

## **Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter år 2009**

Fees/rents for newly constructed dwellings in 2009

---

### **I korta drag**

#### **Årsavgiften/hyran per kvadratmeter i nybyggda lägenheter stiger**

Den genomsnittliga årshyran/-avgiften per kvadratmeter bostadsarea för samtliga nybyggda lägenheter var 938 kr år 2008 och 991 kr år 2009.

Årshyran per kvadratmeter för nybyggda bostadslägenheter med hyresrätt var 1 323 kr år 2008 och 1 452 kr år 2009.

För bostadslägenheter med bostadsrätt var årsavgiften per kvadratmeter 714 kr år 2008 och 691 kr år 2009.

#### **Insatsen år 2009 i genomsnitt 2 093 000 kr**

Insatsen för lägenheter med bostadsrätt var år 2009 2 093 000 kr i snitt mot 1 929 000 kr år 2008.

För bostadsrätter i flerbostadshus var insatsen 2 088 000 kr år 2009, en ökning på 8 procent från år 2008.

När det gäller bostadsrätter i småhus så var insatsen år 2009 i genomsnitt 2 180 000 kr, vilket är 15 procent högre än för år 2008.

#### **Andelen outhyrda/osålda lägenheter fortsätter att öka**

På riksnivå har andelen outhyrda/osålda lägenheter ökat från 5,3 till 6,2 procent. Andelen outhyrda/osålda lägenheter är störst på landsbygden i kommuner med mindre än 75 000 invånare. Där har andelen ökat från 9,9 till 16,9 procent. I Stor-Stockholm har andelen ökat från 3,6 till 4,5 procent. I Stor-Malmö och kommuner med mer än 75 000 invånare är andelen outhyrda/osålda lägenheter i det närmaste oförändrade jämfört med 2008. Där är andelen 1,4 procent respektive 6,6 procent. I Stor-Göteborg har andelen halverats till 2,8 procent. Orsaken till förändringen bedöms bland annat att flera stora nybyggnadsprojekt färdigställdes sent under 2009 och att man därför inte hunnit hyra ut/sälja av lägenheterna.



**Statistiska centralbyrån**  
Statistics Sweden

Jonas Jonsson, SCB tfn 08-506 940 65 [jonas.jonsson@scb.se](mailto: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 2010.

URN:NBN:SE:SCB-2010-BO30SM1001\_pdf

Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.

Utgivare av Statistiska meddelanden är Stefan Lundgren, SCB.

## Innehåll

<b>Statistiken med kommentarer</b>	<b>4</b>
<b>Antal färdigställda lägenheter</b>	<b>4</b>
<b>Hyror/avgifter och insatser</b>	<b>4</b>
<b>Jämförelse av hyror/avgifter och insatser mellan olika år</b>	<b>5</b>
<b>Hyresskillnader mellan flerbostadshus och småhus</b>	<b>5</b>
<b>Outhyrda/osålda lägenheter färdigställda år 2009</b>	<b>5</b>
<b>Tabeller</b>	<b>6</b>
Teckenförklaring	6
1. Antal lägenheter färdigställda under år 2009 efter hustyp, byggherre och region	7
2. Antal lägenheter färdigställda under år 2009 efter hustyp, upplåtelseform och region	7
3. Antal lägenheter färdigställda under år 2009 efter upplåtelseform, lägenhetstyp och region	8
4. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2009 efter hustyp, byggherre och region. Kvadratmeter	8
5. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2009 efter hustyp, upplåtelseform och region. Kvadratmeter	9
6. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2009 efter upplåtelseform, lägenhetstyp och region. Kvadratmeter	9
7. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2009 efter region och byggherre. Kr	10
8. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2009 efter region och upplåtelseform. Kr	11
9. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2009 efter region, lägenhetstyp och upplåtelseform. Kr	12
13. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2009 bland lägenheter färdigställda under året efter hustyp och region. Antal och andel	13
14. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2009 bland lägenheter färdigställda under året efter byggherre och region. Antal och andel.	13
15. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2009 bland lägenheter färdigställda under året efter upplåtelseform och region. Antal och andel.	13
16. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2009 bland lägenheter färdigställda under året efter lägenhetstyp och region. Antal och andel.	14
<b>Fakta om statistiken</b>	<b>15</b>
<b>Detta omfattar statistiken</b>	<b>15</b>
Definitioner och förklaringar	15
Region	16

