

Insikt: Marknad och bostäder

*Utveckling och statistik om bostads-
och studentbostadsmarknaden*





Intro

Studentbostadsföretagens insiktsrapporter sammanställer statistik och kortare analyser av uppdaterad och relevant data för studentbostadsbranschen.

Rapporten om bostäder och marknad analyserar bostadsbeståndet, marknadsläget och nyproduktion. Rapporten är indelad i två kapitel, först ett om studentbostadsbranschen och sedan ett om bostadsmarknaden generellt, med visst fokus på flerbostadshus och hyresrätter.

Våra insiktsrapporter uppdateras varje år och är dynamiska i sitt innehåll. Om det finns specifika ämnen eller statistik du önskar inkludera, vänligen kontakta oss.

I backspegeln

→ En utmanad bostadsmarknad

Bostadsmarknaden som helhet har svängt kraftigt på kort tid, vilket resulterat i fler orter med överskott på bostäder och färre med brist. Vakanser är ett ökande problem bland både studentbostäder och hyresrätter. Samtidigt är underskottet fortfarande stort i storstäderna, men nyproduktionen fortsätter att minska.

→ Högre hyror ger eko

Stigande hyror och ett tufft ekonomiskt läge har gjort prisfrågan allt viktigare. Många av de kommuner som har ett dåligt tillfredsställt bostadsbehov uppger att den främsta orsaken är att det saknas bostäder till en rimlig kostnad.

För framtiden

→ Ökat fokus på matchning

Bostadsmarknaden går mot en tid där matchningen mellan utbud och efterfrågan blir avgörande. Dels för att undvika vakanser på vikande marknader, men också för att underskott på bostäder skapas av både för få bostäder och att de som finns inte matchar efterfrågan. När studenter och hyresgäster får fler valmöjligheter blir läge, pris och standard allt viktigare konkurrensfaktorer.

→ Olika utmaningar

Ekonomiska hinder för nyproduktion och den demografiska utvecklingen riskerar att förstärka lokala skillnader på bostadsmarknaden. Städer med brist får svårt att bygga ikapp, medan de med vakanser inte kan räkna med befolkningstillväxt eller investeringar för omställning.

Studentbostäder

Innehåll:

- Antal studentbostäder
- Underskott, balans eller överskott
- Anledningar till underskott
- Vakansläget bland studentbostäder
- Nyproduktion studentbostäder
- Läget inför höstterminstarten 2025

Antal studentbostäder

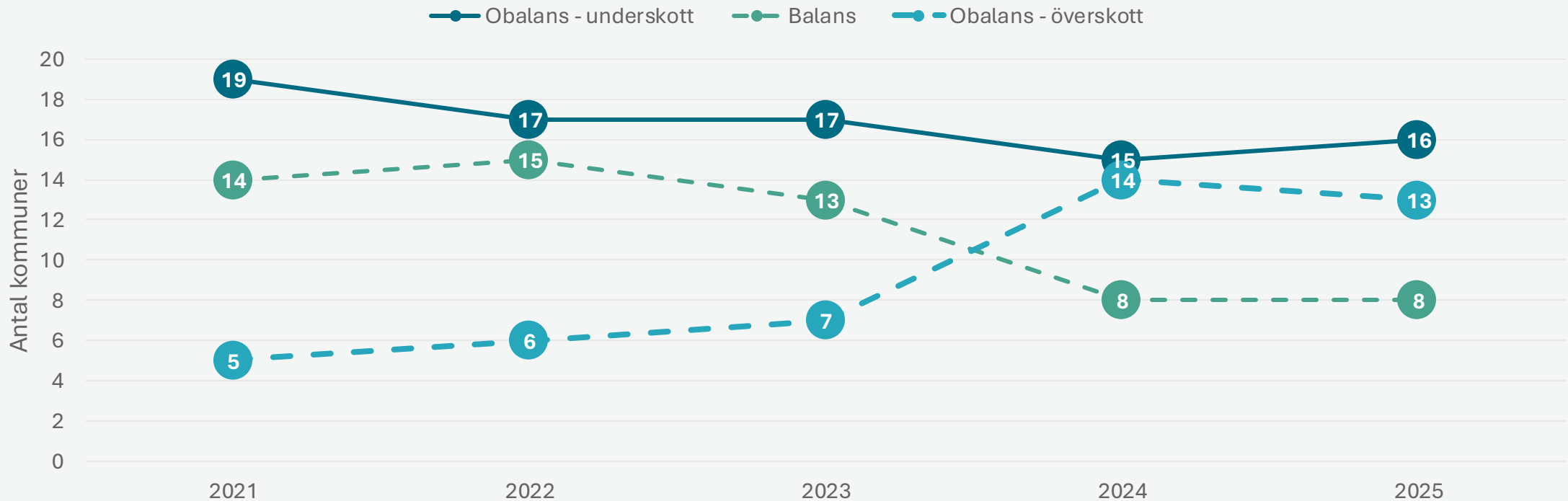
Antalet studentbostäder i Sverige ligger runt 95 000 och utgör i dagsläget knappt 5 procent av det totala antalet hyresrätter i landet.



