



**UTBLICKAR
FRÅN STOCKHOLMS
HYRESMARKNAD
2023**



INNEHÅLL

Inledning: Tre insikter om hyresmarknaden	3
Hela bostadskön är inte bostadslös	4
Långa kötider men svåruthyrda bostäder	6
Minskad efterfrågan på studentbostäder	8
Medelkötider i Stockholms län	10
Källor och kontakt	11

OM BOSTADSFÖRMEDLINGEN

Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar hyreslägenheter i hela Stockholmsregionen och samarbetar med över 200 bostadsbolag. Vi är länken mellan bostadssökande och fastighetsägare och har över 75 års erfarenhet av Stockholms hyresmarknad. Med cirka 130 medarbetare ingår vi i koncernen Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Läs mer på vår webbplats bostad.stockholm.se.



INLEDNING: TRE INSIKTER OM HYRESMARKNADEN

Bostadsförmedlingen i Stockholm startade 1947 och om man hårdrar det kan man säga att vi har varit en symbol för utmaningarna på stadens bostadsmarknad ända sedan dess.

Vi har över 820 000 registrerade bostadssökande. Siffran vittnar om ett stort intresse för hyresrätten som boendeform, men för att kunna säga något om den faktiska efterfrågan behöver vi titta på andra parametrar.

Vårt underlag

Bostadsförmedlingen förmedlar ungefär 75 procent av alla lediga hyresrätter i Stockholms län och under 2023 förmedlade vi 20 751 bostäder. Den stora datamängden gör att vår kötidstatistik blir ett mycket effektivt verktyg för att beskriva efterfrågan på hyresrätter i regionen.

Den bostadssökande gör en värdering vid samma ögonblick han eller hon tackar ja till en bostad. Antal köar är som ett betalningsmedel med vars hjälp det går att utläsa vad som händer på Stockholms hyresmarknad. Med den här rapporten vill vi tillföra information till diskussionen om bostadsmarknaden och vi tar avstamp i tre insikter;

1. Hela bostadskön är inte bostadslös

Antalet registrerade bostadssökande är ett kvitto på att många människor är öppna för att någon gång i livet flytta till en hyresrätt. Bostadsköns storlek är däremot ett trubbigt mått på den aktuella efterfrågan. För att få en bättre helhetsbild kombinerar vi därför kundundersökningar med statistik över söktryck.

2. Långa kötider men svåruthyrda bostäder

Att det råder bostadsbrist i regionen är det få som säger emot och den genomsnittliga kötiden är nio år. Samtidigt blir vissa bostäder allt svårare att hyra ut. Sällan har det varit så tydligt att det är skillnad på behov och efterfrågan.

3. Minskad efterfrågan på studentbostäder

Bostadssituationen för studenter beskrivs som svår och Stockholm anses ha brist på studentbostäder. Samtidigt ser vi hur intresset för att söka studentbostäder minskar. Paradoxen är inte unik för studentbostadsmarknaden, men den är särskilt tydlig där.



HELA BOSTADSKÖN ÄR INTE BOSTADSLÖS

Över 820 000 registrerade bostadssökande är en indikator på att många människor är öppna för att någon gång i livet flytta till en hyresrätt, men det är ett mindre träffsäkert mått på aktuell efterfrågan. Genom undersökningar ser vi att de bostadssökandes behov, förutsättningar och skäl till att stå i bostadskön varierar. Genom att addera statistik över söktryck får vi en bättre helhetsbild.

