

Läget på hyresmarknaden

HALMSTAD

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 Halmstad 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 Halmstads bostads- och hyresmarknad?

David Björnberg
Omvärldsanalytiker
Fastighetsägarna GFR



Jämförelse med Sverige

Halmstad

Halmstad 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
Högre



Nybyggnation
Högre



Medelinkomst
Lägre



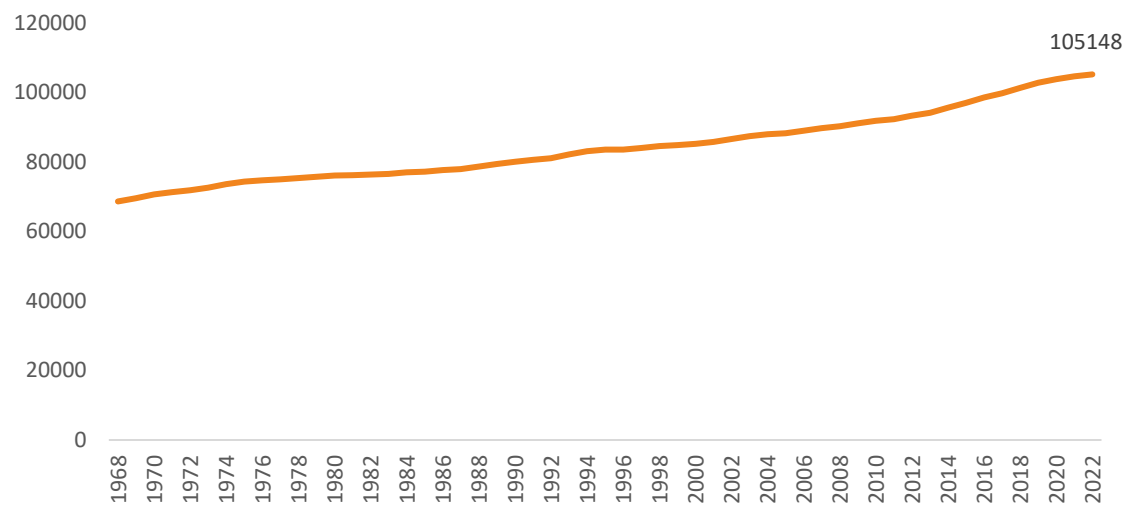
Andelen hyresrätter
Högre

Allmänt om kommunen

Befolkning

Halmstads kommun har befolkningsmässigt växt kontinuerligt i decennier och hade 2022 drygt 105 000 invånare. Procentuellt har Halmstads invånarantal växt med 23,4 procent under 2000-talet, vilket är över snittet för landet som helhet (18,1 procent) under samma period. Sett till antalet invånare är Halmstad landets sjuttonde största kommun.

