

Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter år 2008

Charges/rents for newly constructed dwellings during 2008

I korta drag

Populationen

Undersökningen redovisar uppgifter om bostadslägenheter färdigställda år 2008. Bostadslägenheterna ska vara avsedda för den öppna marknaden, förutom att småhus med äganderätt inte ingår. Kategoriboende (specialbostäder (bostäder för studenter, äldre eller funktionshindrade)) redovisas inte längre i den här statistiken. Kategoriboende (specialbostäder) redovisas i statistiken om nybyggnad av bostäder.

Årsavgiften/hyran per kvadratmeter i nybyggda lägenheter stiger

Den genomsnittliga årshyran/-avgiften per kvadratmeter bostadsarea för samtliga nybyggda lägenheter var 871 kr år 2007 och 938 kr år 2008.

Årshyran per kvadratmeter för nybyggda bostadslägenheter med hyresrätt var 1 211 kr år 2007 och 1 323 kr år 2008.

För bostadslägenheter med bostadsrätt var årsavgiften per kvadratmeter 663 kr år 2007 och 714 kr år 2008.

Insatsen år 2008 i genomsnitt 1 929 000 kr

Insatsen för lägenheter med bostadsrätt var år 2008 1 929 000 kr i snitt mot 1 591 000 kr år 2007.

För bostadsrätter i flerbostadshus var insatsen 1 931 000 kr år 2008, en ökning på 23 procent från år 2007.

När det gäller bostadsrätter i småhus så var insatsen år 2008 i genomsnitt 1 896 000 kr, vilket är 3 procent högre än för år 2007.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Jonas Jonsson, SCB tfn 08-506 940 65 jonas.jonsson@scb.se

Statistiken har producerats av SCB, som ansvarar för officiell statistik inom området.

ISSN 1654-3254 Serie BO – Bostäder och byggande. Utkom den 1 oktober 2009.

URN:NBN:SE:SCB-2008-BO30SM0901_pdf

Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.

Utgivare av Statistiska meddelanden är Mats Wadman, SCB.

Andelen outhyrda/osålda lägenheter 4 gånger så stor

På riksnivå har andelen outhyrda/osålda lägenheter ökat från 1,4 till 5,3 procent. Andelen outhyrda/osålda lägenheter i kommuner med mindre än 75 000 invånare har ökat från 3,4 till 9,9 procent. I Stor-Göteborg och kommuner med mer än 75 000 invånare är motsvarande ökning från cirka 1 procent till ungefär 6 procent. Orsaken till den markanta förändringen är det ekonomiska läget i samhället samt att flera stora nybyggnadsprojekt färdigställts sent under 2008 och att man därför inte hunnit hyra ut/sälja en stor del av eller någon av lägenheterna.

Innehåll

Andelen outhyrda/osålda lägenheter 4 gånger så stor	2
Statistiken med kommentarer	5
Antal färdigställda lägenheter	5
Hyror/avgifter och insatser	5
Jämförelse av hyror/avgifter och insatser mellan olika år	6
Hyresskillnader mellan flerbostadshus och småhus	6
Outhyrda/osålda lägenheter färdigställda år 2008	6
Tabeller	7
Teckenförklaring	7
1. Antal lägenheter färdigställda under år 2008 efter hustyp, byggherre och region	8
2. Antal lägenheter färdigställda under år 2008 efter hustyp, upplåtelseform och region	8
3. Antal lägenheter färdigställda under år 2008 efter upplåtelseform, lägenhetstyp och region	9
4. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2008 efter hustyp, byggherre och region. Kvadratmeter	9
5. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2008 efter hustyp, upplåtelseform och region. Kvadratmeter	10
6. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2008 efter upplåtelseform, lägenhetstyp och region. Kvadratmeter	10
7. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2008 efter region och byggherre. Kr	11
8. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2008 efter region och upplåtelseform. Kr	12
9. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2008 efter region, lägenhetstyp och upplåtelseform. Kr	13
13. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2008 bland lägenheter färdigställda under året efter hustyp och region. Antal och andel	14
14. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2008 bland lägenheter färdigställda under året efter byggherre och region. Antal och andel.	14
15. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2008 bland lägenheter färdigställda under året efter upplåtelseform och region. Antal och andel.	14
16. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2008 bland lägenheter färdigställda under året efter lägenhetstyp och region. Antal och andel.	15
Fakta om statistiken	16
Detta omfattar statistiken	16
Definitioner och förklaringar	16

Region	17
Så görs statistiken	18
Statistikens tillförlitlighet	18
Bra att veta	19
Annan statistik	19
Jämförbarhet med annan statistik	19
Jämförbarhet över tiden	20
Publicering och spridning	20
In English	21
<hr/>	
Summary	21
List of tables	22
List of terms	22

Statistiken med kommentarer

Antal färdigställda lägenheter

Under år 2008 färdigställdes ca 17 400 lägenheter i vanliga flerbostadshus och småhus med hyres- eller bostadsrätt. En minskning från år 2007 med 2 procent.

Fördelningen mellan bostadsrätt och hyresrätt var år 2008 58 procent bostadsrätt mot 42 procent hyresrätt. En ökning av andelen bostadsrätter, då andelen bostadsrätter år 2007 var 56 procent.