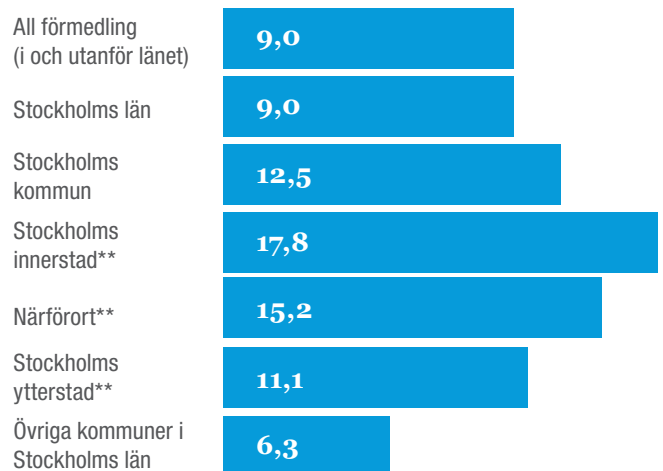
Bästa sättet att mäta söktryck

I en region där efterfrågan på hyresrätter är större än utbudet blir det väntetider. Kötidsmåttet kan användas både för att mäta söktrycket för enskilda bostäder och för att beskriva efterfrågan i hela och delar av Stockholmsområdet. Att titta på genomsnittlig kötid för att mäta olika aspekter av efterfrågan är ett betydligt mer rättvisande mått än att titta på antalet intresseanmälningar. Det senare mäter intresse mer än faktiskt agerande i en konkret valsituation och i slutändan blir det ett alltför missvisande mått.

De som fick en hyresbostad genom Bostadsförmedlingen under 2023 hade i genomsnitt varit registrerade i 9,0 år. Det är en minskning från 9,4 år 2022 och en minskning från toppnoteringen

GENOMSNITTLIG KÖTID 2023*

Antal år per område



*Avser vanliga hyresrätter (ej kategoribostäder)

**Ingår i Stockholms kommun

(Källa: 1)

10,5 år 2019. De genomsnittliga kötiderna är längst i Stockholms innerstad och sjunker ju längre från innerstaden man kommer.

Efterfrågan under 2023

Bostaden med den längsta kötiden var en trerummare på Bastugatan på Södermalm som förmedlades till en person som hade varit registrerad i 39,8 år.

Bostadsannonserna med flest besök på vår webbplats var ett delningsboende i kvarteret Mullvadsberget på Södermalm, med 63 322 sidvisningar.

Dessa toppnoteringar kan kontrasteras mot bostaden med den kortaste kötiden som var en fyrrummare på 100 kvm i Täby som förmedlades med en kötid på 6 dagar. (Källa: 5)

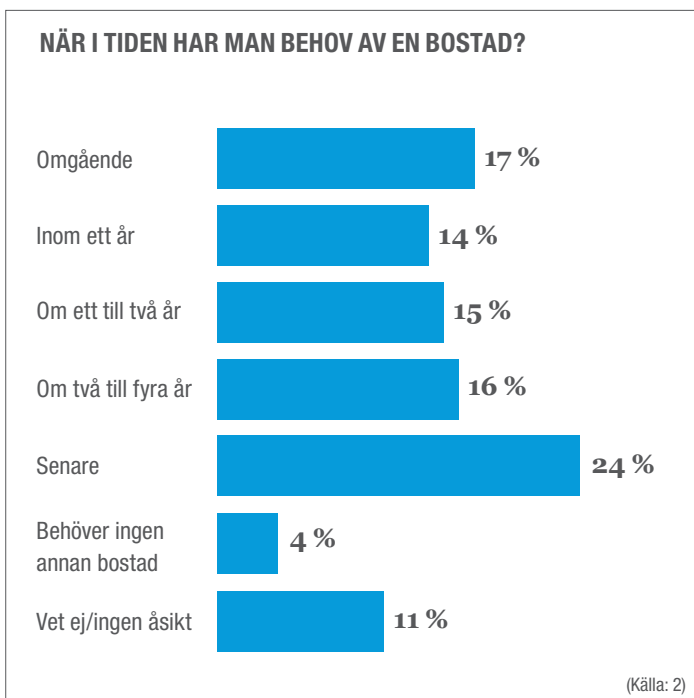
När det kommer till rumsstorlek var 4 rum och kök den mest efterfrågade lägenhetsstorleken, tätt följd av 3 rum och kök. Under året såg vi också en vikande efterfrågan på 1 rum och kök.

(Källa: 1)

Kundundersökningar ger fördjupning

Genom kundundersökningar får vi en nyanserad bild av vilka de bostadssökande är, hur deras behov ser ut och hur deras boendesituation ser ut idag.

Knappt hälften säger att de har behov av en bostad omgående eller inom högst två år, medan fyra av sex inte anger några behov i närtid.