95 000

Underskott, balans eller överskott

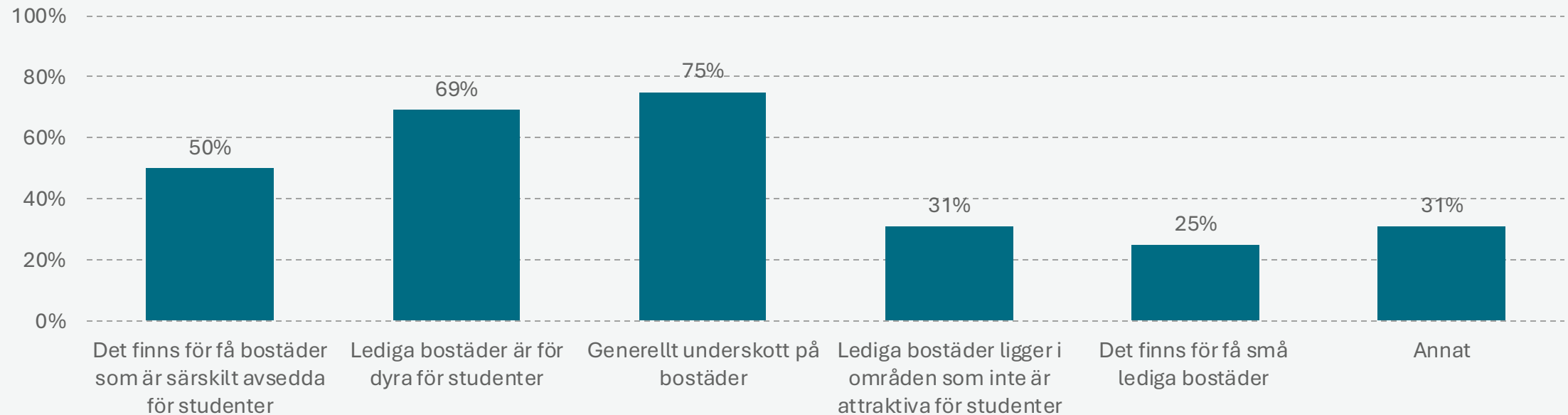
Efter flera år av svängningar på studentbostadsmarknaden, sker det i år små förändringar ur ett nationellt perspektiv. Ungefär lika många kommuner som 2024 bedömer överskott, balans och underskott. De senaste åren har antalet orter som anger balans minskat medan de som anger överskott ökat. Antalet med brist har hållit sig på en mer jämn nivå.



Anledningar till underskott

En generellt svår bostadsmarknad och för dyra bostäder för studenter är de vanligaste anledningarna till att varför det råder underskott av bostäder för studenter. Endast hälften anger för få studentbostäder på orten som anledning.

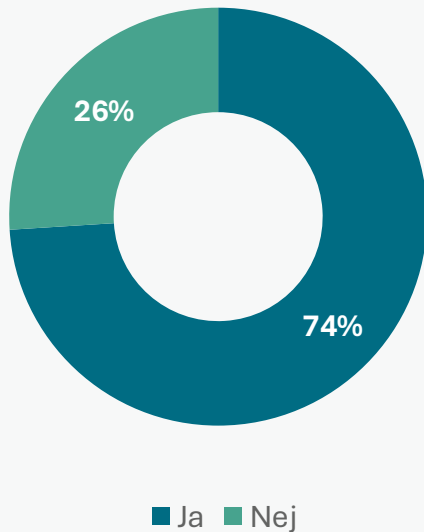
Vad beror underskottet på bostäder för studenter på? (flera val var möjliga)



