

BOSTADSFÖRMEDLINGENS HYRESMARKNADSRAPPORT 2025



INNEHÅLL

Inledning: En tudelad hyresmarknad	3
Fortsatt trögt med nyproduktion	4
Men inte längre bara nyproduktion...	5
... och fortfarande lång väntan i innerstan	6
Studentbostäder – en marknad mer i balans	7

KÄLLOR

Egna källor

1. Bostadsförmedlingens databas 2025

BILDER

Sidorna 1, 3, 5, 6 och 7: 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: EN TUDELAD HYRESMARKNAD

Förra årets hyresmarknadsrapport beskrev en annorlunda situation, jämfört med tidigare år, där förmedlingen av hyresrätter, främst nybyggda, gick trögare än vanligt. De främsta orsakerna var ett stort utbud av nyproducerade bostäder i kombination med ekonomiskt pressade hushåll. År 2025 kännetecknas av ungefär samma situation men med tydligare konturer – efterfrågan på nyproduktion var låg och även successionsbostäder i ytterområden var svårare att hyra ut.

Parallellt är det fortfarande mycket långa kötider till centralt belägna hyresrätter med låg hyra. För ett par år sedan förmedlades den första bostaden där den bostadssökande hade varit registrerad i mer än 40 år. Sammantaget går det alltså att få en hyresrätt idag tämligen fort, om än inte i de områden som anses mest attraktiva och till en hög hyra, samtidigt som väntetiden till centralt belägna bostäder med överkomlig hyra är mycket lång.

Tittar man på marknaden för studentbostäder ser vi att utbudet är allt mer i linje med efterfrågan. Idag är det betydligt lättare att hitta en studentbostad i regionen än det

var för några år sedan. Kötiderna sjunker och är nästintill obefintliga i vissa områden.

Syftet med rapporten

Bostadsförmedlingen i Stockholm startade 1947 och har sedan dess samlat kunskap om hyresmarknaden i regionen. Med snart 900 000 registrerade bostadssökande och över 20 000 förmedlade bostäder om året kan vi med god precision beskriva både historisk utveckling och aktuellt marknadsläge.

Om statistiken

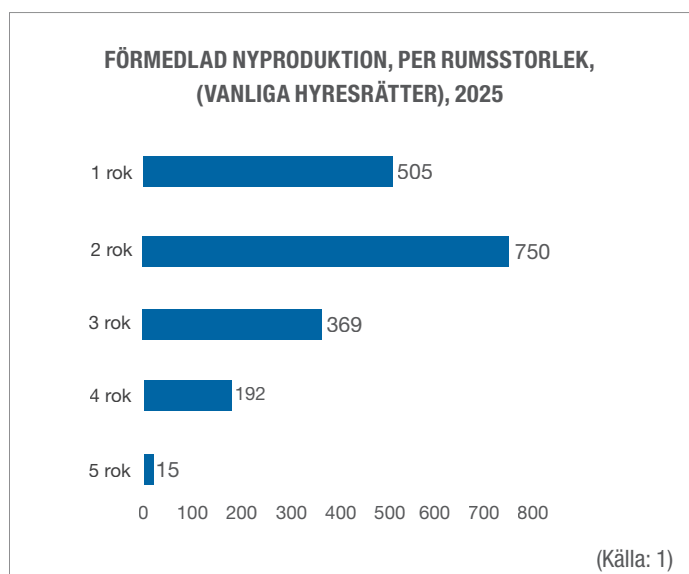
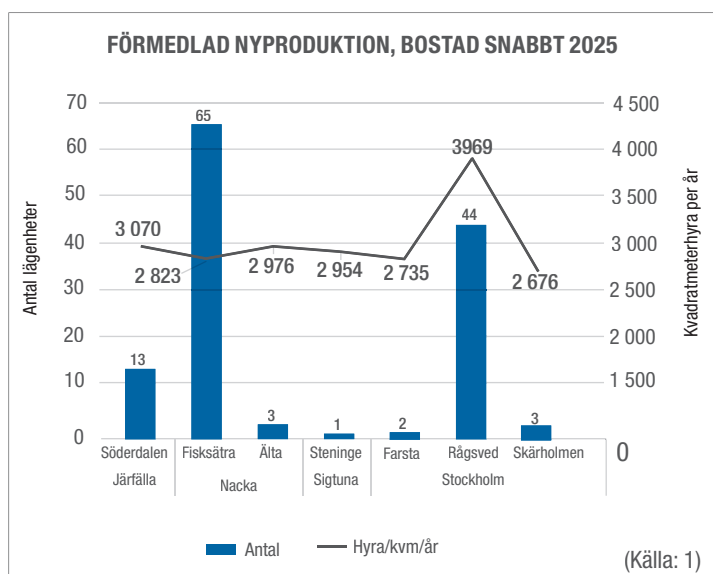
Det data som genereras av förmedlingen av bostäder kan användas för att analysera variation i efterfrågan. När hyresrätter fördelas efter kötid används den hopsparat tiden som ett slags kapital. Den bostadssökande gör en värdering vid samma ögonblick han eller hon tackar ja till en bostad. Antal köar blir därmed ett betalningsmedel med vars hjälp det går att utläsa preferenser. På aggregerad nivå kan kötidsdatat användas för att beskriva attraktiviteten hos olika bostäder och områden, utifrån faktorer som till exempel läge, hyresnivå och storlek.