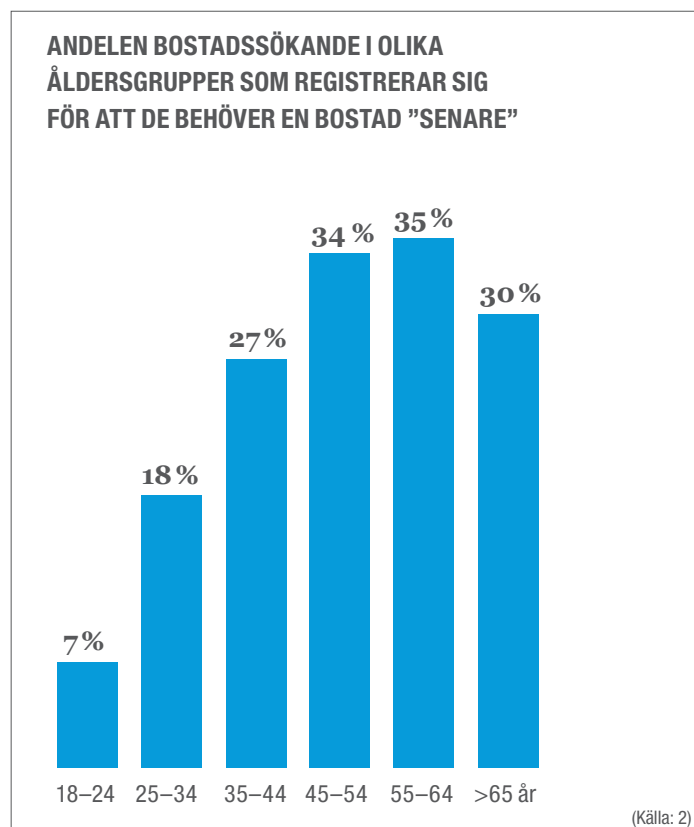
Skälen varierar

Bland de som vill ha en ny bostad inom max två år varierar skälen. Nästan var tredje svarar att de saknar eget boende, men det är också vanligt att vilja göra större eller mindre anpassningar i sin boendesituation, som att skaffa en större, billigare eller bättre belägen bostad.



De yngsta har mer omedelbara behov

Bland de som vill ha en bostad "senare" syns det tydliga skillnader beroende på var i livet de befinner sig. De yngsta åldersgrupperna har mer omedelbara behov än de som befinner sig mitt i livet. De grupperna tenderar i större utsträckning att vara registrerade för att de eventuellt behöver en hyreslägenhet någon gång i framtiden. Skillnaderna märks även i att yngre är mest aktiva att söka bostäder.





LÅNGA KÖTIDER MEN SVÅRUTHYRDA BOSTÄDER

Under pandemin såg vi ett ökat intresse för att flytta. I kundundersökningar angavs skäl som att man ville skaffa en större bostad eller en bostad bättre anpassad till att arbeta hemifrån. 3 rum och kök gick om 2 rum och kök som den mest efterfrågade lägenhetsstorleken och det gick att se tendenser till att fler bostadssökande var beredda att betala mer än tidigare för sitt boende. (Källa: 3)

Det ekonomiska läget får tydligare genomslag

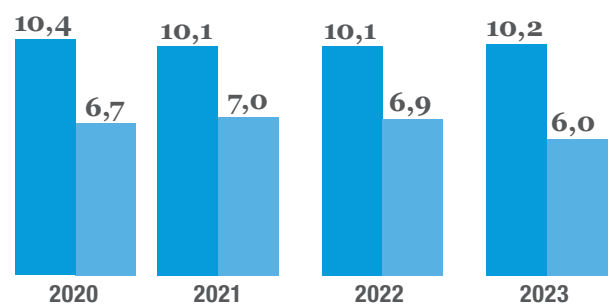
Våren 2023 såg vi att de bostadssökandes inställning till att byta bostad hade förändrats. Det ekonomiska läget fick ett tydligare genomslag i vad som efterfrågades.