De regionala skillnaderna är stora. I Stor-Stockholm och Stor-Göteborg har antalet nybyggda lägenheter med hyres- eller bostadsrätt ökat med 37 procent år 2008 jämfört med 2007 samtidigt som antalet i Stor-Malmö minskat med 41 procent. I kommuner med mer respektive mindre än 75 000 invånare har antalet nybyggda bostäder med hyres- eller bostadsrätt minskat med 19 respektive 30 procent.

Hyror/avgifter och insatser

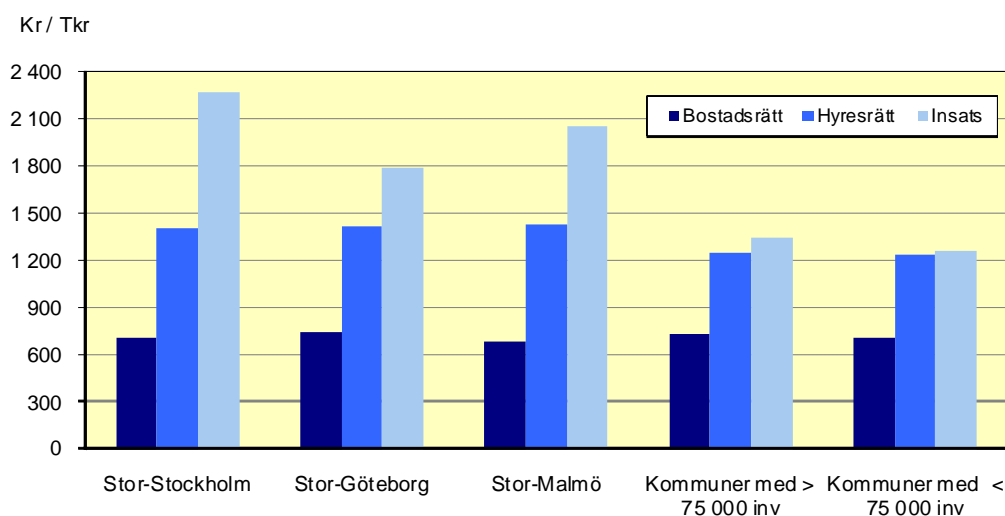
För en lägenhet med 3 rum och kök i hyresrätt var årshyran per kvadratmeter år 2008 i Stor-Stockholm 1 406 kr, i Stor-Göteborg 1 414 kr, i Stor-Malmö 1 423 kr, i kommuner med mer än 75 000 invånare 1 248 kr och i övriga kommuner 1 230 kr.

I en trerummare med bostadsrätt var årsavgiften per kvadratmeter år 2008 i Stor-Stockholm 703 kr, i Stor-Göteborg 745 kr, i Stor-Malmö 679 kr, i kommuner med mer än 75 000 invånare 729 kr och i övriga kommuner 708 kr.

Insatsen per lägenhet var år 2008 för bostadsrättslägenheter med 3 rum och kök i Stor-Stockholm 2 268 000 kr, i Stor-Göteborg 1 793 000 kr, i Stor-Malmö 2 049 000 kr, i kommuner med mer än 75 000 invånare 1 336 000 kr och i övriga kommuner 1 123 000 kr.

Uppgifterna visas i diagramform nedan.

Årshyra/årsavgift per m² i kr och insats i tkr år 2008, trerumslägenhet



Jämförelse av hyror/avgifter och insatser mellan olika år

Jämförelser av hyror/avgifter och insatser i nyproduktionen mellan olika år visar ibland stora variationer i resultaten. Det kan bero på var byggandet skett (t.ex. i sjönära läge), vilken typ av bostäder som byggts och läget på bostadsmarknaden. Det senare gäller främst bostadsrätterna.

En bidragande orsak till att hyrorna/avgifterna uppvisar en så stor variation mellan olika redovisningsgrupper och tidsperioder är det relativt begränsade antalet lägenheter som nyproducerats. Den skillnad som alltid finns när det gäller nyproducerade lägenheter vad gäller läge, standard, utrustning m.m. får tydligare genomslag ju färre lägenheter som ingår i en redovisningsgrupp.

För hyresrätterna gäller att bruksvärdesprövningen av hyrorna verkar dämpande på hyresskillnaderna. Följden blir ofta att hyresnivån i nyproduktionen blir lägre än vad som motiveras av produktionskostnaderna. Regionalt påverkas hyresnivån i nyproduktionen av hyresstrukturen i varje kommun.

Hyresskillnader mellan flerbostadshus och småhus

Hyrorna/avgifterna i nyproduktionen är per kvadratmeter ofta lägre i småhus än i flerbostadshus. Detta gäller också insatser för bostadsrätter, då även de är lägre i småhus än i flerbostadshus.

En förklaring till detta kan vara att produktionskostnaden per kvadratmeter är högre för flerbostadshus än för småhus.

Produktionskostnad 2007

	Flerbostadshus	Gruppbyggda småhus
Per kvadratmeter	28 183	22 985
Per lägenhet	2 172 500	2 979 000

Produktionskostnaden per lägenhet är däremot högre i småhus, beroende på att lägenheterna där ofta är större än i flerbostadshusen.

Redovisning av nybyggnadskostnader för bostadshus finns i Statistiska meddelanden (SM) BO 26.

