

Hur länge får man vänta på en lägenhet i allmännyttan?

Delrapport x Köläget
Allmännyttan & bostadsbyggandet
Sveriges Allmännyttan 2024

Köläget

Kort kötid till nybyggda lägenheter

Den hyresgäst som vill ha en nybyggd lägenhet behöver i regel inte köa särskilt länge. 70 procent av bostadsföretagen som bygger nytt har kötider under ett år.

En tredjedel av bostadsföretagen har en genomsnittlig kötid som än kortare än ett år även i det äldre bostadsbeståndet. Men i storstäderna är den kötiden oftast över fem år.

Hur lång kötiden är för att få en bostad i Sveriges Allmännyttas medlemsföretag ger information om hur utbud och efterfrågan ser ut på bostadsmarknaden och hur situationen ser ut för potentiella hyresgäster. I Hyresmarknadsenkäten ingår frågor om hur lång den genomsnittliga kötiden är hos bostadsföretaget, hur snabbt det är möjligt att få en ny bostad samt hur lång kötiden kan vara – både avseende det befintliga beståndet och i nyproduktionen.

Den genomsnittliga kötiden följer samma mönster som bostadsbolagens bedömning av efterfrågan på bostadsmarknaden, det vill säga där det finns ett underskott är även kötiden lång. Men det finns även en hel del orter där kötiden är relativt kort och det där det går att få en lägenhet inom ett år.

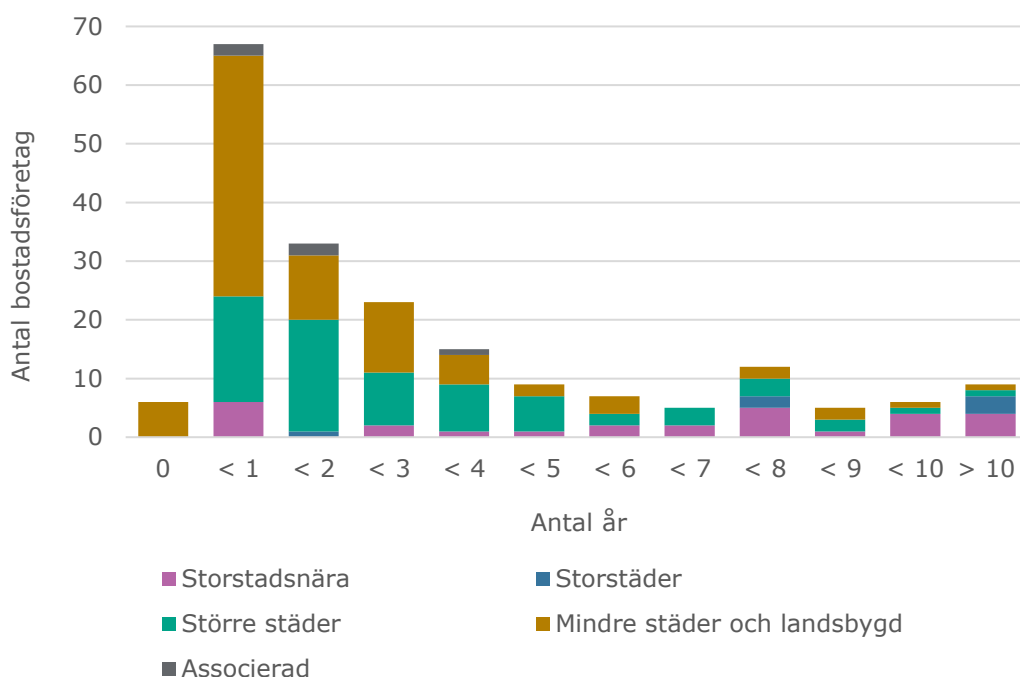


Ofta kort kötid i befintligt bestånd i mindre städer

I det befintliga beståndet har en stor andel bostadsföretag lägenheter med relativt kort kötid. Dessa företag ligger till stor del i mindre kommuner, men flera återfinns även i större städer.

Den genomsnittliga kötiden anger hur lång kötiden är för en hyresgäst i respektive bostadsföretag.

Kötid i befintligt bestånd



Histogram över genomsnittlig kötid i det befintliga beståndet. Indelat i färger över hur kötiden fördelas i de olika kommuntyperna samt antal bostadsföretag. Förklaringsbeteckningen associerad står för Sveriges Allmännyttas associerade medlemsföretag, som är privatägda bostadsbolag med bostadsbestånd i flera olika kommuner och som därför redovisas separat.

Vid en jämförelse mellan åren i det befintliga beståndet framkommer att det inte skett några större förändringar av kötiderna. Analysen avser lägenheter i det befintliga beståndet i sin helhet och utesluter inte att det har skett förändringar i kötider i olika delar inom en ort eller en stad, exempelvis i centralort eller förort.

