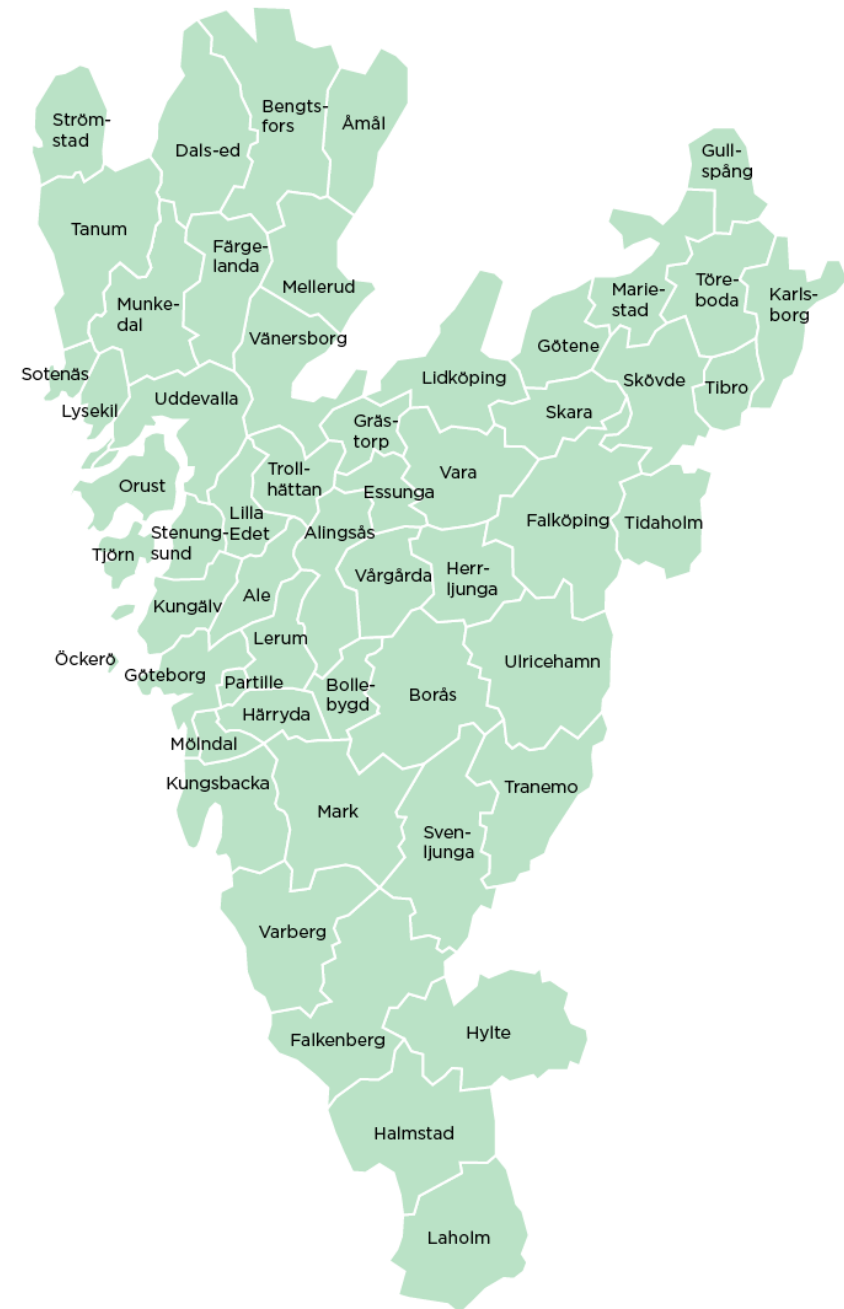


Vad händer på hyresmarknaden i västra Sverige?

Marknadsanalys 2024

En omfattande marknadsundersökning

Syftet med denna marknadsanalys är att ta reda på mer om de förändringar som många bostadsbolag påverkas av, för att ge en lägesbild över hyresrättsmarknaden i hela arbetsmarknadsregionen i västra Sverige. Resultatet presenteras i denna rapport.



Utförande och underlag

Marknadsanalysen utfördes av Protek på uppdrag av Boplats.

