

BOSTADSFÖRMEDLINGENS HYRESMARKNADSRAPPORT 2024



INNEHÅLL

Inledning: Fortsatta utmaningar och nya tendenser	3
Om kötid som mått på efterfrågan	4
Minskande nyproduktion och sjunkande efterfrågan	6
Unga gynnas av flera faktorer på hyresmarknaden	8

KÄLLOR

Egna källor

1. Bostadsförmedlingens databas

Externa källor

2. *Vakanser i allmännyttan – förändringar och bakomliggande drivkrafter*, rapport från Evidens december 2024 (<https://evidensgruppen.se/wp-content/uploads/2024/12/rapport-241208.pdf>)
3. Länsstyrelsen i Stockholm via DN 2024-06-13 (<https://www.dn.se/ekonomi/fler-nya-bostader-i-stockholm-an-pa-50-ar/>)
4. *Nyckeltal bostadsförmedlingar i Sverige*, Uppsala Bostadsförmedling, januari 2025

BILDER

Sidorna 1 och 3: Bostadsförmedlingen i Stockholm (Johan Järfalk)

Sidorna 4, 6 och 8: Getty Images

KONTAKTPERSON

Marika Klerby-Nordström

Chef Marknad och kommunikation

Bostadsförmedlingen i Stockholm

marika.nordstrom@bostad.stockholm.se

OM BOSTADSFÖRMEDLINGEN

Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar hyreslägenheter i hela Stockholmsregionen och samarbetar med över 200 fastighetsägare. Vi är en länk mellan bostadssökande och fastighetsägare, med mer än 75 års erfarenhet av Stockholms hyresmarknad. Vi är cirka 130 medarbetare och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB som ägs av Stockholms stad. Vår vision är att vara det självklara valet för en effektiv och rättvis bostadsförmedling. Läs mer på vår webbplats bostad.stockholm.se.



INLEDNING: FORTSATTA UTMANINGAR OCH NYA TENDENSER

Förra årets hyresmarknadsrapport från Bostadsförmedlingen i Stockholm beskrev ett utmanande marknadsläge, där förmedlingen av hyresrätter, sett ur ett historiskt perspektiv, gick ovanligt trögt. De främsta orsakerna var ett rekordstort utbud av nyproducerade bostäder i kombination med ekonomiskt pressade hushåll. Vid en första anblick utmärktes 2024 av ungefär samma saker. Det finns dock några nya tendenser att lyfta fram:

- I vissa områden minskar nu efterfrågan för successionsbostäder trots att hyrorna är överkomliga.
- Den genomsnittliga kötiden sjunker och är nu den kortaste sedan 2015.
- Unga gynnas av flera faktorer på hyresmarknaden och är överrepresenterade bland de som får bostäder.

Bakgrund till rapporten

Bostadsförmedlingen har ungefär 75 procent av hyresmarknaden i Stockholms län och kännedomen hos allmänheten är hela 91 procent. Sedan starten 1947 har bolaget förmedlat över 700 000 bostäder. Genom att vara en så integrerad del av regionens bostadsmarknad kan Bostadsförmedlingen med god precision beskriva både historisk utveckling och aktuellt marknadsläge.

Behovet av kvalificerad marknadsanalys är stort och fastighetsägare, analysföretag och media efterfrågar allt oftare Bostadsförmedlingens statistik och analysstöd. Den här rapporten utgör en sammanfattning av marknadsläget, med syftet att sprida ny kunskap och ge underlag till framtida diskussioner.

Om rapportens innehåll

De långa kötider som vissa bostadssökande samlar på sig kan, med all rätt, ses som ett tecken på en bristsituation på bostadsmarknaden. Kötidsdatat kan emellertid användas för att analysera efterfrågan. I rapportens första avsnitt belyses varför kötidsstatistiken är det bästa måttet på efterfrågan, jämfört med till exempel intresseanmälningar. Därefter följer en fördjupning i hur utbud och efterfrågan har utvecklats. Det sista avsnittet visar vilka som var mest aktiva på hyresmarknaden under 2024 och som därmed också fick bostäder.