Jämförelse av kötid i befintligt bestånd

	2021			2022		
	1 år	2–5 år	Över 5 år	1 år	2–5 år	Över 5 år
Storstäder	1	2	4	0	1	5
Storstadsnära	4	1	13	6	4	18
Större städer	17	37	11	18	42	12
Mindre städer och landsbygd	45	28	5	47	30	9
Associerad medlem	1	2	0	2	3	0

Genomsnittlig kötid i det befintliga beståndet fördelat på tre intervall under åren 2021 och 2022. Tabellen visar antal bostadsföretag i respektive intervall och kommungrupp.

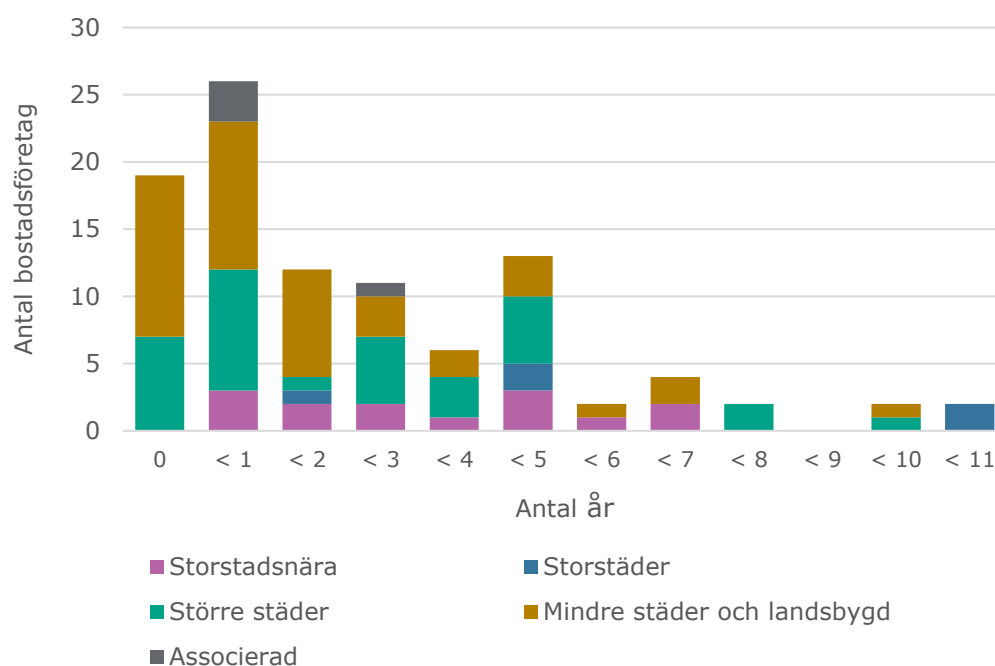
Summerat om kötid i det befintliga beståndet

- **I 73 av 218 svarande bostadsföretag är den genomsnittliga kötiden mindre än ett år. Dessa företag finns främst i större städer samt mindre städer och landsbygd.**
- **I 15 bostadsföretag är kötiden över fem år. Merparten av dessa bolag finns i storstäderna.**

Kort kötid för nyproducerad lägenhet i alla kommuntyper

Kötiden i nyproduktion är relativt kort och det går att få en lägenhet på under ett år i alla kommuntyper.

Genomsnittlig kötid för nyproducerade lägenheter



Histogram över genomsnittlig kötid i nyproduktionen. Indelat i färger över hur kötiden fördelas i de olika kommuntyperna samt antal bostadsföretag. Förklaringsbeteckningen associerad står för Sveriges Allmännyttas associerade medlemsföretag, som är privatägda bostadsbolag med bostadsbestånd i flera olika kommuner och som därför redovisas separat.



En jämförelse mellan åren visar små förändringar av kötiderna i nyproduktionen. Analysen avser lägenheter i nyproduktion i sin helhet och utesluter inte att det har skett förändringar i kötider i olika delar inom en ort eller en stad, exempelvis i centralort eller förort.

Jämförelse av kötid i nyproduktion

	2021			2022		
	1 år	2–5 år	Över 5 år	1 år	2–5 år	Över 5 år
Storstäder	1	2	3	0	3	2
Storstadsnära	2	5	5	3	8	3
Större städer	18	19	7	16	14	3
Mindre städer och landsbygd	26	10	2	23	16	4
Associerad medlem	2	0	0	3	1	0

Genomsnittlig kötid i nyproduktion fördelat på tre intervall under åren 2021 och 2022. Tabellen visar antal bostadsföretag i respektive intervall och kommungrupp.

