	14
G	-	6	2	8	8	5	5	5	1	2	11	10
H	-	6	-	2	0	-1	1	2	-2	3	16	8
J	-	6	-	-3	-2	0	2	1	2	3	7	6

### 3.2 Relativa hyresskillnader

I tabell 8 redovisades hyresskillnaderna i hela lägenhetsbeståndet per byggnadsepok/upprustningsnivå och per område A–J och mot K. Här redovisas för jämförelse en motsvarande sammanfattande tabell med medelhyror (medelnormhyror) för lägenheter i det privata (P) och allmännyttigt ägda (AN) fastighetsbeståndet.

Av totalkolumnen i tabellen kan till exempel utläsas att i A- och B-områdena (innerstaden) är hyrorna i privata fastigheter avsevärt högre än i allmännyttan. Denna skillnad är tydlig för flera grupper i A-området. Det kan vidare noteras att skillnaderna minskar ju mer perifert fastigheterna och lägenheterna är belägna.

### 3.3 Antalet lägenheter i det privata och det allmännyttiga beståndet

Det är också av intresse att notera hur antalet hyreslägenheter fördelar sig på privata och allmännyttiga ägare. Nedan redovisas i tabell dels antalet hyreslägenheter i det privatägda fastighetsbeståndet och i det allmännyttiga för varje område och totalt. Vidare anges procentandelen lägenheter i privata fastigheter för varje område och totalt.

Av tabellen kan utläsas att det finns en större andel privatägda än allmännyttiga hyreslägenheter, cirka 93 000 att jämföra med cirka 67 000. Nära 58 procent av hela beståndet hyreslägenheter finns i privatbeståndet i Stockholm. Geografiskt sett har områdena A och B med 81 och 73 procent den största procentandelen lägenheter i privata fastigheter. Lägst med 21 procent har den privata andelen i området H, som omfattar Östberga, Bagarmossen, Skarpnäck, Kista och Grimsta.

## 12. Antal hyreslägenheter 2014 i områdena A–K

	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	Totalt
<b>P</b>	40 525	5 098	4 448	8 859	5 321	4 498	5 291	1 677	9 821	7 252	92 790
<b>AN</b>	9 534	1 902	2 907	5 845	4 293	8 020	9 585	6 275	8 631	9 747	66 739
<b>Privat andel</b>	81 %	73 %	60 %	60 %	55 %	36 %	36 %	21 %	53 %	43 %	58 %

## 4. Tidsjämförelser: Medelhyrans förändring åren 2012–2013 respektive 2013–2014

### 4.1 Inledning

För första gången publicerar statistikgruppen jämförelser av medelhyror (medelnormhyror) mellan år. Det finns ett antal saker att tänka på vid sådana tidsjämförelser:

a) Vill man uppskatta den procentuella förändringen i medelhyran mellan två år på grund av hyresförändringar för en given grupp av lägenheter bör denna grupp vara identisk för de två år som jämförs – inga lägenheter får falla ifrån mellan åren och inga lägenheter får tillkomma det andra året. Detta är inte fallet för den statistik som statistikgruppen presenterar.

b) Statistikgruppen jämför istället alla lägenheter i en definierad grupp ena året, till exempel "Miljonprogrammet i värdeområde A" eller "Nyproduktion i Inre ytterstaden" med alla lägenheter som tillhör samma definierade grupp det andra året. Mellan åren kan förändringar av lägenhetsbeståndet i den definierade gruppen ha skett till exempel genom rivningar, ombildningar och/eller nyproduktion. Detta innebär att de förändringar i medelhyror som statistikgruppen presenterar kan bero antingen på hyresförändringar mellan åren för identiska lägenheter eller på förändringar i lägenhetsbeståndet.

c) "Konstigheter" i den presenterade statistiken kan alltså bero på förändringar i lägenhetsbeståndet i den definierade gruppen mellan åren. "Upprustning" kan också vara ett skäl till förändringar av lägenhetsbeståndet genom att en grupp av lägenheter första året klassats som "Ej upprustad" och andra året som "Upprustad på 2000-talet".