Rapporten visar på både utmaningar och lösningar, inte minst genom att lyfta fram de möjligheter som systemet med kötidsförmedling faktiskt rymmer när det kombineras med verktyg som reservationer och godkännandevillkor riktade mot särskilda grupper.



OM KÖTID SOM MÅTT PÅ EFTERFRÅGAN

Tid som kapital

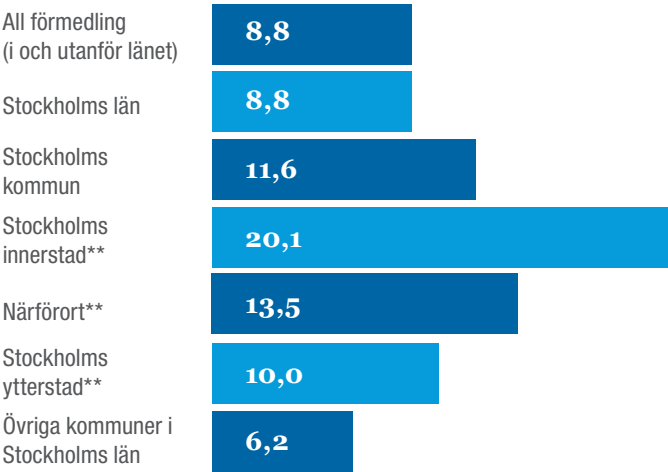
Det finns likheter mellan marknaderna för ägt och hyrt boende. När hyresrätter fördelas efter kötid används den ihopsparade tiden som ett slags kapital, liknande det ekonomiska kapital som används för att köpa bostadsrätter och småhus. Den som får en hyresrätt använder dock hela sitt ”kapital”, medan den som köper en bostad, åtminstone teoretiskt, kan välja att använda en del av sitt kapital.

Kötidsfördelningen

Bostadsförmedlingen i Stockholm har över 850 000 registrerade bostadssökande, med kötider som sträcker sig från enstaka dagar till över 40 år, som en konsekvens av att verksamheten har pågått länge. Se fördelningen överst på nästa sida. När en person växlar in sin kötid mot en bostad får just den bostaden ett kötidsvärde. På aggregerad nivå kan dessa värden användas för att beskriva attraktiviteten hos olika bostäder, utifrån faktorer som till exempel läge, hyresnivå, skick och storlek. Tabellen till höger illustrerar principen genom att visa hur skillnaderna i attraktivitet mellan olika geografiska indelningar speglas i kötiderna.