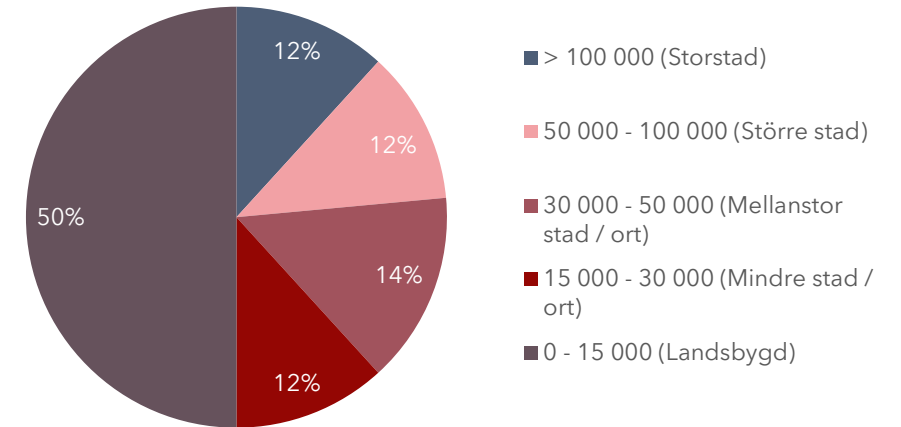
Protek är ett konsultbolag med expertis inom fastighetsbranschen och har under många år arbetat tillsammans med bostadsbolag inom bland annat uthyrnings - och marknadsfrågor.

I Boplats uppdrag ingår förutom att presentera och förmedla ett samlat utbud av lediga bostäder, att informera om bostadsmarknaden i stort.

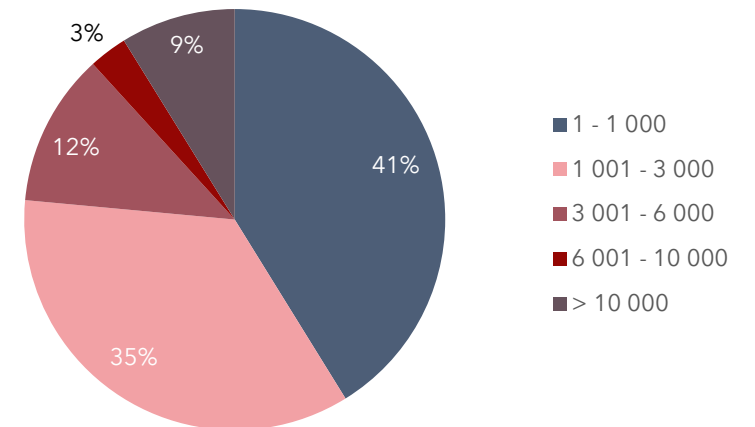
Marknadsanalysen bygger på öppen data från SCB, en enkät samt intervjuer med 10 st. kommunala bostadsbolag (VD och/eller uthyrningschef).

Enkäten skickades ut till samtliga kommunala bostadsbolag i arbetsmarknadsregionen, vilket motsvarar ca 53 bolag. Totalt besvarade 34 bostadsbolag enkäten vilket motsvarar en svarsfrekvens på ca 64 %. Fördelningen av de bostadsbolag som svarade på enkäten går att se i de två cirkeldiagrammen till höger.

Fördelning på svarande bostadsbolag utefter storlek på ort/stad



Fördelning på svarande bostadsbolag utefter antal lägenheter i beståndet



Sammanfattning av resultatet

- › Från att det tidigare varit relativt enkelt att hyra ut, har det nu för en del bostadsbolag blivit svårare att hyra ut vissa lägenheter.
- › Många ser en ökning av antalet vakanta lägenheter.
- › Omsättningen av lägenheter ökar, vilket innebär mer arbete för bostadsbolagen.
- › Trots en ökad digitalisering lägger bostadsbolagen lika mycket eller mer tid per lägenhetsuthyrning idag jämfört med de senaste fyra åren
- › Många ser behov av att kunna möta sina kunder mer.
- › Majoriteten av kommunerna i arbetsmarknadsregionen hade ett negativt flyttnetto under 2023.

Under det senaste åren har hyresrättsmarknaden genomgått flera förändringar, präglade av det nya ekonomiska läget för privatpersoner och bostadsbolag. Samtidigt verkar hyresgästernas preferenser ha förändrats, och konkurrensen om kunderna hårdnat.

De senaste åren har det blivit trögare att hyra ut lägenheter

7 av 10 bolag hade generellt sett färre sökande 2023 jämfört med tidigare år

För en del bolag är det ingen större utmaning då de får lägenheterna uthyrda ändå, medan för andra bolag är det mycket få eller inga som söker vissa lägenheter.