Diagram 1. Befolkningsutveckling i Halmstad kommun 1968 – 2022

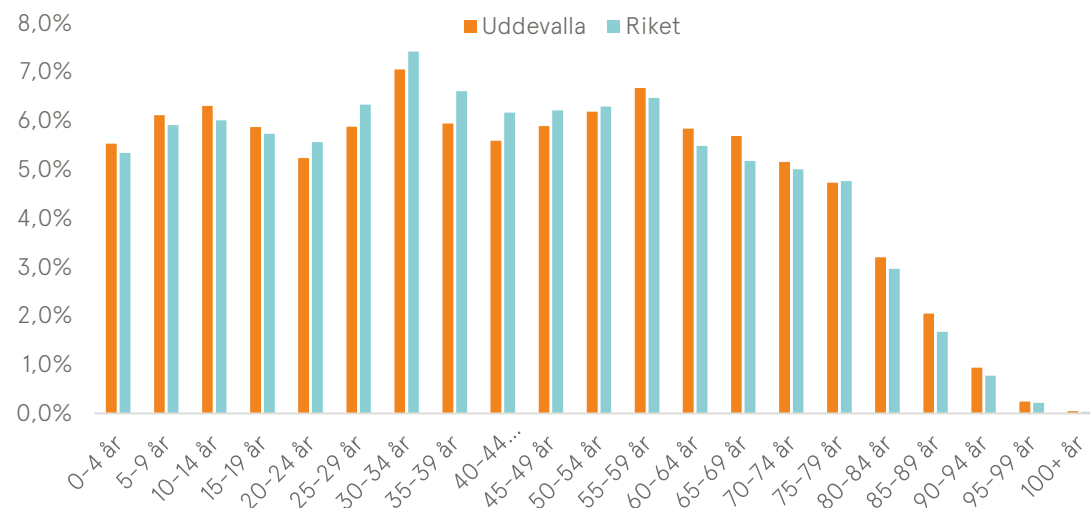


Källa: SCB, 2023

Åldersfördelning

Genomsnittsåldern i Halmstad är 41,6 år, vilket är något lägre än för riket som helhet. Personer i yngre medelåldern (30 – 49) är underrepresenterade i Halmstad jämfört med befolkningsstrukturen i Sverige.

Diagram 2. Åldersfördelning i Halmstad 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.

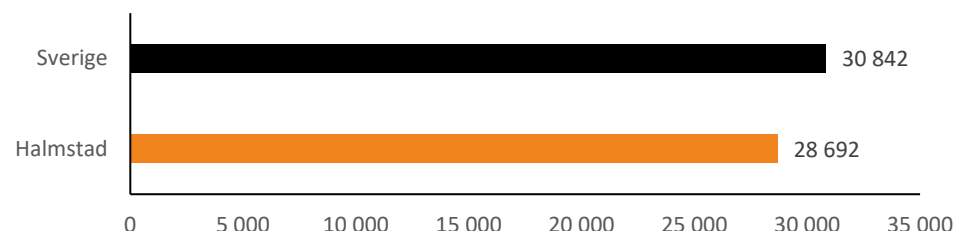
Bostad

I september 2023 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Halmstad 30 420 kr. Det är lägre än genomsnittspriset för landet som helhet som var 43 846 under samma period. Antalet försäljningar av bostadsrätter har precis som i övriga Sverige sjunkit i takt med stigande räntor, även det varierar något månad för månad. Totalt såldes 34 bostadsrätter i Halmstad under september 2023.



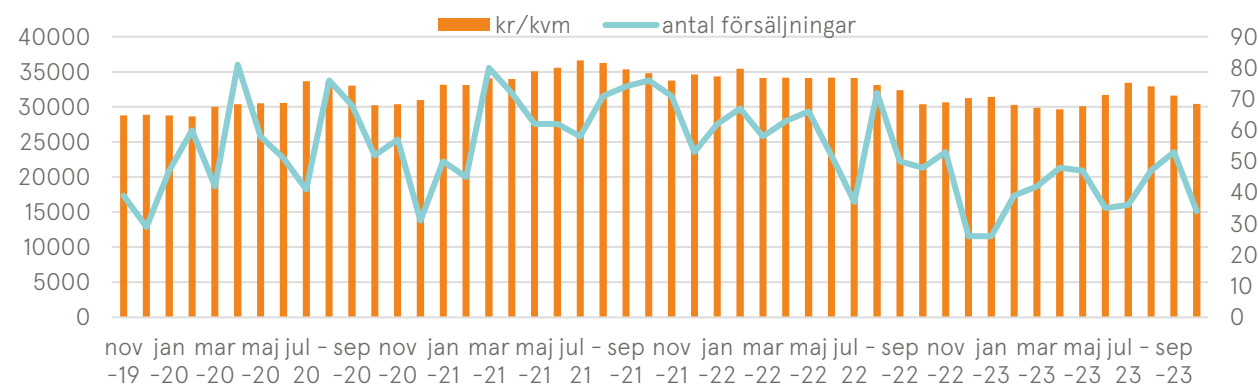
43 846 kr – Sverige
30 420 kr – Halmstad

