



KONTAKT

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

Bostadsuthyrningen 2016 - 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 helår 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 i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms som mycket liten.

Omsättningen för 2016 låg på 6,9 % och totalt tecknades 1 608 avtal. Omsättningen under 2015 uppgick till 7,9 %.

Bakgrund

Omsättningen i beståndet under 2016 uppgår till 6,9 %. 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 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. Samtliga studentlägenheter blockförhyrs av KTH varpå det är högskolan som administrerar kontrakts-skrivning.

SHIS förhyr 11 enskilda bostäder för nyanlända. Av dessa är 7 korttidsavtal inför kommande ombyggnad.

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

Ärendet

NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under 2016 nytecknades 1 608 kontrakt i befintligt bestånd.

AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under 2016 tecknades 41 kontrakt för nyproduktion generation 1. Med detta avses nyproducerade lägenheters första avtalstecknande.

Kontrakten rör

- Kv Avin 1 i Svedmyra.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i vanliga bostadskön var 11 år.
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt i de kommunala bolagens interna kö var 7,2 år.

ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under 2016 har tecknats:

- 485 kontrakt genom vanliga bostadskön
- 141 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 121 kontrakt förmedlade för försöks- och träningslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen.

Sammantaget uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 391 per den 2016-12-31. Per 2015-12-31 uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 381 st.

- 203 kontrakt genom byten i den **interna kö** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 93 kontrakt på **ungdomslägenheter**
- 10 kompiskontrakt för ungdomar
- 8 kompiskontrakt för seniorer 65+
- 388 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 39 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 11 kontrakt i **kollektivhus** där Familjebostäder hanterar uthyrningen
- 219 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt
- 11 kontrakt med **SHIS**

OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2016-12-31 fanns 169 lägenheter outhyrda varav:

- 142 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation. Till största andelen i fastigheterna Limkakan 4, Oxöгат 3, Kvarnberget 2 och Björken 18
- 22 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha
- 3 är lägenheter där sanering av skadedjur sker

- 1 är lägenhet där utredning av avtalsförhållandena pågår
- 1 är lägenhet som per 2016-12-31 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

NYA GODKÄNNANDEREGLER

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 4 734 kronor/månad för en ensamstående vuxen och cirka 7 820 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.

KOMPISKONTRAKT

Vid halvårsskiftet 2015 infördes kompiskontrakt för ungdomar. Kompiskontrakt förmedlas till ungdomar mellan 18-25 år som vill dela lägenhet. Kompiskontrakt upplåts under maximalt fyra år och förenas med avstående från besittningsskyddet. Kötiden hos bostadsförmedlingen bibehålls under denna tid. Som kompislägenheter förmedlas trerumslägenheter. Efterfrågan på denna avtalsform är stor.

2016 infördes kompiskontrakt för seniorer 65+. Kompiskontrakt 65+ förmedlas till seniorer som är 65 år eller äldre som vill dela lägenhet. Kontrakten upplåts med samma villkor som kompiskontrakt för ungdomar. Kötiden hos bostadsförmedlingen bibehålls under denna tid. Som kompislägenheter förmedlas trerumslägenheter.

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	Familje- bostäder	Interna bostadskön Sthlm	Interna bostadskön Familje- bostäder
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