



Handläggare
Madeleine Penton
Tel 08-7372251

Styrelseärende
2013-02-12
Ärende nr 12
Dnr 2013/0118-1.2.1
Sid 1(1)

Bostadsuthyrningen 2012

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta

att godkänna redovisningen av bostadsuthyrningen för 2012.

Stockholm 2013-01-22

Magdalena Bosson
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningsstatistiken avseende helåret 2012. Familjebostäder är det tredje största bostadsföretaget i Stockholm och har en andel av Stockholms bostadsmarknad på ca 5 %.

Under hela året var efterfrågan på Familjebostäders hyresrätter fortsatt hög. Omsättningen inom bestånd låg under året på 8,9 % och totalt tecknades 2089 hyresavtal.

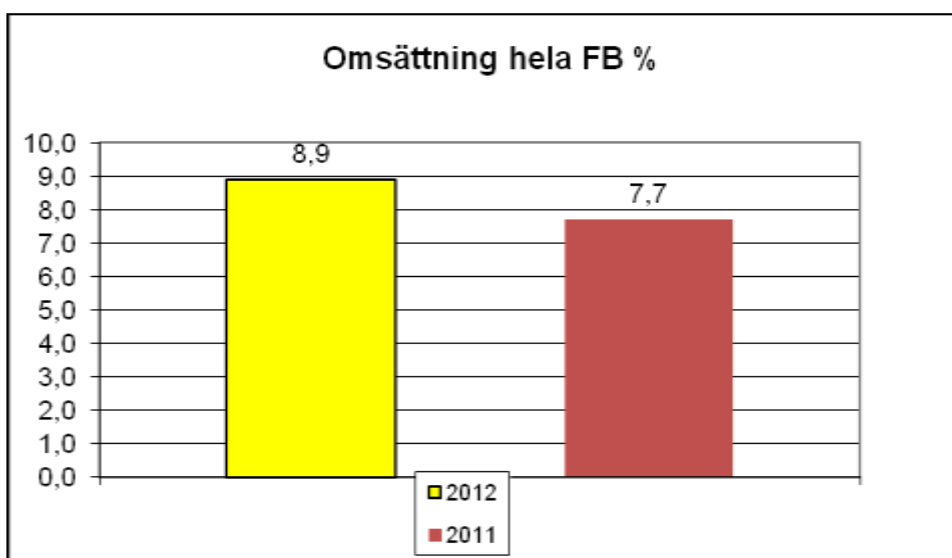
Ärendet

Bostadsuthyrningen 2012

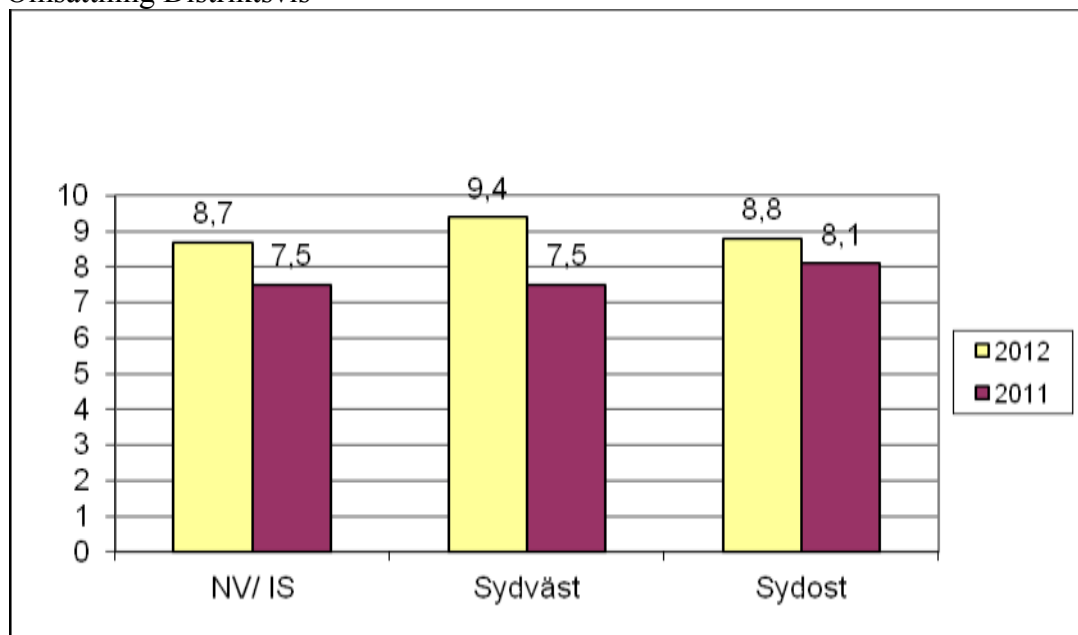
Marknadsläge bostäder

Den fortsatta befolkningstillväxten ledde 2012 till att bostadskön ökade med drygt 34 000 personer. Vid årsskiftet var knappt 399 000 personer registrerade i bostadskön. Andelen som aktivt söker bostad är 16 % av bostadskön. Det ökande antalet sökanden ger också