

FASTIGHETSÄGARNA

Läget på hyresmarknaden

BORÅS

Förord

Innehåll

Jämförelse med Sverige **3**

Allmänt om kommunen **4-10**
- Befolkning och åldersfördelning 4
- Inkomst och bostad 5
- Upplåtelseform och ägarstruktur 6
- Byggnadsår och byggnadstakt 7
- Nybyggnation och tidigare boende 8
- Ansökning och utannonsering 9
- Tilldelning och antal rum 10

Hyresfaktorer **11**

Bostaden är inte vilken vara som helst. Den är direkt nödvändig för att människor ska kunna delta fullt ut i samhällslivet, studera, arbeta och bilda familj. Det innebär därför stora kostnader för individer och för samhället om bostadsmarknaden inte fungerar. Så är idag fallet på många orter i Sverige. På grund av höga bostadspriser och stigande räntor är ägandemarknaden svårtillgänglig för många människor. Bristen på hyresrätter yttrar sig bland annat genom långa bostadsköer. För många blir därför enda alternativet en osäker och dyr andrahandsmarknad.

Det finns många orsaker till dagens situation. Samtidigt är det viktigt att betona att bostadsmarknaden i högsta grad är lokal. En mängd faktorer påverkar tillgången till bostäder, och dessa kan skilja sig betänkligt mellan olika kommuner i Sverige. På samma sätt varierar ägandestrukturen, nybyggnationstakten och hyresnivåer.

I samband med årets årshyresförhandling redovisar Fastighetsägarna GFR i detta dokument lokal statistik över bostadsmarknaden i allmänhet och hyresmarknaden i Borås i synnerhet. Rapporten görs i samarbete med HomeQ, som också tillhandahållit intern statistik.

All övrig data kommer från öppna källor så som Statistiska centralbyrån. Syftet är tillhandahålla lättillgängligt faktaunderlag till både allmänhet och media. Vad kännetecknar Borås bostads- och hyresmarknad?

David Björnberg
Omvärldsanalytiker
Fastighetsägarna GFR



Jämförelse med Sverige

Borås

Borås i jämförelse med riket som helhet fördelat på fyra olika indikatorer: befolkningstillväxt, nybyggnation, medelinkomst och andel hyresrätter. Jämförelsen baseras på om nivån ligger högre, samma eller lägre.



Befolkningstillväxt
Samma



Nybyggnation
Lägre



Medelinkomst
Lägre



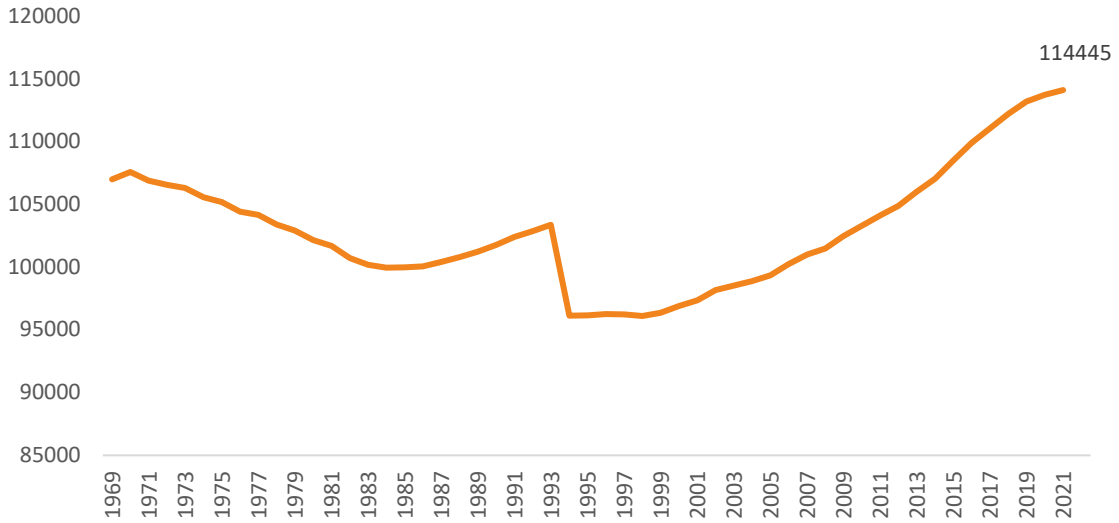
Andelen hyresrätter
Högre

Allmänt om kommunen

Befolkning

Borås hade 2022 drygt 114 000 invånare. Kommunen har befolkningsmässigt växt kontinuerligt sedan mitten av nittiotalet och är idag Sveriges fjortonde största kommun. Procentuellt har Borås invånarantal växt med 18,1 procent under 2000-talet. Det är i linje med ökningen i landet som helhet.