Tyvär har det i denna slutrapport inte varit möjligt att närmare studera förändringar i sammansättningen av hyreslägenheter i olika geografiska områden vad beträffar rivning, nyproduktion, upprustning m.m. under de studerade åren 2012, 2013 och 2014. Vi kan dock se hur

antalet hyreslägenheter som Hyresgästföreningen förhandlar har minskat över åren, se tabell 16. Det beror dels på ombildningar till bostadsrätter, dels på att många hyresvärdar undantar fler och fler lägenheter från förhandlingssystemet genom egensatta hyror eller genom blockuthyrning till företag och organisationer.

### 4.2 Hyresförändringar och sakanalys

#### 4.2.1 Hyresförändringar och KPI

De procentuella hyreshöjningarna 2012–2013 respektive 2013–2014 är klart högre än inflationen de aktuella åren. Inflationen i Sverige har från juni 2012 legat under 1,0 procent och oftast legat nära 0 procent eller varit negativ.

Totala KPI räknas fram från ett antal delindexar för olika "produktgrupper". Ser man till produktgruppen "Boende" som har vägningstalet drygt 26 procent i totala KPI så har den en prisminskning på 0,1 procent under år 2013 och på 1,4 procent under 2014 dvs. det genomsnittliga priset på boende sjunker i accelererande takt 2013 och 2014. Samtidigt ökar priset på hyresboende enligt KPI med 2,1 procent 2013 och 1,7 procent 2014. Hyresdelen inom produktgruppen "Boende" i KPI har vägningstalet 11,4 procent i totala KPI. Orsaken till att priset på produktgruppen "Boende" minskar trots stigande hyror under 2013 och 2014 är sjunkande räntor på boendelån och sjunkande elpriser.

#### 4.2.2 Storleken på de procentuella hyreshöjningarna minskar de aktuella åren

Som man kan vänta sig är de procentuella hyreshöjningarna i allmänhet lägre 2014 än 2013. I de fall motsatsen gäller i de presenterade tidsjämförelserna kan det bero på ändringar i lägenhetsbeståndet mellan åren.

### 4.2.3 Hyreshöjningar jämförda med ramavtalen med de privata fastighetsägarna 2013 och 2014 i Stockholms stad

Tabellerna 13 och 14 sammanfattar ramavtalen med de privata fastighetsägarna 2013 och 2014.

Siffrorna vid normhyra avser de brytpunkter som överenskommit för vissa höjningar. Så till exempel innebar ramavtalet 2013 att lägenheter med en normhyra mellan 1451 och 1800 i normalfallet skulle få 1,65 procent i höjning.

Ramavtalet 2014 hade inga brytpunkter i Yttre ytterstaden.

2013 skulle ramavtalets hyreshöjning träda i kraft per den 1 januari och 2014 skulle hyreshöjningen träda i kraft per den 1 april.

Den faktiska hyresutvecklingen kan ses i tabell 15. Förutom totalnivån med samtliga lägenheter redovisas utvecklingen för två separata kategorier: nyproduktion och lägenheter byggda före 1978, som har upprustats under 2000-talet. Dessa kategorier har valts eftersom hyrorna i dessa ofta debatteras.

Tabell 16 visar att det totala antalet lägenheter i underlaget minskar något år för år. Det förklaras huvudsakligen av ombildningar till bostadsrätt, samt att flera hyresvärdar plockar bort lägenheter ur förhandlingsystemet genom egensatta hyror och blockuthyrningar till företag och organisationer.

Tabell 15 visar att de faktiska hyresförändringarna mellan åren med något undantag är högre än vad ramavtalen indikerar. Vid uppföljningar av de årliga förhandlingarna har konstaterats att utfallet i dessa är närmast identiska med ramavtalen.

Så varför skiljer hyresutvecklingen sig från de årliga förhandlingarna? Huvuddelen av skillnaden förklaras av upprustningar, som höjer hyran avsevärt utöver ramavtalen. Det finns också en mängd förändringar av bruksvärdena, till exempel genom installation av säkerhetsdörr, nydragen el eller uppgraderingar av golv.

En annan betydande förklaring är att vi inte jämför identiska grupper av lägenheter mellan åren. Lägenhetsbestånden i en definierad grupp förändras mellan åren på grund av rivningar, nyproduktion och ombildningar. Dessutom medför s.k. trappstegsavtal vid upprustning hyreshöjningar för identiska lägenheter vid sidan av vad ramavtalen stipulerar.