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

## Statistiken med kommentarer

### Antal färdigställda lägenheter

Under år 2009 färdigställdes ca 13 000 lägenheter i vanliga flerbostadshus och småhus med hyres- eller bostadsrätt. En minskning från år 2008 med 25 procent.

Fördelningen mellan bostadsrätt och hyresrätt var år 2009 57 procent bostadsrätt och 43 procent hyresrätt. En minskning av andelen bostadsrätter, då andelen bostadsrätter år 2008 var 58 procent.

Regionalt har antalet nybyggda lägenheter med hyres- eller bostadsrätt minskat i alla delar av landet men skillnaderna är stora. I Stor-Stockholm har antalet minskat med 8 procent. I kommuner med mer än 75 000 invånare har samma andel minskat med 22 procent. I Stor-Göteborg och kommuner med mindre än 75 000 invånare är minskningen drygt 40 procent och Stor-Malmö nära 65 procent.

### Hyror/avgifter och insatser

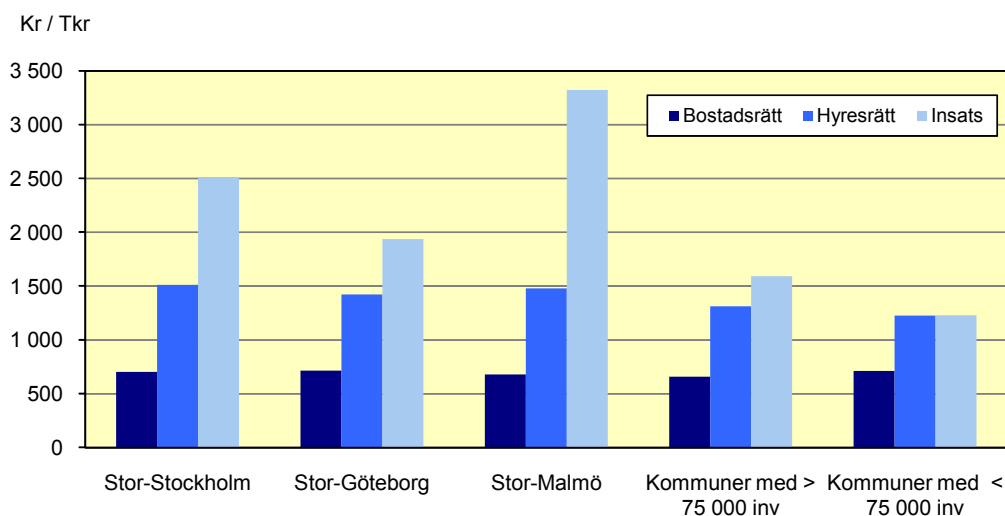
För en lägenhet med 3 rum och kök i hyresrätt var årshyran per kvadratmeter år 2009 i Stor-Stockholm 1 513 kr, i Stor-Göteborg 1 425 kr, i Stor-Malmö 1 479 kr, i kommuner med mer än 75 000 invånare 1 369 kr och i övriga kommuner 1 229 kr.

I en trerummare med bostadsrätt var årsavgiften per kvadratmeter år 2009 i Stor-Stockholm 704 kr, i Stor-Göteborg 715 kr, i Stor-Malmö 682 kr, i kommuner med mer än 75 000 invånare 659 kr och i övriga kommuner 712 kr.