Outhyrda/osålda lägenheter färdigställda år 2008

Av de lägenheter som färdigställdes under år 2008 var 913 outhyrda/osålda den 31 december 2008, vilket motsvarar 5,3 procent. År 2007 var andelen 1,4 procent, år 2006 1,1 procent och åren 2001 - 2003 7 procent.

Den största andelen outhyrda/osålda lägenheter finns bland lägenheter i privata företag och organisationer i Kommuner med mer än 75 000 invånare, drygt 15 procent.

Bland de olika regionerna hade Stor-Stockholm minst andel outhyrda/osålda lägenheter, 3,7 procent. I Stor-Göteborg och kommuner med mer än 75 000 invånare var andelen ca 6 procent. Stor-Malmö hade 1,4 procent outhyrda/osålda lägenheter medan snittet för kommuner med mindre än 75 000 invånare var 9,9 procent. Orsaken till den markanta förändringen är det ekonomiska läget i samhället samt att flera stora nybyggnadsprojekt färdigställts sent under 2008 och att man därför inte hunnit hyra ut/sälja en stor del av eller någon av lägenheterna.

Tabeller

Teckenförklaring

Explanation of symbols

–	Noll	Zero
0	Mindre än 0,5	Less than 0.5
0,0	Mindre än 0,05	Less than 0.05
..	Uppgift inte tillgänglig eller för osäker för att anges	Data not available
.	Uppgift kan inte förekomma	Not applicable
*	Preliminär uppgift	Provisional figure

Tabellerna 10-12 och 17-18 med uppgifter om färdigställda lägenheter efter sanerings- och exploateringsområde och kategoriboende (specialbostäder) har utgått ur statistiken om avgifter/hyror i nybyggda lägenheter. Uppgifter om kategoriboende finns i statistiken om Nybyggnad av bostäder, Statistiska meddelanden (SM) BO 20.

I tabellerna redovisas inte längre byggherrekategorin rikskooperativ separat. Lägenhetstyperna 1 rum och kök och 5 rum och kök och 6 eller flera rum och kök presenteras tillsammans. Länstabellen (tidigare tabell 19) tas bort helt. Förändringarna görs för att säkra tillförlitligheten i resultaten.

1. Antal lägenheter färdigställda under år 2008 efter hustyp, byggherre och region

1. Number of dwellings completed during 2008 by type of building, type of investor and region

Hustyp Byggherrekategori	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Flerbostadshus						
Allmännyttig	3 482	1 334	396	160	712	880
Bostadsrättsförening	9 508	5 159	1 184	519	1 726	920
Privat	3 430	833	460	568	768	802
Totalt	16 420	7 327	2 040	1 247	3 206	2 601
Småhus						
Allmännyttig	253	-	-	73	45	135
Bostadsrättsförening	558	190	75	20	208	64
Privat	124	-	70	20	-	34
Totalt	935	190	145	113	253	233
Totalt						
Allmännyttig	3 735	1 334	396	233	757	1 015
Bostadsrättsförening	10 066	5 350	1 259	539	1 934	984
Privat	3 554	833	530	588	768	836
Totalt	17 355	7 517	2 185	1 359	3 459	2 834

2. Antal lägenheter färdigställda under år 2008 efter hustyp, upplåtelseform och region

2. Number of dwellings completed during 2008 by type of building, type of tenure and region

Hustyp Upplåtelseform	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Flerbostadshus						
Bostadsrätt	9 508	5 159	1 184	519	1 726	920
Hysesrätt	6 912	2 167	856	728	1 480	1 681
Totalt	16 420	7 327	2 040	1 247	3 206	2 601
Småhus						
Bostadsrätt	558	190	75	20	208	64
Hysesrätt	377	0	70	93	45	169
Totalt	935	190	145	113	253	233
Totalt						
Bostadsrätt	10 066	5 350	1 259	539	1 934	984
Hysesrätt	7 289	2 167	926	821	1 525	1 851
Totalt	17 355	7 517	2 185	1 359	3 459	2 834

3. Antal lägenheter färdigställda under år 2008 efter upplåtelseform, lägenhetstyp och region

3. Number of dwellings completed during 2008 by type of tenure, size of dwelling and region

Upplåtelseform Lägenhetstyp	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Bostadsrätt						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	451	330	46	54	13	9
2 rum och kök	2 484	1 493	284	150	362	194
3 rum och kök	3 801	1 878	560	222	692	450
4 rum och kök	2 581	1 306	273	74	634	294
5+ rum och kök	699	298	95	39	234	33
Övriga	49	45	-	-	-	4
Totalt	10 066	5 350	1 259	539	1 934	984
Hyresrätt						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	404	179	88	28	54	56
2 rum och kök	3 138	985	398	377	745	633
3 rum och kök	2 655	595	302	332	558	868
4 rum och kök	938	367	138	69	143	222
5+rum och kök	93	10	-	15	25	43
Övriga	60	31	-	-	-	29
Totalt	7 289	2 167	926	821	1 525	1 851
Totalt						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	856	509	134	81	67	65
2 rum och kök	5 623	2 478	683	527	1 108	827
3 rum och kök	6 456	2 473	862	554	1 249	1 318
4 rum och kök	3 519	1 673	411	143	777	516
5+ rum och kök	792	308	95	54	259	76
Övriga	109	76	-	-	-	33
Totalt	17 355	7 517	2 185	1 359	3 459	2 834

4. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2008 efter hustyp, byggherre och region. Kvadratmeter

4. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2008 by type of building, type of investor and region. Square meters

Hustyp Byggherrekategori	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Flerbostadshus						
Allmännyttig	68	70	65	64	64	71
Bostadsrättsförening	82	80	85	79	87	84
Privat	65	64	65	66	61	68
Totalt	75	76	76	71	76	75
Småhus						
Allmännyttig	82	-	-	72	101	81
Bostadsrättsförening	112	117	102	159	118	77
Privat	78	-	75	70	-	88
Totalt	99	117	89	87	115	81
Totalt						
Allmännyttig	69	70	65	66	66	73
Bostadsrättsförening	84	81	86	82	91	84
Privat	65	64	66	66	61	69
Totalt	77	77	77	72	79	75

5. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2008 efter hustyp, upplåtelseform och region. Kvadratmeter

5. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2008 by type of building, type of tenure and region. Square meters

Hustyp Upplåtelseform	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Flerbostadshus						
Bostadsrätt	82	80	85	79	87	84
Hysesrätt	66	68	65	65	62	70
Totalt	75	76	76	71	76	75
Småhus						
Bostadsrätt	112	117	102	159	118	77
Hysesrätt	81	-	75	71	101	83
Totalt	99	117	89	87	115	81
Totalt						
Bostadsrätt	84	81	86	82	91	84
Hysesrätt	67	68	66	66	64	71
Totalt	77	77	77	72	79	75

6. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2008 efter upplåtelseform, lägenhetstyp och region. Kvadratmeter

6. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2008 by type of tenure, size of dwelling and region. Square meters

Upplåtelseform Lägenhetstyp	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Bostadsrätt						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	41	41	44	41	43	38
2 rum och kök	60	60	60	61	61	62
3 rum och kök	83	82	84	87	83	80
4 rum och kök	104	102	108	111	104	102
5+ rum och kök	125	124	129	144	124	115
Övriga	95	94	-	-	-	109
Totalt	84	81	86	82	91	84
Hysesrätt						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	43	41	46	44	39	45
2 rum och kök	57	60	58	57	52	60
3 rum och kök	72	73	71	71	69	74
4 rum och kök	93	92	90	86	101	93
5+ rum och kök	115	117	-	111	118	114
Övriga	59	61	-	-	-	57
Totalt	67	68	66	66	64	71
Totalt						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	42	41	45	42	40	44
2 rum och kök	59	60	59	58	55	60
3 rum och kök	78	80	79	77	77	76
4 rum och kök	101	100	102	99	104	98
5+ rum och kök	124	124	129	134	123	115
Övriga	75	81	-	-	-	63
Totalt	77	77	77	72	79	75

7. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2008 efter region och byggherre. Kr

7. Average annual charges/rents and prices for dwellings completed during 2008 by region and type of investor. SEK

Region Byggherrekategori	Årsavgift/ Årshyra per m ²	Årsavgift/ Årshyra per lägenhet	Insats per Lägenhet
Riket			
Allmännyttig	1 286	89 066	.
Bostadsrättsförening	714	59 754	1 928 844
Privat	1 364	88 694	.
Totalt	938	71 989	1 928 844
Stor-Stockholm			
Allmännyttig	1 378	96 754	.
Bostadsrättsförening	716	57 912	2 223 242
Privat	1 407	89 470	.
Totalt	887	68 304	2 223 242
Stor-Göteborg			
Allmännyttig	1 357	88 551	.
Bostadsrättsförening	704	60 331	1 950 419
Privat	1 421	94 041	.
Totalt	953	73 620	1 950 419
Stor-Malmö			
Allmännyttig	1 370	90 505	.
Bostadsrättsförening	723	59 530	2 056 084
Privat	1 353	88 852	.
Totalt	1 071	77 515	2 056 084
Kommuner med > 75000 invånare			
Allmännyttig	1 192	78 774	.
Bostadsrättsförening	691	62 623	1 437 767
Privat	1 339	81 673	.
Totalt	895	70 386	1 437 767
Kommuner med < 75000 invånare			
Allmännyttig	1 191	86 503	.
Bostadsrättsförening	759	63 508	1 196 037
Privat	1 317	90 869	.
Totalt	1 058	79 810	1 196 037

8. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2008 efter region och upplåtelseform. Kr