Diagram 1. Befolkningsutveckling i Borås kommun 1968 – 2022

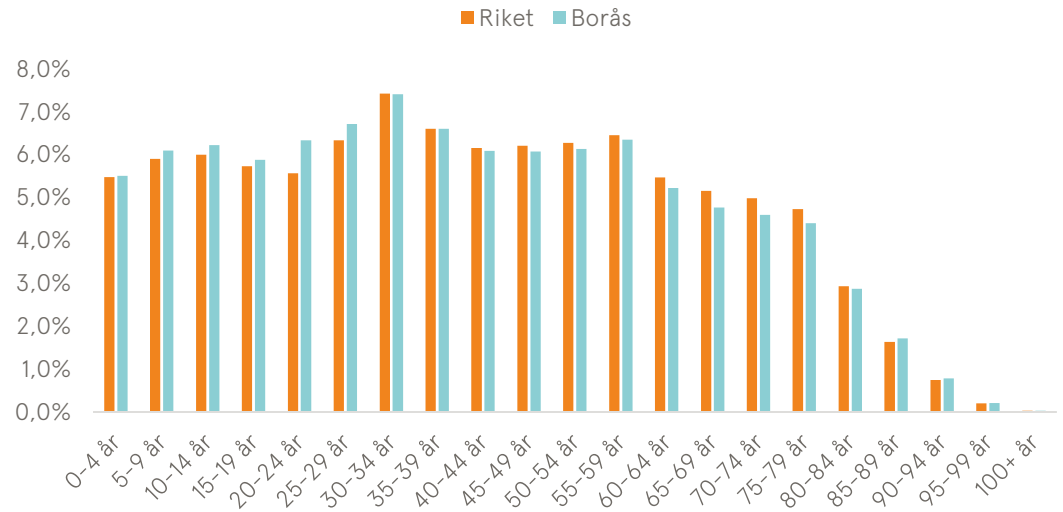


Källa: SCB, 2022

Åldersfördelning

Borås är en studentstad, vilket framgår i befolkningsstatistiken. Genomsnittsåldern i Borås är 41 år, vilket är något lägre än för riket som helhet. Framför allt har Borås en något högre andel personer i åldrarna mellan 20 och 24 år, vilket är då man traditionellt studerar.

Diagram 2. Åldersfördelning i Borås kommun och riket



Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Inkomst

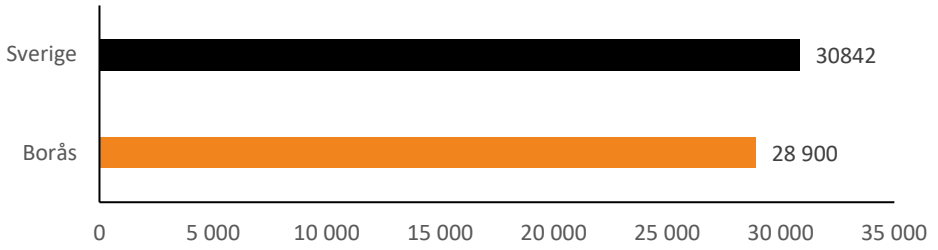
Den genomsnittliga månadsinkomsten i Sverige 2021 var 30 842 kronor. Motsvarande inkomst för Borås var samma år 28 900 kronor. Statistiken inkluderar personer mellan 20 och 64 år.

Bostad

I september 2023 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Borås 22 043 kr. Det är betydligt lägre än för landet som helhet där genomsnittspriset var 43 846 i september 2023. Antalet försäljningar av bostadsrätter har precis som i övriga Sverige sjunkit betydligt i takt med stigande räntor. Totalt såldes 65 bostadsrätter under september månad.