8 av 10 bolag uppger att det var svårare eller mycket svårare att hyra ut lägenheter 2023 jämfört med tidigare år

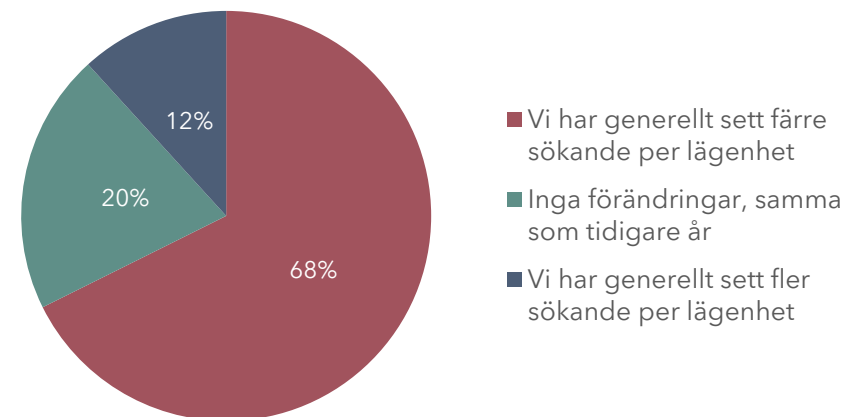
Det råder stora skillnader i beståndet, där en del lägenheter alltid kommer vara attraktiva och ha många sökande. Utmaningarna är oftast de dyrare objekten, vissa kategoribostäder och lägenheter i C-lägen.

Det är skillnader i hur allvarligt man ser på den vikande efterfrågan

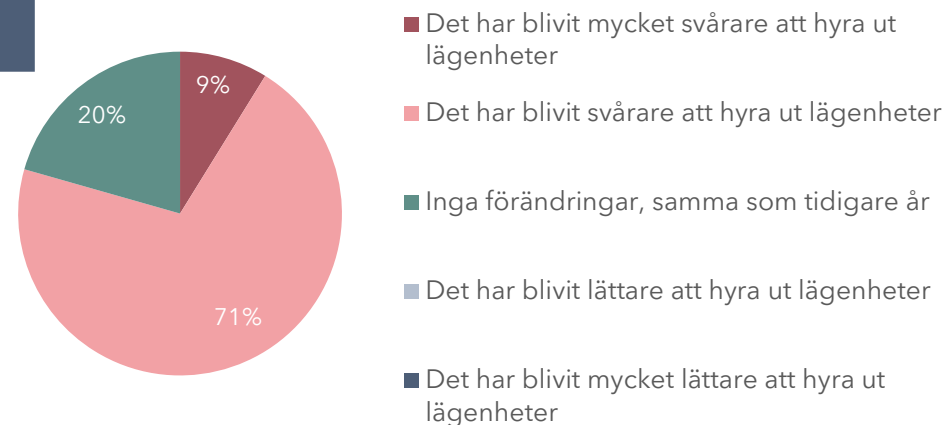
En del bolag upplever att marknaden generellt sett är god, men att de har enstaka svåruthyrda objekt. För andra bolag, främst mindre bolag, är läget mer ansträngt och den vikande efterfrågan blir snabbt kännbar.

Av de tillfrågade svarade ingen att det blivit lättare eller mycket lättare att hyra ut lägenheter.

Antal sökande 2023, jämfört med de senaste fyra åren (2019-2022):



Välj ett av påståendena som stämmer bäst in på 2023, jämfört med de senaste fyra åren (2019-2022)



Hur skulle du beskriva marknadsläget för hyresrätter i ert bolag just nu?

Det är en tuff konkurrens. Många lediga lägenheter både hos stora men också små fastighetsägare.

Bostadsbolag
6 001 - 10 000 lgh

Vi har ett överskott på lägenheter jämfört med efterfrågan på marknaden.

Bostadsbolag
0 - 1000 lgh

Det flesta är lätta att hyra ut, det är nyproduktionen som är svår och andra lägenheter med hög hyra.

Bostadsbolag
3001 - 6 000 lgh

Bättre än förväntat.

Bostadsbolag
3001 - 6 000 lgh

Svalt.

Bostadsbolag
0 - 3 000 lgh

Ansträngt.

Bostadsbolag
1 001 - 3 000 lgh

Generellt god, men har blivit tuffare att hyra ut nyproduktion och ROT-renoverade lägenheter.