I en undersökning svarade 37 procent att intresset för att söka en ny bostad hade ökat under det senaste halvåret. Andelen som vill bo billigare hade ökat och andelen som vill bo större hade minskat jämfört med 2020. (Källa: 4)

Svårare att förmedla nybyggda bostäder

Under 2023 märktes konjunkturläget också i en sjunkande efterfrågan på bostäder med högre hyror. Hög hyra i kombination med

GENOMSnittlig kötid för vanliga hyresrätter förmedlade till bostadskön

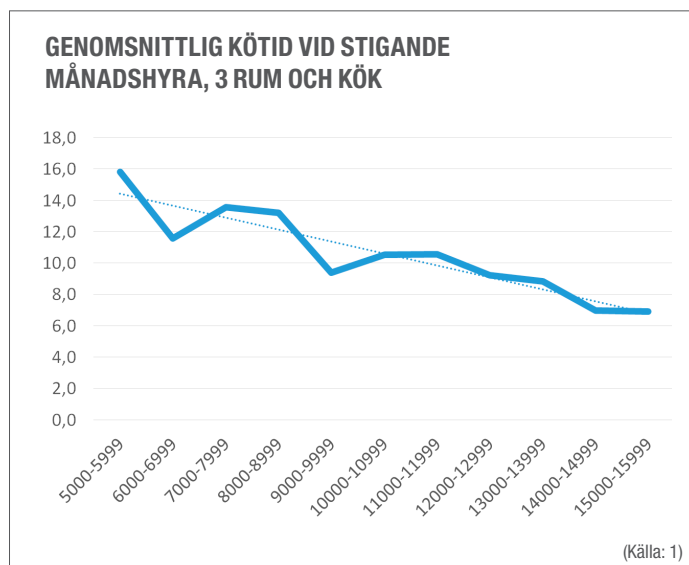


■ BEFINTLIGA ■ NYBYGGDA

(Källa: 1)

ett allt mer ansträngt läge för hushållen leder till att en växande andel bostadssökande har svårt att klara sina boendekostnader.

Statistik visar att efterfrågan påtagligt viker när hyran för en normalstor trerummare överstiger 9 000 kronor per månad. Denna situation påverkar nyproduktionen extra tydligt då snitthyran för nyproduktion är 47 procent högre än för succession.*



Under 2023 sjönk den genomsnittliga kötiden för nybyggda bostäder och det blev allt vanligare att många projekt behövde annonseras flera gånger innan de blev uthyrda.

Utöver hyresnivån spelar fler parametrar in när det kommer till svårigheter att hyra ut nyproduktion, bland annat läget, rumsstorleken, planlösningen och storleken på utbudet av liknande bostäder på den lokala marknaden.

Extra tydligt för 1 rum och kök

De mest efterfrågade lägenhetsstorlekarna är 3 och 4 rum och kök sett till hela regionen även om det naturligtvis finns stora lokala skillnader.