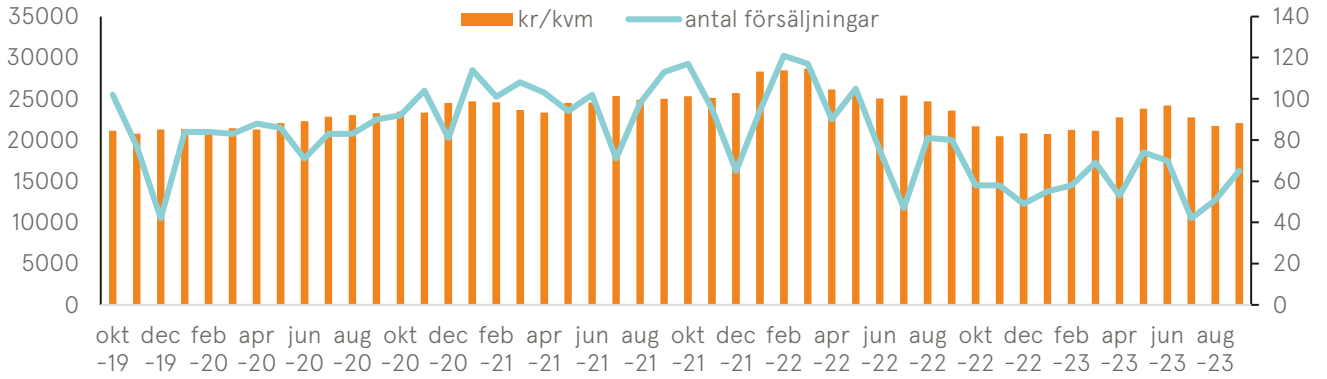
43 846 kr - Sverige
22 043 kr - Borås

Diagram 3. Medianårsinkomst i Borås och Sverige 2021, tusentals kr



Källa: Ekonomifakta, 2023

Diagram 4. Genomsnittligt försäljningspris (kr/kvm) för bostadsrätter i Borås samt antalet försäljningar per månad



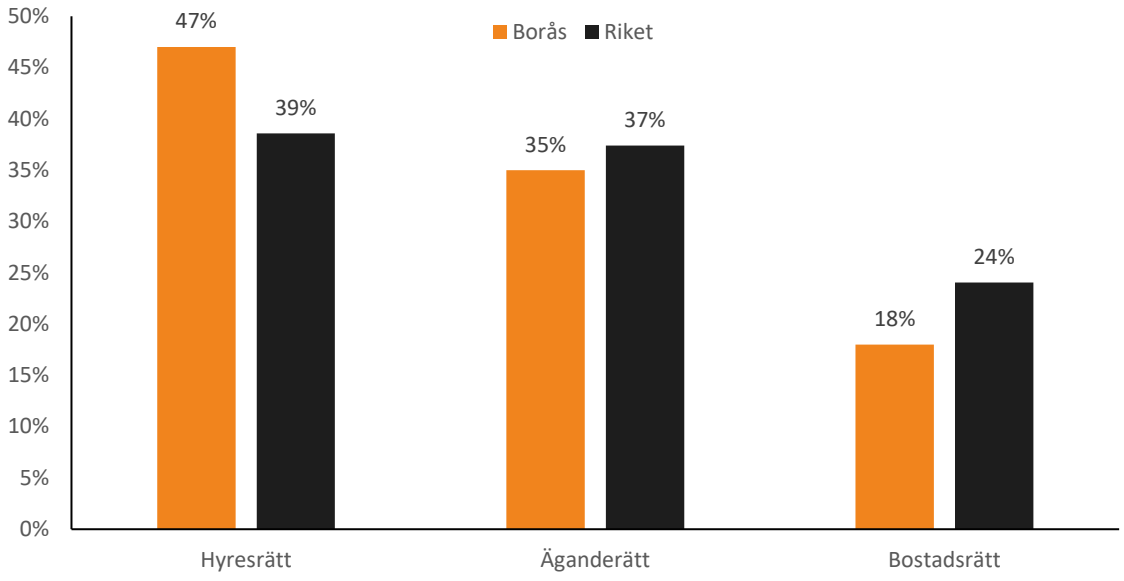
Källa: Svensk Mäklarstatistik, 2023

Allmänt om kommunen

Upplåtelseform

Den vanligaste upplåtelseformen i Borås är hyresrätter, som står för 47 procent av det totala antalet bostadslägenheter. Strax över en tredjedel är villor medan 18 procent är bostadsrätter.

