



BOSTADSFÖRMEDLINGEN
2023

b

FÖRMEDLADE BOSTÄDER 2023

Förmedlade bostäder	
Antal per fastighetstyp	
Befintliga bostäder	16 688
Nybyggda bostäder	4 063
Antal per ägartyp	
Privata bolag	11 636
Stockholms kommunala bolag	7 420
Kommunala bolag i övriga kommuner	1 695
Antal per bostadstyp	
Vanliga hyresrätter	13 074
Studentbostäder	3 586
Ungdomsbostäder	2 245
Korttidskontrakt	1 434
Seniorbostäder	368
Övriga bostadstyper	44

Källa: Bostadsförmedlingens databas 2023

Genomsnittlig kötid*	
Kötid per område	
Hela regionen***	9,0 år
Stockholms län	9,0 år
Stockholms kommun	12,5 år
Stockholms innerstad**	17,8 år
Närförort**	15,2 år
Stockholms yttre stad**	11,1 år
Övriga kommuner i Stockholms län	6,3 år
Kötid per antal rum	
1 rum	6,9 år
2 rum	9,2 år
3 rum	10,4 år
4 rum	10,7 år
5 rum	14,1 år
Kötid per fastighetstyp	
Befintliga bostäder	10,2 år
Nybyggda bostäder	6,0 år

20 751
förmedlade bostäder.

34 %
av samtliga bostäder
förmedlade till bostadskön
under 2023 hade en
kötid kortare än 5 år.

*Avser vanliga hyresrätter (ej kategoribostäder)

**Ingår i Stockholms kommun

***I och utanför Stockholms län

INNEHÅLL

Förmedlade bostäder 2023	2
Rapport från hyresmarknaden (vd har ordet)	4–5
En bostadsförmedling i tiden Hur såg efterfrågan ut 2023?	6–7
En central del av hyresmarknaden i Stockholms stad	8–9
Stockholms innerstad lockar	10–11
Där nya bostäder växer fram	12–13
Järva i fokus	14–15
En samlande kraft (styrelseordföranden har ordet)	16–17
Att lära känna sina kunder De bostadssökande 2023	18–19

Foto: Jonas Järmén, Militon; Peter Hoelstad, Agent Molly & Co; Stefan Ek, Le Studio; Janne Höglund; Kajsa Göransson; Getty Images

RAPPORT FRÅN HYRESMARKNADEN

Bostadsförmedlingen är länken mellan bostadssökande och fastighetsägare i Stockholmsregionen. Vi förmedlar lediga hyresbostäder utan eget vinstintresse och vår vision är att vara det självklara valet för en effektiv och rättvis bostadsförmedling.

Det är en vision som förpliktigar, men vi har god hjälp av att vara en del av Stockholms stad. Det innebär att vi förmedlar alla lediga hyresrätter hos stadens kommunala bostadsbolag. Dessutom finns det ett flertal kommunala bostadsbolag i övriga länet som också använder våra tjänster och bidrar till rörligheten

i vår gemensamma region. Under 2023 förmedlade vi sammanlagt 9 115 bostäder åt olika kommunala bostadsbolag.

Ännu fler, 11 636 stycken, förmedlade vi åt de cirka 200 privata bostadsbolag som lämnade bostäder till oss under året. Vi är stolta över förtroendet och tack-samma för att de är med och bidrar till att samla så många lediga bostäder på ett och samma ställe.

Under 2023 möjliggjorde alla dessa fastighetsägare att vi för första gången passerade 20 000 förmedlade bostäder. Närmare bestämt 20 751 stycken. Det innebär att fler än 41 000 personer kunde flytta in i ett nytt hem som vi hade förmedlat.



Den andra sidan av 2023 var dystrare. Krig i vårt när-
område, inflation, byggkris och privatekonomisk oro
påverkade på olika sätt och efterfrågan på framförallt
nyproducerade bostäder avtog. I sådana tider kan det
vara extra viktigt med en samlad och transparent
hyresmarknad. Vi är övertygade om att vi tillsammans
med Stockholms fastighetsägare skapar de bästa möj-
liga förutsättningarna i det här utmanande läget.