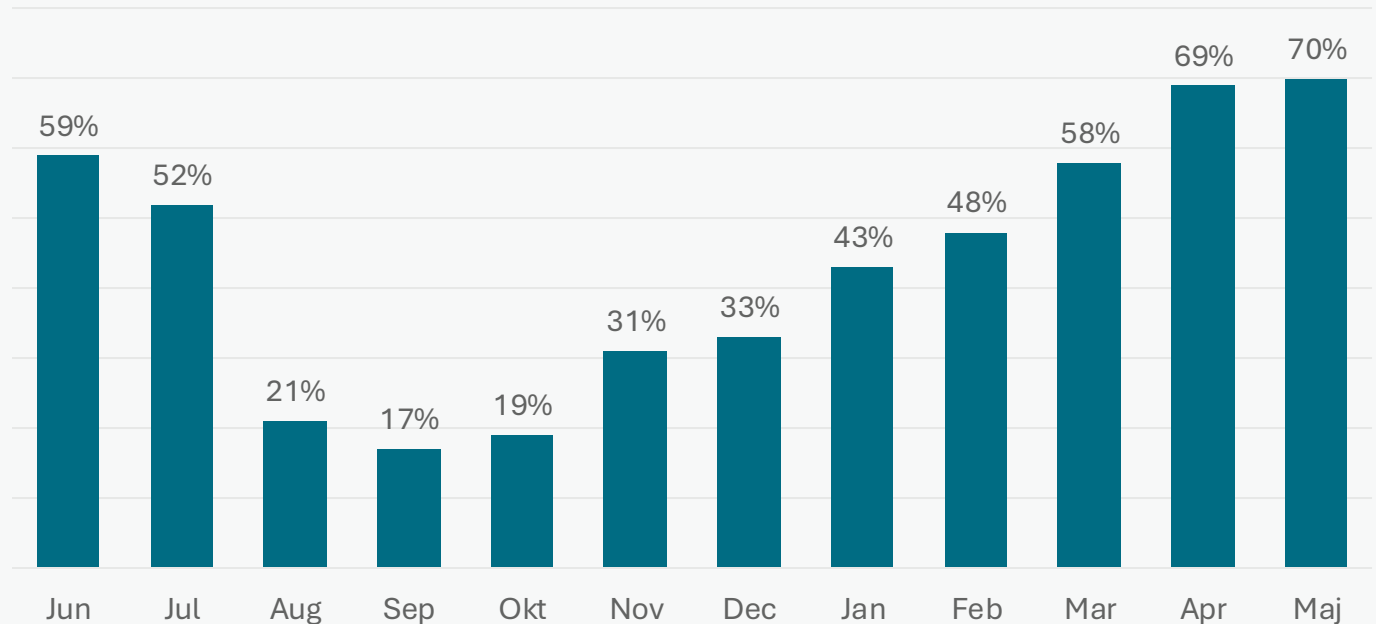
Vakansläget bland studentbostäder

Tre av fyra studentbostadsaktörer upplever vakanser bland sina studentbostäder som ett problem. Vakanserna är som högst i april och maj, då 70 procent anger att de har vakanser. Det sjunker drastiskt i samband med läsårsstarten på hösten, för att sedan successivt öka igen. Statistiken avser läsåret 24/25.

Upplever ni att vakanser bland era studentbostäder är ett problem?