Sammanfattningsvis har hyrorna i Stockholm från år 2012 till 2014 ökat med 6,2 procent. För samma period höjdes hyrorna i hela landet med i genomsnitt 3,8 procent, enligt hyresindex i KPI. Den allmänna prisnivån höjdes med 0,2 procent.

<b>13. Ramavtal, 2013</b>						
	<b>Innerstad</b>	<b>Höjning</b>	<b>Inre ytterstad</b>	<b>Höjning</b>	<b>Yttre ytterstad</b>	<b>Höjning</b>
<b>Normhyra</b>	<b>-1 450</b>	<b>2,70%</b>	<b>-1 250</b>	<b>2,35%</b>	<b>-1 250</b>	<b>1,60%</b>
	<b>1 451-18 00</b>	<b>1,65%</b>	<b>1 251-</b>	<b>1,35%</b>	<b>1 251-</b>	<b>1,25%</b>
	<b>1 801-</b>	<b>1,05%</b>				

## 14. Ramavtal, 2014

	Innerstad	Höjning	Inre ytterstad	Höjning	Yttre ytterstad	Höjning
Normhyra	-1 650	1,75%	-1 450	1,50%		1,30%
	1 651-	1,60%	1 451-	1,35%		

## 15. Hyresförändringar 2012–2014 i utvalda byggnadsepoker/ upprustningsgrader

		Utveckling 2012–2013	Utveckling 2013–2014	Utveckling 2012–2014
Nyproduktion	Innerstad	7,1 %	1,8 %	9,1 %
	Inre ytterstad	1,1 %	4,0 %	5,2 %
	Yttre ytterstad	3,7 %	1,1 %	4,9 %
	Totalt	6,0 %	2,0 %	8,1 %
Upprustade 2000-talet	Innerstad	4,1 %	2,2 %	6,4 %
	Inre ytterstad	2,6 %	2,2 %	4,8 %
	Yttre ytterstad	4,1 %	1,7 %	6,0 %
	Totalt	4,0 %	1,6 %	5,7 %
Samtliga	Innerstad	4,7 %	2,8 %	7,7 %
	Inre ytterstad	3,0 %	3,2 %	6,2 %
	Yttre ytterstad	2,9 %	1,9 %	4,8 %
	Totalt	3,7 %	2,4 %	6,2 %

## 16. Antal lägenheter

		2012	2013	2014
Nyproduktion	Innerstad	1 034	1 918	2 024
	Inre ytterstad	1 037	1 065	1 449
	Yttre ytterstad	2 101	2 771	2 792
	Totalt	4 172	5 754	6 265
Upprustade 2000-talet	Innerstad	19 198	18 326	18 486
	Inre ytterstad	7 465	7 085	7 089
	Yttre ytterstad	15 225	13 949	15 503
	Totalt	41 888	39 360	41 078
Samtliga	Innerstad	59 937	59 963	58 427
	Inre ytterstad	25 296	25 027	24 777
	Yttre ytterstad	77 715	76 472	76 325
	Totalt	162 948	161 462	159 529

## 5. Hyrorna i miljonprogrammet i Stockholm

### 5.1 Inledning

Under åren 1965–74 gjordes en satsning på bostadsbyggandet i Sverige, det som efter antalet bostäder kom att kallas miljonprogrammet.

Med hänsyn till det stora intresse som detta bostadsbestånd tilldrar sig har en specialbearbetning gjorts för hyresbostäder som tillkom i Stockholm under den tiden. Det gäller cirka 27 000 hyreslägenheter i som Hyresgästföreningen nu förhandlar för, av vilka cirka 47 procent finns i det privata fastighetsbeståndet och 53 procent i allmännyttan. Dess sammanlagda andel utgör 17 procent av beståndet hyreslägenheter i Stockholm stad.

Lägenheterna finns i 16 delområden, främst i nordvästra, sydvästra och södra förortererna. Där finns de i Akalla, Bagarmossen, Bredäng, Hjulsta, Husby, Kälvesta, Nälsta, Rinkeby, Skärholmen, Sättra, Tensta, Vinsta, Vårberg, Östberga.

Att lägenheter och fastigheter tillkom under dessa år behöver inte betyda att alla har den standard av massfabrikation som kommit att förknippas med den aktuella tidsepoken.

### 5.2 Hyrorna år 2014, tre områden

Med fördelning på områdena Innerstad, Inre ytterstad och Ytterstad samt upprustningsnivå, är hyrorna för 3 rok 77 kvm enligt tabell 17.