I den här årsberättelsen delar vi med oss av statistik
och insikter från det händelserika året som gått.
Genom att vi förmedlar cirka 75 procent av alla lediga
hyresrätter i regionen kan vi med visst fog säga att

våra nedslag utgör en allmängiltig lägesbeskrivning
inifrån Stockholms hyresbostadsmarknad 2023.

Trevlig läsning!



Christer Edfeldt,
vd Bostadsförmedlingen
i Stockholm AB



EN BOSTADSFÖRMEDLING I TIDEN

Under 2023 förmedlade vi över 20 000 hyresrätter i samtliga av Stockholms läns 26 kommuner samt i Håbo, Eskilstuna, Strängnäs och Knivsta. Den positionen gör att vi behöver utvecklas i takt med både omvärlden och behoven hos våra kunder.

Vi möter en dämpad efterfrågan

Under 2023 såg vi tecken på avtagande efterfrågan på nyproduktion. Det ligger nära till hands att tolka det som att hushållens ekonomiska situation påverkar efterfrågan.

På Bostadsförmedlingen mötte vi det nya läget genom flera åtgärder. Vi arbetade med olika marknadsföringsinsatser för att öka exponeringen av bostäderna. Under hösten införde vi dessutom en kategori för särskilt trögförmedlade bostäder, kallad Bostad snabbt, där den bostadssökande får behålla sin kötid efter förmedlingen. På så sätt breddades underlaget av personer som kunde tänka sig att söka bostäderna.

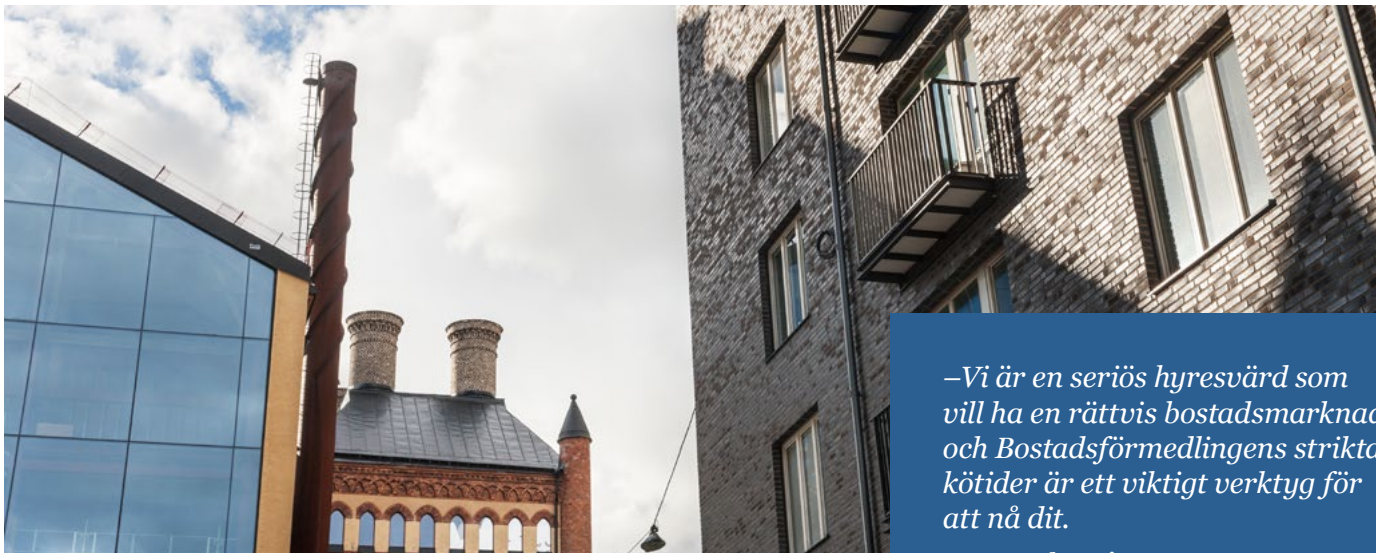
Utveckling som förenklar för kunderna

Vårt utvecklingsarbete syftar till att utveckla våra tjänster för både fastighetsägare och bostadssökande. Under året har vi arbetat med olika utvecklingsinsatser som stödjer resan mot en ökad digitalisering, samtidigt som de bidrar till att höja kvaliteten i system och processer.