ökade kötider. För majoriteten av lägenheterna krävdes enligt bostadsförmedlingens uppgifter 2012 en kötid på 5-7,5 år, att jämföras med 4 till 7 år 2011. Den genomsnittliga kötiden är genomgående något längre för Familjebostäders lägenheter än för lägenheter från andra fastighetsägare.

Familjebostäder är det tredje största bostadsföretaget i Stockholm och har en andel av Stockholms totala bostadsmarknad på ungefär 5 procent. Omsättningen inom Familjebostäders bestånd, avtal som tecknats efter anvisning från bostadsförmedlingen samt externa byten, blev 8,9 procent för helåret. Omsättningen blev högre än motsvarande period 2011, där utfallet blev 7,7%. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms för innevarande år som mycket liten.



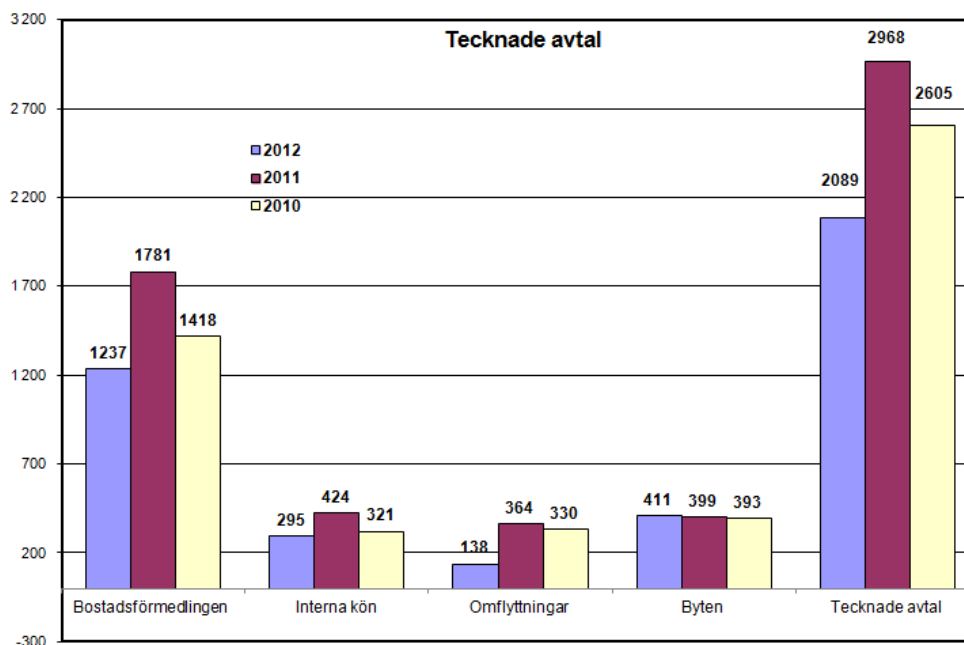
Omsättning Distriktsvis



Uthyrning

1/1 – 31/12 2012 har 2 089 hyresavtal avseende bostäder tecknats inklusive nyproduktion. Det är en minskning med 879 avtal jämfört med 2011.

I sammanställningen nedan redovisas antalet tecknade avtal per kategori och jämförs med 2011 och 2010.