Diagram 5. Andelen lägenheter efter upplåtelseform i Borås och riket

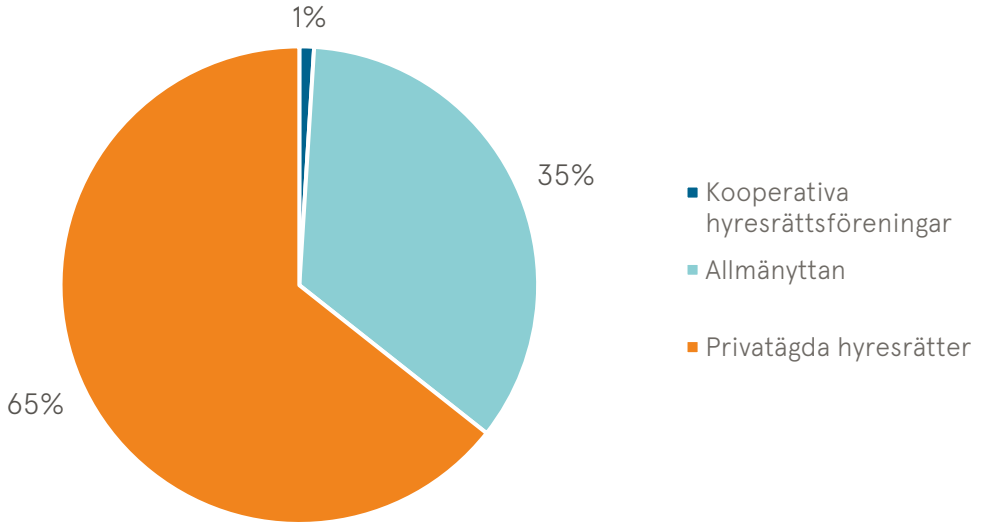


Källa: SCB, 2023

Ägarstruktur

Totalt fanns det 25 892 hyreslägenheter i Borås år 2022. Av dessa ägdes en klar majoritet av privata fastighetsföretag. En dryg tredjedel ägs av allmännyttan medan endast ett fåtal är kooperativa hyresrätter.

Diagram 6. Ägarstruktur för hyresrätter i Borås



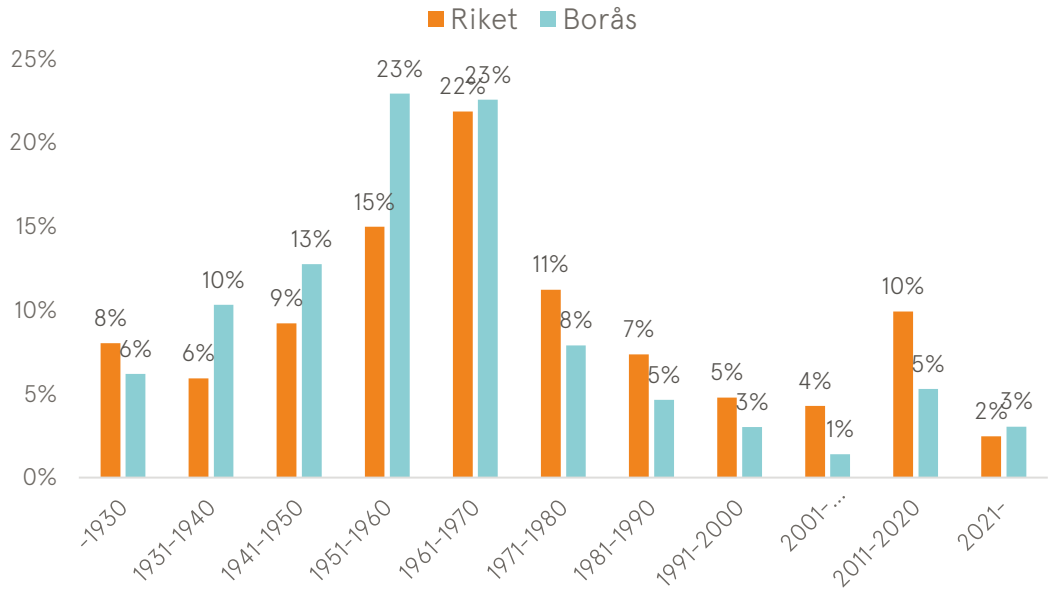
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Byggnadsår

En klar majoritet (75 procent) av alla flerbostadshus i Borås är byggda innan 1971. Jämfört med riket som helhet byggdes en oproportionerlig stor andel under perioden 1951 till 1960.