Som framgår av tabellens totalrad är den genomsnittliga månadshyran cirka 7 600 kronor i Innerstaden att jämföra med cirka 6 800 kronor i Inre ytterstad och cirka 6 200 kronor i Ytterstad. Skillnaden mellan Innerstad och Ytterstad är således nära 1 500 kronor, eller 24 procent. Mellan Inre ytterstad och Ytterstad är motsvarande skillnad drygt 600 kronor, cirka 10 procent.

Vid hög upprustningsnivå är hyresskillnaderna större. Som störst är den för lägenheter upprustade på 2000-talet med nära 2 600 kronor eller 36 procent. För upprustade före 2000 är skillnaden cirka 1 600 kronor. För Ej upprustade lägenheter är motsvarande skillnad drygt 1 100 kronor och den relativa hyresskillnaden 20 procent. Vid hyresjämförelser mellan Inre ytterstad och Ytterstad är skillnaderna även per upprustningsnivå mindre.

**17. Medelhyror 2014, normhyror 3 rok i miljonprogrammet Stockholm, fördelning på tre geografiska områden och totalt**

	Innerstad I	Inre ytterstad IY	Yttre ytterstad Y	Hela staden	Hyresskillnader			
					I–Y		IY–Y	
Upprustade 2000-talet	9 804	8 383	7 216	7 620	2 588	36 %	1 167	16 %
Upprustade före 2000	7 694	6 912	6 187	6 616	1 597	24 %	725	12 %
Ej upprustade	6 687	5 815	5 555	5 772	1 132	20 %	260	5 %
Totalt	7 636	6 792	6 163	6 490	1 473	24 %	629	10 %

### 5.3 Hyrorna och antal lägenheter år 2014, områdena A–K

Det finns också hyresstatistik med fördelning av uppgifterna för miljonprogramslägenheterna på områdena A–K samt på privatägda och allmännyttigt ägda fastigheter. I tabell 18 anges medelhyrorna efter indelningen A–K totalt och per upprustningsnivå med hyresskillnader i procent till område K samt med fördelning på antal.

Av tabellens hyresuppgifter för totalraden framgår att medelhyran i område A är cirka 7 600 kronor mot cirka 6 150 kronor i område K, cirka 1 500 kronor eller 24 procent högre. Av totalkolumnen kan utläsas att högst hyra, drygt 7 600 kronor har de senast upprustade lägen-

heterna. För tidigare upprustade lägenheter ligger hyresnivån cirka 1 000 kronor lägre. Mellan ej upprustade lägenheter och senast upprustade är hyresskillnaden cirka 2 000 kronor i månaden.

För beståndet av miljonprogramlägenheter får lägenhetsbeståndets fördelning på områden större betydelse för medelhyrorna totalt än i andra sammanhang, se tabell 18. Enligt den geografiska indelningen A–K finns av hela lägenhetsbeståndet flertalet, cirka 16 000 lägenheter (60 procent) i område K, med fem värdeområden i söder- och västerort, se bilaga 1. Nästa grupp antalsmässigt är område A med cirka 5 400 lägenheter (20 procent). Områdena J och H är närmast störst med vardera cirka 1 600 lägenheter (6+6 procent).

**18. Medelhyror 2014, normhyror 3 rok i miljonprogrammet Stockholm, fördelning på områden A–K, hyresskillnader samt antal lägenheter**

Område	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	Totalt
<i>Hyror</i>											
Upprustade 2000-talet	9 823	8 911	8 738	9 205	7 879	–	7 296	7 243	6 990	7 232	7 620
Upprustade före 2000	7 696	7 797	7 464	7 260	6 775	6 504	6 242	6 061	6 246	6 188	6 616
Ej upprustade	6 690	6 480	6 833	5 883	5 762	5 950	5 626	5 764	5 578	5 518	5 572
<b>Totalt</b>	<b>7 632</b>	<b>7 444</b>	<b>7 547</b>	<b>6 783</b>	<b>6 634</b>	<b>6 119</b>	<b>6 527</b>	<b>6 100</b>	<b>6 160</b>	<b>6 153</b>	<b>6 490</b>
<i>Hyresskillnader</i>											
Procent mot K	24 %	21 %	23 %	10 %	8 %	–1 %	6 %	–1 %	0 %	0 %	
<i>Antal lägenheter</i>											
<b>Totalt</b>	<b>5 373</b>	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>482</b>	<b>876</b>	<b>102</b>	<b>864</b>	<b>1 531</b>	<b>1 605</b>	<b>15 967</b>	<b>26 909</b>
därav Privat	3 266	54	55	67	660	102	465	173	819	7 085	12 746

## 5.4 Hyresutvecklingen i miljonprogrammet

I arbetet med 2014 års hyror har även uppgifter tagits fram om hyresutvecklingen från åren 2012 och 2013.