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



Källa: Ekonomifakta, 2023

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



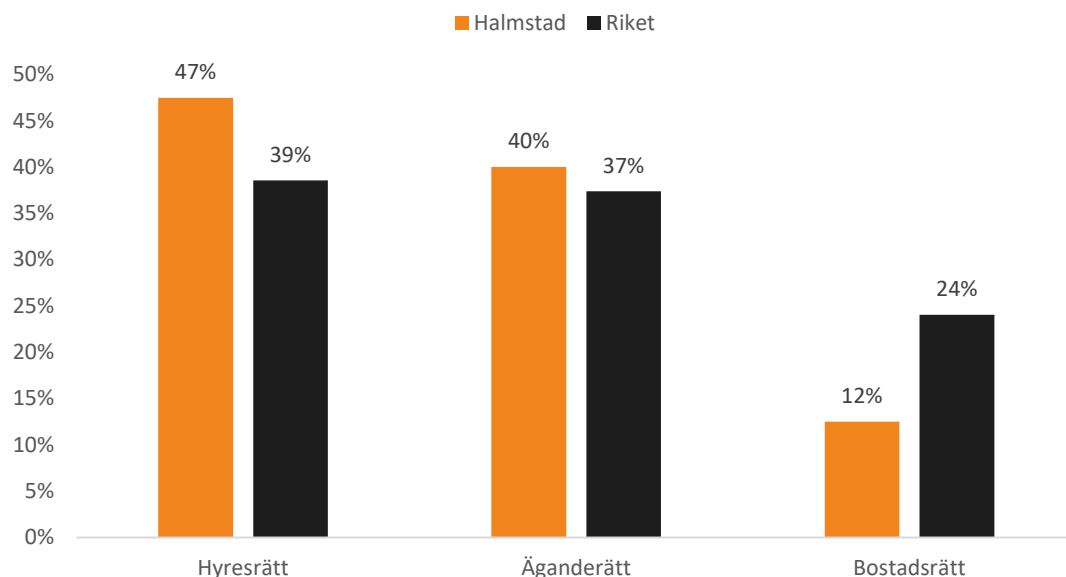
Källa: Svensk Mäklarstatistik, 2023

Allmänt om kommunen

Upplåtelseform

Hyresrätter och äganderätter (villor) är de vanligaste upplåtelseformerna i Halmstad och står för totalt 87 procent av samtliga bostadslägenheter i kommunen. Jämfört med landet som helhet är bostadsrätter underrepresenterade i Halmstad.

Diagram 5. Andelen lägenheter efter upplåtelseform i Halmstad och riket

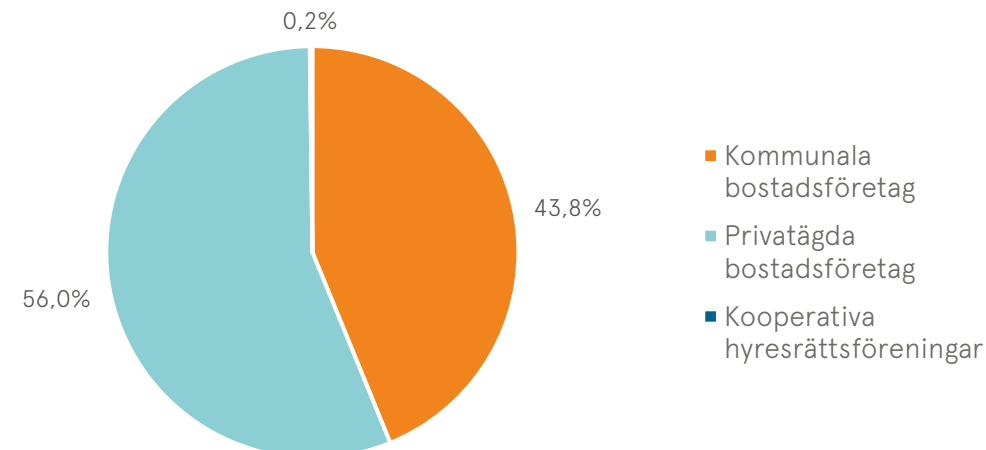


Källa: SCB, 2023

Ägarstruktur

Totalt fanns det 24 324 hyreslägenheter i Halmstad år 2022. Av dessa ägdes en klar majoritet av privata fastighetsföretag. I kommunen fanns också ett fåtal (48) kooperativa hyreslägenheter.