För fastighetsägarna har vi bland annat utvecklat vår hantering av kreditupplysningar. Arbets sättet är nu både säkrare och mer effektivt samtidigt som kreditupplysningarna har blivit mer lättöverskådliga.

Ett viktigt fokusområde är utvecklingen av Mina sidor som de bostadssökande når i inloggat läge på vår webbplats. Målet är att de i större utsträckning ska kunna kommunicera med oss och följa sina ärenden. Under 2023 förtydligade vi de olika stegen i förmedlingsprocessen för att det ska bli tydligare var kunden befinner sig och vad som behöver göras.

Under året som gick fortsatte vi även arbetet med våra tjänster för betalning av köavgiften. Vi utökade tiden för den som vill betala med kort eller Swish och utvecklade våra notifieringar. På så sätt minskar risken för att kunder blir avregistrerade på grund av att de har missat att betala köavgiften.



–Vi är en seriös hyresvärd som vill ha en rättvis bostadsmarknad, och Bostadsförmedlingens strikta kötider är ett viktigt verktyg för att nå dit.

Roger Malmquist,
regionchef för Stockholm södra, Victoriahem,
den privata fastighetsägare som lämnade flest
lägenheter till Bostadsförmedlingen 2023.

Hur såg efterfrågan ut 2023?

Olika sätt att mäta intresse

Kötid kan användas både som ett mått på söktrycket för enskilda bostäder och för att beskriva efterfrågan i hela eller i delar av länet. Dessutom får vi mycket kunskap om de bostadssökandes preferenser genom användarstatistik från vår webbplats bostad.stockholm.se, som har över 450 000 dagliga sidvisningar.

Kötidsutvecklingen

De som fick en hyresbostad genom oss under 2023 hade i genomsnitt varit registrerade i 9,0 år. Det är en minskning från 9,4 år 2022. Vår kötidstatistik visar att det finns en tendens till ökad efterfrågan på billigare bostäder och minskad efterfrågan på enrummare jämfört med större bostäder.

Kortfakta 2023

- Bostaden med den kortaste kötiden: Grindstuguvägen 53, Viggbyholm (Täby); vanlig hyresrätt (4 rum och kök; 100 kvm) – 6 dagar
- Bostaden med den längsta kötiden: Bastugatan 28, Södermalm; vanlig hyresrätt (3 rum och kök; 79 kvm) – 39,8 år
- Bostadsannonsen med flest besök på webbplatsen: Samlingsannons för bostäder i kvarteret Mullvadberget på Södermalm – 63 322 sidvisningar
- Nyproduktionsprojektet med flest besök på webbplatsen: Kvarteret Persikan, Södermalm – 72 988 sidvisningar

Källor: Bostadsförmedlingens databas 2023 samt statistik för webbplatsen bostad.stockholm.se.

EN CENTRAL DEL AV HYRESMARKNADEN I STOCKHOLMS STAD

Bostadsförmedlingen förmedlade 11 938 bostäder åt både privata och kommunala bostadsbolag i Stockholms stad under 2023. Det gör oss till en central del av Stockholms hyresmarknad.

Allmännyttan

Våra kommunala systerbolag stod för mer än en tredjedel av alla bostäder som vi förmedlade under 2023.

Antal förmedlade bostäder åt stadens kommunala bolag 2023

- Familjebostäder: 1 827
- Stockholmshem: 2 152
- Svenska Bostäder: 3 076
- Micasa: 189
- SHIS: 176

Vi hanterar även den interna bostadskön, som möjliggör omflyttning inom de kommunala bostadsbolagens bestånd. Sammanlagt förmedlade vi 951 bostäder genom internbyteskön.

