



HANDLÄGGARE

Madeleine Penton
Enhetschef Bostäder
08 – 737 22 51
Madeleine.penton@familjebostader.com

Bostadsuthyrningen tertial 1 2015 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Redovisningen godkänns.

Lars Björk
tf VD

Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende tertial 1 2015.

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 i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risker för vakanser bedöms som mycket liten.

Omsättningen för perioden januari till april 2015 låg på 2,66 % och totalt tecknades 645 avtal. Prognosen för helår bedöms till 8 %.

Omsättningen under 2014 uppgick på helår till 7,4 %.

Bakgrund

Omsättningen i beståndet under perioden januari-april 2015 uppgår till 2,66 %. Omsättningssiffran görs genom en sammanslagning av avtalsförändringar inom ett antal olika kategorier:

- nytecknande avtal i befintligt bestånd via bostadsförmedlingen
- avtal tecknade för förturer
- avtal tecknade för ungdomslägenheter
- avtal tecknande genom byten i interna kön
- avtal tecknande via externa byten

Totalt finns 174 studentlägenheter i bolagets bestånd. 22 av dessa finns i fastigheten Kvarnberget 2 i Rinkeby. Fastigheten förvärvades 31 maj 2013. De övriga 152 studentlägenheterna blockförhyrs av KTH varpå det är högskolan som administrerar kontraktsskrivning.

Ärendet

NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till april 2015 nytecknades 645 kontrakt i befintligt bestånd, varav 70 var så kallade ungdomslägenheter¹.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till april 2015 tecknades 47 kontrakt för nyproduktion generation 1. Med detta avses nyproducerade lägenheters första avtalstecknande.

Kontrakten rör

- Två inflyttningsetapper för Gyllene Ratten i Fruängen vars första inflyttning skedde 2014-06-16.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön är 6,3 år.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö är 2,6 år.

¹ Ungdomslägenheter förmedlas till sökande i åldern 18-25 år. Vid uppsägningar gör bolaget bedömning om objektet lämpar sig för kategorin ungdomslägenhet.

ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari-april 2015 har tecknats:

- 220 kontrakt genom vanliga bostadskön
- 54 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 49 kontrakt förmedlade för försöks- och träningslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen.

Sammantaget uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 372 per den 2015-04-30.

Per 2014-04-30 uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 325 st.

- 91 kontrakt genom byten i den **interna kö** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 70 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 118 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 8 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 4 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen
- 80 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2015-04-30 fanns 133 lägenheter outhyrda varav:

- 121 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation. Till största andelen i fastigheterna Limkakan 4, Oxöгат 3 och Björken 18
- 8 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 2 är lägenheter som per 2015-04-30 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.
- 2 är lägenheter där utredning av avtalsförhållandena pågår

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys 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 färdigställd nyproduktion.

Stockholmsregionen (länets 26 kommuner) växer till både folkmängd och yta. Idag bor ca 2,2 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

Sista december 2014 stod drygt 472 000 personer i bostadskön. Det var en ökning med 9 % eller knappt 41 000 personer jämfört med året innan. Av de som står i bostadskön är ca 13 % eller 63 000 aktiva bostadssökanden.

Flest bostadsköande 47 % var i åldersgruppen 18-34 år. Endast 7 % av de köande var över 65 år.

Genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter (en lägenhet med kontrakt utan särskilda villkor vad gäller ex vis ålder) var i Stockholm Stad 8,9 år 2014. Kötiderna mellan områdena varierar stort. Längst kötid, 13 år, var det till lägenheter i Innerstaden och kortast kötid till Västra Ytterstaden, 6,6 år. Den genomsnittliga kötiden för Familjebostäders lägenheter var 9,9 år.