

Bostadsmarknaden: kortvarigt jubel när hyrorna sjunker på svenska andrahandsmarknaden

Priserna på andrahandsmarknaden sjönk under andra kvartalet i år, men glädjen kan vara kortvarig. Det visar siffror framtagna av hyressajten Qasa och Svensk Mäklarstatistik.

- I bostadsbristens Sverige måste vi nog ändå räkna med att andrahandshyrorna går upp igen efter sommaren, när studenter och arbetsinvandrare åter flockas till storstäderna, säger Mattia Tosti på Qasa.

Hyrorna dyker i hela Sverige under andra kvartalet

Hyresnivåerna har sjunkit under andra kvartalet. Trenden är tydlig över hela landet och som kraftigast i Lund (-7%) och Linköping (-8%). Mattia Tosti från Qasa förklarar

- Efterfrågan på andrahandsbostäder innan sommarmånaderna är relativt låg, vilket driver ner priserna. Vi kommer däremot se ett högre tryck direkt efter sommaren i takt med att studier inleds och företag i högre utsträckning flyttar personal.

Närmare dubbelt så höga hyror i Stockholm som i övriga landet

Andrahandshyrorna i övriga landet mäter sig inte med Stockholmsnivåerna. I snitt hyrs en bostad i Stockholm ut för 12 600 kr, i jämförelse med Göteborg (7 880 kr), Malmö (7 200 kr), Lund (6 470 kr), Uppsala (7 520 kr) och Linköping (5 460 kr).

Stockholms innerstad, här är det hyresgästerna som är vinnarna

Kvadratmeterpriserna för att köpa en bostad i Stockholms innerstad är betydligt högre än snittet i staden. Samtidigt avviker hyrorna i samma område inte lika starkt från stadens genomsnittliga nivå.

- Tydligast är Södermalm där en bostadsrätt värderas 21 procent högre än snittet i Stockholm, samtidigt som hyrorna är knappa 3 procent högre än snittet, säger Mattia Tosti från Qasa.

Stockholms förorter, en bättre affär för bostadsköpare som vill hyra ut

Kvadratmeterpriserna för att köpa en bostad utanför Stockholms tullar är väldigt mycket lägre jämfört med snittet för hela Stockholm. Hyrespriserna skiljer sig samtidigt inte lika tydligt från genomsnittshyrorna i resten av staden

- Det är alltså i förorterna bostadsrättsägare som vill hyra ut bostaden på andrahandsmarknaden får bäst avkastning, säger Mattia Tosti från Qasa.

Det enda undantaget är Hägersten & Liljeholmen

- Att ett område utanför tullarna börjar visa samma trend som innerstadsområdena betyder att Stockholm växer och börjar bli storstad, avslutar Mattia Tosti.

Utveckling av hyrespriser, Sverige (Q2 2017 vs. Q1 2017)

Redogörelse för hyresutveckling i respektive svensk stad under Q2 2017 jämfört med motsvarande mätning tidigare kvartal (Q1 2017).

	Hyror ¹		
	Q2 2017	Q1 2017	Hyresutveckling
Stockholm	12 597	12 848	- 2 % ●
Göteborg	7 882	8 081	- 2 % ●
Malmö	7 202	7 060	+ 2 % ●
Lund	6 473	6 938	- 7 % ●
Uppsala	7 521	7 810	- 4 % ●
Linköping	5 457	5 962	- 8 % ●

(kr/mån) (kr/mån)

Källa: Qasa Uthyringsstatistik

¹ **Data:** Q2 2017 och Q1 2017 – Hyrorna är beräknade utifrån medelmånadshyran per kvm och en genomsnittlig yta för 1rok på 30kvm, 2rok på 50kvm och 3rok på 75kvm.

Utveckling av hyrespriser, Stockholm (Q2 2017 vs. Q1 2017)

Redogörelse för hyresutveckling i respektive stadsdel i Stockholm under Q2 2017 jämfört med motsvarande mätning tidigare kvartal (Q1 2017).