GENOMSNITTLIG KÖTID 2024*

Antal år per område

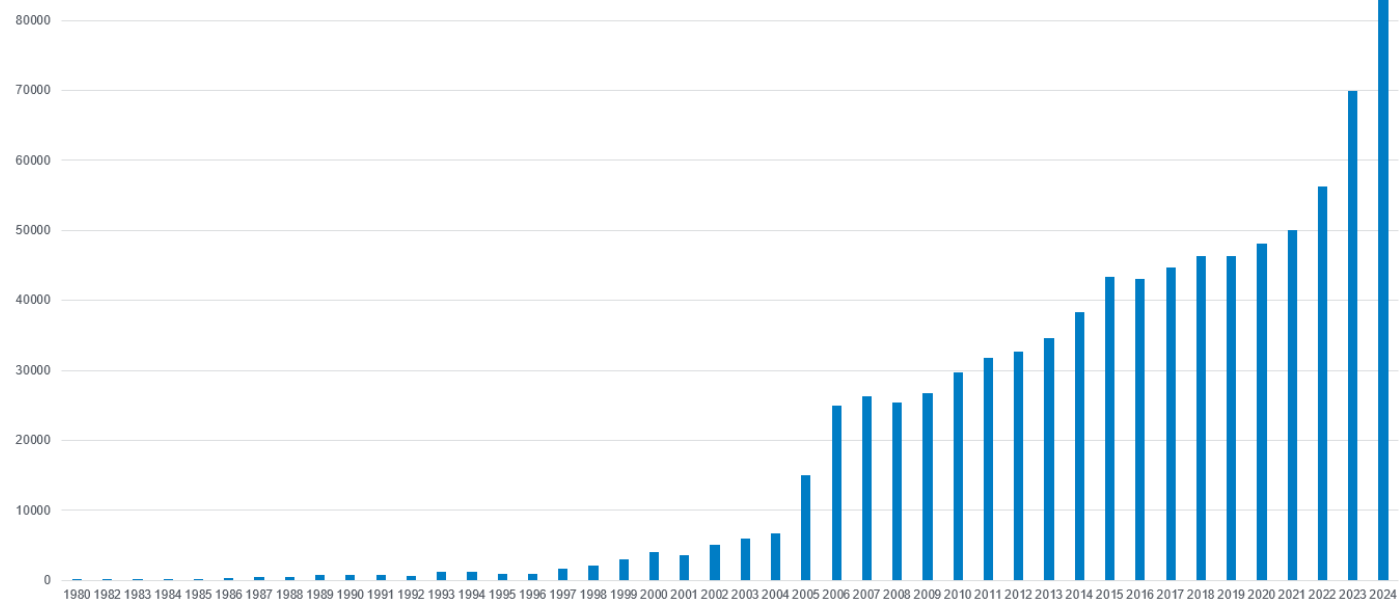


*Avser vanliga hyresrätter (ej kategoribostäder reserverade för vissa grupper)

**Ingår i Stockholms kommun

(Källa: 1)

KÖTIDSFÖRDELNING (ANTAL PERSONER PER REGISTRERINGSÅR)



(Källa: 1)

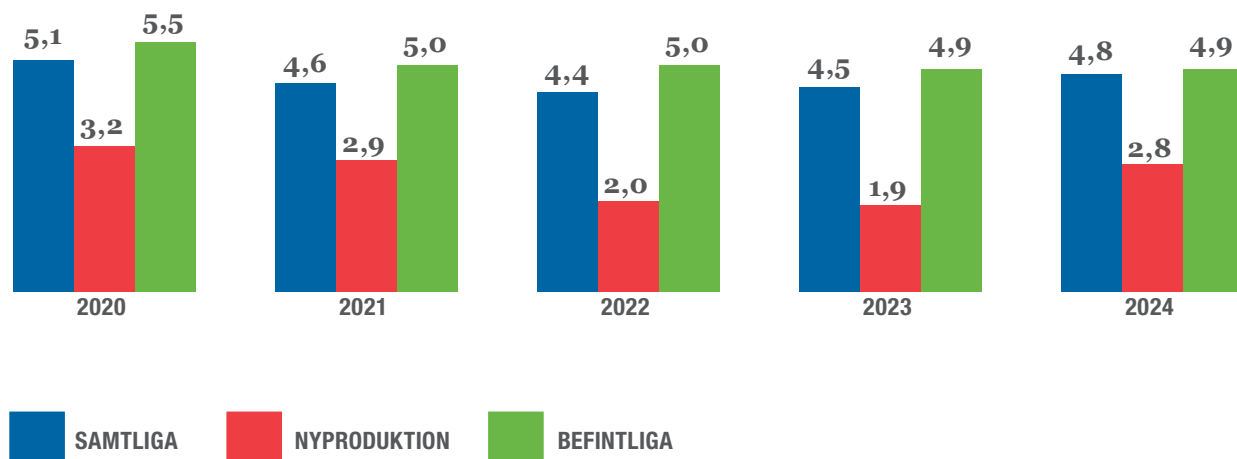
Den person som lägger sina kötidssår på en bostad gör ett aktivt val som visar hur högt hen värderar bostaden. Detta gör kötidss Statistik till en effektiv indikator på intresset för olika bostäder. En intresseanmälan är inte alltid bindande och har därmed ett lägre värde som mått på faktiskt intresse.

