



KONTAKT

Madeleine Penton  
Enhetschef Bostäder  
087372251  
Madeleine.Penton@familjebostader.com

## Bostadsuthyrningen tertial 1 och 2 2017 – rapport

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Redovisningen godkänns

### Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende januari-augusti 2017.

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt stor vilket innebär att bolaget under perioden inte haft några marknadsrelaterade vakanser. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god. Risken för vakanser bedöms som mycket liten.

Omsättningen för perioden januari till augusti 2017 låg på 4,93 % och totalt tecknades 1 210 avtal. Prognosen på helår bedöms till ca 7,4 %.

Omsättningen under perioden januari till augusti 2016 låg på 4,6 %.

### Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

### Ärendet

#### NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till augusti 2017 nytecknades 1 210 kontrakt i befintligt bestånd. För samma period 2016 tecknades 963 kontrakt.

#### AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till augusti 2017 har 104 avtal tecknats för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande).

Kontrakten rör

- Lagmanstinget 6 och 7 i Svedmyra  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var knappt 11 år.  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var drygt 7 år

- Brevlådan 4 och Frimärket 2 i Svedmyra  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var knappt 12 år.  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var drygt 9 år.
- Kabelverket 11 i Älvsjö - studentlägenheter  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var drygt 4,7 år.

## ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari-augusti 2017 har tecknats:

- 429 kontrakt genom **vanliga bostadskön**
- 108 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 97 kontrakt förmedlade som försöks-, tränings- och bostad förslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen

Sammantaget uppgick antalet försöks-, tränings- och bostadförslägenheter i beståndet till 380 per 2017-08-31.  
Per 2016-08-31 uppgick antalet försöks-, träningslägenheter till 403 st.

- 187 kontrakt genom byten i den **interna kön** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 50 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 5 **kompiskontrakt för ungdomar**
- 5 **kompiskontrakt för 65+**
- 27 kontrakt på **studentbostäder**

Totalt finns 179 studentbostäder i bolagets bestånd. 152 av dessa blockförhyrs av KTH varpå det är högskolan som administrerar kontraktsskrivning.

- 198 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 33 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation
- 6 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen

- 119 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt
- 13 kontrakt på gruppbo­städer
- 30 kontrakt med **SHIS**

SHIS förhyr 41 enskilda bostäder för nyanlända. Av dessa är 36 korttidsavtal inför kommande ombyggnad.

Dessutom blockförhyr SHIS 2 lokaler med totalt 30 bostäder i Rinkeby.

## **OUTHYRDA LÄGENHETER**

Per den 2017-08-31 fanns 164 lägenheter outhyrda varav:

- 130 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation. Till största andelen i fastigheterna Limkakan 4, Kvarnberget 2, Björken 18
- 22 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 1 är lägenhet där sanering av skadedjur sker
- 11 är lägenheter som per 2017-08-31 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

## **Bolagets synpunkter och bedömning**

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt stor vilket innebär att bolaget inte räknar med några marknadsrelaterade vakanser varken i befintligt bestånd eller i färdig nyproduktion.

Stockholmsregionen (länets 26 kommuner) fortsätter växa. Idag bor över 2,2 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt, vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

Sista december 2016 stod knappt 556 000 personer i bostadskön. Det var en ökning med 8 % jämfört med året innan.

Av de som står i bostadskön är 14 % eller knappt 78 000 aktiva bostadssökanden. Som aktiva räknas de som gör fem eller fler intresseanmälningar per år.

Fördelning på bostadsköande per åldersgrupp:

18-24 år	15 %
25-34 år	30 %
35-44 år	22 %
45-54 år	16 %
55-64 år	10 %

65-74 år 5 %  
<75 år 2 %

Kötiderna för bostäder fortsätter att öka. År 2016 var genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter (en lägenhet med kontakt utan särskilda villkor vad gäller ex vis ålder) i Stockholm 10,7 år (2015: 9,6 år). För Familjebostäders lägenheter var den genomsnittliga kötiden 12,3 år (2015: 11,1 år).

Antal genomsnittlig kötid i år för vanliga hyresrätter 2016 fördelat på lägenhetsstorlekar

Antal rum	Bostadskön Sthlm	Familjebostäder	Interna bostadskön Sthlm	Interna bostadskön Familjebostäder
1 rok	10,6	12,2	7,1	7,7
2 rok	10,8	12,1	8,8	10,3
3 rok	10,7	12,4	9,8	10
4 rok	10,9	13,2	11,4	12,1