



KONTAKT

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

## Bostadsuthyrningen tertial 1 2018 - rapport

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Rapporten godkänns.

### Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende tertial 1 2018.

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 april 2018 låg på 2,51 % och totalt tecknades 691 avtal. Prognosen för helår bedöms till ca 7,5 %.

Omsättningen under perioden januari till april 2017 låg på 2,8 %.

### Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

### Ärendet

#### NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till april 2018 nytecknades 691 kontrakt i befintligt bestånd. För samma period 2017 tecknades 606 kontrakt.

#### AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till april 2018 har 126 avtal tecknats för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande). 30 av dessa avtal förmedlades via den interna kön.

## Kontrakten rör

- Kabelverket 9 i Älvsjö  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 10,7 år.  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var 5,4 år
- Giggen 26 i Tallkrogen  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 11,4 år.  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var 6,7 år

## ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari till april 2018 har tecknats:

- 311 kontrakt genom **vanliga bostadskön**
- 35 kontrakt genom **förturer**.  
Inom förturer har vi godkänt 45 försöks- och träningslägenheter, 2 bostad förslägenheter via stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen samt 2 träningslägenheter till SHIS för barnfamiljer med osäkra boendeförhållanden.

Sammantaget uppgick antalet försöks-, tränings- och bostad förslägenheter i beståndet till 368 per 2018-04-30.

Per 2017-04-30 uppgick antalet försöks-, tränings- och bostad förslägenheter till 403 st.

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

Totalt finns 145 studentbostäder i bolagets bestånd. 72 av dessa blockförhyrs av KTH varpå det är högskolan som administrerar kontraktsskrivning.

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

SHIS förhyr 56 enskilda bostäder för nyanlända. Av dessa är 51 korttidsavtal inför kommande ombyggnad.  
Dessutom blockförhyr SHIS 2 lokaler med totalt 30 bostäder i Rinkeby.

- 1 kontrakt på visningslägenhet i nyproduktionen

## OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2018-04-30 fanns 114 lägenheter outhyrda varav:

- 85 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 och Björken 18
- 11 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 5 är lägenhet där sanering av skadedjur sker
- 2 är lägenheter där utredning av hyresförhållandet pågår
- 11 är lägenheter som per 2018-04-30 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.

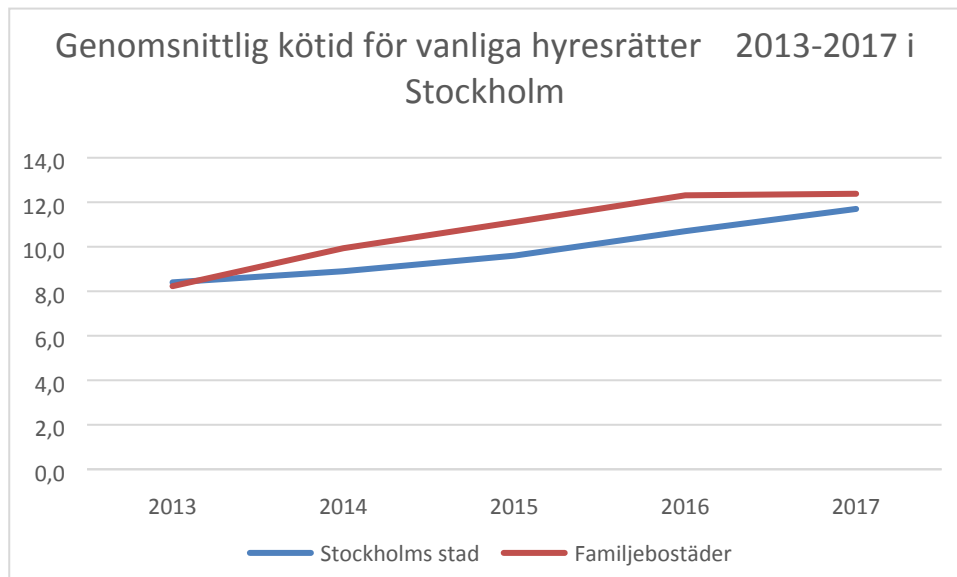
Stockholmsregionen (länets 26 kommuner) fortsätter växa. Idag bor ca 2,3 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt, vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

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	Familje- bostäder	Interna bostadskön Sthlm	Interna bostadskön Familje- bostäder
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