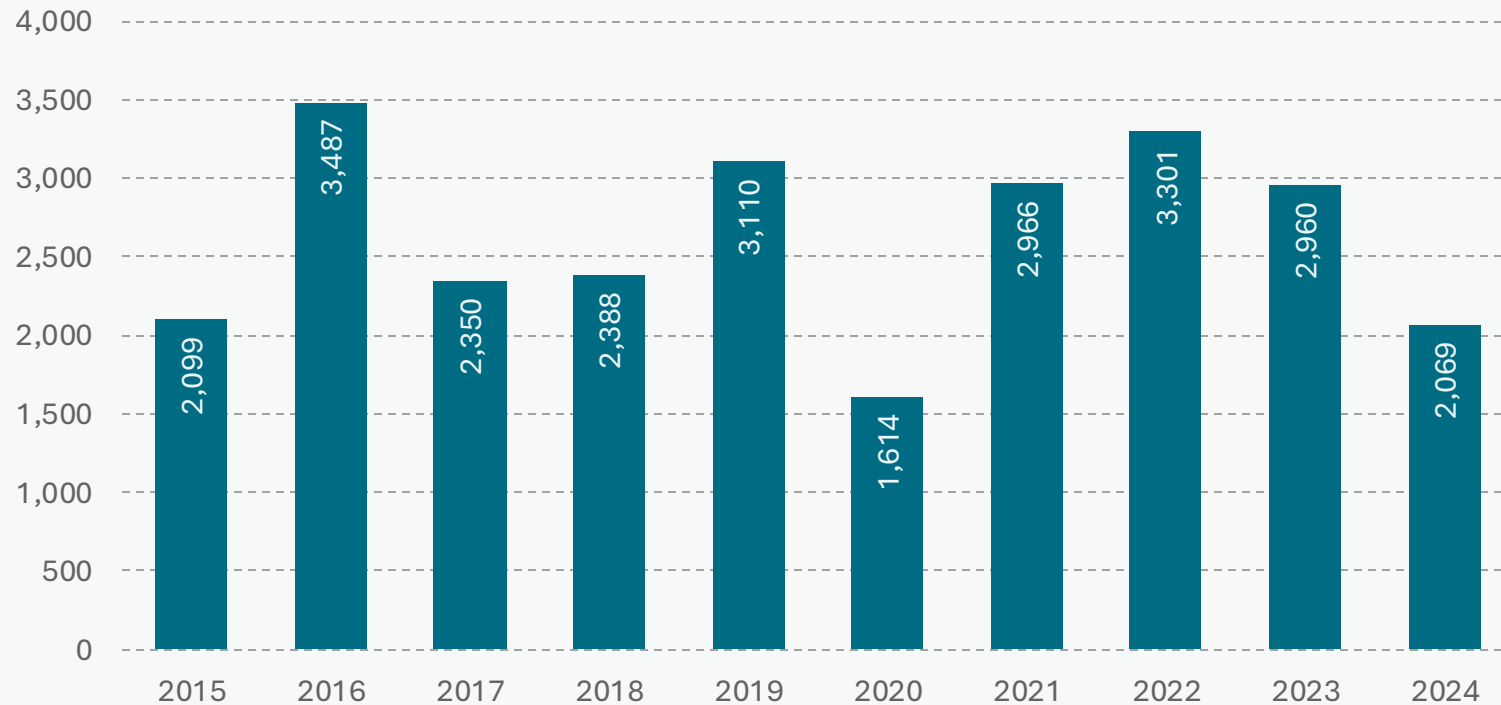


Under vilka månader hade ni vakanser i era studentbostäder?



Nyproduktion studentbostäder

Antalet färdigställda studentbostäder minskar för andra året i rad 2024, vilket är en väntad konsekvens av de senaste årens förhöjda kostnadsläge. Inför kommande år är prognosen fortsatt lägre än vad som färdigställts de senaste åren. Totalt 3 200 studentbostäder förväntas påbörjas under innevarande och kommande år.



Prognos påbörjade studentbostäder 2024

1 300

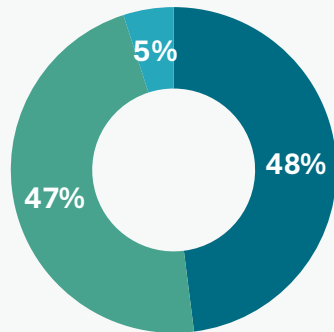
Prognos påbörjade studentbostäder 2025

1 900

Läget inför höstterminsstarten 2025

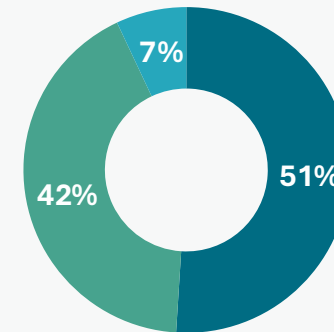
Inför höstterminen 2025 var det goda möjligheter att som ny student få en studentbostad till höstterminsstarten. Nästan hälften av aktörerna, fördelade på 24 olika studieorter, uppger att de med största säkerhet kunde erbjuda nya studenter en studentbostad. Endast fem procent angav att det är nästan eller helt omöjligt, vilket minskat från 29 procent 2024.

Kan man som ny student bli erbjuden studentbostad hos er till terminsstart?



- Ja, med största säkerhet
- Ja, det är möjligt
- Nej, det är nästan eller helt omöjligt

Kan man som ny student bli erbjuden studentbostad hos er under höstterminen?