	Hyror ¹		
	Q2 2017	Q1 2017	Hyresutveckling
Stockholms stad	12 597	12 848	- 2 % ●
Östermalm	14 960	15 335	- 2 % ●
Vasastan & Norrmalm	14 370	14 295	+ 1 % ●
Kungsholmen	14 104	14 664	- 4 % ●
Södermalm	13 004	13 245	- 2 % ●
Bromma	10 999	11 492	- 4 % ●
Hässelby & Vällingby	8 418	9 322	- 10 % ●
Spånga & Kista	9 717	10 268	- 5 % ●
Enskede & Skarpnäck	10 736	12 265	- 12 % ●
Hägersten & Liljeholmen	10 826	11 407	- 5 % ●
Farsta & Vantör	9 937	10 397	- 4 % ●
Skärholmen & Brännkyrka	8 799	10 327	- 15 % ●

(kr/mån) (kr/mån)

Källa: Qasa Uthyringsstatistik

¹ Data: Q2 2017 och Q1 2017 - Hyrorna är beräknade utifrån medelmånadshyran per kvm och en genomsnittlig yta för 1rok på 30kvm, 2rok på 50kvm och 3rok på 75kvm.

Hyrespriser och mäklarstatistik, Sverige (Q2 2017)

Redogörelse för hyror samt kvadratmeterpriser i respektive svensk stad under Q2 2017. Ett jämförelsetal visar huruvida respektive stad är relativt mer populär på andrahandsmarknaden eller köpmarknaden

		Priser ¹		Pris relativt Sverige		Jämförelsetal ²
		Hyror	Köp	Hyror	Köp	
Sverige	Alla	9 056	58 210	-	-	-
	1 rum	7 465	72 938	-	-	-
	2 rum	9 830	58 232	-	-	-
	3 rum	11 021	50 061	-	-	-
Stockholm	Alla	12 597	75 186	+ 39%	+ 29%	108 (H)
	1 rum	10 850	91 183	+ 45%	+ 25%	116
	2 rum	13 671	74 321	+ 39%	+ 28%	106
	3 rum	15 511	66 537	+ 41%	+ 33%	106
Göteborg	Alla	7 882	50 156	- 13%	- 14%	101
	1 rum	6 001	62 243	- 20%	- 15%	94
	2 rum	8 622	49 597	- 12%	- 15%	103
	3 rum	9 569	44 840	- 13%	- 10%	97
Malmö	Alla	7 202	28 342	- 20%	- 51%	163 (H)
	1 rum	5 531	31 731	- 26%	- 56%	170
	2 rum	7 509	28 232	- 24%	- 52%	158
	3 rum	9 385	27 222	- 15%	- 46%	157
Lund	Alla	6 473	37 766	- 29%	- 35%	110 (H)
	1 rum	5 089	49 199	- 32%	- 33%	101
	2 rum	7 116	37 018	- 28%	- 36%	84
	3 rum	8 628	30 967	- 22%	- 38%	92
Uppsala	Alla	7 521	41 497	- 17%	- 29%	117 (H)
	1 rum	6 055	55 915	- 19%	- 23%	106
	2 rum	8 555	39 691	- 13%	- 32%	128
	3 rum	10 780	34 458	- 2%	- 31%	142
Linköping	Alla	5 457	31 851	- 40%	- 45%	110 (H)
	1 rum	4 729	46 910	- 37%	- 36%	98
	2 rum	5 877	32 534	- 40%	- 44%	107
	3 rum	7 764	27 025	- 30%	- 46%	131

(kr/mån) (kr/kvm)

(K) Relativt mer populärt på köp- än på andrahandsmarknaden

(H) Relativt mer populärt på andrahands- än på köpmarknaden

Källa: Qasa Uthyringsstatistik & Svensk Mäklarstatistik

¹ Data: Q2 2017 – Hyrorna är beräknade utifrån medelmånadshyran per kvm och en genomsnittlig yta för 1rok på 30kvm, 2rok på 50kvm och 3rok på 75kvm.

² Jämförelsetal: beskriver förhållandet mellan prisnivåerna på andrahands- respektive köpmarknaden. Jämförelsetalet beräknas som kvoten av den relativa hyresnivån och den relativa köpeskillingen mot respektive snittnivå i Stockholms stad.