FORTSATT TRÖGT MED NYPRODUKTION

Under 2025 sjönk antalet färdigställda bostäder i Stockholm såväl som i riket som helhet, vilket återspeglades hos Bostadsförmedlingen som förmedlade ungefär 1 200 färre nybyggda hyresrätter jämfört med 2024. Det minskade utbudet har inte inneburit en återhämtning i efterfrågan av nyproduktion. Snarare har det varit ett tämligen svalt intresse från de bostadssökande under hela 2025 och många av de nybyggda bostäderna förra året omannonserades flera gånger för att sedan läggas i förmedlingstypen Bostad snabbt. Förra året förmedlades ca 300 nybyggda hyresrätter med kötider under ett år.

Diagrammet nedan visar bostäderna som förmedlades i Bostad snabbt under 2025. Hyresnivåerna var mellan 2 600 – 3 900 kr/kvm år. Det kan jämföras med snittet för successionsbostäder under samma tid och i samma områden som var 1 700 – 2 400 kr/kvm.

Bostad snabbt =
en förmedlingskategori som skapades 2023 för att underlätta uthyrningen av vissa bostäder. Den som får en lägenhet via Bostad snabbt behåller sin ihopsamlade kötid.



När det kommer till nyproduktion är det inte ovanligt med tillfälliga utbudsöverskott om projektet är stort och många bostäder släpps på marknaden under kort tid. Antalet hushåll med betalningsförmåga och vilja att bo på den specifika platsen tar slut och behöver "fyllas på" i takt med att nya flyttströmmar skapas.

Något som är tydligt är att efterfrågan avtar mest på små, nybyggda, lägenheter. Medelkötiden för en nybyggd etta var 3,9 år 2025 att jämföra med 6,3 år 2020. En förklaring är att det har byggts väldigt många små bostäder under senare år. Enligt länsstyrelsen i Stockholms rapport Läget i länet 2024 har 64 procent av alla färdigställda bostäder i

flerbostadshus bestått av 1 och 2 rok sedan 2015. Det återspeglas i Bostadsförmedlingens utbud av nyproduktion där majoriteten av bostäderna var 1 och 2 rok förra året. Utöver den stora mängden nyproducerade smålägenheter under senare år är sannolikt målgruppen i sig också en förklaring till den sjunkande efterfrågan. Intressenter till små bostäder är i regel unga, just den målgrupp som kanske har svårare än andra att klara nyproduktionshyrorna.

De bitvis mycket långa kötiderna på succession i delar av regionen visar att behovet och efterfrågan på hyresrätter finns medan däremot viljan och betalningsförmågan delvis saknas för de högre hyror som nyproduktion innebär.