Bostadsbolag
1 001 - 3 000 lgh

Marknadsläget är stabilt. Nyproduktion planeras.

Bostadsbolag
0 - 1 000 lgh

Ser bra ut.

Bostadsbolag
3001 - 6 000 lgh

Bekymmersamt. Många väljer att bosätta sig i större städer. Kvar är all äldre befolkning.

Bostadsbolag 0 - 1000 lgh

Fortsatt efterfrågan men med viss avmattning.

Bostadsbolag
1001 - 3 000 lgh

En blandad bild över läget på marknaden...

Många ser en ökning av antalet vakanta lägenheter

Drygt 4 av 10 hade fler vakanta lägenheter under 2023 jämfört med tidigare år

Endast 6% hade färre vakanser under 2023 jämfört med tidigare år. Oftast är vakanserna i specifika områden där det råder svårigheter att hyra ut, eller så gäller det relativt dyra lägenheter.

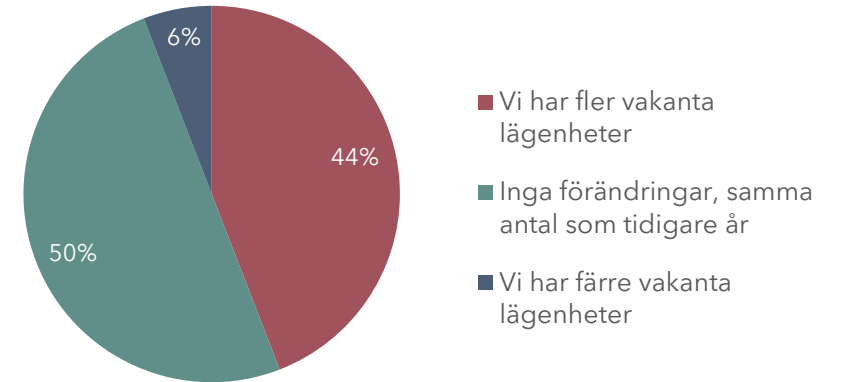
5 av 10 hade en vakansgrad på 1% eller mer under 2023

3 av 10 hade en vakansgrad som översteg 2% under 2023. I enkäten framkommer det att det är stora variationer mellan bostadsbolagens vakansgrad och hur allvarligt man ser på situationen. En del har i princip inga vakanser, medan andra uppger att den tickar uppemot 7%.

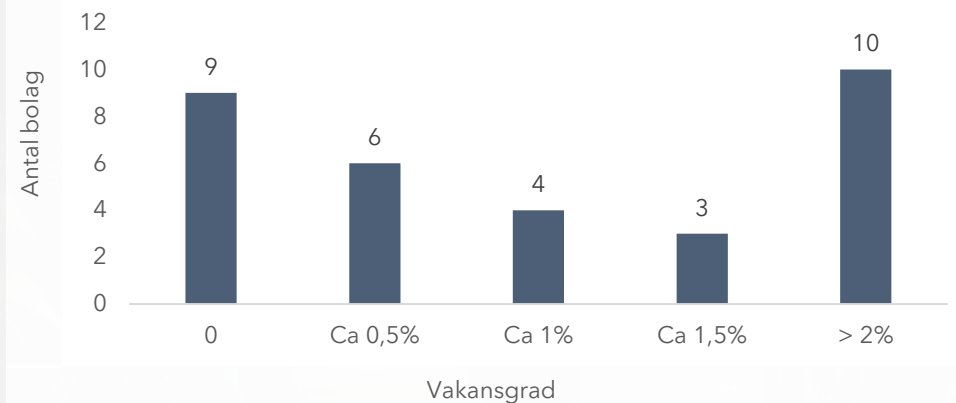
I vårt bestånd har vi ca 40-50 rullande vakanser i våra C-lägen. Det är inte omöjligt att vi kommer ha 100 vakanser som kommer rulla på över tid.

Bostadsbolag
6001 - 10 000 lgh

Antal vakanta lägenheter 2023, jämfört med de senaste fyra åren (2019-2022)



Vakansgraden för lägenheter 2023 (exklusive tomställda)



Trots en ökad digitalisering lägger bostadsbolagen lika mycket eller mer tid på lägenhetsuthyrning idag

9 av 10 lägger lika mycket eller mer tid per lägenhetsuthyrning jämfört med de senaste fyra åren

Vilket kan verka märkligt med tanke på en ökad digitalisering och effektivisering i samhället. Bolagen uppger att de märker av en förändring i kundernas beteende, att sökande inte dyker upp på visning eller är svåra att få tag på.