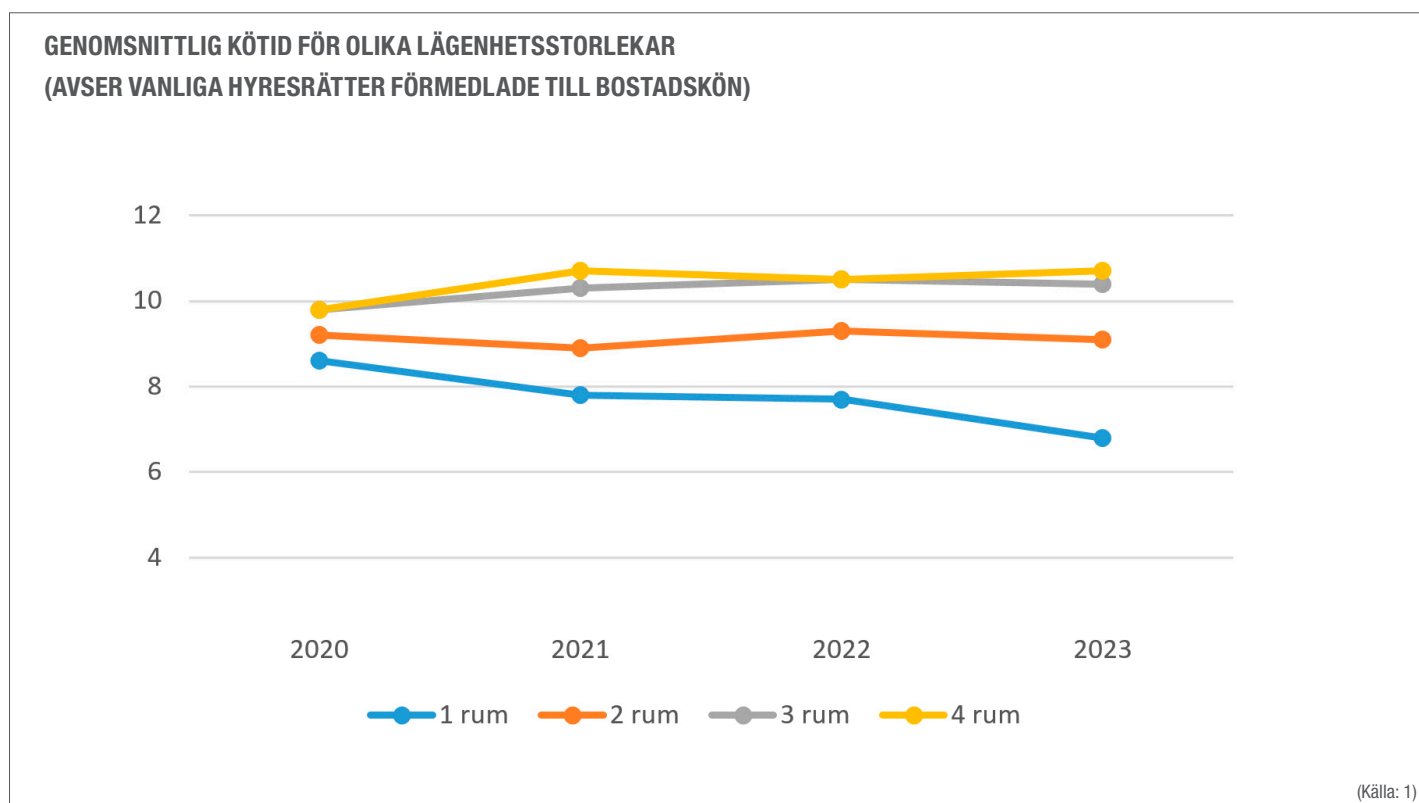
Värt att notera är det stora utbudet av 1 rum och kök, en lägenhetsstorlek som utgjorde över 40 procent av alla förmedlade bostäder förra året. Ett stort utbud påverkar söktrycket vilket visade sig i sjunkande kötider på 1 rum och kök under 2023.

Utöver ett stort utbud spelar sannolikt det ekonomiska läget in extra mycket när det handlar om små bostäder. De målgrupper som söker bostäderna kan vara de som samtidigt har drabbats hårdast av lågkonjunkturen, till exempel unga och personer som inte är etablerade på arbetsmarknaden.

Verktyg för att möta en vikande efterfrågan

De bostadssökandes samlade kötid är ett slags betalningsmedel. Den dämpade efterfrågan kan ses som en signal om att de inte anser bostäderna "värda" att söka. Ett sätt att bredda basen av intresserade kan då vara att använda ett specialvillkor för vissa bostäder, där hyresgästen inte får sin kötid nollställd efter färdig förmedling.

* Avser vanliga hyresrätter 2023, ej kategoribostäder.





MINSKAD EFTERFRÅGAN PÅ STUDENTBOSTÄDER

Intresset för studentbostäder sjunker. Samtidigt beskrivs behovet fortfarande som stort. Dessa motstridiga signaler märks inte bara på studentbostadsmarknaden, men de är extra tydliga där.

Brist på betalningsförmåga?

Under pandemin, med mestadels distansundervisning, minskade efterfrågan kraftigt på studentbostäder, men även efter återgången till campusförlagd undervisning är efterfrågan oväntat låg. Det märks genom att det har blivit svårare att hyra ut studentbostäder, särskilt de nybyggda som har ökat kraftigt i antal de senaste åren.

Det är rimligt att anta att kostnadsläget spelar in. Studenter som grupp har små ekonomiska marginaler och medelhyran för nybyggda studentbostäder är 22 procent högre än för bostäderna i det befintliga beståndet. Det påverkar efterfrågan och under 2023 hade befintliga studentbostäder tre år längre kötid än nybyggda. Trycket är fortfarande mycket stort på studentbostäder med låga hyror men vi ser att efterfrågan på 1 rum och kök viker kraftigt när hyran överstiger 6 000 kronor per månad.