Insatsen per lägenhet var år 2009 för bostadsrättslägenheter med 3 rum och kök i Stor-Stockholm 2 515 000 kr, i Stor-Göteborg 1 937 000 kr, i Stor-Malmö 3 323 000 kr, i kommuner med mer än 75 000 invånare 1 592 000 kr och i övriga kommuner 1 230 000 kr.

Uppgifterna visas i diagramform nedan.

#### Årshyra/årsavgift per m<sup>2</sup> i kr och insats i tkr år 2009, 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 2008

	Flerbostadshus	Gruppbyggda småhus
Per kvadratmeter	30 709	25 107
Per lägenhet	2 310 900	3 253 200

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 2009

Av de lägenheter som färdigställdes under år 2009 var 806 outhyrda/osålda den 31 december 2009, vilket motsvarar 6,2 procent. År 2008 var andelen 5,3 procent, år 2006 - 2007 drygt 1 procent och åren 2001 - 2003 7 procent.

Den största andelen outhyrda/osålda lägenheter finns bland lägenheter i allmännyttan i Kommuner med mer än 75 000 invånare, drygt 30 procent.

Bland de olika regionerna hade Stor-Malmö minst andel outhyrda/osålda lägenheter, 1,4 procent. I Stor-Göteborg och Stor-Stockholm var andelen 2,8 respektive 4,5 procent. I kommuner med mer än 75 000 invånare var andelen outhyrda/osålda lägenheter 6,6 procent och i övriga kommuner var den 16,9. Orsaken till förändringen bedöms bland annat att flera stora nybyggnadsprojekt färdigställdes sent under 2009 och att man därför inte hunnit hyra ut/sälja 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 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.

## 1. Antal lägenheter färdigställda under år 2009 efter hustyp, byggherre och region

1. Number of dwellings completed during 2009 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
<b>Flerbostadshus</b>						
Allmännyttig	4 146	3 164	168	197	172	444
Bostadsrättsförening	7 050	3 103	892	133	2 192	731
Privat	1 203	507	188	145	210	154
<b>Totalt</b>	<b>12 400</b>	<b>6 775</b>	<b>1 248</b>	<b>475</b>	<b>2 573</b>	<b>1 329</b>
<b>Småhus</b>						
Allmännyttig	70	..	..	..	..	47
Bostadsrättsförening	383	138	..	..	..	109
Privat	165	..	..	..	..	125
<b>Totalt</b>	<b>618</b>	<b>138</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>131</b>	<b>281</b>
<b>Totalt</b>						
Allmännyttig	4 216	3 164	168	197	195	491
Bostadsrättsförening	7 434	3 241	942	150	2 260	840
Privat	1 368	507	188	145	249	279
<b>Totalt</b>	<b>13 017</b>	<b>6 913</b>	<b>1 298</b>	<b>492</b>	<b>2 704</b>	<b>1 610</b>

## 2. Antal lägenheter färdigställda under år 2009 efter hustyp, upplåtelseform och region

2. Number of dwellings completed during 2009 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
<b>Flerbostadshus</b>						
Bostadsrätt	7 050	3 103	892	133	2 192	731
Hysesrätt	5 349	3 671	356	342	381	598
<b>Totalt</b>	<b>12 400</b>	<b>6 775</b>	<b>1 248</b>	<b>475</b>	<b>2 573</b>	<b>1 329</b>
<b>Småhus</b>						
Bostadsrätt	383	138	..	..	..	109
Hysesrätt	235	..	..	..	63	172
<b>Totalt</b>	<b>618</b>	<b>138</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>131</b>	<b>281</b>
<b>Totalt</b>						
Bostadsrätt	7 434	3 241	942	150	2 260	840
Hysesrätt	5 584	3 671	356	342	444	770
<b>Totalt</b>	<b>13 017</b>	<b>6 913</b>	<b>1 298</b>	<b>492</b>	<b>2 704</b>	<b>1 610</b>