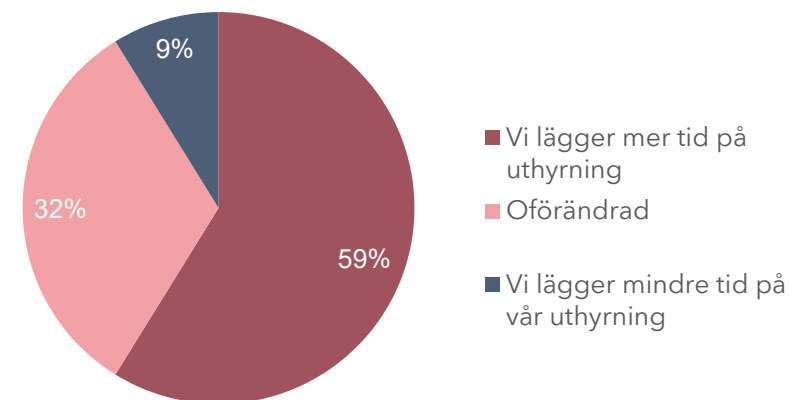
För 54% av bostadsbolagen tar det fyra veckor eller mer att hyra ut en lägenhet

Ju längre tid uthyrningen tar, desto svårare kan det bli att få den uthyrd, då många sökande inte vill eller har möjlighet att betala dubbla hyror.

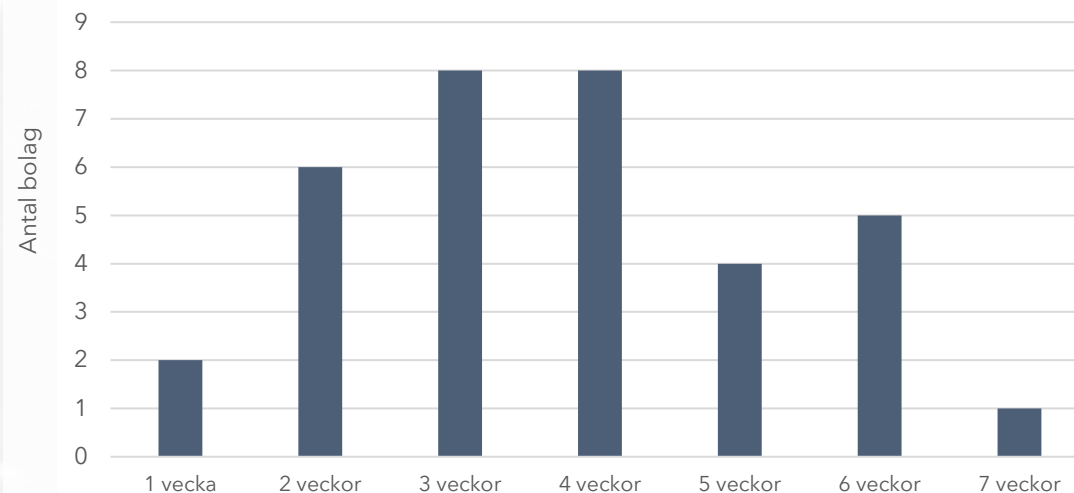
Vi lägger ca 3 gånger så mycket tid på uthyrningen idag än tidigare.

Bostadsbolag
0 - 1000 lgh

Hur har tiden det tar att genomföra en lägenhetsuthyrning ändrats i jämförelse med de senaste fyra åren?



Hur många veckor tar det vanligtvis från det att en uppsägning kommit in till dess att ett lägenhetsavtal är signerat med en ny hyresgäst?



Omsättningen av lägenheter ökar, vilket innebär mer arbete för bostadsbolagen

53% uppger att omsättningen av lägenheter har ökat

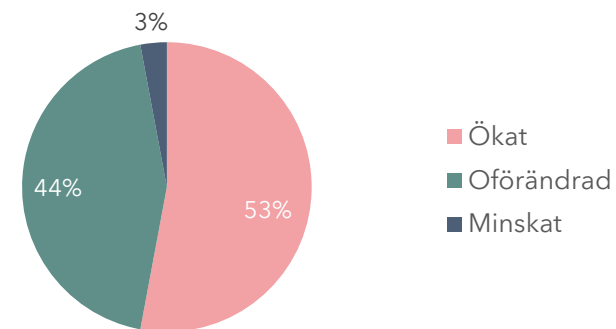
Det är vanligt att nyproducerade och dyrare lägenheter har en högre omsättning än resten av beståndet, men det som många nu påtalar är att omflyttningen håller i sig över en längre tid och i fler delar av beståndet.