- Ja, men största säkerhet
- Ja, det är möjligt
- Nej, det är nästan eller helt omöjligt

Bostadsmarknaden

Innehåll:

- Antal hyresrätter
- Underskott, balans eller överskott
- Behovet på bostadsmarknaden
- Nyproduktion bostäder
- Byggekostnadsindex och konsumentprisindex
- Utveckling hyror

Antal hyresrätter

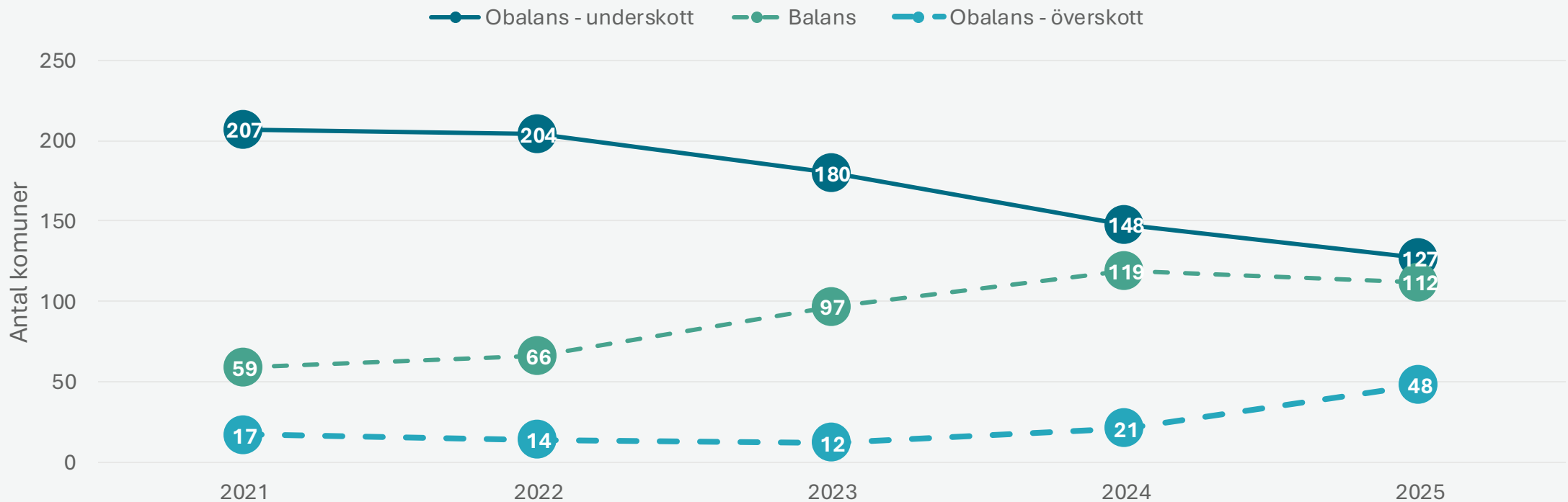
Antalet hyresrätter i Sverige är strax över 2 miljoner, vilket utgör 39 procent av det totala bostadsbeståndet. Siffran nedan omfattar hyresrätter i småhus, flerbostadshus och specialbostäder.



2 050 579

Underskott, balans eller överskott

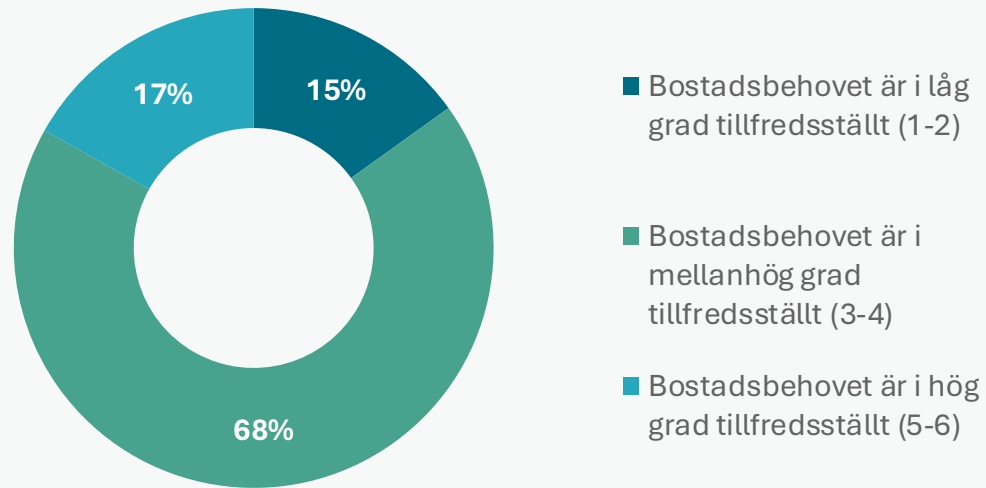
Sedan förra året har antalet kommuner som anger överskott mer än fördubblats. Jämfört med två år tillbaka har de fyrfaldigats. Det är framförallt mindre kommuner med 25 000 invånare eller färre som upplever ett överskott, men här finns även fem högskoleorter: Borås, Eskilstuna, Karlstad, Västerås och Växjö.