Ett jämförelsetal på över 100 innebär alltså att området har en relativt högre prisnivå på andrahandsmarknaden än på köpmarknaden. Det motsatta gäller om talet är under 100.

Hyrespriser och mäklarstatistik, Stockholm (Q2 2017)

Redogörelse för hyror samt kvadratmeterpriser i respektive stadsdel i Stockholm under Q2 2017. Ett jämförelsetal visar huruvida respektive stadsdel är relativt mer populär på andrahandsmarknaden eller köpmarknaden

	Priser ¹		Priser relativt Stockholm stad		Jämförelsetal ²	
	Hyror	Köp	Hyror	Köp		
Stockholms stad	12 597	75 186	-	-	100	
Östermalm	14 960	98 813	+ 19%	+ 31%	90	(K)
Vasastan & Norrmalm	14 370	100 866	+ 14%	+ 34%	85	(K)
Kungsholmen	14 104	91 564	+ 12%	+ 22%	92	(K)
Södermalm	13 004	91 089	+ 3%	+ 21%	85	(K)
Bromma	10 999	59 618	- 13%	- 21%	110	(H)
Hässelby & Vällingby	8 418	45 165	- 33%	- 40%	111	(H)
Spånga & Kista	9 717	36 607	- 23%	- 51%	158	(H)
Enskede & Skarpnäck	10 736	62 538	- 15%	- 17%	102	
Hägersten & Liljeholmen	10 826	70 380	- 14%	- 6%	92	(K)
Farsta & Vantör	9 937	49 544	- 21%	- 34%	120	(H)
Skärholmen & Brännkyrka	8 799	49 475	- 30%	- 34%	106	(H)

(kr/mån) (kr/kvm)

- (K) Relativt mer populärt på köp- än på andrahandsmarknaden
(H) Relativt mer populärt på andrahands- än på köpmarknaden

Källa: Qasa Uthyringsstatistik & Svensk Mäklarstatistik

¹ **Data:** Q2 2017 - Hyrorna är beräknade utifrån medelmånadshyran per kvm och en genomsnittlig yta för 1rok på 30kvm, 2rok på 50kvm och 3rok på 75kvm.

² **Jämförelsetal:** beskriver förhållandet mellan prisnivåerna på andrahands- respektive köpmarknaden. Jämförelsetalet beräknas som kvoten av den relativa hyresnivån och den relativa köpeskillingen mot respektive snittnivå i Stockholms stad.

Ett jämförelsetal på över 100 innebär alltså att området har en relativt högre prisnivå på andrahandsmarknaden än på köpmarknaden. Det motsatta gäller om talet är under 100.

Hyrespriser och mäklarstatistik, Centrala Stockholm (Q2 2017)

Redogörelse för hyror samt kvadratmeterpriser i respektive stadsdel i Stockholm under Q2 2017. Ett jämförelsetal visar huruvida respektive stadsdel är relativt mer populär på andrahandsmarknaden eller köpmarknaden

		Priser ¹		Priser relativt Stockholm stad		Jämförelsetal ²
		Hyror	Köp	Hyror	Köp	
Stockholms stad	Alla	12 597	75 186	-	-	-
	1 rum	10 850	91 183	-	-	-
	2 rum	13 671	74 321	-	-	-
	3 rum	15 511	66 537	-	-	-
Östermalm	Alla	14 960	98 813	+19	+31 %	90 (K)
	1 rum	12 600	109 844	+16	+20 %	96
	2 rum	16 687	97 489	+22	+31 %	93
	3 rum	23 000	94 346	+48	+42 %	105
Vasastan & Norrmalm	Alla	14 370	100 866	+14	+34 %	85 (K)
	1 rum	12 582	111 073	+16	+22 %	95
	2 rum	16 067	98 925	+18	+33 %	88
	3 rum	15 224	97 220	-2	+46 %	67
Kungsholmen	Alla	14 104	91 564	+12	+22 %	92 (K)
	1 rum	12 596	102 534	+16	+12 %	103
	2 rum	15 399	89 961	+13	+21 %	93
	3 rum	18 773	85 409	+21	+28 %	94
Södermalm	Alla	13 004	91 089	+3	+21 %	85 (K)
	1 rum	10 891	103 569	~	+14 %	88
	2 rum	15 041	88 696	+10	+19 %	92
	3 rum	16 998	82 294	+10	+24 %	89