Omvärldsfaktorer återspeglas i kötiderna

Det är möjligt att få ännu mer nyanserade insikter genom att kombinera kötidss Statistik med kunskap om omvärldsfaktorer. Studentbostäder är ett illustrativt exempel på en bostadskategori som på kort tid har påverkats av många olika faktorer, vilket kan

utläsas i diagrammet nedan. Där syns hur efterfrågan minskade under pandemin när lärosätena övergick till distansundervisning. Trots det färdigställdes ett stort antal nya studentbostäder som redan var i produktion. Många studenter valde dock efter pandemin att bo hemma i stället för att flytta till en relativt dyr nybyggd studentbostad i ett mindre attraktivt läge. Det ledde till ett överutbud som gjorde att det blev svårare att hyra ut alla studentbostäder på marknaden. Under 2024 ser det ut som att efterfrågan ökade igen. Orsaken är dock framförallt att det fanns ett stort utbud av nybyggda studentbostäder i innerstaden, där lägets attraktivitet förklarar den största delen av kötidssökningen.

GENOMSNIITTLIG KÖTID FÖR STUDENTBOSTÄDER FÖRMEDELADE 2020–2024



(Källa: 1)



MINSKANDE NYPRODUKTION OCH SJUNKANDE EFTERFRÅGAN

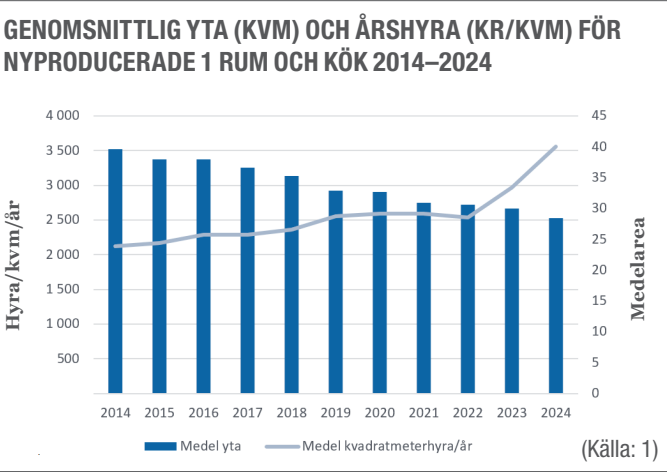
Volymer

Under 2023 färdigställdes 17 200 bostäder (både hyresrätter och ägt boende) i Stockholms län, vilket är fler än under något år sedan 1973 (källa: 3). Under 2024 minskade antalet färdigställda bostäder, vilket återspeglades hos Bostadsförmedlingen som förmedlade ungefär 700 färre nybyggda hyresrätter jämfört med 2023.

Sett till hela beståndet, med både nybyggda och befintliga hyresbostäder, förmedlades dock stora volymer under 2024. Bostadsförmedlingen förmedlade sammanlagt 20 424 bostäder. Tillsammans med de kommunala bostadsförmedlingarna i Uppsala, Kungsbacka, Sigtuna samt Boplats Väst, Boplats Växjö och Boplats Syd förmedlades över 45 000 bostäder (källa 4).