I miljonprogrambeståndet av hyreslägenheter har hyrorna från år 2012 till 2014 höjts med i genomsnitt 6 procent, i Innerstaden dock något mer, med 9 procent. Statistik som belyser utvecklingen i vart och ett av områdena A–K har också tagits fram.

## 5.5 Hyresskillnaderna mellan miljonprogramlägenheterna och lägenheterna totalt

Miljonprogramlägenheterna är en av de största grupperna i lägenhetsbeståndet. Uppgifter finns för att jämföra hyrorna i dessa lägenheter med hyrorna i hela beståndet. Med hänsyn till den ojämna fördelningen av miljonprogramlägenheterna på områden begränsas här jämförelserna till ovan nämnda fyra områden som innehåller 92 procent av dessa lägenheter.

Såsom framgår av sammanställningen är genomsnittshyrorna högre i det totala lägenhetsbeståndet än i miljonprogrammets lägenheter. Skillnaderna är minst i området K, det största miljonprogramområdet, förväntat med hänsyn till den stora andelen miljonprogramlägenheter där.

### 19. Hyresutveckling 2012–2014 för lägenheter i miljonprogrammet i de tre avtalsområdena, normhyror 3 rok

Hyresår	Innerstad (I)	Inre Ytterstad (IY)	Ytterstad (Y)	Totalt
2012	7 001	6 306	5 827	6 116
2013	7 388	6 512	6 020	6 336
2014	7 636	6 792	6 163	6 490
<b>Skillnad 2012–2014</b>	<b>835</b>	<b>486</b>	<b>336</b>	<b>374</b>
<b>Procent</b>	<b>+ 9</b>	<b>+ 8</b>	<b>+ 6</b>	<b>+ 6</b>

### 20. Hyror och hyresskillnader mellan lägenheter i miljonprogrammet och lägenheter totalt i Stockholm, medelhyror 2014, normhyror 3 rok

	K	A	J	H
<b>Miljonprogrammet</b>	<b>6 153</b>	<b>7 632</b>	<b>6 160</b>	<b>6 100</b>
<b>Totala lägenhetsbeståndet</b>	<b>6 203</b>	<b>8 223</b>	<b>6 585</b>	<b>6 790</b>
<b>Skillnad totalt/miljonprogrammet</b>	<b>+ 50</b>	<b>+ 591</b>	<b>+ 425</b>	<b>+ 690</b>



## 6. Sammanfattning

Syftet med rapporten är främst att ge en rättvisande bild av hyresnivåerna för lägenheter i Stockholms stad. Redovisningen i rapporten sker i olika dimensioner, efter geografiska indelningar och efter byggnadsepoker/upprustningsnivåer. För att öka jämförbarheten och förbättra läsbarheten av tabellerna har hyrorna för lägenheterna omräknats till en gemensam bas: månadshyra för 3 rok 77 kvm, normhyra.

Geografiskt är statistiken redovisad för tre huvudområden, nämligen de tre områden som använts vid senare års hyresförhandlingar, fjorton stadsdelsområden och tio områden A–K från tidigare utredningar.

Beträffande hyresnivåerna kan av tabellerna utläsas att hyresskillnaderna varierar betydligt mellan olika geografiska områden, både totalt sett och per byggnadsepok/upprustningsnivå. Vid den grövsta geografiska indelningen, Innerstad, Inre ytterstad och Ytterstad är den genomsnittliga månadshyran totalt cirka 7 500 kronor. Skillnaden mellan Innerstad och Ytterstad är 1 700 kronor. Motsvarande jämförelse med stadsdelsindelning visar en genomsnittlig hyresskillnad om cirka 1 850 kronor per månad, 29–36 procent högre hyra för innerstadslägenheterna vid jämförelse med förortslägenheter i till exempel Rinkeby-Kista. Liknande geografiska hyresskillnader redovisas för innerstad mot förort i tabeller med A–K-indelning.