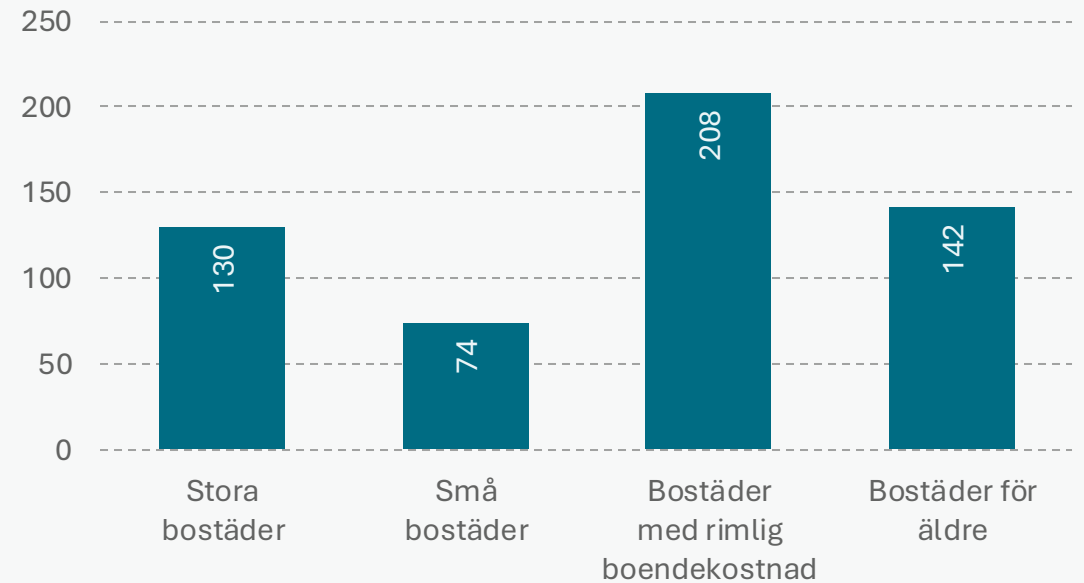
Behovet på bostadsmarknaden

Kommuner har bedömt i vilken grad bostadsbehovet är tillfredsställt på en skala från ett (behovet är i låg grad tillfredsställt) till fem (behovet är i hög grad tillfredsställt). De kommuner som anger en lägre grad av tillfredsställt bostadsbehov utgörs till hälften av högskolekommuner och kommuner i storstadsregionerna.