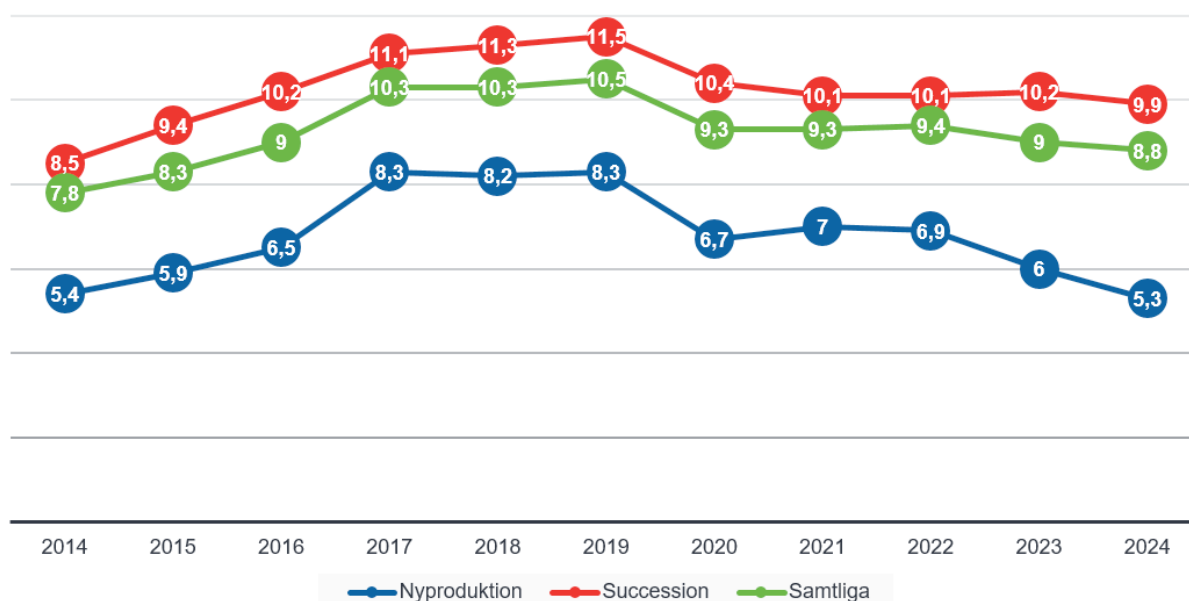
Så har nyproduktionen utvecklats

De senaste åren har ordet krympflation använts allt oftare för att beskriva varor som krymper i storlek utan att priset sänks på motsvarande sätt. Fenomenet syns även för bostäder och tycks ha förstärkts under de senaste årens kostnadskris.



I tabellen ovan kan man som exempel se hur nyproducerade enrumslägenheter som Bostadsförmedlingen har förmedlat har blivit allt mindre sedan 2015. Under samma period har den genomsnittliga kvadratmeterhyran ökat. Utvecklingen stannade upp under åren kring pandemin för att ta fart igen 2023 och 2024.

GENOMSnittlig KÖTID (ÅR) FÖR VANLIGA HYRESRÄTTER MED ORDINARIE FÖRMEDELING TILL BOSTADSKÖN 2014–2024



De kortaste kötiderna sedan 2015

I slutet av 2024 beskrev analysföretaget Evidens, i en rapport beställd av Sveriges Allmännytt, en situation med allt fler vakanser. I centralorter i stora regioner är vakansökningen framför allt koncentrerad till bostadsområdena med den relativt sett lägsta attraktiviteten. Det beskrivs som en effekt både av negativt flyttnetto, försvagad ekonomi bland hushållen, ROT-renoveringar och stor nyproduktion. (källa: 2).

En lägre efterfrågan syns även hos Bostadsförmedlingen. De senaste åren har de genomsnittliga kötiderna sjunkit (se diagrammet ovan) och är nu de kortaste på tio år. Nedgången är särskilt stor för nyproduktion. Det är förstås inte på grund av att bostäderna är nybyggda, utan hänger ihop med att många av dem har höga hyror och att de ibland ligger i mindre attraktiva lägen.

Hyresnivåernas genomslag

När man bryter ut kötiderna för olika hyresintervall framträder hyresnivåns betydelse tydligt (se diagrammet nedan). Den minskande efterfrågan, mätt i kötid, korrelerar med stigande hyresnivåer.

