



HANDLÄGGARE

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

Bostadsuthyrningen 2015 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Redovisningen godkänns.

Anette Sand
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende helår 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 2015 låg på 7,9 % och totalt tecknades 1 847 avtal. Omsättningen under 2014 uppgick till 7,4 %.

Bakgrund

Omsättningen i beståndet under 2015 uppgår till 7,9 %. 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 tecknade som kompiskontrakt för ungdomar
- avtal tecknande genom byten i interna kön
- avtal tecknande via externa byten

Totalt finns 156 studentlägenheter i bolagets bestånd. 4 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 2015 nytecknades 1 847 kontrakt i befintligt bestånd, varav 101 var så kallade ungdomslägenheter¹ och 5 var så kallade kompiskontrakt för ungdomar.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under 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 2015 har tecknats:

- 647 kontrakt genom vanliga bostadskön
- 176 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 114 kontrakt förmedlade för försöks- och träningslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen.

Sammantaget uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 381 per den 2015-12-31.

Per 2014-12-31 uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 372 st.

- 263 kontrakt genom byten i den **interna kö** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 101 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 5 kompiskontrakt för ungdomar
- 405 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 28 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 7 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen
- 215 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2015-12-31 fanns 168 lägenheter outhyrda varav:

- 145 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
- 16 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha
- 2 är lägenheter där sanering av skadedjur sker
- 4 är lägenheter som per 2015-12-31 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB
- 1 är lägenhet där utredning av avtalsförhållandena pågår

NYA GODKÄNNANDE REGLER

Den 1 januari 2015 infördes nya godkännanderegler vid hyra av bostad för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. De nya reglerna är generösare för vilken inkomst som krävs för att teckna kontrakt på en lägenhet – hyresgästen ska ha ett bestämt belopp kvar till övriga levnadsomkostnader när hyran är betald. Detta belopp motsvarar kronofogdens normalbelopp, idag cirka 4 700 kronor/månad för en ensamstående vuxen och cirka 7 700 kronor/per månad för sammanboende par.

Reglernas införande har inneburit att fler kan godkännas för en bostad genom att bostadssökande får bättre tillgång till bostadsmarknaden, särskilt de med lägre inkomster. För bostadsföretagen har de nya reglerna inneburit en förenklad handläggning, minskad administration, lättförklarade regler och lika bedömning av alla sökanden.

I dagsläget finns inte något som pekar på att antalet krav och avhysningar har ökat till följd av de nya reglerna.

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 över 2,2 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

Sista december 2015 stod drygt 516 600 personer i bostadskön. Det var en ökning med 9 % jämfört med året innan.

Av de som står i bostadskön är 14 % eller knappt 72 000 aktiva bostadssökanden. Som aktiva räknas de som gör fem eller fler intresseanmälningar per år.

Flest bostadsköande, 30 % var i åldersgruppen 25-34 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 9,6 år 2015. Den genomsnittliga kötiden för Familjebostäders lägenheter var 11,1 år.