Diagram 6. Ägarstruktur för hyresrätter i Halmstad



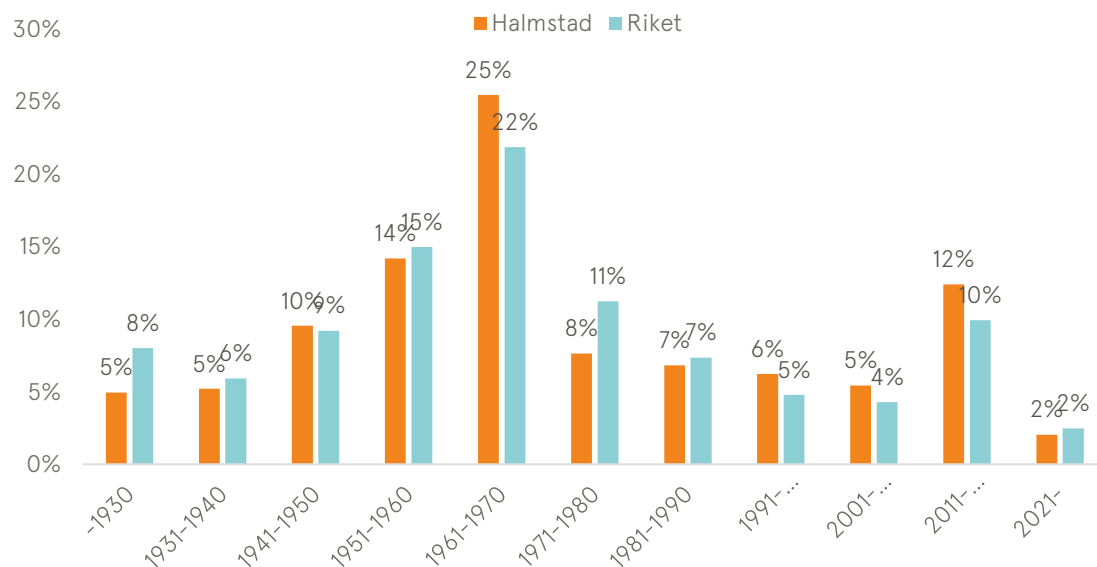
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Byggnadsår

En klar majoritet (59%) av alla flerbostadshus i Halmstad är byggda innan 1961. Jämfört med rikets som helhet byggdes en oproportionerlig stor andel av husen i Halmstad under perioden 1961 till 1970, och en oproportionerlig liten andel under 70-talet. Halmstad har också fler hus byggda på 2000-talet än Sverige i stort.