BOSTADSFÖRMEDLINGEN FÖRMEDLADE

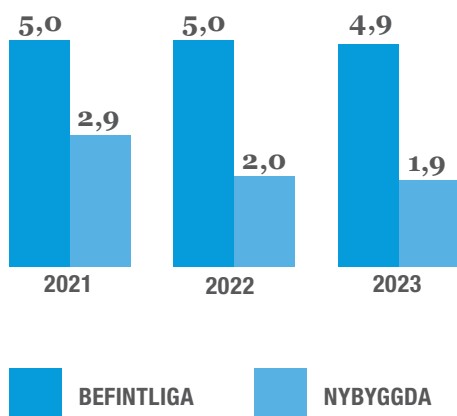
3 586

STUDENTBOSTÄDER UNDER 2023

... eller brist på betalningsvilja?

För studenter som redan bor i Stockholmsområdet, och som fortfarande bor med sina föräldrar, är det troligt att den egna ekonomin och bostadens läge får ett större genomslag än för de som flyttar till studier i Stockholm från andra delar av landet. I valet mellan att bo kvar hemma eller att betala för en studentbostad i ett läge som är mindre attraktivt än där man redan bor mer eller mindre gratis, kan en studentbostad ha svårt att hävda sig. Inflyttade studenter har inte samma möjligheter att välja.

GENOMSnittlig kötid för studentbostäder



(Källa: 1)

Läget påverkar på mer än ett sätt

Att kötiderna mellan befintliga och nybyggda studentbostäder skiljer sig åt beror delvis på skillnader i hyra. Men fler förklaringar finns.

Studenter värderar, precis som de flesta andra, närheten till

de centrala delarna av Stockholm, men när det gäller studentbostäder inverkar även läget i förhållande till lärosätet. Det gör att efterfrågan kan vara förhållandevis låg på studentbostäder i områden som vanligtvis är relativt populära om restiden till campus är lång. Detta är utmärkande för flera av de studentområden där vi märker en låg efterfrågan.

Lokala utbudsöverskott mättar tillfälligt

När många nybyggda bostäder kommer ut på marknaden samtidigt kan ett lokalt utbudsöverskott uppstå. Det tar tid innan efterfrågan byggs upp igen och effekten blir att bostäderna blir svårförmedlade. Kombinerat detta med ett läge som uppfattas som mindre attraktivt samt relativt sett höga hyror blir bostäderna svåra att hyra ut trots en generellt sett hög efterfrågan på studentbostäder.