Mer än hälften har en omsättningsgrad på mellan 10% och 20%

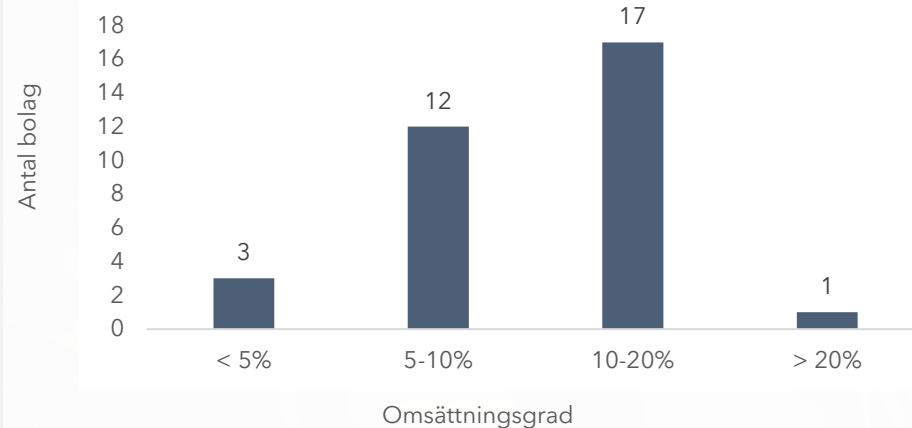
En hög omflyttning är i sig inget negativt, det kan betyda att fler bor rätt utefter livssituation. Däremot innebär en högre omflyttning mer att göra för bostadsbolagens uthyrare.

Mer av bolagens tid går åt till uthyrning, både för att varje lägenhetsuthyrning tar mer tid men också för att omsättningen har ökat.

Hur har omsättningen (uppsägningen av kontrakt) av lägenheter förändrats 2023 jämfört med de senaste fyra åren (2019-2022)?



Hur stor var omsättningen (uppsägningen av kontrakt) av lägenheter 2023?



Mer tid läggs framförallt på stegen från annonsering till avtal

De bolag som upplever att uthyrningen tar längre tid specificerar att det främst är i stegen annonsering, visning och kontroll de behöver lägga mer tid idag jämfört med för fyra år sedan.

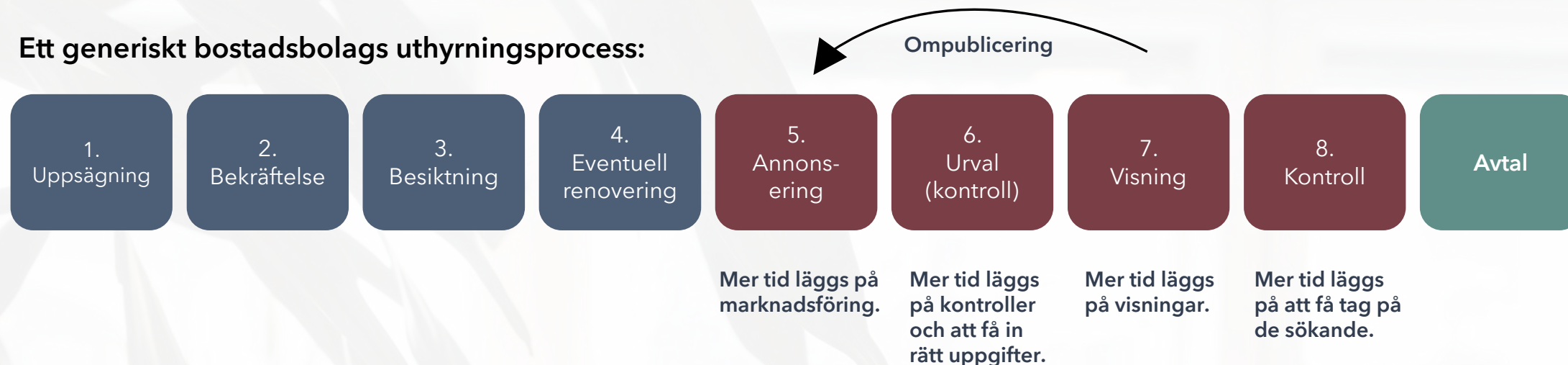
Annonsering: Det krävs fler ompubliceringar av objekt och därmed ytterligare hantering av sökanden.