8. Average annual charges/rents and prices for dwellings completed during 2008 by region and type of tenure. SEK

Region Hustyp	Årsavgift/ årshyra per m ²		Årsavgift/ årshyra per lägenhet		Insats per lägenhet
	Bostadsrätt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Bostadsrätt
Riket					
Flerbostadshus	705	1 323	57 794	87 911	1 930 745
Småhus	830	1 325	93 165	106 722	1 896 415
Totalt	714	1 323	59 754	88 885	1 928 844
Stor-Stockholm					
Flerbostadshus	699	1 389	55 535	93 954	2 212 176
Småhus	1 046	-	122 314	-	2 523 026
Totalt	716	1 389	57 912	93 954	2 223 242
Stor-Göteborg					
Flerbostadshus	695	1 414	58 870	91 970	1 946 347
Småhus	819	1 177	83 334	88 326	2 014 568
Totalt	704	1 394	60 331	91 694	1 950 419
Stor-Malmö					
Flerbostadshus	713	1 358	56 644	88 373	1 962 068
Småhus	845	1 360	134 217	96 770	4 488 750
Totalt	723	1 358	59 530	89 321	2 056 084
Kommuner med > 75 000 inv.					
Flerbostadshus	714	1 229	62 306	76 659	1 436 301
Småhus	553	1 959	65 255	197 541	1 449 940
Totalt	691	1 263	62 623	80 234	1 437 767
Kommuner med < 75 000 inv.					
Flerbostadshus	728	1 257	61 263	87 759	1 242 327
Småhus	1 242	1 158	95 818	95 590	529 814
Totalt	759	1 246	63 508	88 475	1 196 037

9. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2008 efter region, lägenhetstyp och upplåtelseform. Kr

9. Average annual charges/rents and prices for dwellings completed during 2008 by region, size of dwelling and type of tenure. SEK

Region Lägenhetstyp	Årsavgift/ årshyra per m ²		Årsavgift/ årshyra per lägenhet		Insats per lägenhet Bostadsrätt
	Bostadsrätt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	
Riket					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	793	1 536	32 838	65 357	1 034 627
2 rum och kök	752	1 335	45 376	76 560	1 401 424
3 rum och kök	713	1 318	58 944	94 884	1 880 428
4 rum och kök	693	1 294	71 769	120 324	2 349 520
5+ rum och kök	709	1 123	88 989	129 148	2 903 846
Övriga	519	1 231	49 448	73 124	4 606 604
Totalt	714	1 323	59 754	88 885	1 928 844
Stor-Stockholm					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	777	1 780	31 974	73 426	1 095 070
2 rum och kök	740	1 356	44 325	80 708	1 589 940
3 rum och kök	703	1 406	57 933	103 325	2 268 375
4 rum och kök	696	1 341	71 039	123 641	2 792 438
5+ rum och kök	794	1 395	98 542	162 529	3 470 759
Övriga	509	1 302	47 937	79 893	4 819 655
Totalt	716	1 389	57 912	93 954	2 223 242
Stor-Göteborg					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	806	1 406	35 780	64 088	1 080 219
2 rum och kök	767	1 416	46 021	81 756	1 324 774
3 rum och kök	745	1 414	62 393	100 658	1 793 119
4 rum och kök	619	1 313	67 109	118 349	2 645 316
5+ rum och kök	649	-	83 810	-	3 171 842
Övriga	-	-	-	-	-
Totalt	704	1 394	60 331	91 694	1 950 419
Stor-Malmö					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	845	1 271	34 421	56 108	788 930
2 rum och kök	780	1 363	47 640	78 298	1 493 833
3 rum och kök	679	1 423	58 792	100 652	2 049 011
4 rum och kök	712	1 210	79 134	104 563	3 012 188
5+ rum och kök	735	961	107 912	106 656	4 215 385
Övriga	-	-	-	-	-
Totalt	723	1 358	59 530	89 321	2 056 084
Kommuner med > 75 000 inv.					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	1 003	1 436	38 965	56 011	581 577
2 rum och kök	754	1 278	46 273	66 874	917 741
3 rum och kök	729	1 248	60 469	86 007	1 335 898
4 rum och kök	665	1 304	69 515	131 107	1 667 662
5+ rum och kök	620	940	76 873	111 530	1 965 170
Övriga	-	-	-	-	-
Totalt	691	1 263	62 623	80 234	1 437 767
Kommuner med < 75 000 inv.					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	960	1 236	36 052	55 157	605 563
2 rum och kök	797	1 294	49 087	77 207	894 228
3 rum och kök	708	1 230	56 601	90 586	1 123 427
4 rum och kök	810	1 224	82 332	114 013	1 413 003
5+ rum och kök	708	1 221	81 626	139 841	2 097 255
Övriga	620	1 148	67 580	65 767	2 050 000
Totalt	759	1 246	63 508	88 475	1 196 037

13. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2008 bland lägenheter färdigställda under året efter hustyp och region. Antal och andel

13. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2008 among dwellings completed during the year by type of building and region. Number and share.

Outhyrda/osålda Hustyp	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Antal outhyrda/osålda						
Flerbostadshus	873	268	122	19	197	268
Småhus	40	6	8	-	14	13
Totalt	913	274	129	19	210	281
Andel outhyrda/osålda, procent						
Flerbostadshus	5,3	3,7	6,0	1,5	6,1	10,3
Småhus	4,3	3,2	5,5	-	5,5	5,6
Totalt	5,3	3,6	5,9	1,4	6,1	9,9

14. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2008 bland lägenheter färdigställda under året efter byggherre och region. Antal och andel.

14. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2008 among dwellings completed during the year by type of investor and region. Number and share.