### 3. Antal lägenheter färdigställda under år 2009 efter upplåtelseform, lägenhetstyp och region

3. Number of dwellings completed during 2009 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
<b>Bostadsrätt</b>						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	321	213	11	..	84	..
2 rum och kök	1 764	797	303	21	462	181
3 rum och kök	3 000	1 100	444	97	996	364
4 rum och kök	1 920	940	147	..	564	238
5+ rum och kök	394	155	38	..	154	45
Övriga	36	36	..	..	..	..
<b>Totalt</b>	<b>7 434</b>	<b>3 241</b>	<b>942</b>	<b>150</b>	<b>2 260</b>	<b>840</b>
<b>Hyresrätt</b>						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	241	195	..	..	..	32
2 rum och kök	2 031	1 345	184	124	113	265
3 rum och kök	2 167	1 356	131	147	158	376
4 rum och kök	1 017	691	34	70	133	90
5+rum och kök	98	63	..	..	32	..
Övriga	..	..	..	..	..	..
<b>Totalt</b>	<b>5 584</b>	<b>3 671</b>	<b>356</b>	<b>342</b>	<b>444</b>	<b>770</b>
<b>Totalt</b>						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	562	408	14	..	94	45
2 rum och kök	3 795	2 142	487	145	575	446
3 rum och kök	5 166	2 455	575	244	1 153	740
4 rum och kök	2 937	1 631	181	100	697	328
5+ rum och kök	493	218	41	..	186	45
Övriga	64	57	..	..	..	..
<b>Totalt</b>	<b>13 017</b>	<b>6 913</b>	<b>1 298</b>	<b>492</b>	<b>2 704</b>	<b>1 610</b>

### 4. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2009 efter hustyp, byggherre och region. Kvadratmeter

4. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2009 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
<b>Flerbostadshus</b>						
Allmännyttig	71	70	71	75	86	71
Bostadsrättsförening	82	80	81	93	83	83
Privat	73	73	71	79	72	69
<b>Totalt</b>	<b>77</b>	<b>75</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>82</b>	<b>77</b>
<b>Småhus</b>						
Allmännyttig	82	..	..	..	..	75
Bostadsrättsförening	101	98	..	..	..	101
Privat	81	..	..	..	..	77
<b>Totalt</b>	<b>93</b>	<b>98</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>100</b>	<b>86</b>
<b>Totalt</b>						
Allmännyttig	71	70	71	75	87	72
Bostadsrättsförening	83	81	82	93	84	85
Privat	74	73	71	79	76	72
<b>Totalt</b>	<b>78</b>	<b>75</b>	<b>79</b>	<b>82</b>	<b>83</b>	<b>79</b>



### 5. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2009 efter hustyp, upplåtelseform och region. Kvadratmeter

5. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2009 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
<b>Flerbostadshus</b>						
Bostadsrätt	82	80	81	93	83	83
Hyresrätt	71	70	71	77	78	71
Totalt	77	75	78	81	82	77
<b>Småhus</b>						
Bostadsrätt	101	98	..	..	..	101
Hyresrätt	81	..	..	..	96	76
Totalt	93	98	..	..	100	86
<b>Totalt</b>						
Bostadsrätt	83	81	82	93	84	85
Hyresrätt	72	70	71	77	81	72
Totalt	78	75	79	82	83	79

### 6. Bostadsarea per lägenhet för lägenheter färdigställda under år 2009 efter upplåtelseform, lägenhetstyp och region. Kvadratmeter

6. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2009 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
<b>Bostadsrätt</b>						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	39	38	39	..	41	..
2 rum och kök	62	61	63	78	60	64
3 rum och kök	82	82	84	90	81	83
4 rum och kök	103	102	105	..	103	101
5+ rum och kök	124	119	143	..	127	113
Övriga	48	48	..	..	..	..
Totalt	83	81	82	93	84	85
<b>Hyresrätt</b>						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	42	43	..	..	42	38
2 rum och kök	58	57	62	56	60	62
3 rum och kök	76	75	73	81	79	78
4 rum och kök	94	92	104	105	95	91
5+ rum och kök	113	110	..	..	118	..
Övriga	..	..	..	..	..	..
Totalt	72	70	71	77	81	72
<b>Totalt</b>						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	41	41	42	..	41	39
2 rum och kök	60	58	62	59	60	63
3 rum och kök	80	78	82	84	81	80
4 rum och kök	99	98	105	107	101	99
5+ rum och kök	122	117	140	..	126	113
Övriga	48	47	..	..	..	..
Totalt	78	75	79	82	83	79

## 7. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2009 efter region och byggherre. Kr

7. Average annual charges/rents and prices for dwellings completed during 2009 by region and type of investor. SEK

Region Byggherrekategori	Årsavgift/ Årshyra per m <sup>2</sup>	Årsavgift/ Årshyra per lägenhet	Insats per Lägenhet
<b>Riket</b>			
Allmännyttig	1 421	101 000	.
Bostadsrättsförening	691	57 234	2 093 119
Privat	1 545	114 290	.
Totalt	991	77 404	2 093 119
<b>Stor-Stockholm</b>			
Allmännyttig	1 455	101 602	.
Bostadsrättsförening	692	56 221	2 589 032
Privat	1 887	138 429	.
Totalt	1 101	83 022	2 589 032
<b>Stor-Göteborg</b>			
Allmännyttig	1 384	97 689	.
Bostadsrättsförening	718	59 109	2 053 370
Privat	1 469	104 033	.
Totalt	892	70 617	2 053 370
<b>Stor-Malmö</b>			
Allmännyttig	..	..	.
Bostadsrättsförening	674	62 456	3 352 750
Privat	..	..	.
Totalt	1 208	98 492	3 352 750
<b>Kommuner med &gt; 75000 invånare</b>			
Allmännyttig	1 410	122 934	.
Bostadsrättsförening	689	57 691	1 621 081
Privat	1 280	97 208	.
Totalt	793	66 038	1 621 081
<b>Kommuner med &lt; 75000 invånare</b>			
Allmännyttig	1 150	82 378	.
Bostadsrättsförening	669	56 878	1 268 402
Privat	1 321	95 747	.
Totalt	907	71 395	1 268 402

## 8. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2009 efter region och upplåtelseform. Kr

8. Average annual charges/rents and prices for dwellings completed during 2009 by region and type of tenure. SEK

Region Hustyp	Årsavgift/ årshyra per m <sup>2</sup>		Årsavgift/ årshyra per lägenhet		Insats per lägenhet
	Bostadsrätt	Hysesrätt	Bostadsrätt	Hysesrätt	Bostadsrätt
<b>Riket</b>					
Flerbostadshus	688	1 456	56 286	103 928	2 088 374
Småhus	741	1 371	74 676	111 729	2 180 407
Totalt	691	1 452	57 234	104 256	2 093 119
<b>Stor-Stockholm</b>					
Flerbostadshus	686	1 517	55 165	106 686	2 574 480
Småhus	817	..	79 976	..	2 916 545
Totalt	692	1 517	56 221	106 686	2 589 032
<b>Stor-Göteborg</b>					
Flerbostadshus	709	1 429	57 419	101 036	2 017 736
Småhus	..	..	..	..	..
Totalt	718	1 429	59 109	101 036	2 053 370
<b>Stor-Malmö</b>					
Flerbostadshus	..	1 491	..	114 340	..
Småhus	..	..	..	..	..
Totalt	674	1 491	62 456	114 340	3 352 750
<b>Kommuner med &gt; 75 000 inv.</b>					
Flerbostadshus	683	1 308	56 806	102 614	1 626 245
Småhus	..	1 504	..	144 427	..
Totalt	689	1 341	57 691	108 515	1 621 081
<b>Kommuner med &lt; 75 000 inv.</b>					
Flerbostadshus	691	1 182	57 075	83 612	1 244 528
Småhus	550	1 310	55 563	99 808	1 428 082
Totalt	669	1 213	56 878	87 228	1 268 402

