



ÄRENDE NR 7
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2015-09-29
DNR 2015/1056-1.2.1

HANDLÄGGARE

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

Bostadsuthyrningen tertial 1 och 2 2015 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Redovisningen godkänns.

Anette Sand
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende tertial 1 och 2 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. Risken för vakanser bedöms som mycket liten.

Omsättningen för perioden januari till augusti 2015 låg på 5,3 % och totalt tecknades 1 249 avtal. Prognosen för helår bedöms till 7,9 %.

Omsättningen under januari till augusti 2014 uppgick till 4,6 %. För hela 2014 var omsättningen 7,4 %.

Bakgrund

Omsättningen i beståndet under perioden januari-augusti 2015 uppgår till 5,3 %. 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 158 studentlägenheter i bolagets bestånd. 6 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 augusti 2015 nytecknades 1 249 kontrakt i befintligt bestånd, varav 93 var så kallade ungdomslägenheter¹.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till augusti 2015 tecknades 87 kontrakt för nyproduktion generation 1. Med detta avses nyproducerade lägenheters första avtalstecknande.

Kontrakten rör

- Sista inflyttningsetapperna för Gyllene Ratten i Fruängen vars första inflyttning skedde 2014-06-16.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 6,3 år.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var 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-augusti 2015 har tecknats:

- 433 kontrakt genom vanliga bostadskön
- 117 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 89 kontrakt förmedlade för försöks- och träningslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen.

Sammantaget uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 384 per den 2015-08-31.

Per 2014-08-31 uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 363 st.

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

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2015-08-31 fanns 171 lägenheter outhyrda varav:

- 140 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation. Till största andelen i fastigheterna Limkakan 4, Oxögat 3, Ripan 5, Kvarnberget 2 och Björken 18
- 29 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha
- 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.

Med en omsättning under perioden januari-augusti om 5,3 % gör bolaget bedömningen att omsättningen över helår landar på 7,9 % vilket är högre än föregående år (7,4 %)