Verktyg för stadens bostadssociala arbete

I Stockholms stads budget finns särskilda uppdrag om att Bostadsförmedlingen tillsammans med bostadsbolagen ska underlätta för personer som står långt ifrån bostadsmarknaden. Ett exempel är att stadens bostadsbolag har sänkt sina inkomstvillkor för att fler ska ha möjlighet att söka deras bostäder. Vi har arbetat med att sprida information om de goda resultaten av förändringen och flera privata bostadsbolag har börjat tillämpa liknande villkor.

Stort intresse för nya boendeformer

Den mest besökta annonsen på vår webbplats under 2023 var Stockholmsshems delningsboende Mullvadsberget på Södermalm, med en mix av olika bostadsformer tillsammans med gemensamma ytor och funktioner. De 36 lägenheterna fick över 12 000 intresseanmälningar.

– Det är roligt att så många är intresserade av att utforska att bo tillsammans, i gemenskap. En utmaning i uthyrningen var att beskriva de olika boendeformerna så att de som sökte lägenheterna kände till förutsättningarna med att bo i just detta speciella hus.



Här fick vi hjälpas åt att kommunicera och tack vare ett effektivt och bra samarbete med Bostadsförmedlingen kunde vi fylla vårt hus med nya hyresgäster snabbt och smidigt, trots att förmedlingen skedde mitt i sommaren.

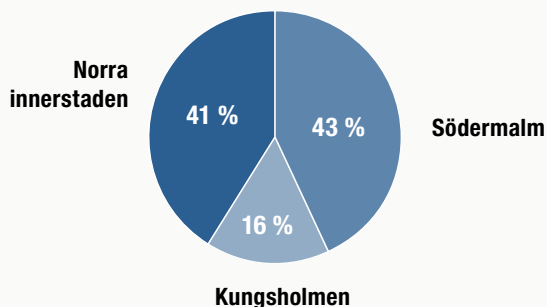
Åsa Stenmark,
kommunikationschef, Stockholmshem



STOCKHOLMS INNERSTAD LOCKAR

Innerstaden är den del av kommunen som oftast används som exempel när man diskuterar Stockholms svåra bostadsmarknad. Här hittar vi nästan alltid de längsta kötiderna, de mest sökta bostäderna och de mest lästa annonserna. Men det är samtidigt ett område med variationer.

Innerstaden delas i officiell statistik in i olika stadsdelar. Under 2023 förmedlade Bostadsförmedlingen sammanlagt 3 084 lägenheter i innerstaden. De förmedlades så här mellan stadsdelsområdena.



Den genomsnittliga kötiden i innerstaden var 17,8 år och alla stadsdelsområden hade längre genomsnittliga kötider än kommunerna i resten av länet, inklusive Stockholm som helhet, men variationen var stor. På Kungsholmen var den genomsnittliga kötiden för vanliga hyresrätter, med nyproduktion undantagen, 16,4 år, medan den var 20,1 år på Södermalm och 18,7 år i Norra innerstaden.

Stort spann

Allra kortast kötid var det till en enrummare i Stads- hagen som förmedlades till en person som hade varit registrerad i 2,4 år. Kategoribostaden med kortast kötid var en studentbostad på Campus Albano som förmedlades med 11 dagars kötid. I andra änden av skalan fanns en trerummare på Södermalm som förmedlades med en kötid på 39,8 år.

Andelen förmedlade nyproducerade bostäder av det totala antalet i innerstaden var 14,1 procent under 2023. I resten av Stockholms stad var andelen 11 procent. Det kan jämföras med att Stockholms läns övriga kommuner hade en andel nyproducerade bostäder som uppgick till 29,5 procent.

DÄR NYA BOSTÄDER VÄXER FRAM

Bostadsförmedlingen ägs av Stockholms stad, men vi har hela Stockholms län och de närmaste omkringliggande kommunerna som arbetsområde. Det gör att vi kan åta oss uppdrag även i kommunerna utanför Stockholm och vi förmedlar många hyresrätter i nya bostadsområden runt om i och utanför länet.