## 9. Genomsnittliga årsavgifter/årshyror och insatser för lägenheter färdigställda under år 2009 efter region, lägenhetstyp och upplåtelseform. Kr

9. Average annual fees/rents and prices for dwellings completed during 2009 by region, size of dwelling and type of tenure. SEK

Region Lägenhetstyp	Årsavgift/ årshyra per m <sup>2</sup>		Årsavgift/ årshyra per lägenhet		Insats per lägenhet
	Bostadsrätt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	
<b>Riket</b>					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	773	1 620	30 447	68 348	1 096 273
2 rum och kök	748	1 520	46 146	88 183	1 510 068
3 rum och kök	691	1 440	56 853	109 732	1 993 216
4 rum och kök	665	1 378	68 138	129 106	2 664 121
5+ rum och kök	653	1 383	80 905	156 136	3 542 057
Övriga	631	..	30 195	..	1 552 950
Totalt	691	1 452	57 234	104 256	2 093 119
<b>Stor-Stockholm</b>					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	774	1 729	29 756	74 022	1 279 004
2 rum och kök	727	1 608	44 570	91 151	1 892 444
3 rum och kök	704	1 513	57 463	113 856	2 515 237
4 rum och kök	668	1 402	68 353	129 014	3 248 490
5+ rum och kök	638	1 369	76 017	150 723	4 723 421
Övriga	631	..	30 195	..	1 552 950
Totalt	692	1 517	56 221	106 686	2 589 032
<b>Stor-Göteborg</b>					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	731	..	28 769	..	1 145 000
2 rum och kök	782	1 460	48 899	90 982	1 447 782
3 rum och kök	715	1 425	60 409	104 389	1 936 537
4 rum och kök	638	1 343	66 821	139 556	2 971 600
5+ rum och kök	733	..	104 483	..	4 980 714
Övriga	..	..	..	..	..
Totalt	718	1 429	59 109	101 036	2 053 370
<b>Stor-Malmö</b>					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	..	..	..	..	..
2 rum och kök	691	1 580	54 132	88 576	2 823 276
3 rum och kök	682	1 479	61 386	119 472	3 323 268
4 rum och kök	..	1 428	..	150 472	..
5+ rum och kök	..	..	..	..	..
Övriga	..	..	..	..	..
Totalt	674	1 491	62 456	114 340	3 352 750
<b>Kommuner med &gt; 75 000 inv.</b>					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	771	1 326	31 940	55 986	676 484
2 rum och kök	804	1 299	48 258	77 654	1 069 919
3 rum och kök	659	1 315	53 401	103 418	1 591 539
4 rum och kök	675	1 369	69 230	130 244	2 017 368
5+ rum och kök	672	1 413	85 531	166 707	2 530 274
Övriga	..	..	..	..	..
Totalt	689	1 341	57 691	108 515	1 621 081
<b>Kommuner med &lt; 75 000 inv.</b>					
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	..	984	..	36 942	..
2 rum och kök	657	1 221	42 146	75 477	897 883
3 rum och kök	712	1 229	58 909	95 564	1 229 892
4 rum och kök	644	1 178	65 211	107 501	1 549 573
5+ rum och kök	549	..	62 094	..	1 722 657
Övriga	..	..	..	..	..
Totalt	669	1 213	56 878	87 228	1 268 402

### 13. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2009 bland lägenheter färdigställda under året efter hustyp och region. Antal och andel

13. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2009 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
<b>Antal outhyrda/osålda</b>						
Flerbostadshus	765	287	36	7	179	256
Småhus	41	25	..	..	..	16
Totalt	806	312	36	7	179	272
<b>Andel outhyrda/osålda, procent</b>						
Flerbostadshus	6,2	4,2	2,9	1,5	7,0	19,3
Småhus	6,6	18,1	..	..	..	5,7
Totalt	6,2	4,5	2,8	1,4	6,6	16,9

### 14. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2009 bland lägenheter färdigställda under året efter byggherre och region. Antal och andel.

14. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2009 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
<b>Antal outhyrda/osålda</b>						
Allmännyttig	301	107	..	..	43	150
Bostadsrättsförening	351	113	30	7	131	70
Privata	154	91	5	..	5	52
Totalt	806	312	36	7	179	272
<b>Andel outhyrda/osålda, procent</b>						
Allmännyttig	7,1	3,4	..	..	22,0	30,5
Bostadsrättsförening	4,7	3,5	3,2	4,7	5,8	8,3
Privat	11,3	17,9	2,7	..	2,4	18,6
Totalt	6,2	4,5	2,8	1,4	6,6	16,9

### 15. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2009 bland lägenheter färdigställda under året efter upplåtelseform och region. Antal och andel.

15. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2009 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
<b>Antal outhyrda/osålda</b>						
Bostadsrätt	351	113	30	7	131	70
Hysesrätt	455	199	5	..	48	202
Totalt	806	312	36	7	179	272
<b>Andel outhyrda/osålda, procent</b>						
Bostadsrätt	4,7	3,5	3,2	4,7	5,8	8,3
Hysesrätt	8,1	5,4	1,4	..	10,8	26,2
Totalt	6,2	4,5	2,8	1,4	6,6	16,9

**16. Outhyrda/osålda lägenheter den 31 december 2009 bland lägenheter färdigställda under året efter lägenhetstyp och region. Antal och andel.**

16. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2009 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
<b>Antal outhyrda/osålda</b>						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	39	23	2	..	..	14
2 rum och kök	222	100	2	..	25	95
3 rum och kök	349	116	5	7	113	107
4 rum och kök	125	39	18	..	20	48
5+ rum och kök	70	32	9	..	21	7
Övriga	..	..	..	..	..	..
<b>Totalt</b>	<b>806</b>	<b>312</b>	<b>36</b>	<b>7</b>	<b>179</b>	<b>272</b>
<b>Andel outhyrda/osålda, procent</b>						
1 rum och kokvrå, 1 rum och kök	6,9	5,6	14,3	..	..	31,1
2 rum och kök	5,8	4,7	0,4	..	4,3	21,3
3 rum och kök	6,8	4,7	0,9	2,9	9,8	14,5
4 rum och kök	4,3	2,4	9,9	..	2,9	14,6
5+ rum och kök	14,2	14,7	22,0	..	11,3	15,6
Övriga	..	..	..	..	..	..
<b>Totalt</b>	<b>6,2</b>	<b>4,5</b>	<b>2,8</b>	<b>1,4</b>	<b>6,6</b>	<b>16,9</b>

## 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 2009.

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 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 2009.

**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 2009 redovisas efter fem regioner enligt kommunindelningen den 1 januari 2010.

**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/förvaltarna på webbaserad blankett. I början av maj skickade vi i år ut 381 missiv med uppmaning om att logga in och svara på blanketten via internet.

Två påminnelser gjordes med brev innan mitten av juni och juli 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 början av oktober i Statistikdatabasen och som statistiskt meddelande.

## Statistikens tillförlitlighet

Trots påminnelser till byggherrarna saknas uppgifter om ett antal lägenheter. Bortfallet utgjordes av 4 280 lägenheter, vilket motsvarar 34,7 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 – 2009 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 – 2009 kan de göras direkt jämförbara med tidigare års uppgifter. I tabellen nedan finns alla faktorer för åren 2003 – 2009.