Diagram 7. Byggnadsår för flerbostadshus i Borås och riket

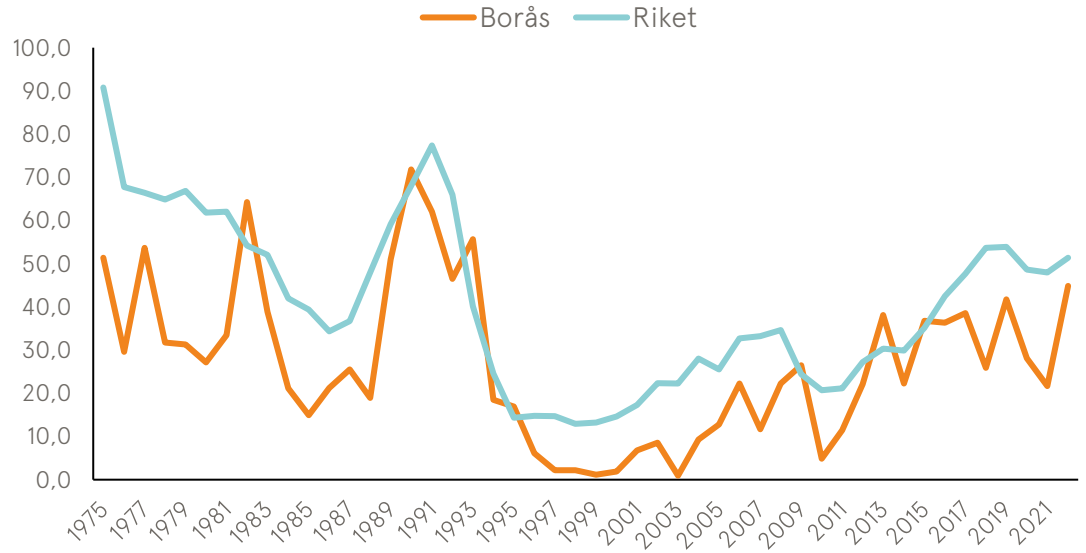


Källa: SCB, 2023

Byggnadstakt

Byggnadstakten i Borås har under 2000-talet varit lägre än i riket som helhet. Framför allt färdigställdes få nya bostäder under seklets första år.

Diagram 8. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus per 10 000 invånare i Borås och riket



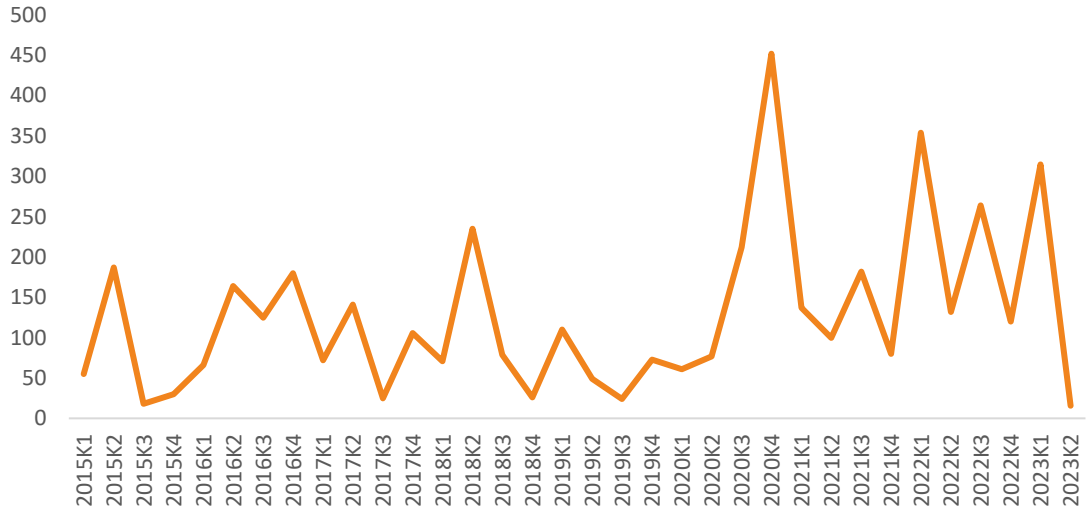
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Nybyggnation