En marknadsplats för nyproduktion

Inflödet av nybyggda bostäder var stort och vi inledde förmedlingen av över 50 nyproduktionsprojekt under

2023. Sammanlagt förmedlade vi 4 063 nybyggda bostäder, en ökning med 27 procent jämfört med året innan. Många av de nya bostäderna fanns i framväxande områden, som bland annat Vega, Barkarbystaden och Fågelbyn i Tumba.

Vi förannonserar kommande nyproduktionsprojekt på vår webbplats. På projektsidorna kan man som bostadssökande själva sätta upp en bevakning för att få ett meddelande när det är dags att söka bostäderna. Sidorna med nyproduktionsprojekt besöktes sammanlagt över 700 000 gånger under 2023 vilket gav



fastighetsägarna goda chanser att nå de bostads-sökande redan före annonseringsperioden.

Det mest uppmärksammade nybygget var Kvarteret Persikan på Södermalm, vars projektsida fick 72 988 besök på vår webbplats. Utanför Stockholms stad var det projektet Nacka Grace som var populärast, med 30 526 besök. Förmedlingen av det inleds under 2024.

Kortare kötider för nybyggt

Under året har vi märkt av en tendens till att det blir allt svårare att hyra ut vissa bostäder. De allra flesta

är nybyggda och sannolikt påverkar hushållens ekonomiska situation, eftersom nyproduktion har högre hyror. Andra förklaringar är läget samt det tillfälliga utbudsöverskott som kan uppstå när många bostäder släpps på kort tid på en plats.

Den genomsnittliga kötiden för alla nyproducerade vanliga hyresrätter som vi förmedlade i och utanför Stockholms län under 2023 var 6,0 år.

JÄRVA I FOKUS

Stockholms stad har startat Fokus Järva. Det är en kraftsamling med syfte att få till en sammanhängande satsning och samlad plan för utvecklingen av Järvaområdet. Samtliga nämnder och bolag i Stockholms stad är en del av Fokus Järva.

Bostadsförmedlingen är en del av Järvas bostadsmarknad

Bostadsförmedlingen har varit aktiv under många år i Järva och förmedlar bostäder åt ett flertal fastighetsägare i området.

Under 2023 bildades Järva stadsdelsområde genom en sammanslagning av Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista. Bostadsförmedlingen förmedlade under året sammanlagt 1 426 bostäder i det nybildade stadsdelsområdet. Av dessa var 56 nyproducerade. För vanliga hyresrätter var den genomsnittliga kötiden 9,4 år, men spannet var stort. Bostaden med längst kötid, en trerummare i Kista, förmedlades till en person som hade varit registrerad i drygt 25 år och den kortaste kötiden var 37 dagar för en etta i Spånga.

Järvaveckan

Bostadsförmedlingen deltog på Järvaveckan som arrangerades mellan den 31 maj och den 3 juni på Spånga idrottsplats. Vi delade utställningsyta med andra bolag och förvaltningar i Stockholms stad och fick tillsammans med dem en värdefull möjlighet att informera om bostadsmarknaden, svara på frågor om våra tjänster och lära oss mer om våra kunders behov.

Nya mötesplatser

Bostadsförmedlingen är med och förvaltar Stockholmsrummet som ligger vid Sergels torg. Under 2023 började vi utveckla konceptet för att staden ska kunna möta medborgare på fler platser. Resultatet är ett flyttbart informationskoncept som kommer att användas i samband med olika aktiviteter runtom i stadsdelarna. Järva har valts ut som en av platserna som under 2024 får ta del av den nya satsningen.





EN SAMLANDE KRAFT

Året som gick präglades av en turbulent omvärld, lågkonjunktur och pressade hushåll. Effekten på bostadsbyggandet blev märkbar och byggvolymerna framåt väntas bli lägre än på många år. I en växande region som Stockholm kan lågt bostadsbyggande bli kännbart. Då blir behovet av det smörjmedel som Bostadsförmedlingen utgör större än någonsin.