År	Faktor
2003	0,898
2004	0,916
2005	0,940
2006	0,901
2007	0,869
2008	0,915
2009	0,860

Vid bearbetning av inkomna enkätsvar har 979 lägenheter uteslutits p.g.a. att de inte tillhör populationen (övertäckning).

## Bra att veta

### Annan 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, Byggande: 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 <sup>1</sup>		Flerbostadshus			Småhus		
			Öppna marknaden <sup>4</sup>	Specialbostäder <sup>5</sup>	Övriga <sup>6</sup>	Hyresrätt och bostadsrätt	Ägda	
	Ordinära <sup>3</sup>	Ej ordinära <sup>3</sup>						
BBS preliminär	X	X	X	X	X	X	X	X
BBS definitiv				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 försäljas.

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 flerbo- stadshus 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](http://www.scb.se).

Mer information om statistiken och dess kvalitet ges i en särskild Beskrivning av statistiken på SCB:s webbplats, [www.scb.se](http://www.scb.se).

## In English

---

### Summary

#### **Annual fees/rents per square metre in newly built dwellings almost unchanged**

The average annual fees/rents per square metre for all newly built dwellings were SEK 938 in 2008 and SEK 991 in 2009.

Annual rents per square metre for newly built rental dwellings were SEK 1 323 in 2008 and SEK 1 452 in 2009.

The corresponding annual fees for tenant-owned dwellings per square metre were SEK 714 in 2008 and SEK 691 in 2009.

#### **The average price was SEK 2 093 000 in 2009**

The average price for tenant-owned dwellings was SEK 2 093 000 in 2009 compared to SEK 1 929 000 in 2008.

The average price was SEK 2 088 000 for tenant-owned multi-dwelling buildings in 2009, an increase of 8 percent since 2008.

Average price, as regards tenant-owned one- or two-dwelling buildings, was SEK 2 180 000 in 2009, which is 15 percent higher than in 2008.

#### **The percentage of unlet/unsold dwellings still is increasing**

The percentage of unlet/unsold dwellings on the national level has increased from 5.3 to 6.2 percent. The percentage of unlet/unsold dwellings in municipalities with less than 75 000 inhabitants has increased from 9.9 to 16.9 percent. In Greater Stockholm the percentage has increased from 3.6 to 4.5 percent. In Greater Malmö and municipalities with more than 75 000 inhabitants the percentage of unlet/unsold dwellings was nearly unchanged compared to 2008 (1.4 percent in Greater Malmö and 6.6 percent in municipalities with more than 75 000 inhabitants). In Greater Gothenburg the percentage has been sharply reduced to 2.8 percent. The reason for the change is that many new construction projects were completed in the latter part of 2009 and had not been rented or sold by the end of the year.

## List of tables

Fees/rents for newly	1
Explanation of symbols	6
1. Number of dwellings completed during 2009 by type of building, type of investor and region	7
2. Number of dwellings completed during 2009 by type of building, type of tenure and region	7
3. Number of dwellings completed during 2009 by type of tenure, size of dwelling and region	8
4. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2009 by type of building, type of investor and region. Square meters	8
5. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2009 by type of building, type of tenure and region. Square meters	9
6. Useful floor space per dwelling for dwellings completed during 2009 by type of tenure, size of dwelling and region. Square meters	9
7. Average annual fees/rents and prices for dwellings completed during 2009 by region and type of investor. SEK	10
8. Average annual fees/rents and prices for dwellings completed during 2009 by region and type of tenure. SEK	11
9. Average annual fees/rents and prices for dwellings completed during 2009 by region, size of dwelling and type of tenure. SEK	12
13. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2009 among dwellings completed during the year by type of building and region. Number and share.	13
14. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2009 among dwellings completed during the year by type of investor and region. Number and share.	13
15. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2009 among dwellings completed during the year by type of tenure and region. Number and share.	13
16. Unlet/unsold dwellings on 31 December 2009 among dwellings completed during the year by size of dwelling and region. Number and share.	14

## 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 <sup>2</sup>	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)