Värt att ha i åtanke vid jämförelser av kötid mellan nyproduktion och befintligt bestånd är att det befintliga beståndet består av betydligt fler lägenheter än vad som finns i nyproduktion. Det totala antalet bostadsföretag som bygger och därför har nyproducerade lägenheter i sitt bestånd att erbjuda är också färre än antalet bostadsföretag med äldre bestånd. Det innebär att utbudet av nyproducerade lägenheter är väsentligt mindre i alla kommuntyper än utbudet av lediga bostäder i det befintliga beståndet.

Summerat om kötid i nyproduktionen

- **I 49 av de 71 bostadsföretag som svarat att de har nyproduktion går det att få en nyproducerad lägenhet inom ett år. Den största delen av dessa lägenheter ligger i större städer och i kommungruppen mindre städer och landsbygd.**

Om faktorer som påverkar köstatistiken

Bostadsföretagen som finns i storstäder är få men har många lägenheter. I kommungruppen mindre städer och landsbygd ingår många bostadsföretag men dessa har färre lägenheter i sina respektive städer. I tabellen nedan visas hur många enkätbesvarande företag som finns i varje kommungrupp och hur många lägenheter som finns inom varje grupp.

Eftersom antalet företag som besvarar enkäten varierar något mellan åren ska jämförelserna tolkas som en generell slutsats med syftet att påvisa trender. Det är heller inte alltid exakt samma företag som besvarar enkäten.

Kommungrupp	Antal företag	Antal lägenheter i befintligt bestånd	Antal lägenheter i nyproduktion
Storstäder	6	127 405	1 120
Storstadsnära	31	101 490	720
Större städer	77	240 581	1 259
Mindre städer och landsbygd	97	157 874	1 127
Associerad medlem	6	91 881	2 905
Totalt	217	719 231	7 131

Listan visar antal bostadsföretag som besvarat 2023 års hyresmarknadsenkät samt hur många lägenheter dessa företag har totalt.

Vad beror bostadsunderskottet på? Några svar ur enkäten:

”Fortfarande många som står i kö men vi märker att det blir svårare att hyra ut, framför allt nyproduktion med relativt höga hyror”

Thorbjörn Hammerth, vd Familjebostäder i Göteborg

”Efterfrågan är större än utbudet på äldre lägenheter och lägenheter byggda med investeringsstöd. Vår bedömning är att nyproducerade lägenheter utan investeringsstöd endast kan hyras ut till en liten del av dem som faktiskt söker lägenhet.”

Martin Hellgren, vd Orustbostäder

”Vi har ett underskott på bostäder eftersom vi fortsatt ser ett högt söktryck på lediga objekt i befintliga beståndet. I nyproduktionen är intresset svagare men det är fullt uthyrt till dags dato.”

Raymond Paska, vd Vätterhem

”Den allmänna bostadsbristen i Göteborgsregionen. Underskott generellt plus att alla inte har råd med de dyrare lägenheterna.”

Kommungruppsindelning

Enligt SKR 2017

Vår indelning	Huvudgrupp	Kommungrupp	Kort definition	Antal
Storstad	Storstäder och storstadsnära kommuner	Storstäder	Minst 200 000 invånare i kommunens största tätort	3
Storstadsnära		Pendlingskommun nära storstad	Minst 40 procent utpendling till storstad eller storstadsnära kommun	43
Större städer	Större städer och kommuner nära större stad	Större stad	Minst 40 000 invånare och mindre än 200 000 invånare i kommunens största tätort	21
		Pendlingskommun nära större stad	Minst 40 procent utpendling till större stad	52
		Lågpendlingskommun nära större stad	Mellan 25 och 39 procent utpendling till större stad	35
Mindre städer/ Landsbygd	Mindre städer/ tätorter och landsbygds- kommuner	Mindre stad/tätort	Minst 15 000 invånare och mindre än 40 000 invånare i kommunens största tätort	29
		Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	Minst 30 procent ut- eller inpendling till mindre stad/tätort	52
		Landsbygdskommun	Mindre än 15 000 invånare i kommunens största tätort, lågt pendlingsmönster	40
		Landsbygdskommun med besöksnäring	Landsbygdskommun med minst två kriterier för besöksnäring, dvs antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/ hotell/ restaurang i förhållande till invånarantalet.	15

Sveriges Allmännyttas hyresmarknadsrapport undersöker efterfrågeläget på hyresmarknaden. Rapporten analyserar också byggtakt i relation till efterfrågan för att ta reda på om allmännyttan lyckas skapa ett utbud som möter efterfrågan.

Syftet med rapporten är att ge Sveriges Allmännyttas medlemsföretag underlag för beslut om bostadsföretaget bör bygga mer – eller inte – utifrån efterfrågeläget. Ett ytterligare syfte är att identifiera strukturella hinder och rikta åtgärder till politiken.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se