MEN INTE LÄNGRE BARA NYPRODUKTION...

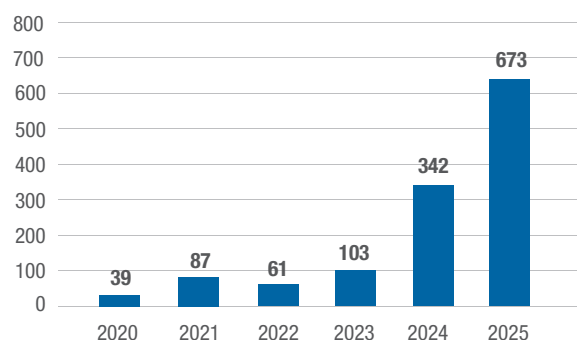
För drygt ett år sedan, i slutet av 2024, beskrev analysföretaget Evidens, i en rapport beställd av Sveriges allmännytt, en situation med allt fler vakanser i landet. Det förklarades som en effekt både av negativt flyttnetto, försvagad ekonomi bland hushållen, ROT-renoveringar och stor nyproduktion. Att hushållen har haft en ansträngd situation sedan 2022 innebär, som nämnts, utmaningar kopplat till nyproduktion. Men tendenser finns att efterfrågan även mattas på bostäder med lägre hyra i det äldre beståndet. Den genomsnittliga kötiden på successionsbostäder har sjunkit kontinuerligt från 10,4 år 2020 till 9,6 år 2025.

I vissa delar av länet är medelkötiden långt ifrån 9 år och förra året fick bolaget lämna tillbaka ett stort antal bostäder till fastighetsägaren på grund av brist på spekulanter.

Tydligast är den avtagande efterfrågan i länets yttre delar, till exempel i Södertälje, Sigtuna, Haninge och Järfälla. Nybyggda bostäder ingår inte i materialet men hyran är en stor förklaring till att bostäder saknar intressenter. Rensar man för bostäder med högre hyror och sätter ett maxtak på 2 000 kr/kvm/år så återstår fortfarande ett antal lägenheter. Till vänster ses de 10 kommuner med flest bostäder inom den kategorin.

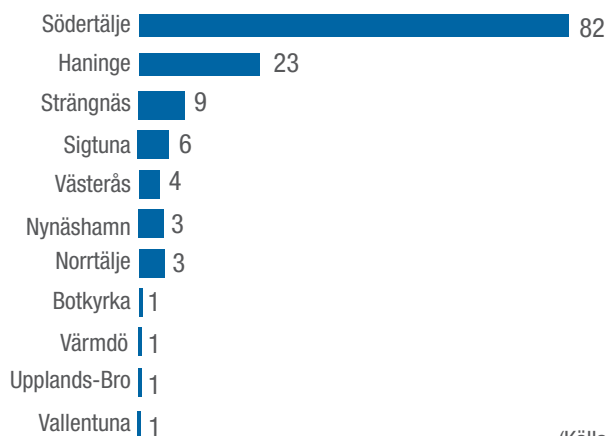
En situation där bostäder med en låg till medelhög hyra inte hyrs ut är relativt nytt och ett tecken på en avtagande efterfrågan som hänger ihop med förklaringsfaktorerna ovan. När trycket sjunker viker efterfrågan först i mindre centrala lägen.

AVREGISTRERADE BOSTÄDER – BRIST PÅ SPEKULANTER, SUCCESSION, 2025



(Källa: 1)

AVREGISTRERADE BOSTÄDER –
BRIST PÅ SPEKULANTER, MAXHYRA 2 000 KR/KVM/ÅR, 2025



(Källa: 1)



... OCH FORTFARANDE LÅNG VÄNTAN I INNERSTAN

Samtidigt som vi ser uthyrningssvårigheter på vissa håll är det fortfarande mycket långa väntetider på många andra. Bostäder med låg hyra blir än mer attraktiva i sämre tider och medelkötiden på successionsbostäder med en maxhyra om 2 000 kr/kvm/år har ökat sedan 2020 trots att den totala medelkötiden har sjunkit under samma period.

