



KONTAKT

Madeleine Penton

Enhetschef Bostäder

08 – 737 22 51

madeleine.penton@familjebostader.com

Bostadsuthyrningen till och med tertial 2, 2016

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 2016.

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 jan till augusti 2016 låg på 4,62 % och totalt tecknades 963 avtal. Prognosen för helår bedöms till ca 7 %.

Omsättningen under perioden januari till augusti 2015 låg på 5,3 %.

Bakgrund

Omsättningen i beståndet under perioden januari till augusti 2016 uppgår till 4,62 %. 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 och kompiskontrakt för ungdomar
- avtal tecknade för 65+ kompiskontrakt
- avtal tecknade i kollektivhus där Familjebostäder hanterar uthyrningen
- avtal tecknande genom byten i interna kön
- avtal tecknande via externa byten

Totalt finns 152 studentlägenheter i bolagets bestånd. Studentlägenheterna blockförhyrs av KTH varpå det är högskolan som administrerar kontraktsskrivning.

Ärendet

NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till augusti 2016 nytecknades 963 kontrakt i befintligt bestånd.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till augusti 2016 har inga avtal tecknats för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande).

ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari till augusti 2016 har tecknats:

- 317 kontrakt genom vanliga bostadskön
- 98 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 71 kontrakt förmedlade för försöks- och träningslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen.

Sammantaget uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 403 per den 2016-08-31.

Per 2015-08-31 uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 372 st.

- 125 kontrakt genom byten i den **interna kö** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 65 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 7 **kompiskontrakt för ungdomar**
- 6 **kompiskontrakt för 65+**

- 256 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 27 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 7 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen
- 55 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2016-08-31 fanns 179 lägenheter outhyrda varav:

- 154 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 vid uthyrning
- 1 är lägenhet där sanering av skadedjur sker
- Ytterligare 8 enskilda lägenheter är tomställda av olika anledningar

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.