Förmedling via bostadsförmedlingens vanliga kö

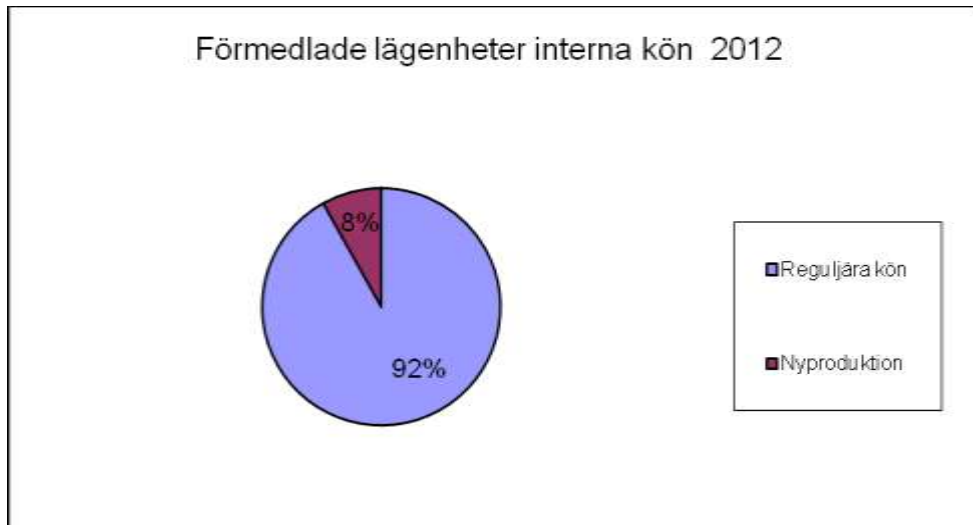
Familjebostäder har förmedlat och tecknat 1237 avtal via bostadsförmedlingen av dessa avtal är 131 via ungdomskön.

Av de 1237 lägenheter som förmedlats och tecknats är 195 lägenheter, det vill säga 16 procent förturer. Av dessa 195 avtal är 99 avtal försöks/träninglägenheter.

Kategori	2012-12-31		2011-12-31		2010-12-31	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Bostadsförmedlingen totalt	1 237	80,7	1 781	116,3	1 418	81,5
- vanliga kön	958	62,5	1 139	74,3	1 027	59,1
- nyproduktion vanliga kön	148	9,7	486	31,7	282	16,2
- ungdomskön	131	8,6	121	7,9	97	5,6
- studentbostad	0	0,0	33	2,2		
- kollektivhuskö	8	0,5	2	0,1	12	0,7
Interna kön totalt	295	19,3	424	27,7	321	18,5
- interna kön	271	17,7	278	18,1	281	16,2
- nyproduktion interna kön	24	1,6	146	9,5	40	2,3
- ungdomskön	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Summa Bf och Interna kön	1 532	100	2 205	100	1 739	100
Interna omflyttningar	138		364		330	
- evakuering/omflyttning	87		162		118	
- omskrivningar	17		95		105	
- överlåtelser	34		107		107	
Externa byten	411		399		393	
Totalt tecknade avtal	2 089		2 968		2 605	

Förmedling via interna kön

I bolagens gemensamma interna kö har det tecknats 295 avtal under perioden.



Förmedlad nyproduktion

För nyproduktionen gäller att 70 % av lägenheterna annonseras via bostadsförmedlingens vanliga kö och 30 % annonseras via bolagens gemensamma interna kö, om inget annat överenskommes.

Förmedlade lägenheter i nyproduktion under 2012 avser fastigheterna Perrongen 1, Båtklubben 8 och Kållandsö 4.

Av 172 tecknade avtal har 148 förmedlats via bostadsförmedlingens vanliga kö och 24 via interna kön.

Outhyrda lägenheter

Outhyrda lägenheter, det vill säga antalet lägenheter som saknat hyresavtal och där hyresintäkter förloras uppgick 2012-12 -31 till 199 stycken. Av dessa var 29 aktuella för förmedling.

Resterande, det vill säga 170 stycken, var icke – uthyrningsbara. Av dessa hade 153 uthyrningsförbud, och 17 avvaktar uthyrning.

Antal outhyrda lägenheter.

Period	Uthyrningsförbud	Avvaktar	Evakuering	Uthyrningsbar
2012-12-31	153	17	0	29

I bilaga 2 redovisas uthyrningsläget 2012-12-31

Bilagor

Bil 1 Förmedlingstyper per distrikt 2012

Bil 2 Uthyrningsläget 2012-12-31

Bil 3 Definitioner