Andel kommuner som anger i vilken grad bostadsbehovet är tillfredsställt

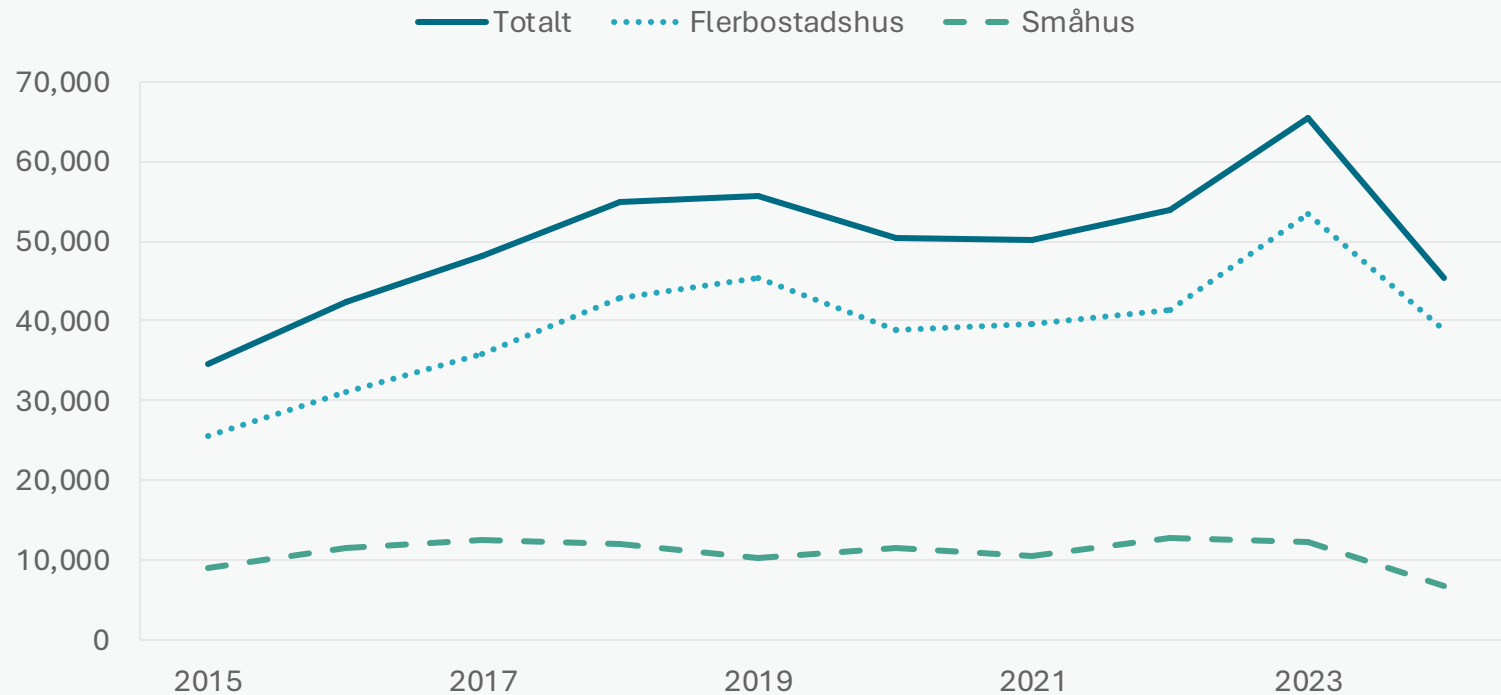


Typ av bostäder det finns behov av
(flera val var möjliga)



Nyproduktion bostäder

Höga kostnader och ekonomisk osäkerhet har bromsat bostadsbyggandet. 20 000 färre bostäder färdigställdes 2024 jämfört med 2023. Småhus minskade med nästan hälften. Prognosen framåt är något mer positiv jämfört med föregående år, men ökningen är liten och fortsatt lägre än antalet färdigställda bostäder de senaste tio åren.