Outhyrda/osålda Byggherrekategori	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Antal outhyrda/osålda						
Allmännyttig	152	-	9	-	15	128
Bostadsrättsförening	481	162	113	9	78	120
Privata	281	113	8	10	118	33
Totalt	913	274	129	19	210	281
Andel outhyrda/osålda, procent						
Allmännyttig	4,1	-	2,3	-	2,0	12,6
Bostadsrättsförening	4,8	3,0	9,0	1,7	4,0	12,2
Privat	7,9	13,6	1,5	1,7	15,4	4,0
Totalt	5,3	3,7	5,9	1,4	6,1	9,9

15. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2008 bland lägenheter färdigställda under året efter upplåtelseform och region. Antal och andel.

15. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2008 among dwellings completed during the year by type of tenure and region. Number and share.

Outhyrda/osålda Upplåtelseform	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Antal outhyrda/osålda						
Bostadsrätt	481	162	113	9	78	120
Hysesrätt	432	113	16	10	133	160
Totalt	913	274	129	19	210	281
Andel outhyrda/osålda, procent						
Bostadsrätt	4,8	3,0	9,0	1,7	4,0	12,2
Hysesrätt	5,9	5,2	1,7	1,2	8,7	8,6
Totalt	5,3	6,4	5,9	1,4	6,1	9,9

16. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2008 bland lägenheter färdigställda under året efter lägenhetstyp och region. Antal och andel.

16. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2008 among dwellings completed during the year by size of dwelling and region. Number and share.

Outhyrda/osålda Lägenhetstyp	Riket	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Kommuner med > 75 000 invånare	Kommuner med < 75 000 invånare
Antal outhyrda/osålda						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	22	14	-	-	4	5
2 rum och kök	254	88	8	5	74	80
3 rum och kök	367	69	60	14	88	137
4 rum och kök	195	78	38	-	38	43
5+ rum och kök	59	15	24	-	7	13
Övriga	15	11	-	-	-	4
Totalt	913	274	129	19	210	281
Andel outhyrda/osålda, procent						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	2,6	2,8	-	-	6,0	7,7
2 rum och kök	4,5	3,6	1,2	0,9	6,7	9,7
3 rum och kök	5,7	2,8	7,0	2,5	7,0	10,4
4 rum och kök	5,5	4,7	9,2	-	5,0	8,3
5+ rum och kök	7,4	4,9	25,3	-	2,7	17,1
Övriga	13,8	14,5	-	-	-	12,1
Totalt	5,3	3,6	5,9	1,4	6,1	9,9

Fakta om statistiken

Detta omfattar statistiken

Undersökningen skall ge allmän information om hyror/avgifter och insatsbelopp i nyproducerade bostadslägenheter.

EU-reglering av statistiken saknas.

Statistiken omfattar huvudsakligen vanliga bostadslägenheter i flerbostadshus och bostadsrätts- och hyreslägenheter i småhus och som färdigställda under år 2008.

Bostadslägenheterna skall vara upplåtna på öppna marknaden.

Ombyggda lägenheter ingår inte i undersökningen.

Från och med år 2008 ingår inte längre uppgifter om kategoriboende (specialbostäder) i statistiken om avgifter/hyror för nybyggda lägenheter. Dessa uppgifter finns att tillgå i statistiken om Nybyggnad av bostäder Statistiska meddelanden (SM) BO 20. Även uppgifter om färdigställda lägenheter efter sanerings- och exploateringsområde utgår. Till följd av detta utgår tabellerna 10-12 och 17-18 i föreliggande SM.

I tabellerna redovisas inte heller längre byggherrekategorin rikskooperativ särskilt. Lägenhetstyperna 1 rum och kokvrå presenteras i samma grupp som 1 rum och kök och 5 rum och kök och 6 eller flera rum och kök presenteras tillsammans. Länstabellen (tidigare tabell 19) tas bort helt. Förändringarna görs för att säkra tillförlitligheten i resultaten.

Definitioner och förklaringar

Allmännyttigt bostadsföretag är ett bostadsföretag som godkänts av länsstyrelsen, drivs utan vinstsyfte och huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt.

Avgifterna för bostadsrättslägenheterna som redovisas är till största delen preliminära. De anges inklusive kostnader för bränsle men exklusive hyra för avgiftsbelagda bilplatser.

Det bör uppmärksammas att de redovisade årsavgifterna inte representerar de verkliga kostnaderna för bostadsrättsinnehavarna. Till årsavgiften bör - för att få en med hyran jämförbar uppgift - läggas en beräknad ränta på den erlagda insatsen.

Bostadslägenhet är en bostad, som är avsedd för ett enskilt hushåll och som ur byggnadsteknisk synpunkt är avskild från andra bostäder. Uthyrningsrum redovisas tillsammans med huvudlägenheten.

Bostadsrättsförening är en förening som bildats i syfte att upplåta bostäder till sina medlemmar.

Byggherre Med byggherre förstås myndighet, företag, organisation eller enskild person för vars räkning ett byggnadsarbete utförs.

Flerbostadshus är ett bostadshus med tre eller flera bostadslägenheter och även s.k. sammanbyggda tvåbostadshus.

Hyror som redovisas är till största delen preliminära. De anges inklusive kostnader för bränsle men exklusive hyra för avgiftsbelagda bilplatser.

Outhyrda/osålda lägenheter Tidigare har outhyrda/osålda lägenheter i nyproduktionen redovisats i en separat SM-serie (senaste publicering var BO 33 SM

8801 som gällde flerbostadshus färdigställda under andra halvåret 1987). Där redovisades outhyrda/osålda lägenheter vid fyra olika tidpunkter: 1, 2 och 3 månader efter färdigställandet och 1 mars eller 1 september.

