



KONTAKT

Madeleine Peton  
Enhetschef Bostäder  
08-737 22 51  
madeleine.penton@familjebostader.com

## Bostadsuthyrningen tertial 1 och 2 2018 - rapport

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Rapporten godkänns

### Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende januari till augusti 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 augusti 2018 låg på 5,48 % och totalt tecknades 1431 avtal. Prognosen för helår bedöms till ca 8,2 %.

Omsättningen under perioden januari till augusti 2017 låg på 4,93 %.  
Omsättningen på helår 2017 låg på 7,46 %.

### Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

### Ärendet

#### NYTECKNADEN AV AVTAL I BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till augusti 2018 nytecknades 1431 kontrakt i befintligt bestånd. För samma period 2017 tecknades 1210 kontrakt.

#### AVTALSTECKNANDE I NYPRODUKTIONEN GENERATION 1

Under perioden januari till augusti 2018 nytecknades 208 avtal för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande). 56 av dessa förmedlades via den interna kön.

## Kontrakten rör

- Kabelverket 9 i Älvsjö  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 10,8 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 bostadsbolagens interna kö var 6,8 år

## ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari-augusti 2018 har tecknats:

- 630 kontrakt genom **vanliga bostadskön**
- 96 kontrakt genom **förturer**.  
Inom förturer har vi bland annat godkänt 81 försöks- och träningslägenheter, 5 bostad förstlägenheter via stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen samt 8 träningslägenheter till SHIS för barnfamiljer med osäkra boendeförhållanden.

Sammantaget uppgick antalet försöks-, tränings- och bostad förstlägenheter i beståndet till 360 per 2018-08-31.

Per 2017-08-31 uppgick antalet försöks-, tränings- och bostad förstlägenheter till 380 st.

- 243 kontrakt genom byten i den **interna kön** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Micasa kan stå i.
- 43 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 5 **kompiskontrakt för ungdomar**
- 6 **kompiskontrakt för 65+**
- 11 kontrakt på **studentbostäder**

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

- 211 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.

- 18 kontrakt genom **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 6 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen.
- 141 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt
- 11 kontrakt på **gruppbestäder**
- 9 kontrakt med **SHIS**

SHIS förhyr 53 enskilda bostäder för nyanlända. Av dessa är 48 korttidsavtal inför kommande ombyggnad.

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

- 1 kontrakt på **visningslägenhet** i nyproduktionen

## OUTHYRDA LÄGENHETER

Per 2018-08-31 fanns 90 lägenheter outhyrda

- 48 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.
- 13 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 renovering av försäkringsskada pågår
- 1 är lägenhet där radonvärdet är för högt
- 5 är lägenheter där sanering av skadedjur sker
- 2 är lägenheter där avhysning nyligen skett
- 20 är lägenheter som per 2018-08-31 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm

## 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.

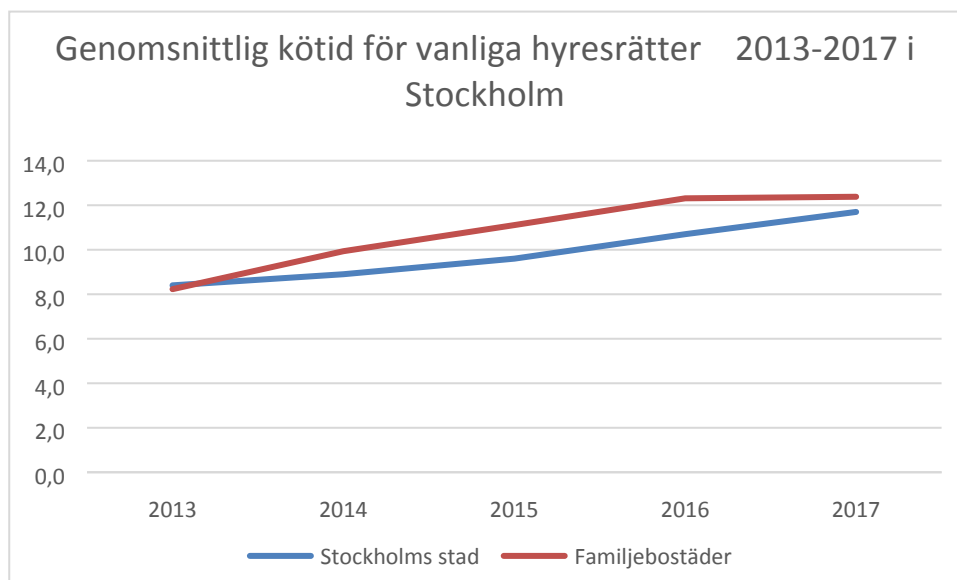
Stockholmsregionen (länets 26 kommuner) fortsätter växa. Idag bor drygt 2,3 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt, vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

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 antal år för vanliga hyresrätter 2017, fördelat på lägenhetsstorlekar:

| Antal rum | Bostadskön<br>Sthlm | Familje-<br>bostäder | Interna<br>bostadskön<br>Sthlm | Interna<br>bostadskön<br>Familje-<br>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  |