Diagram 7. Byggnadsår för flerbostadshus i Halmstad och riket

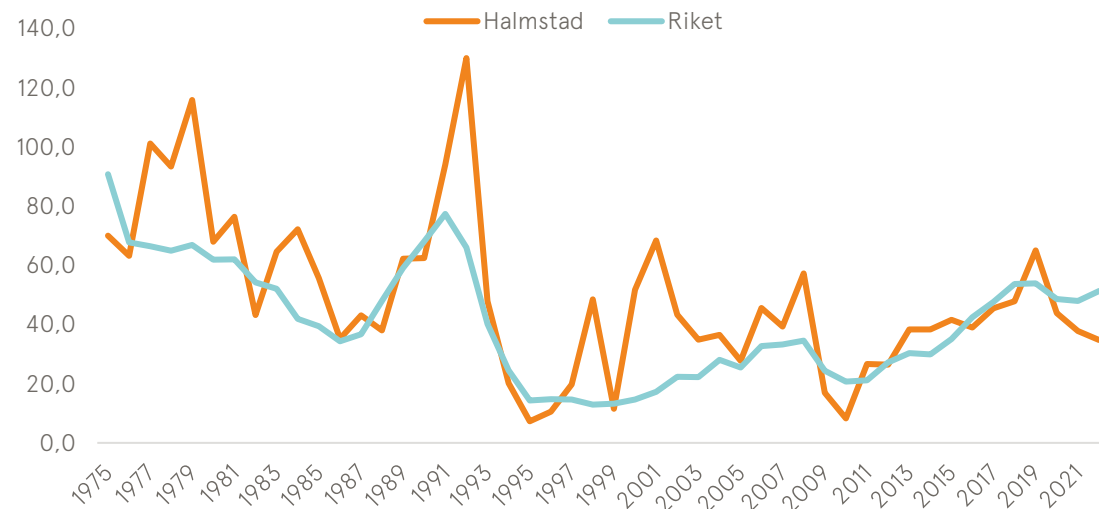


Källa: SCB, 2023

Byggnadstakt

I början av 90- och 00-talet hade Halmstad en nybyggnationstakt som var klart högre än landet som helhet. Framförallt färdigställdes många nya bostäder 1992.

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



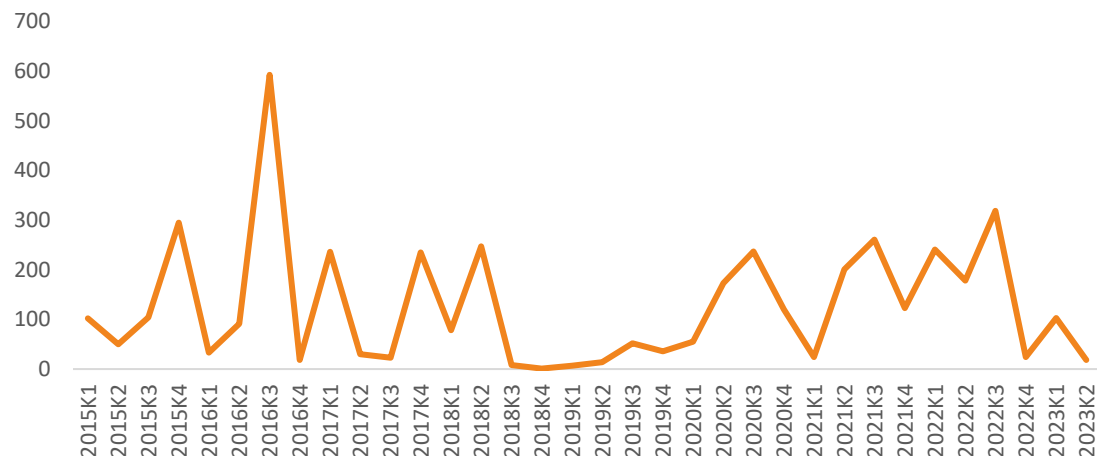
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Nybyggnation

Nybyggnation påverkas i hög utsträckning av konjunktur och ränteläge. Det är rimligt att förvänta sig att antalet färdigställda lägenheter i Halmstad kommer att minska under de närmaste åren. Under andra kvartalet 2023 påbörjades exempelvis endast 18 nya bostadslägenheter i kommunen. Det är värt att påpeka att statistiken redovisar lägenheter som fått startbesked, vilket inte nödvändigtvis betyder att byggprojektet faktiskt startat.