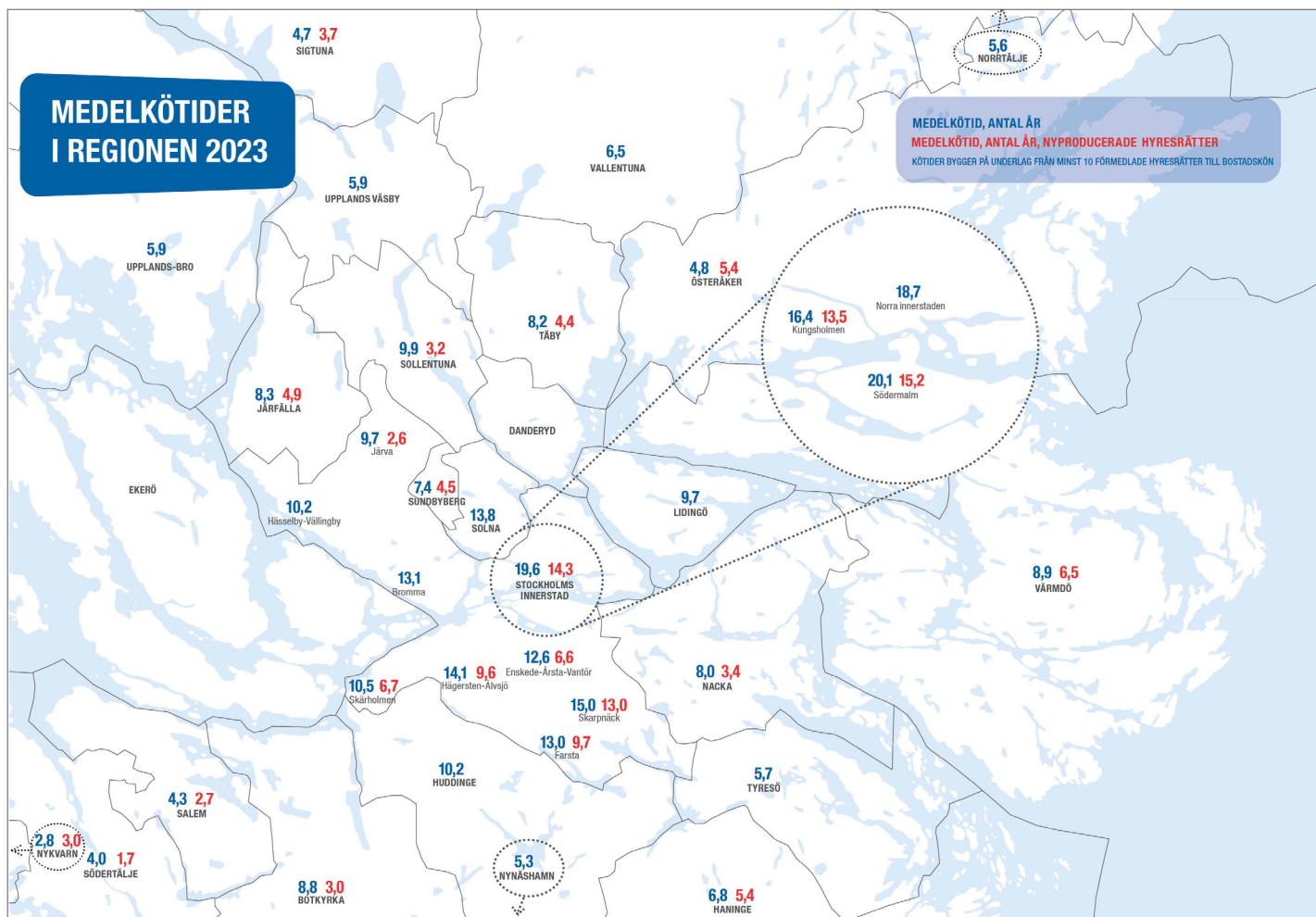
Sjunkande efterfrågan skapar möjligheter

För de studenter som har råd skapar den sjunkande efterfrågan just nu goda möjligheter att snabbt få en studentbostad. Under 2023 förmedlades 646 studentbostäder till personer med en kötid kortare än ett år. Av dem förmedlades 428 till personer med en kötid under ett halvår, det vill säga det terminsmått som ger Stockholm rött ljus i Sveriges förenade studentkårers utvärderingar av studentbostadsmarknaden. (Källa: 6)



MEDELKÖTIDER I STOCKHOLMS LÄN

BEFINTLIGA RESPEKTIVE NYPRODUCERADE HYRESRÄTTER



KÄLLOR OCH KONTAKT

KÄLLOR

Egna källor

1. Bostadsförmedlingens databas
2. Bostadsköns profil (kundundersökning genomförd 2023)
3. Kundpanelundersökning om flyttbenägenhet genomförd 2020 (<https://via.tt.se/pressmeddelande/3293117/sa-har-intresset-for-att-byta-bostad-paverkats-av-pandemin?publisherId=3235730>)
4. Kundpanelundersökning om flyttbenägenhet genomförd 2023 (<https://via.tt.se/pressmeddelande/3348622/ekonomin-far-fler-bostadssokande-att-vilja-byta-bostad?publisherId=3235730&lang=sv>)
5. Statistik från webbplatsen bostad.stockholm.se

Externa källor

6. SFS Bostadsrapport 2023 (Sveriges förenade studentkårer augusti 2023)

BILDER

Peter Hoelstad/Agent Molly & Co
Getty Images

KONTAKTPERSON

Marika Klerby-Nordström

Chef Marknad och kommunikation

Bostadsförmedlingen i Stockholm

marika.nordstrom@bostad.stockholm.se

Se även
bostad.stockholm.se/statistik