(kr/mån) (kr/kvm)

- (K) Relativt mer populärt på köp- än på andrahandsmarknaden
(O) Relativt mer populärt på andrahands- än på köpmarknaden

Källa: Qasa Uthyringsstatistik & Svensk Mäklarstatistik

¹ **Data:** Q2 2017 – Hyrorna är beräknade utifrån medelmånadshyran per kvm och en genomsnittlig yta för 1rok på 30kvm, 2rok på 50kvm och 3rok på 75kvm.

² **Jämförelsetal:** beskriver förhållandet mellan prisnivåerna på andrahands- respektive köpmarknaden. Jämförelsetalet beräknas som kvoten av den relativa hyresnivån och den relativa köpeskillingen mot respektive snittnivå i Stockholms stad.

Ett jämförelsetal på över 100 innebär alltså att området har en relativt högre prisnivå på andrahandsmarknaden än på köpmarknaden. Det motsatta gäller om talet är under 100.

Hyrespriser och mäklarstatistik, Västra Stockholm (Q2 2017)

Redogörelse för hyror samt kvadratmeterpriser i respektive stadsdel i Stockholm under Q2 2017. Ett jämförelsetal visar huruvida respektive stadsdel är relativt mer populär på andrahandsmarknaden eller köpmarknaden

		Priser ¹		Pris relativt Stockholms stad		Jämförelsetal ²
		Hyror	Köp	Hyror	Köp	
Stockholms stad	Alla	12 597	75 186	-	-	-
	1 rum	10 850	91 183	-	-	-
	2 rum	13 671	74 321	-	-	-
	3 rum	15 511	66 537	-	-	-
Bromma	Alla	10 999	59 618	- 13%	- 21%	110
	1 rum	8 105	71 183	- 25%	- 22%	96
	2 rum	12 173	59 015	- 11%	- 21%	112
	3 rum	14 456	53 521	- 7%	- 20%	116
Hässelby & Vällingby	Alla	8 418	45 165	- 33%	- 40%	111
	1 rum	6 651	60 509	- 39%	- 34%	92
	2 rum	9 324	45 175	- 32%	- 39%	112
	3 rum	12 742	36 808	- 18%	- 45%	148
Spånga & Kista	Alla	9 717	36 607	- 23%	- 51%	158
	1 rum	8 096	46 572	- 25%	- 49%	146
	2 rum	9 514	38 712	- 30%	- 48%	134
	3 rum	13 495	31 990	- 13%	- 52%	181

(kr/mån) (kr/kvm)

- Relativt mer populärt på köp- än på andrahandsmarknaden
 Relativt mer populärt på andrahands- än på köpmarknaden

Källa: Qasa Uthyrningsstatistik & Svensk Mäklarstatistik

¹ Data: Q2 2017 - Hyrorna är beräknade utifrån medelmånadshyran per kvm och en genomsnittlig yta för 1rok på 30kvm, 2rok på 50kvm och 3rok på 75kvm.

² Jämförelsetal: beskriver förhållandet mellan prisnivåerna på andrahands- respektive köpmarknaden. Jämförelsetalet beräknas som kvoten av den relativa hyresnivån och den relativa köpeskillingen mot respektive snittnivå i Stockholms stad.

Ett jämförelsetal på över 100 innebär alltså att området har en relativt högre prisnivå på andrahandsmarknaden än på köpmarknaden. Det motsatta gäller om talet är under 100.