I centrala lägen där tillgången på hyresrätter är låg är trycket också fortsatt mycket stort. I september 2024 bröts 40-års-svallen och den första bostaden med en kötid på över 40 år förmedlades på Lützengatan, Östermalm. Den fick tre efterföljare, på Södermalm och i Vasastan, under 2025. De långa kötiderna är en spegling av attraktivitet kombinerat med lågt utbud. Av knapp 21 000 förmedlade bostäder förra året var drygt 800 innerstadslägenheter (vanliga hyresrätter).

Sedan är långa kötider också en följd av att Bostadsförmedlingen har funnits länge och att möjligheten att börja samla kötid nu har funnits i drygt 40 år.

LÄNGST KÖTIDER PÅ FÖRMEDLADE, VANLIGA HYRESRÄTTER, 2025

STADSDEL	ADRESS	KÖTID (ÅR)
SÖDERMALM	MOSEBACKE TORG	41,4
VASASTADEN	FREJGATAN	41,0
SÖDERMALM	TENGDAHLSGATAN	40,8
ASPUDDEN	TORSTEN ALMS GATA	39,7
SÖDERMALM	DRAKENBERGSGATAN	39,5
BAGARMOSSEN	STÅNGÅVÄGEN	39,4
SÖDERMALM	BASTUGATAN	39,4
SÖDERMALM	MOSEBACKE TORG	39,0
KRISTINEBERG	OLOF DALINS VÄG	38,7
VASASTADEN	SVEAVÄGEN	38,5

(Källa: 1)

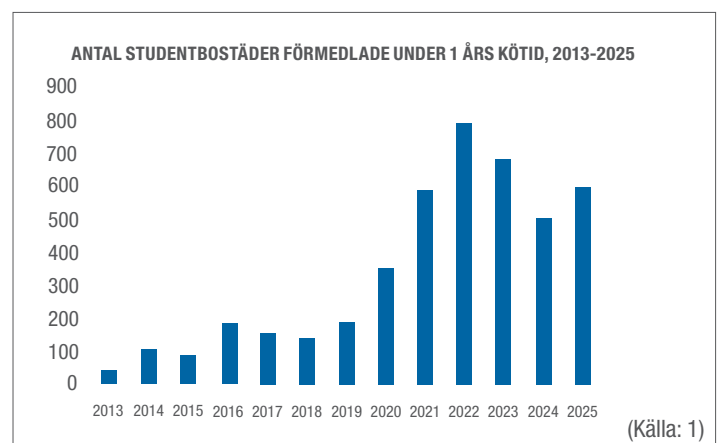


STUDENTBOSTÄDER – EN MARKNAD ALLT MER I BALANS

Under de senaste tio åren har det färdigställts en stor mängd studentbostäder i länet. Det är delvis tack vare Sthlm6000+, ett projekt i Stockholmsregionen som startade 2013, med målet att bygga minst 6000 nya studentbostäder fram till 2017, och som involverade byggherrar, kommuner, lärosäten och olika organisationer. Den höga nivån på byggandet har gett effekt vilket är väl synligt hos Bostadsförmedlingen där kötiden som krävs för en studentbostad har sjunkit. Under förra året förmedlades 580 studentbostäder med under ett års kötid och det är idag möjligt att få en studentbostad efter att ha varit registrerad i bostadskön i en vecka.

Studentbostäder som kräver mycket kort kötid handlar främst om bostäder med hög hyra men vi ser även att äldre studentbostäder med mer normal successionshyra emellanåt är svåra att hyra ut. Under förra året var det 153 studentbostäder med en maxhyra om 6000 kr/mån som förmedlades med en kötid under ett år. De bostäderna låg i Kista, Tensta, Flemingsberg och några

spridda i Barkarby och Stuvsta. Det är främst det faktum att det finns bostäder med överkomlig hyra och där kötiden som krävs är mycket kort som visar att boendesituationen för studenter inte längre är alarmerande.



Se även
bostad.stockholm.se/statistik