I föreliggande SM redovisas hur många lägenheter som var outhyrda/osålda den 31 december 2008.

Privat byggherre är privata företag, organisationer m.fl.

Småhus är den sammanfattande benämningen på enbostadshus (friliggande samt parhus, radhus och kedjehus) och friliggande tvåbostadshus.

Tid för färdigställandet Ett nybyggt hus anses ha blivit färdigställt den månad, då minst tre fjärdedelar av lägenheterna i huset har kunnat tas i bruk.

Upplåtelseform Hyres- eller bostadsrätt.

Vanliga lägenheter Lägenheter som är tillgängliga på den öppna marknaden.

Övriga lägenhetstyper omfattar lägenheter om 1, 2, 3 och flera rum med eller utan kokskåp samt 2, 3 eller flera rum med kokvrå.

Region

Uppgifterna för 2008 redovisas efter fem regioner enligt kommunindelningen den 1 januari 2009.

Stor-Stockholm Stockholm, Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Solentuna, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö och Österåker.

Stor-Göteborg Göteborg, Ale, Alingsås, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

Stor-Malmö Malmö, Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

Kommuner (utanför storstadsområdena) med mer än 75 000 invånare

Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Kommuner med mindre än 75 000 invånare Övriga kommuner

Så görs statistiken

Uppgifterna har inhämtats direkt från byggherrarna på särskild blankett. I början av maj skickade vi i år ut 529 blanketter.

Två påminnelser gjordes med brev innan mitten av augusti månad.

De inkomna blanketterna granskades både manuellt och maskinellt. Maskinella kontroller görs av att uppgifterna är rimliga och inbördes förenliga. I tveksamma fall kontrollerades uppgifterna hos uppgiftslämnarna.

Resultatet redovisas i mitten av september i Statistikdatabasen och som statistiskt meddelande i början av oktober.

Statistikens tillförlitlighet

Trots påminnelser till byggherrarna saknas uppgifter om ett antal lägenheter. Bortfallet utgjordes av 2 287 lägenheter, vilket motsvarar 12,7 procent.

Fr.o.m. 2003 års undersökning har hänsyn tagits till såväl övertäckning som undertäckning. Målsättningen med denna compensation, som inte gjorts vid tidigare undersökningar, är att höja kvaliteten i de skattningar som avser uppgifter om antal lägenheter. Den förändrade uppvägningen leder dock till att de skattningar som avser uppgifter om antal lägenheter för åren 2003 – 2008 inte är direkt jämförbara med motsvarande uppgifter för åren 1997 - 2002 som finns i Sveriges statistiska databaser (SSD). Genom att multiplicera antalsuppgifter för år 2003 med faktorn 0,898 kan de göras direkt jämförbara med tidigare års uppgifter. För att göra samma jämförelse med uppgifterna för år 2004 multipliceras dessa med faktorn 0,916. Denna faktor är 0,940 för år 2005, 0,901 för år 2006 och 0,869 för år 2007. Den faktor som gäller för år 2008 är 0,915.

Vid bearbetning av inkomna enkätsvar har 1 848 lägenheter uteslutits p.g.a. att de inte tillhör populationen (övertäckning).

Bra att veta

Annand statistik

I Statistiska meddelanden (SM) serie BO 39 publiceras statistik om hyror i bostadsbeståndet.

Statistik om antal färdigställda nybyggda bostäder redovisas i SM serie BO 20. Preliminära uppgifter om antalet påbörjade och antalet färdigställda lägenheter redovisas kvartalsvis i SM, Byggnad: Ny- och ombyggnad av bostadshus och nybyggnad av lokallhus (serie BO 14).

Jämförbarhet med annan statistik

Jämförelser kan göras med bostadsbyggnadsstatistiken och nybyggnadskostnadsstatistiken. Vissa avvikelser förekommer beroende på bl.a. skillnad i population.

Beskrivning av populationerna för bostadsbyggnadsstatistiken (BBS), nybyggnadskostnadsstatistiken (NBK) och statistiken över avgifter/hyror för nybyggda lägenheter (HNB)

	Påbörjade bostadslägenheter		Färdigställda bostadslägenheter					
	Flerbostadshus och gruppbyggda småhus ¹		Flerbostadshus			Småhus		
	Ordinära ³	Ej ordinära ³	Öppna marknaden ⁴	Specialbostäder ⁵	Övriga ⁶	Hyresrätt och bostadsrätt	Ägda	
BBS preliminär	X	X	X	X	X	X	X	X
BBS definitiv			X	X	X	X	X	X
NBK kostnader	X							
HNB hyror /avgifter			X				X	

x) Innebär att gruppen ingår i statistiken men kategorin är inte alltid särredovisad. Ingen markering innebär att gruppen inte ingår i populationen.

1) Med gruppbyggda småhus avses småhus som skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt eller som skall försälas.

2) Med styckebyggda småhus avses andra småhus än gruppbyggda d.v.s. småhus som skall bebos av byggherren, ”egnahem”.

3) Med ej ordinära hus avses bland annat hus med stor andel lokaler eller gruppbestäder och hus med huvudsakligen små lägenheter. Övriga hus anses som ordinära.