Prognos påbörjade
bostäder 2025

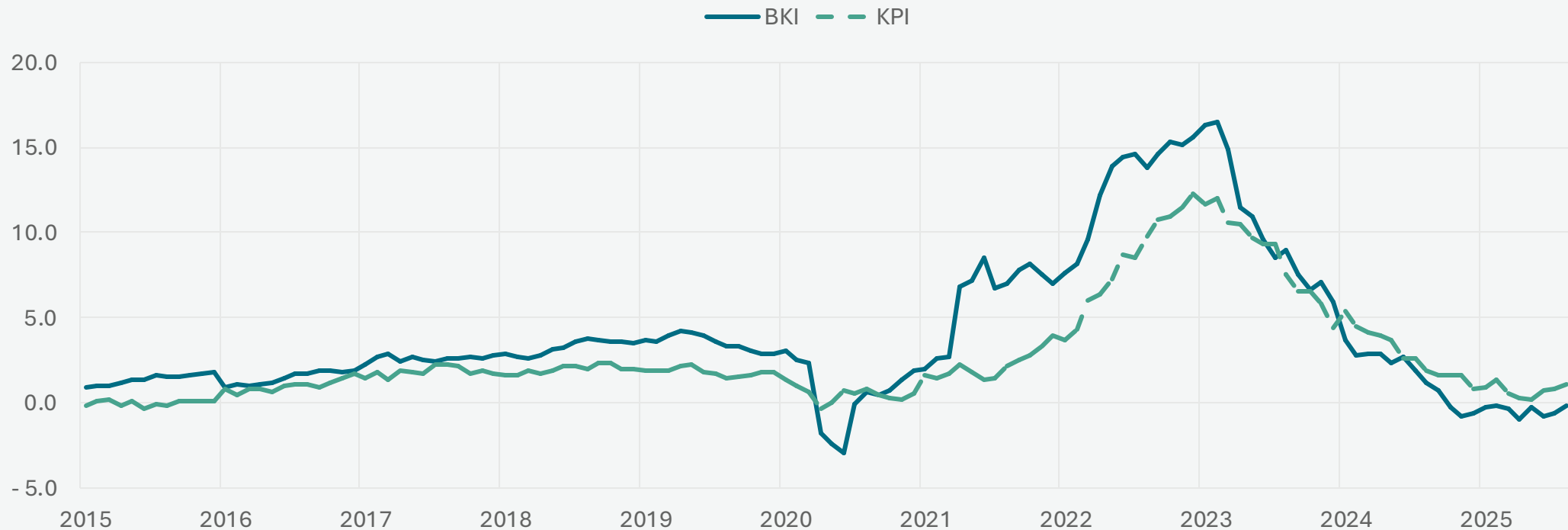
28 300

Prognos påbörjade
bostäder 2026

35 100

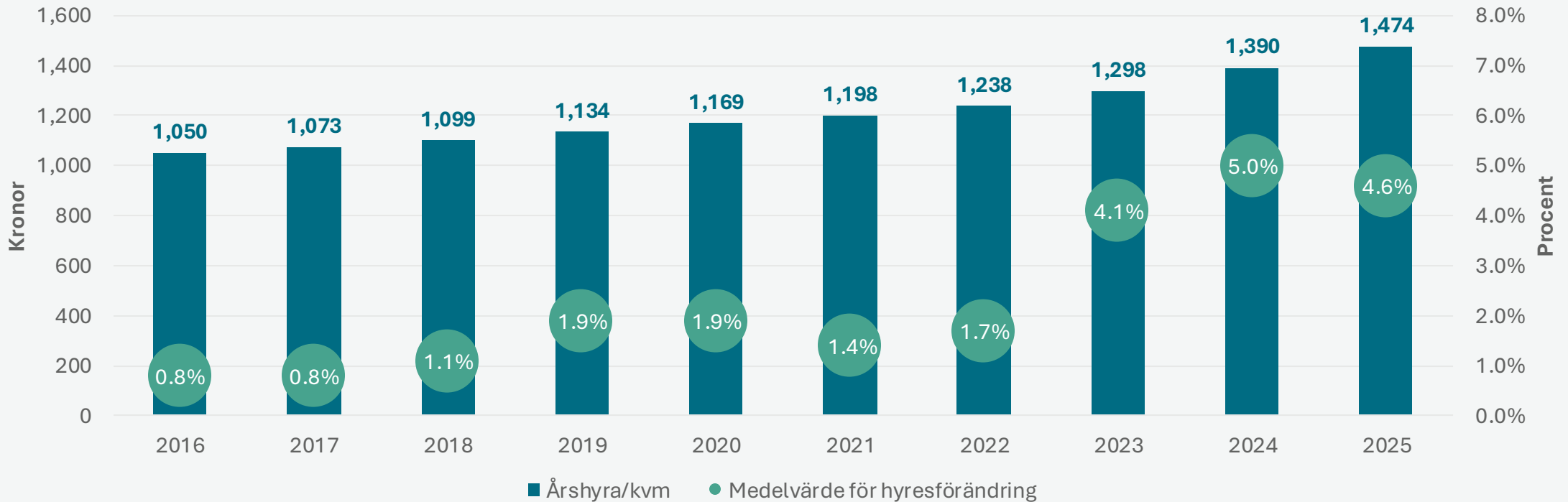
Byggkostnadsindex och konsumentprisindex

Byggkostnadsindex ökade kraftigt efter pandemin och Rysslands anfallskrig mot Ukraina. Men sedan 2023 har både KPI och BKI sjunkit. Datan är exklusive löneglidning och moms och avser procentuell förändring jämfört med motsvarande månad föregående år.



Utveckling hyror

Hyrorna har ökat kraftigt de senaste två åren i jämförelse med tidigare år. Statistiken nedan visar medelvärdet för årshyra per kvadratmeter i staplarna och medelvärde för hyresförändring i Sverige i de gröna cirkelarna.





En rapport framtagen av Studentbostadsföretagen hösten 2024

www.studentbostadsforetagen.se
info@studentbostadsforetagen.se
LinkedIn: Studentbostadsforetagen