Visning: Fler sökanden tackar nej till visning, och många dyker inte upp på visning överhuvudtaget. Som konsekvens behöver bolagen ha fler visningstillfällen.

Kontroller: Det krävs mer tid för att få in rätt uppgifter från sökande, samt mer tid till att göra fördjupade kontroller och referenstagning. Färre sökande uppfyller kraven som ställs för att bli hyresgäst.

Ökade ledtider
i uthyrningen
riskerar att leda
till vakanser.

Ett generiskt bostadsbolags uthyrningsprocess:



Många ser behov av att kunna möta sina kunder mer

3 av 4 låter hyresgästerna hålla visningar av lägenheterna

Av tidsmässiga skäl är det många som lägger ansvaret att hålla i visningar på den avflyttande hyresgästen. I tider när det är svårare att hyra ut kan det vara fördelaktigt att bostadsbolagen frigör tid för att själva hålla i visning då det kan ses som ett viktigt tillfälle att visa upp lägenheten, området och bostadsbolaget.

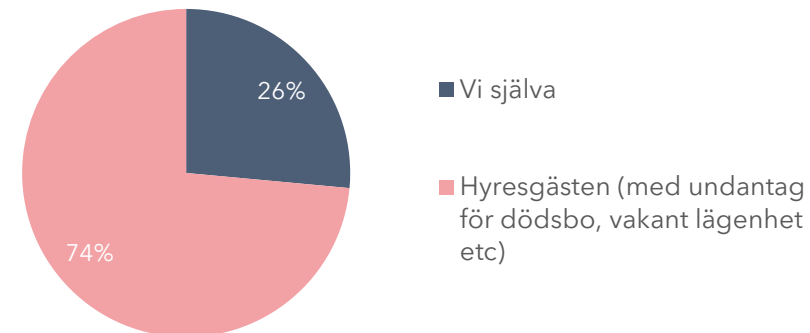
Att möta kunden strax efter inflyttningsdagen är ett bra sätt att bygga upp sin kundrelation

41% av de tillfrågade uppger att de har infört eller ska införa hembesök till sina nyinflyttade hyresgäster. 19% uppger att de ringer upp kunden strax efter inflyttning. Medan 37% uppger att de inte erbjuder något sådant utan låter det vara upp till kunden att vända sig till dem om de har frågor.

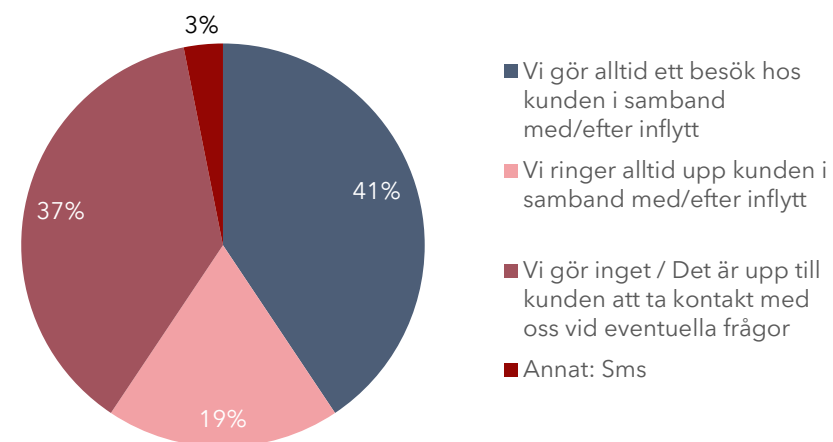
Vi är på en förändringsresa där vi behöver utvecklas inom uthyrning. Vi behöver frigöra tid från administration till att träffa kunderna.

Bostadsbolag 0 - 1 000 lgh

Vem håller i era lägenhetsvisningar?



Hur möter ni kunden efter inflytt?