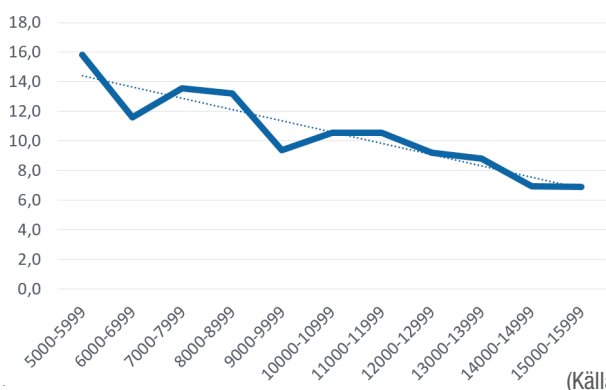
Fler faktorer än kostnaden påverkar efterfrågan

En tendens under 2024 var att det inte bara var de högst hyres-satta bostäderna som hade en vikande efterfrågan. Under 2024 sjönk efterfrågan, mätt i kötid, även på bostäder med mer normala successionshyror. Detta kunde till exempel ses i Nynäshamn, Järfälla, Haninge och Södertälje. Det är inga stora förändringar, men en sjunkande genomsnittlig kötid är ett tydligt tecken på en svagare marknad i en region där man tidigare under lång tid har sett stigande snittkötider i alla stadsdelar och kommuner. Förklaringen är sannolikt att efterfrågan påverkas både av stor nyproduktion under senare år och negativa flyttnetton till Stockholmsregionen. Det leder till att trycket på bostäder sjunker och då viker efterfrågan mest i mindre centrala lägen.

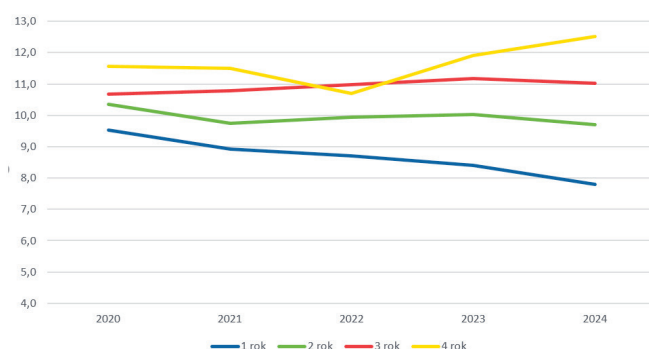
Små lägenheter tappar i attraktivitet

Ett annat tydligt tecken är att efterfrågan har sjunkit på små lägenheter. Det syntes redan under 2023 och förra året förstärktes trenden. Den genomsnittliga kötiden på 1 rum och kök var förra året 7,8 år att jämföra med 9,5 år år 2020. Under samma period har efterfrågan på 4 rum och kök ökat med ungefär 1 år.

GENOMSnittlig KÖTID (ÅR) PER HYRESINTERVALL (KR/MÅNAD) FÖR 3 ROK, 70–79 KVM UNDER 2024



KÖTID (ÅR) FÖR OLIKA RUMSSTORLEK 2020–2024



AVSER VANLIGA HYRESRÄTTER FÖRMEDELADE TILL BOSTADSKÖN I HELA REGIONEN

(Källa: 1)



UNGA GYNNAS AV FLERA FAKTORER PÅ HYRESMARKNADEN

Så fördelas Stockholms hyresrätter

Hyresbostäder är en begränsad resurs och därför har det uppstått olika sätt att fördela dem. Utöver kötidsförmedling, som är det vanligaste sättet, förekommer bland annat lotterier, olika varianter av "först till kvarn"-lösningar eller att fastighetsägaren väljer helt fritt. Inget system skapar fler bostäder eller ger fler människor möjlighet att flytta in i en hyresrätt, men de kan påverka vilka chanser olika grupper har.