Under de närmsta åren är det rimligt att anta att antalet färdigställda lägenheter kommer att minska betydligt i Borås. Under andra kvartalet påbörjades endast 16 nya bostadslägenheter i kommunen, vilket är det lägsta antalet sedan 2015.

Diagram 9. Påbörjade lägenheter per kvartal i Borås

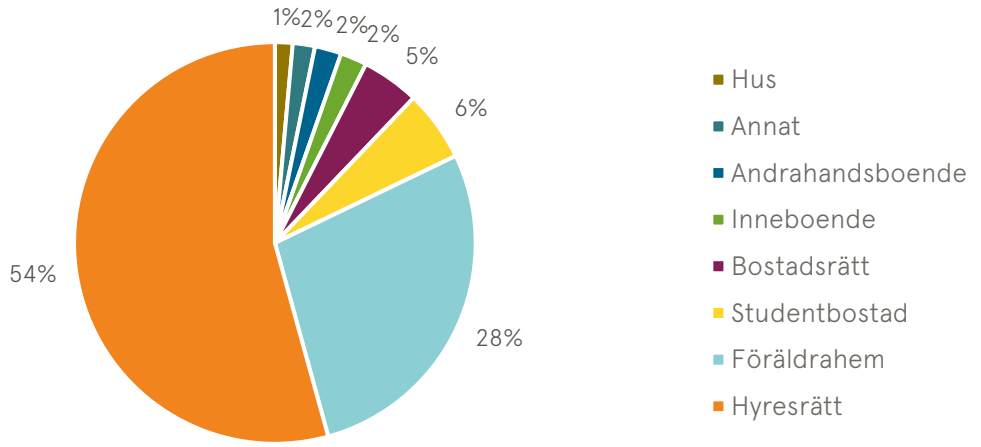


Källa: SCB, 2023

Tidigare boende

HomeQ är Sveriges största marknadsplats för hyreslägenheter. Deras statistik ger bland annat en bild av hyresgästers tidigare bostadssituation. I Borås bodde 54 procent av personerna som tilldelades en lägenhet via HomeQ tidigare i en annan hyreslägenhet. Det är värt att notera att endast sex procent tidigare bodde i bostadsrätt eller villa.

