



KONTAKT

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

Bostadsuthyrningen – rapport 2017

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Redovisningen godkänns

Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende helår 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 2017 låg på 7,46 % och totalt tecknades 1 851 avtal. Omsättningen under 2016 låg på 6,9 %.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

Ärendet

NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under 2017 nytecknades 1 851 kontrakt i befintligt bestånd. För samma period 2016 tecknades 1 608 kontrakt.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under 2017 har 169 avtal tecknats för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande). 25 av dessa avtal förmedlades via den interna kön.

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 12 i Älvsjö - studentlägenheter
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var drygt 4,7 år.
- Kabelverket 12 i Älvsjö – gruppbestäder

ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under 2017 har tecknats:

- 650 kontrakt genom **vanliga bostadskön**
- 148 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 123 kontrakt förmedlade som försöks-, tränings- och bostad förslägenheter via stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen

Sammantaget uppgick antalet försöks-, tränings- och bostadförslägenheter i beståndet till 369 per 2017-12-31.

Per 2016-12-31 uppgick antalet försöks-, träningslägenheter till 391 st.

- 278 kontrakt genom byten i den **interna kön** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Micasa kan stå i.
- 69 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 9 **kompiskontrakt för ungdomar**
- 8 **kompiskontrakt för 65+**
- 81 kontrakt på **studentbostäder**

Totalt finns 225 studentbostäder i bolagets bestånd. 152 av dessa blockförhyrs av KTH varpå det är högskolan som administrerar kontraktsskrivning.

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

- 13 kontrakt på gruppbestäder
- 38 kontrakt med **SHIS**

SHIS förhyr 49 enskilda bostäder för nyanlända. Av dessa är 44 korttidsavtal inför kommande ombyggnad. Dessutom blockförhyr SHIS 2 lokaler med totalt 30 bostäder i Rinkeby.

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2017-12-31 fanns 101 lägenheter outhyrda varav:

- 82 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation. Till största andelen i fastigheterna Limkakan 4, och Björken 18
- 4 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 2 är lägenheter där renovering av försäkringsskada pågår
- 1 är lägenhet där sanering av skadedjur sker
- 4 är lägenheter där avhysning nyligen skett
- 8 är lägenheter som per 2017-12-31 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 ca 2,3 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt, vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

Sista december 2017 stod drygt 596 000 personer i bostadskön. Det var en ökning med drygt 7 % jämfört med året innan.

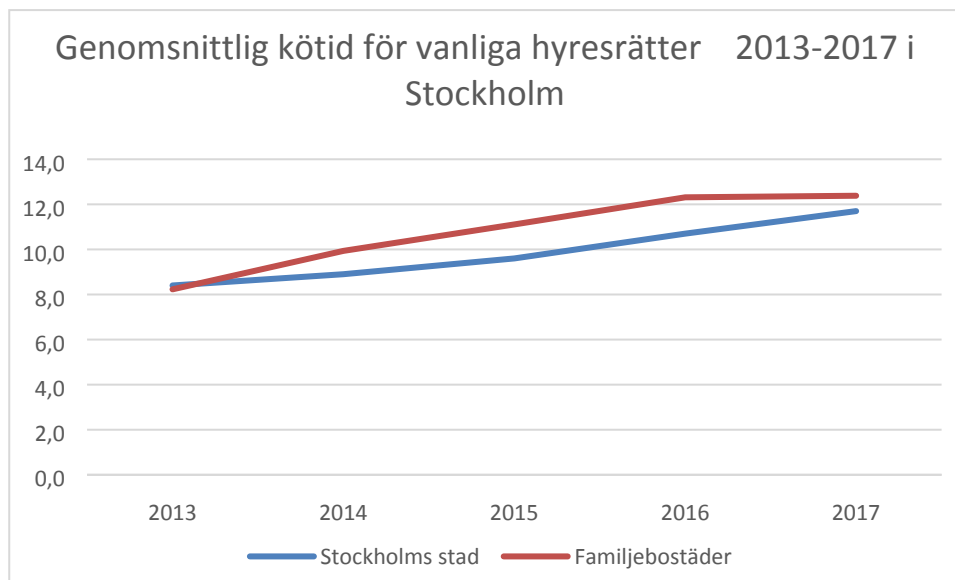
Av de som står i bostadskön är 14 % eller ca 83 600 aktiva bostadssökanden.

Som aktiva räknas de som gör fem eller fler intresseanmälningar per år.

Fördelning på bostadsköande per åldersgrupp:

18-24 år	14 %
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 2017 var genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter (en lägenhet med kontrakt utan särskilda villkor vad gäller ex vis ålder) i Stockholm 11,7 år (2016:10,7 år). För Familjebostäders lägenheter var den genomsnittliga kötiden 12,4 år (2016: 12,3 år).



Antal genomsnittlig kötid i år för vanliga hyresrätter 2017 fördelat på lägenhetsstorlekar

Antal rum	Bostadskön Sthlm	Familjebostäder	Interna bostadskön Sthlm	Interna bostadskön Familjebostäder
1 rok	11,2	11,5	7,2	8,0
2 rok	11,7	12,5	8,6	10,6
3 rok	11,7	12,6	10,2	10,4
4 rok	11,5	13,1	12,6	13,0