Vilka som ska få tillgång till Stockholms hyresrätter är föremål för debatt. Ungdomar, studenter, nyanlända, hemlösa och arbetskraftsinvandrare är några av grupperna som brukar beskrivas som särskilt behövande. De har ofta relativt korta kötider, eller ingen kötid alls, vilket gör att de kan verka särskilt missgynnade av köförmedlingssystemet. Bostadsförmedlingen har ju funnits så länge att det finns personer som har hunnit samla på sig långa kötider. De längsta ihopsparade kötiderna säger dock ingenting om hur lång kötid som faktiskt behövs för en enskild bostad. De kortaste kötiderna räknas i enstaka dagar.

De unga sticker ut i statistiken över aktiva

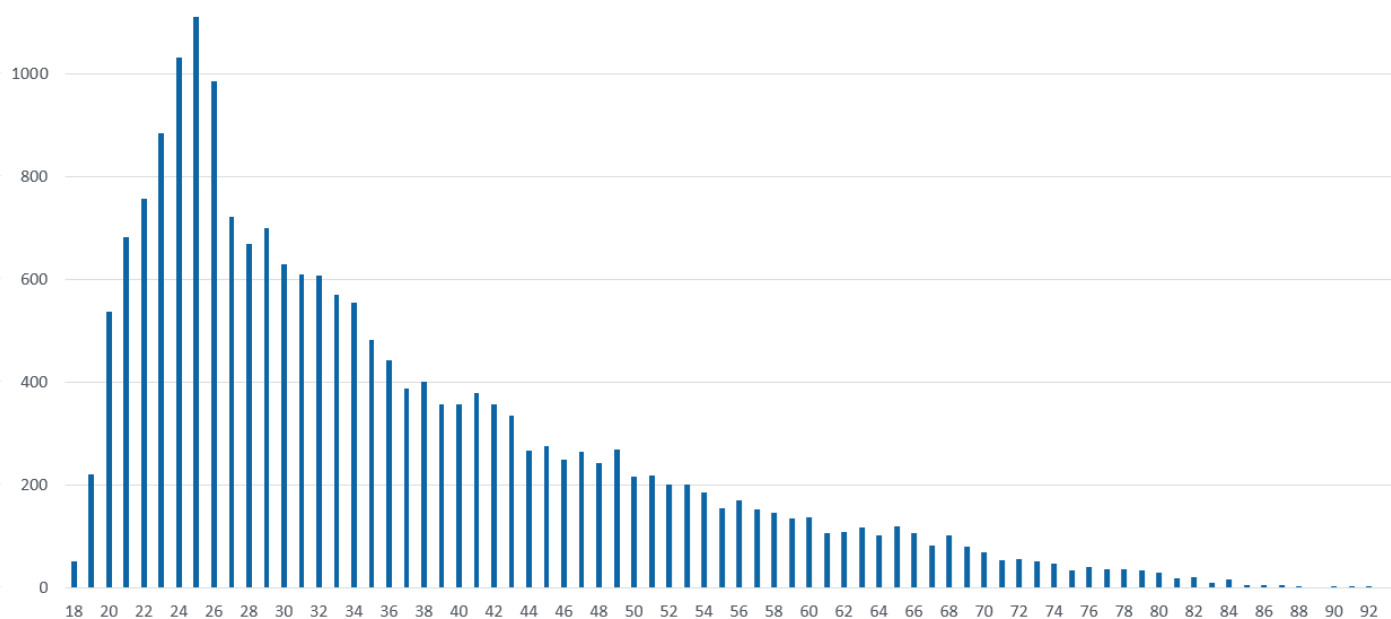
Under 2024 gjorde var femte registrerad bostadssökande hos Bostadsförmedlingen minst en intresseanmälan. De aktiva är dock inte jämnt fördelade över åldrarna. Det är i stället de yngsta åldersgrupperna som är mest aktiva. De som är 30 år eller yngre utgör 29 procent av bostadskön, men de utgör 37 procent av alla som sökte bostäder under 2024.