Diagram 10. Boende innan tilldelad lägenhet i Borås 2022



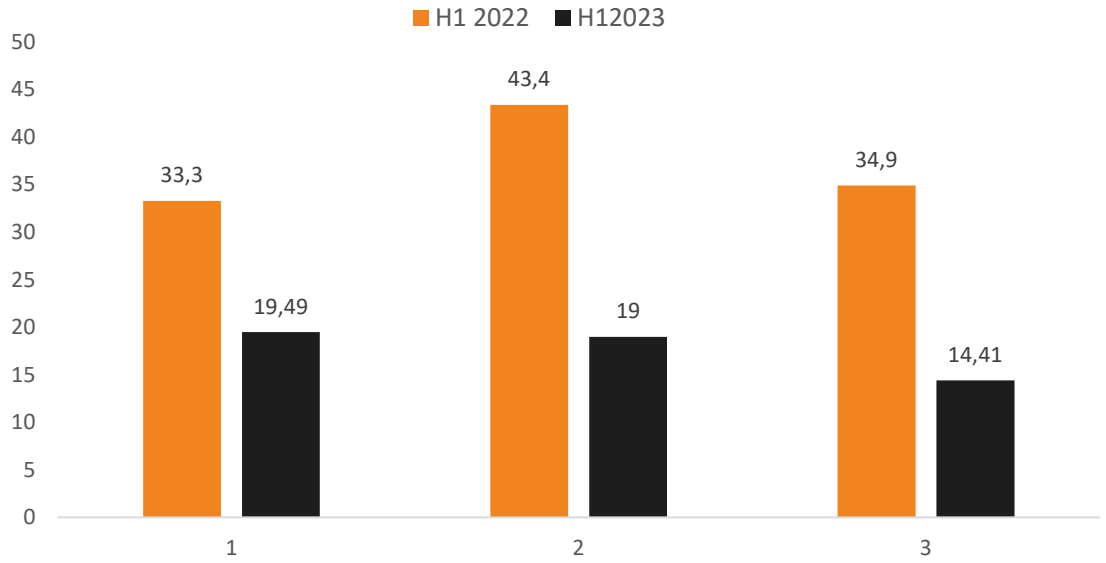
Källa: HomeQ, 2023

Allmänt om kommunen

Ansökning

Antalet ansökningar per lägenhet sjönk mellan första halvåret 2022 och första halvåret 2023. Ettor i Borås hade 2023 i genomsnitt 19,5 sökande per lägenhet. Motsvarande siffra för tvåor och treor var 19 respektive 14,4 sökande.

Diagram 11. Ansökningar per lägenhetsstorlek i Borås

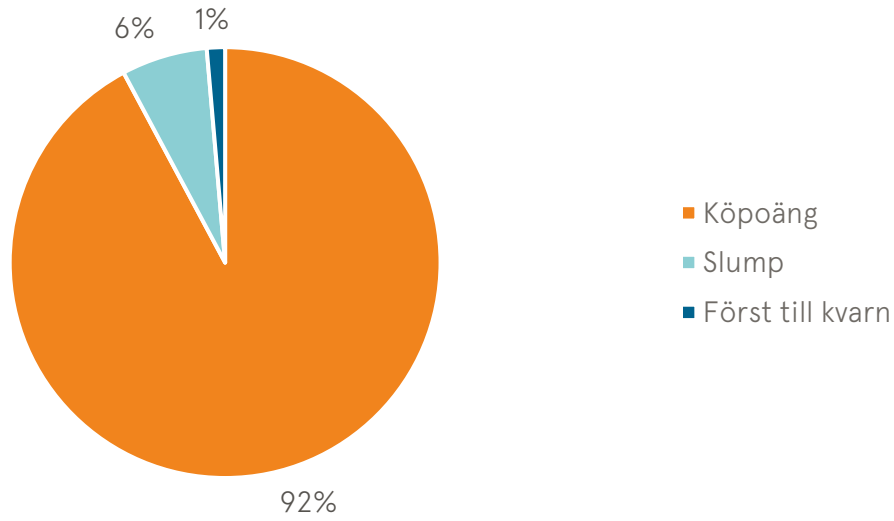


Källa: HomeQ, 2023

Utannonsering

Hyreslägenheter som utannonserats på HomeQ fördelas i Borås efter tre principer: köpoäng, först till kvarn eller slumpen. Under 2022 var den klart vanligaste principen köpoäng. Endast en procent av lägenheterna i Borås tilldelades enligt principen först till kvarn under denna period.