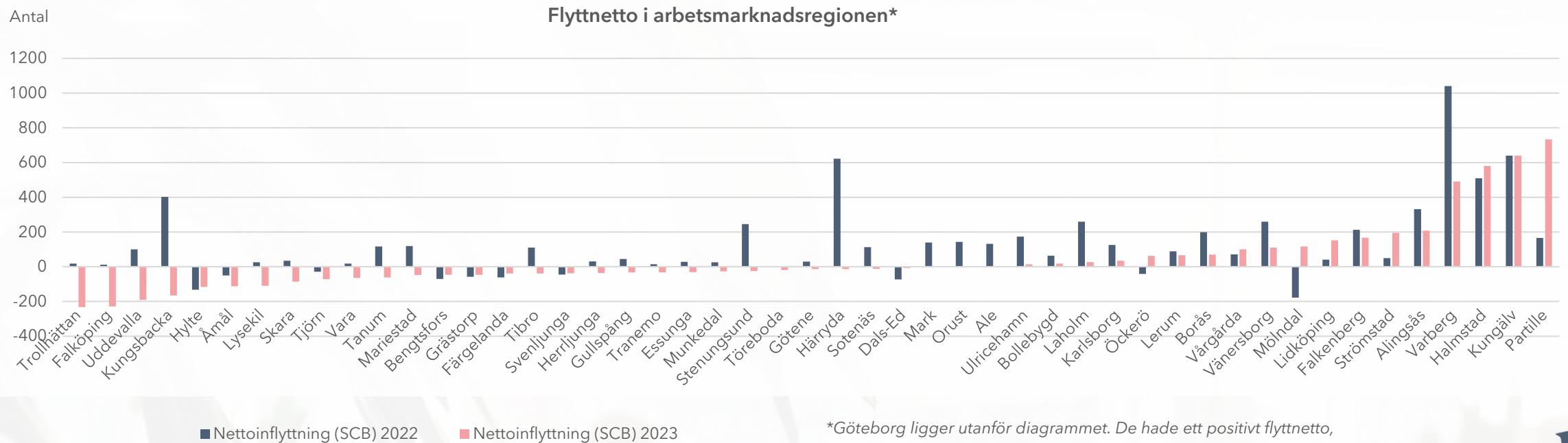
Majoriteten av kommunerna hade ett negativt flyttnetto under 2023

Nära 60 % av kommunerna i arbetsmarknadsregionen hade ett negativt flyttnetto under 2023

Även för de kommuner med ett positivt flyttnetto var ökningen lägre än tidigare år. Ca 75 % av kommunerna hade en minskning av flyttnetto mellan 2022 och 2023. Det finns flera anledningar till en minskning av flyttnetto, till exempel att det inte byggts nya bostäder vilket påverkar inflyttningen.

För bostadsbolagen innebär detta en ökad konkurrens om kunderna

Med en minskad inflyttning blir det allt viktigare att värna om de kunder man har och säkerställa att vara förstahandsalternativet i valet av bostad.



*Göteborg ligger utanför diagrammet. De hade ett positivt flyttnetto, men en minskning av flyttnetto mellan 2022 och 2023: År 2022 = + 6 112 personer. År 2023 = + 5 008 personer.

Slutord och rekommendationer

I denna marknadsundersökning har vi konstaterat att det råder nya förutsättningar på hyresmarknaden idag än för några år sedan. En minskad efterfrågan (men med stora skillnader i beståndet), nya beteenden hos kunderna och en hårdnad konkurrens gör att det blir allt viktigare att arbeta för att vara förstahandsalternativet hos kunderna.

- › I en hårdnad konkurrens om kunden kommer bostadsbolag behöva synas mer och satsa på en bredare exponering.
- › Många behöver utveckla sin uthyrningsprocess med fokus på att rationalisera bort eller outsourca moment som tar mycket tid men bidrar med lite värde.
- › Att öka det geografiska upptagningsområdet bland de sökande kommer vara viktigt för att nå fler potentiella kunder.



Protek projektstyrning

Kaserntorget 1
411 18 Göteborg

Marknadsanalysen utfördes av Protek - ett konsultbolag med expertis inom fastighetsbranschen.

Arbetet leddes av:
Ebba Eriksson, Cecilia Svensson
och Tilda Wikström.



Kontakt:

Ebba Eriksson
ebba.eriksson@protek-projektstyrning.se



Cecilia Svensson
cecilia.svensson@protek-projektstyrning.se



Tilda Wikström
tilda.wikstrom@protek-projektstyrning.se

protek

Boplats Väst

Rosenlundsplatsen 1
411 20 Göteborg
boplats.se

Marknadsanalysen utfördes på uppdrag av Boplats Väst.
Boplats ägs av Göteborgs Stad.
Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen.

Kontakt:

Pernilla Högfors - Projektledare marknad
pernilla.hogfors@boplats.se

Camilla Dafgård - Marknadsansvarig
camilla.dafgard@boplats.se

 boplatsväst