I en region präglad av bostadsbrist kan Bostadsförmedlingen bidra med förenkling och göra att bostadssökande och fastighetsägare möts på ett smidigt sätt. Redan idag går närmare 75 procent av alla lediga bostäder genom Bostadsförmedlingen, vilket gör hyresmarknaden både mer transparent och mer tillgänglig. Bostadsförmedlingens raka kösystem innebär att ingen bostadssökande kan få en bostad utifrån andra parametrar än just kötid.

Under 2023 har fler fastighetsägare tillkommit och tillsammans bidrar alla de över 200 bolag som lämnar

bostäder till Bostadsförmedlingen till att förenkla bostadsmarknaden. På köpet får de en effektiv och kostnadsfri förmedlingstjänst samt tillgång till kunskap, fakta och analyser av Stockholms bostadsmarknad. Dessutom har de bidragit till att bolaget slog förmedlingsrekord för sjätte året i rad!

Under 2024 fortsätter Bostadsförmedlingen sitt arbete med att bli en samlande kraft och ett kunskapsnav på hyresmarknaden och jag ser fram emot att vara en del av det.



Arvid Vikman Rindevall, styrelseordförande
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

ATT LÄRA KÄNNA SINA KUNDER

Genom regelbundna marknadsundersökningar och över 75 års förmedlingsstatistik får vi viktiga insikter om både våra kunder och om bostadsmarknaden i stort. Den kunskapen används i vårt utvecklingsarbete, i vår verksamhetsplanering och som resurs för de fastighetsägare som vi samarbetar med. Under 2023 genomförde vi en omfattande profilundersökning som ger basinformation om våra kunder. Här är några av insikterna.

Alla bostadssökande har inte omedelbara behov

De flesta som söker en bostad genom oss har ett ordnat boende. Genom att ställa frågor till vår stora kundgrupp kan vi teckna en generell bild av vilka de bostadssökande är.

Knappt hälften säger att de har behov av en bostad omgående eller inom högst två år, medan fyra av tio svarar att de inte ser något behov i närtid.

Bland de som vill ha en ny bostad om 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.

Bland de som vill ha en bostad senare syns det tydliga skillnader beroende på var i livet de befinner sig. De yngsta har generellt sett mer omedelbara behov medan de som befinner sig mitt i livet oftare är registrerade för att de eventuellt behöver en hyreslägenhet senare.

De som är registrerade för framtida behov står dock inte i vägen för de som behöver bostad idag, eftersom det bara är aktiva bostadssökande som konkurrerar om bostäderna.

– Med hjälp av Bostadsförmedlingens analystjänst kan vi på JM Hyresbostäder få inblick i vilka som är potentiella hyresgäster. Statistiken presenteras överskådligt och ger relevant underlag till marknadsanalys för våra projekt.

Nicklas Backfjärd,
regionchef JM Hyresbostäder

De bostadssökande 2023

Antal personer registrerade hos
Bostadsförmedlingen (31 december 2023)

822 372

Fördelning av registrerade män och kvinnor
(per åldersgrupp)

Ålder	Totalt	Kvinnor	Män
18-24	15 %	14 %	15 %
25-34	26 %	25 %	27 %
35-44	23 %	22 %	25 %
45-54	16 %	16 %	16 %
55-64	11 %	12 %	10 %
65+	9 %	10 %	6 %

BOSTADSORT

Stockholms stad	43 %
Övriga Stockholms län	39 %
Övriga landet	17 %
Övrigt	1 %

Antal personer som gjort intresseanmälningar
under 2023 (per antal intresseanmälningar)

Antal intresseanmälningar	Personer
0	651 029
1	27 600
2	16 088
3	15 301
4	9 970
5	7 813
6-10	26 309
11-20	25 195
21-50	26 578
51+	16 489

Vill du ha mer statistik?

På bostad.stockholm.se/statistik kan du söka
i vårt öppna statistikverktyg.

