



HANDLÄGGARE

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

Bostadsuthyrningen tertial 1 2017 - 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 2017.

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 januari till april 2017 låg på 2,8 % och totalt tecknades 606 avtal. Prognosen för helår bedöms till ca 8,5 %.

Omsättningen under perioden januari till april 2016 låg på 2,38 %.

Bakgrund

Omsättningen i beståndet under perioden januari-april 2016 uppgår till 2,8 %. 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 tecknade som kompiskontrakt för seniorer 65+
- avtal tecknade med SHIS
- avtal tecknade i kollektivhus
- 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.

SHIS förhyr 28 enskilda bostäder för nyanlända. Av dessa är 23 korttidsavtal inför kommande ombyggnad.

Dessutom blockförhyr SHIS 2 lokaler med totalt 30 bostäder i Rinkeby.

Ärendet

NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till april 2017 nytecknades 606 kontrakt i befintligt bestånd. För samma period 2016 tecknades 517 avtal.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till april 2017 har 44 avtal tecknats för nyproduktion generation 1 (nyproducerade lägenheters första avtalstecknande).

Kontrakten rör

- Kv Lagmanstinget 6 och 7 i Svedmyra
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var knappt 11 år
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var drygt 7 år.

ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari-april 2017 har tecknats:

- 210 kontrakt genom vanliga bostadskön

- 72 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 59 kontrakt förmedlade för försöks- och träningslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen.

Sammantaget uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 403 st per den 2017-04-30.

Per 2016-04-30 uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 382 st.

- 100 kontrakt genom byten i den **interna kö** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 25 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- **2 kompiskontrakt för ungdomar**
- **2 kompiskontrakt för 65+**
- 99 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 18 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 6 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen
- 54 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt
- 18 kontrakt med **SHIS**

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2017-04-30 fanns 150 lägenheter outhyrda varav:

- 136 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation. Till största andelen i fastigheterna Limkakan 4, Kvarnberget 2 och Björken 18
- 12 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 2 är lägenhet som per 2017-04-30 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

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

Sista december 2016 stod knappt 556 000 personer i bostadskön. Det var en ökning med 8 % jämfört med året innan.

Av de som står i bostadskön är 14 % eller knappt 78 000 aktiva bostadssökanden. Som aktiva räknas de som gör fem eller fler intresseanmälningar per år.

Fördelning på bostadsköande per åldersgrupp:

18-24 år	15 %
25-34 år	30 %
35-44 år	22 %
45-54 år	16 %
55-64 år	10 %
65-74 år	5 %
<75 år	2 %

Kötiderna för bostäder fortsätter öka. Genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter (en lägenhet med kontrakt utan särskilda villkor vad gäller ex vis ålder) var i Stockholm 10,7 år (2015: 9,6 år). Genomsnittlig kötid för Familjebostäders lägenheter var 12,3 år (2015: 11,1 år)

Antal genomsnittlig kötid i år för vanliga hyresrätter 2016 fördelat på lägenhetsstorlekar.

Antal rum	Bostadskön Sthlm	Familjebostäder	Interna bostadskön Sthlm	Interna bostadskön Familjebostäder
1 rok	10,6	12,2	7,1	7,7
2 rok	10,8	12,1	8,8	10,3
3 rok	10,7	12,4	9,8	10
4 rok	10,9	13,2	11,4	12,1