Jämför man hyror och hyresskillnader per byggnadsepok/upprustningsnivå mellan Innerstad och Ytterstad finner man ungefär motsvarande hyresskillnader som för hela bestånden. Undantag utgör nivåerna för ej upprustade lägenheter med cirka 10 procentenheter lägre skillnad.

Som nämnts inledningsvis i rapporten är uppgifterna om upprustningsnivån i lägenheterna osäkra. Men självfallet är hyrorna för lägenheter i nyproduktion högre än i ej upprustade lägenheter. Skillnaderna framgår kanske tydligast av diagrammen och tabellerna i rapporten.

Av tabell 1 framgår till exempel att nyproduktionshyrorna för normlägenheten 3 rok ligger på nivån nära 10 600 kronor i månaden i hela staden, cirka 75 procent högre än för ej upprustade lägenheter som ligger på drygt 6 000 kronor. I Innerstad är skillnaderna större, drygt 5 600 kronor cirka 85 procent, i Ytterstad lägre, nära 4 000 kronor cirka 70 procent.

Rapporten innehåller också jämförelser av medelhyrorna i allmännyttan och det privatägda beståndet. Totalt sett, utan hänsyn till hur lägenheterna fördelar sig på olika

områden, är hyresnivån i det privatägda fastighetsbeståndet 9 procent högre. I förorterna är skillnaderna försumbara.

I kapitlet om hyresförändringarna över tid framgår bland annat att mellan åren 2012 och 2013 höjdes hyrorna i Stockholm med i genomsnitt 3,7 procent, motsvarande förändringstal för 2013 till 2014 var 2,4 procent. För hela perioden 2012–2014 höjdes således hyrorna i Stockholm med drygt 6 procent. Räknat för hela landet har hyresnivån enligt KPI hyresindex samtidigt höjts med 3,8 procent. Under samma period låg den allmänna prisnivån enligt KPI nästan stilla, 0,2 procents höjning.

I rapporten ingår också en specialbearbetning för lägenheter från miljonprogramsepoken (byggnadsår 1966–1977) i Stockholms stad. Det gäller cirka 27 000 lägenheter, 17 procent av lägenheterna i Stockholm, varav cirka 16 000 lägenheter i förortsområdena. Hyresskillnaderna mellan innerstad och förort följer samma mönster som för hela fastighetsbeståndet. Detta gäller även hyrorna olika byggnadsepoker emellan. Totalt sett är månadshyrorna i miljonprogramslägenheterna cirka 1 000 kronor lägre än i hela lägenhetsbeståndet. En överslagsberäkning av upprustningsbehovet (tabell 6) visar att nära 50 procent av lägenheterna i de nordvästra förortsområdena kan vara i behov av upprustning mot cirka 20 procent för hela fastighetsbeståndet.

Enligt statistikgruppen ger denna rapport en tillfredsställande säker bild av hyresstrukturen i flerfamiljshus i Stockholms stad.

Sammanfattningsvis kan konstateras att hyrorna i hög grad påverkas av det geografiska läget. Det gäller för alla de tre geografiska indelningarna som redovisas i rapporten. Hyrorna i centrum av Stockholms stad är avsevärt högre än hyrorna i Stockholms ytterområden.

Det är också uppenbart att hyrorna varierar kraftigt mellan byggnadsepok och upprustningsnivå i ett givet geografiskt område. Ej upprustade lägenheter har till exempel betydligt lägre hyror än nyproducerade lägenheter oberoende av vilket geografiskt område vi studerar.

Av detta följer att orsaken till olikheter i totalmedelhyra mellan olika geografiska områden delvis kan vara olikheter i bebyggelsesammansättning.

Det pågår ett arbete med införande av bruksvärdesfaktorer i Hyresgästföreningens hyresdatabas, vilket kommer att ge förutsättningar för en ännu bättre hyresstatistik.

