



ÄRENDE NR 10
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2015-02-10
DNR 2015/0020-4.2.1

HANDLÄGGARE

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

Bostadsuthyrningen 2014 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Redovisningen godkänns.

Lars Björk
tf VD

Madeleine Penton
Enhetschef

Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende helår 2014.

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 2014 låg på 7,4 % och totalt tecknades 1 819 avtal. Omsättningen under 2013 uppgick på helår till 8,9 %.

Bakgrund

Omsättningen i beståndet under 2014 uppgår till 7,4 %. 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 180 studentlägenheter i bolagets bestånd. Endast studentlägenheterna i fastigheten Kvarnberget 2 i Rinkeby redovisas i rapporten. I denna fastighet finns 28 studentlägenheter. 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 nytecknades 1 819 kontrakt i befintligt bestånd, varav 123 var så kallade ungdomslägenheter¹ och 4 st studentlägenheter.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till augusti tecknades 137 kontrakt för nyproduktion generation 1. Med detta avses nyproducerade lägenheters första avtalstecknande.

Kontrakten rör

- Sista inflyttningsetapperna för Sandhamn 1 i Farsta vars första inflyttningsetapp skedde 2013-11-16.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt är 5,4 år.
- Sista inflyttningsetapperna för Hasselbusken och Hallonbusken i Midsommarkransen vars första inflyttningsetapp skedde 2014-05-16.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt är 9 år.
- Tre inflyttningsetapper för Gyllene Ratten i Fruängen vars första inflyttning skedde 2014-06-16.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt är 6,4 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 2014 har tecknats:

- 632 kontrakt genom vanliga bostadskön
- 223 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 125 kontrakt förmedlade för försöks- och träningslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen.

Sammantaget uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 372 per den 2014-12-31. 2013 tecknades 133 kontrakt genom förturer varav 70 kontrakt för försöks- och träningslägenheter.

- 150 kontrakt genom byten i den **interna kö** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 417 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 50 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 214 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2014-12-31 fanns 151 lägenheter outhyrda varav:

- 131 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation
- 15 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 1 lägenhet som per 2014-12-31 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.
- 4 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 knappt 64 000 aktiva bostadssökanden.