Hyrespriser och mäklarstatistik, Södra Stockholm (Q2 2017)

Redogörelse för hyror samt kvadratmeterpriser i respektive stadsdel i Stockholm under Q2 2017. Ett jämförelsetal visar huruvida respektive stadsdel är relativt mer populär på andrahandsmarknaden eller köpmarknaden

		Priser ¹		Pris relativt Stockholms stad		Jämförelsetal ²
		Hyror	Köp	Hyror	Köp	
Stockholms stad	Alla	12 597	75 186	-	-	-
	1 rum	10 850	91 183	-	-	-
	2 rum	13 671	74 321	-	-	-
	3 rum	15 511	66 537	-	-	-
Enskede & Skarpnäck	Alla	10 736	62 538	- 15 %	- 17 %	102
	1 rum	7 810	80 607	- 28 %	- 12 %	81 ○
	2 rum	11 521	61 351	- 16 %	- 17 %	102
	3 rum	15 124	56 608	- 2 %	- 15 %	115 ○
Hägersten & Liljeholmen	Alla	10 826	70 380	- 14 %	- 6 %	92 (K)
	1 rum	8 984	81 535	- 17 %	- 11 %	93 ○
	2 rum	11 145	70 383	- 18 %	- 5 %	86 ○
	3 rum	15 188	65 475	- 2 %	- 2 %	100
Farsta & Vantör	Alla	9 937	49 544	- 21 %	- 34 %	120 (H)
	1 rum	8 093	69 730	- 25 %	- 24 %	98
	2 rum	8 956	47 467	- 34 %	- 36 %	103
	3 rum	13 492	42 093	- 13 %	- 37 %	137 ○
Skärholmen & Brännkyrka	Alla	8 799	49 475	- 30 %	- 34 %	106 (H)
	1 rum	6 623	68 030	- 39 %	- 25 %	82 ○
	2 rum	10 064	48 126	- 26 %	- 35 %	114 ○
	3 rum	10 601	43 307	- 32 %	- 35 %	105 ○

(kr/mån) (kr/kvm)

(K) Relativt mer populärt på köp- än på andrahandsmarknaden

(H) Relativt mer populärt på andrahands- än på köpmarknaden

Källa: Qasa Uthyringsstatistik & Svensk Mäklarstatistik

¹ **Data:** Q2 2017 – Hyrorna är beräknade utifrån medelmånadshyran per kvm och en genomsnittlig yta för 1rok på 30kvm, 2rok på 50kvm och 3rok på 75kvm.

² **Jämförelsetal:** beskriver förhållandet mellan prisnivåerna på andrahands- respektive köpmarknaden. Jämförelsetalet beräknas som kvoten av den relativa hyresnivån och den relativa köpeskillingen mot respektive snittnivå i Stockholms stad.

Ett jämförelsetal på över 100 innebär alltså att området har en relativt högre prisnivå på andrahandsmarknaden än på köpmarknaden. Det motsatta gäller om talet är under 100.

Om statistiken

Qasa Uthyrningsstatistik: hyresstatistiken bygger på data framtagen av uthyrningstjänsten Qasa. Bolaget har utvecklat en smart algoritm som gör det enkelt för uthyrare och bostadssökande att hitta och fatta tycke för varandra, och garantier som skapar trygghet under hela uthyrningstiden.

Svensk Mäklarstatistik: Svensk Mäklarstatistik ger sedan 2004 en heltäckande bild av prisutvecklingen på villor, fritidshus och bostadsrätter i Sverige. Statistiken grundar sig på över 90 procent av alla de försäljningar som sker via fastighetsmäklare.

Data: Hyrespriserna är hämtade från 4 423 bostadsannonser som publicerats mellan april och juni 2017. Köppriserna är hämtade från 8 942 försäljningar mellan april och juni 2017.

Räkna själv ut din marknadshyra

Är du nyfiken på vad din egen bostad är värd på andrahandsmarknaden, kan du enkelt räkna fram det på: <https://qasa.se/hyreskollen>

Om regler kring hyressättning

Sedan 1 februari 2013 gäller Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Lagen gäller inte hyresrätter utan enbart bostadsrätter, och ger hyresvärdar och hyresgäster större frihet att komma överens om hyran. Mer information [här](#).

För ytterligare information kontakta:

Mattia Tosti, pressansvarig och talesperson på Qasa
Tel: 072-150 85 50
E-post: mattia@qasa.se