UNDER 2024 FÖRMEDELADE
BOSTADSFÖRMEDELINGEN

1 451

BOSTÄDER MED KÖTIDER UNDER 1 ÅR

FÖRMEDELADE BOSTÄDER 2024 (ALLA LÄGENHETSTYPER, ANTAL PERSONER/ÅLDER)



(Källa: 1)

Unga är överrepresenterade bland de som får en bostad

De äldsta personerna i bostadskön har vanligtvis också de längsta kötiderna. De har därmed egentligen bäst chanser att få en lägenhet. Trots det förmedlas flest bostäder till yngre personer. Att det förhåller sig så kan till stor del förklaras av skillnaderna i behov som får de unga att bli mer aktiva på bostadsmarknaden. Den som inte söker någon bostad kan inte heller få någon och står därmed inte heller i vägen för någon som är aktivt bostadssökande.

I diagrammet ovan syns åldrarna på alla som fick en bostad genom Bostadsförmedlingen under 2024. Mönstret är återkommande från år till år och visar att unga i större utsträckning är de som får bostäderna.

Under 2024 förmedlades 44 procent av alla bostäder till personer som var 30 år eller yngre, 27 procent av bostäderna förmedlades till 18–25-åringar och 12 procent till gruppen 55+.

Riktade insatser ökar chanserna ytterligare

Att unga är överrepresenterade bland de som får en bostad beror dock inte bara på att gruppen är mer aktiv än genomsnittet. De gynnas även av att många fastighetsägare viker bostäder åt dem genom reservationer och särskilda godkännandevillkor.

På så sätt kan bostäder styras mot olika grupper. Det behöver inte vara ungdomar utan kan även vara exempelvis seniorer, studenter eller låginkomsttagare. Om flera personer i samma målgrupp vill ha samma bostad är det hos kommunala bostadsförmedlingar kötiden som blir den utslagsgivande faktorn. Därmed blir urvalsprocessen transparent trots att bostäderna är avsedda för en särskild målgrupp.

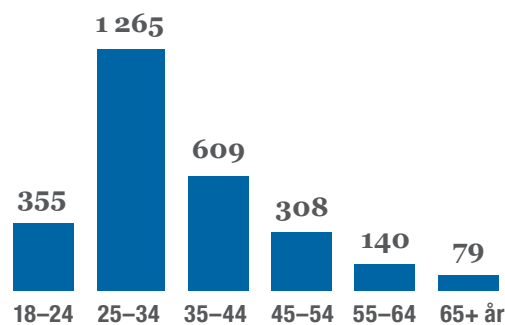
Jämförelse inom Stockholms stad

Bostadsförmedlingen förmedlade 12 133 bostäder i Stockholms stad (det vill säga inom kommunen) under 2024. Av dem förmedlades 5 253 till personer som var 30 år eller yngre och 1 664 till personer som var 55 år eller äldre.

De äldre lämnar nyproduktionen åt de yngre

Det behövs generellt sett kortare kötider för nyproducerade bostäder än för successionsbostäder. Ett annat sätt att formulera det är att nyproducerade bostäder oftare förmedlas till personer som har kortare kötider. Om man ser på nybyggda vanliga hyresrätter i hela Stockholmsregionen, förmedlades 41 procent av dem till personer som var 30 år eller yngre under 2024. Gruppen 55+ fick endast 8 procent av de nybyggda hyresrätterna. Detta hänger troligen ihop med att hyresnivåerna är högre än vad den gruppen är beredd att betala.

ANTAL PERSONER SOM FICK EN NYPRODUCERAD VANLIG HYRESRÄTT 2024 (ANTAL/ÅLDERSSPANN)



(Källa: 1)

Se även
bostad.stockholm.se/statistik