4) Med öppna marknaden avses den del av bostadsmarknaden som är öppen för alla.

5) Med specialbostäder avses bostäder, där målgruppen tillhör en viss kategori, exempelvis studerande.

6) Med övriga avses hus som av olika skäl ej ingår i HNB:s population.

Jämförbarhet över tiden

Fr.o.m. undersökningsåret 1989 ingår även småhus med bostads- och hyresrätt i undersökningen. Huvuddelen av resultaten redovisas utan uppdelning på flerbostadshus och småhus.

Publicering och spridning

Undersökningen genomförs och publiceras av SCB sedan 1970. Publicering sker förutom i SM dessutom i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok.

Statistik finns även i Sveriges statistiska databaser, som nås via www.scb.se.

Mer information om statistiken och dess kvalitet ges i en särskild Beskrivning av statistiken på SCB:s webbplats, www.scb.se.

In English

Summary

Population

The survey reports information about dwellings made ready for occupancy during 2008. It only deals with dwellings intended for the open market, although owner-occupied one- or two-dwelling buildings are not included. Information on categorical living arrangements (housing for students, the elderly and disabled persons) is no longer reported here. These figures are to be found in statistics for new construction of new residential buildings.

Annual charges/rents per square metre in newly built dwellings almost unchanged

The average annual charges/rents per square metre for all newly built dwellings was SEK 871 in 2007 and SEK 938 in 2008.

Annual rents per square metre for newly built rental dwellings was SEK 1 211 in 2007 and SEK 1 323 in 2008.

The corresponding annual charges for tenant-owned dwellings per square metre were SEK 663 in 2007 and SEK 714 in 2008.

The average price was SEK 1 929 000 in 2008

The average price for tenant-owned dwellings was SEK 1 929 000 in 2008 compared to SEK 1 591 000 in 2007.

The average price was SEK 1 931 000 for tenant-owned multi-dwelling buildings in 2008, an increase of 23 percent since 2007.

Average price, as regards tenant-owned one- or two-dwelling buildings, was SEK 1 896 000 in 2008, which is 3 percent higher than in 2007.

Percentage of vacant or unsold dwellings 4 times as large

The percentage of vacant or unsold dwellings on the national level has increased from 1.4 to 5.3 percent. The percentage of vacant or unsold dwellings in municipalities with less than 75 000 inhabitants has increased from 3.4 to 9.9 percent. In Greater Gothenburg and municipalities with more than 75 000 inhabitants the corresponding increase was from approximately 1 percent to about 6 percent. The reason for the distinct change is the economic situation along with many major new construction projects being completed during the later part of 2008 and that there has not been time to rent or sell a large number or, in some cases, any of these dwellings.

List of tables

Charges/rents for newly	1
Explanation of symbols	7
1. Number of dwellings completed during 2008 by type of building, type of investor and region	8
2. Number of dwellings completed during 2008 by type of building, type of tenure and region	8
3. Number of dwellings completed during 2008 by type of tenure, size of dwelling and region	9
4. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2008 by type of building, type of investor and region. Square meters	9
5. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2008 by type of building, type of tenure and region. Square meters	10
6. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2008 by type of tenure, size of dwelling and region. Square meters	10
7. Average annual charges/rents and prices for dwellings completed during 2008 by region and type of investor. SEK	11
8. Average annual charges/rents and prices for dwellings completed during 2008 by region and type of tenure. SEK	12
9. Average annual charges/rents and prices for dwellings completed during 2008 by region, size of dwelling and type of tenure. SEK	13
13. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2008 among dwellings completed during the year by type of building and region. Number and share.	14
14. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2008 among dwellings completed during the year by type of investor and region. Number and share.	14
15. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2008 among dwellings completed during the year by type of tenure and region. Number and share.	14
16. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2008 among dwellings completed during the year by size of dwelling and region. Number and share.	15

List of terms

allmännyttiga företag	semi-public bodies, i.e. non-profit housing organisations supervised by local authorities
andel	share
antal	number
avgift(er)	charge(s)
bostadsarea	useful floor space of dwellings
bostadshus	residential building(s)
bostadsrättsförening	housing of co-operatives

byggherrekategori	type of investor
eller flera	or more
flerbostadshus	multi-dwelling buildings
färdigställda	completed
fördelning	distribution
genomsnittlig	average
hela riket	the entire country
hustyp	type of building
hyra	rent
insats	price
invånare	inhabitant(s)
kr	Swedish kronor (SEK)
kommuner	municipalities
lägenheter	dwelling(s)
lägenhetstyp	size of dwelling (according to number of rooms)
kvadratmeter, m ²	square metre
mer än	more than
område	area
osålda	unsold
outhyrda	unlet
privata (företag)	private bodies, private persons
procentuell	percentage
region	region
rum och kök (rk)	room(s) and kitchen
rum och kokvrå (rkv)	room(s) and kitchenette
samtliga	total
småhus	one- or two-dwelling building(s)
Stor-Göteborg	Greater Gothenburg
Stor-Malmö	Greater Malmö
Stor-Stockholm	Greater Stockholm
upplåtelseform	type of tenure
vanliga lägenheter	common dwelling(s)
års-	annual
övriga	other (remainder)