Diagram 12. Andelen tilldelade lägenheter efter fördelningsprincip i Borås 2022



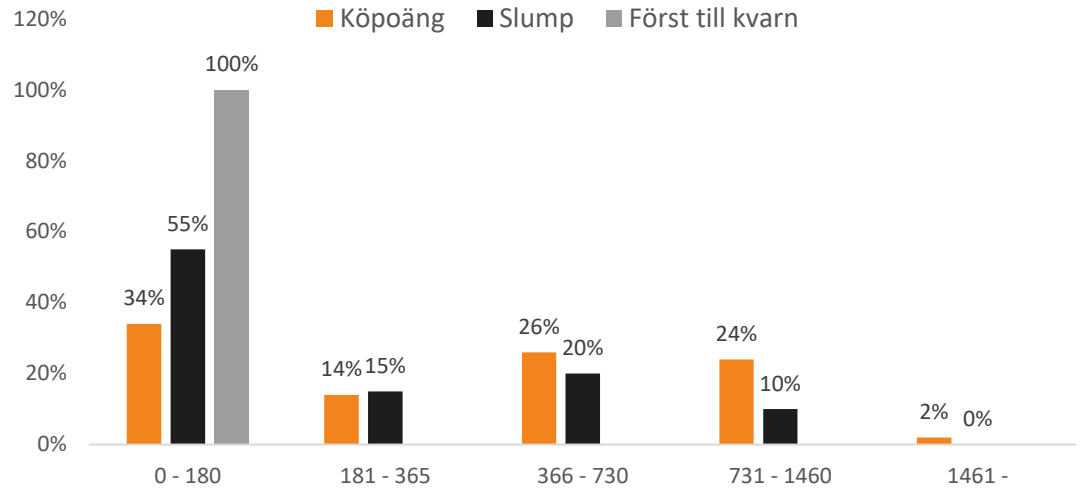
Källa: HomeQ, 2023

Allmänt om kommunen

Tilldelning

Trots att den absoluta majoriteten av hyreslägenheter fördelas efter köpoäng är höga poäng inget måste för att få ett hyreskontrakt. En tredjedel av personerna som fick lägenhet via köpoäng hade 0 till 180 ködagar. Endast två procent hade över 1461 ködagar.

Diagram 13. Antalet köpoäng för nya hyresgäster 2022, uppdelat enligt tilldelningsprincip

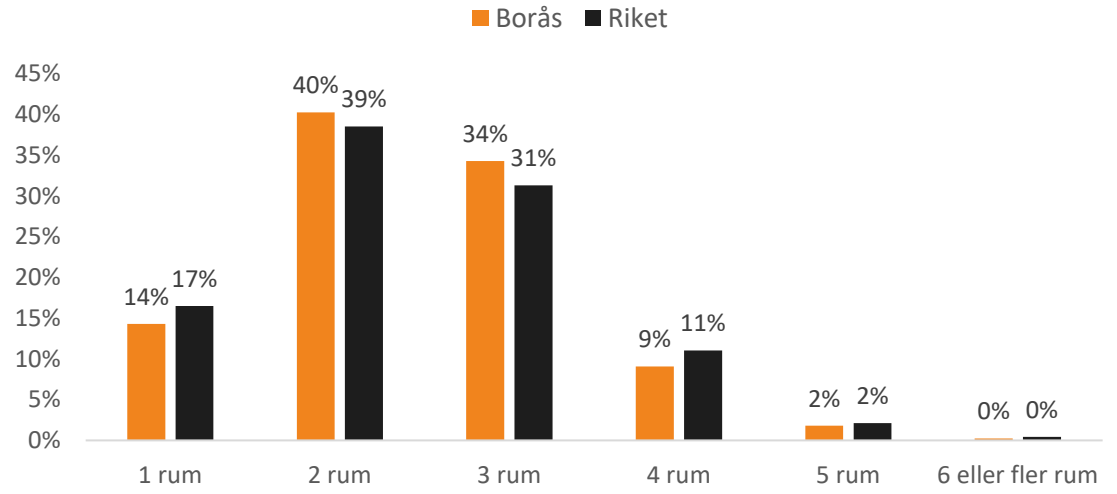


Källa: HomeQ, 2023

Antal rum

Nästan 75 procent av samtliga lägenheter flerbostadshus i Borås har två respektive tre rum. Jämfört med riket som helhet är lägenheter med ett rum något underrepresenterade i Borås.

Diagram 14. Andel lägenheter i flerbostadshus efter antalet rum, i Borås och riket som helhet



Källa: HomeQ, 2023



Hyresfaktorer

Sedan hösten 2023 avgör fem faktorer nivån på framtida årshyreshöjningar. Dessa faktorer har fastställts genom förhandlingar mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta. De flesta av dessa faktorer, såsom räntor, inflation och BNP, bestäms på nationell nivå.

Tabell 1. Hyresfaktorer i Borås

	2020	2021	2022	2023	Snitt
Förvaltning och underhåll		3,9 %	9,6 %	5,0 %	6,2 %
Taxor och avgifter		2,7 %	6,7 %	5,2 %	4,9 %
Räntor		13 %	96 %	62 %	57,3 %
KPIF-H		2,5 %	8,2 %	8,0 %	6,2 %
BNP och BNP per capita	-0,6 %	8,6 %	8,3 %	4,6 %	5,2 %

Källa: SCB 2023 samt Nils Holgerssonundersökningen 2023

FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna GFR
010-26 50 700 | info.gfr@fastighetsagarna.se | www.fastighetsagarna.se