# Bilaga 1.

## Definition av Innerstaden, Inre ytterstaden och Yttre Ytterstaden

### Innerstaden

#### *Stadsdelar*

Kungsholmen  
Vasastan  
Gamla Stan-City  
Östermalm  
Södermalm  
Södra Hammarbyhamnen  
Lilla Essingen, Stora Essingen

#### *Församlingar*

Kungsholmen, St Göran  
Adolf Fredrik, Gustav Vasa, Johannes, Matteus  
Domkyrkoförsamlingen  
Engelbrekt, Hedvig Eleonora, Oskars  
Högalid, Katarina, Maria, Sofia (del)  
Sofia (del)  
Essinge

### Inre ytterstaden, Väster

#### *Stadsdelar*

Traneberg, Alvik, Äppelviken,  
Smedslätten, Ålsten, Högländet,  
Ulvsunda, Stora Mossen, Olovslund,  
Nockeby, Nockebyhov,  
Abrahamsberg, Åkeslund, Åkeshov

#### *Församlingar*

Västerled  
  
Bromma

### Inre ytterstaden, Söder

#### *Stadsdelar*

Gröndal, Aspudden, Liljeholmen,  
Hägersten, Midsommarkransen,  
Hägerstensåsen, Västberga  
Årsta, Enskede gård, Johanneshov  
Hammarbyhöjden, Björkhagen

#### *Församlingar*

Hägersten  
  
Enskede  
Skarpnäck

### Yttre Ytterstaden, Väster

#### *Stadsdelar*

Riksby, Ulvsunda industriområde,  
Mariehäll, Bromma kyrka, Norra Ängby,  
Södra Ängby, Blackeberg, Bällsta,  
Eneby, Beckomberga  
Räcksta, Grimsta, Vällingby  
Nälsta, Vinsta, Kälvesta  
Hässelby Strand, Gård, Villastad  
Flysta, Sundby, Bromsten, Solhem,  
Lunda, Tensta, Rinkeby  
Kista, Husby, Akalla

#### *Församlingar*

Bromma  
  
Vällingby  
  
Hässelby  
Spånga  
  
Kista

### Yttre Ytterstaden, Söder

#### *Stadsdelar*

Mälarhöjden  
Bredäng, Sättra, Skärholmen, Värberg  
Västertorp, Fruängen, Solberga,  
Långbro, Herrängen, Långsjö, Älvsjö,  
Örby Slott, Liseberg, Östberga  
Stureby, Örby, Bandhagen, Hagsättra,  
Högdalen, Rågsved  
Enskedefältet, Gamla Enskede  
Svedmyra, Tallkrogen, Gubbängen,  
Sköndal, Hökarängen, Fagersjö, Farsta,  
Larsboda, Farsta Strand, Farstanäset  
Kärrtorp, Enskededalen, Bagarmossen,  
Skarpnäcks gård, Flaten, Orhem,  
Skrubba

#### *Församlingar*

Hägersten  
Skärholmen  
Brännkyrka  
  
Vantör  
  
Enskede  
Farsta  
  
Skarpnäck

## Bilaga 2.

# Normhyresberäkning 2012

När man vill jämföra hyrorna för lägenheter av olika storlek, olika rok och antal kvm, används ofta en modell för omräkning av de olika hyrorna till hyra för en normlägenhet, 3 rok 77 kvm. Vid omräkningen används en formel. Beräkningen av normhyra per år och kvm kan illustreras med följande exempel:

**Lägenhetens storlek:** 2 rok och 53 kvm

**Årshyra:** 80 000 kronor

**Poängvärde för aktuell lägenhetsstorlek från tabell för 2 rok:** 40

**Relativtal:** Lägenhetsytan i kvm för omräkningslägenheten + lägenhetspoängen från tabell

<b>Formel =</b> $\frac{\text{Årshyra} \times 121}{77 \times \text{relativitet}}$	<b>Exemplet =</b> $\frac{80\ 000 \times 121}{77 \times (53+40)}$
--	--

Normhyran per kvm och år är 1 351 kronor, normhyran per månad beräknas sålunda;

$$\frac{1\ 351 \times 77}{12} = 8\ 669$$

Månadsnormhyran för lägenheten är således 8 669 kronor.

**Tabell – Poängvärde**

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Poäng</i>
1 rum och kokskåp	27 poäng
1 rum och kokvrå	30 poäng
1 rum och kök	34 poäng
2 rum och kök	40 poäng
3 rum och kök	44 poäng
4 rum och kök	49 poäng
5 rum och kök	52 poäng
6 rum och kök	55 poäng
7 rum och kök	57 poäng
8 rum och kök	59 poäng