Diagram 9. Påbörjade lägenheter per kvartal i Halmstad

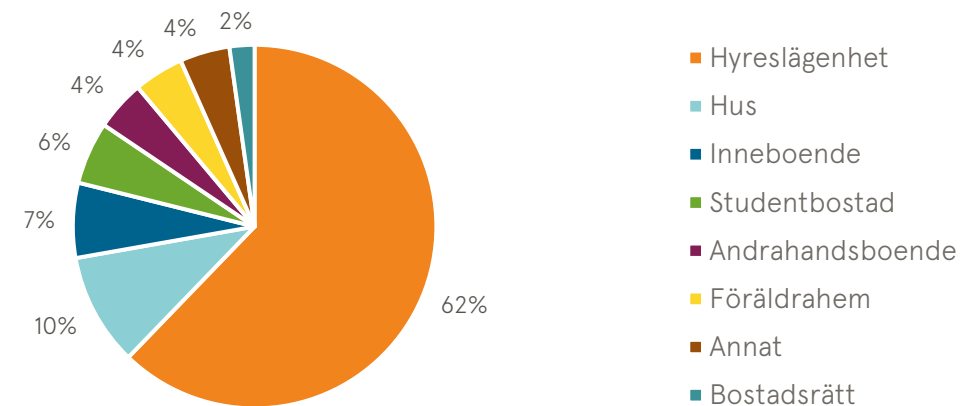


Källa: SCB, 2023

Tidigare boende

HomeQ är Sveriges största marknadsplats för hyreslägenheter. Deras statistik ger bland annat en bild av hyresgästers tidigare bostadssituation. I Halmstad bodde 62 procent av personerna som tilldelades en lägenhet via HomeQ tidigare i en annan hyreslägenhet. Det är värt att notera att endast 2 procent tidigare bodde i bostadsrätt.

Diagram 10. Boende innan tilldelad lägenhet i Halmstad 2022



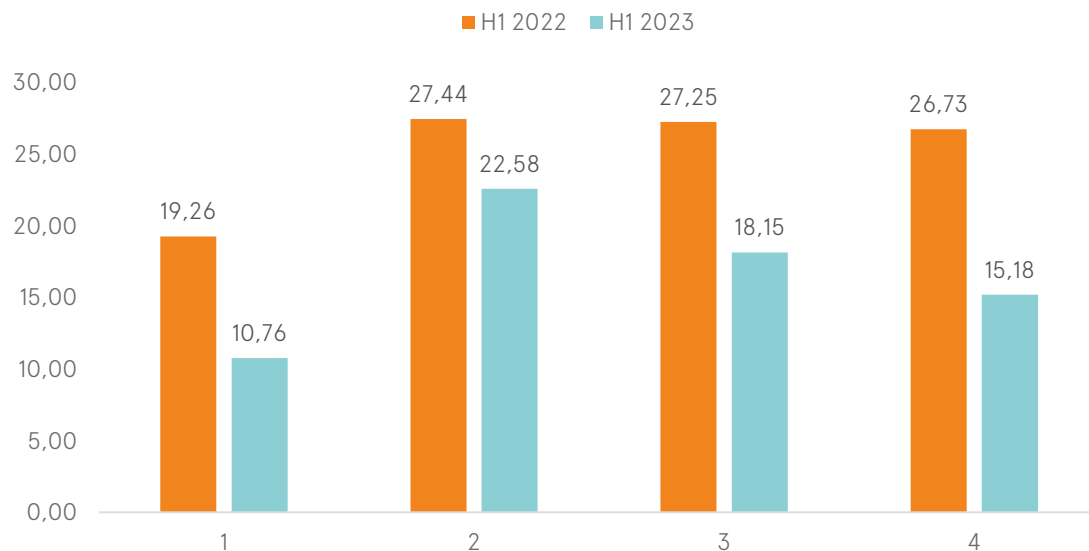
Källa: HomeQ, 2023

Allmänt om kommunen

Ansökning

Antalet ansökningar per lägenhet på HomeQ sjönk mellan första halvåret 2022 och första halvåret 2023. Ettor i Halmstad hade 2023 i genomsnitt 10,8 sökande per lägenhet. Motsvarande siffra för tvåor och treor var 22,6 respektive 18,2 sökande.

Diagram 11. Ansökningar per lägenhetsstorlek i Halmstad

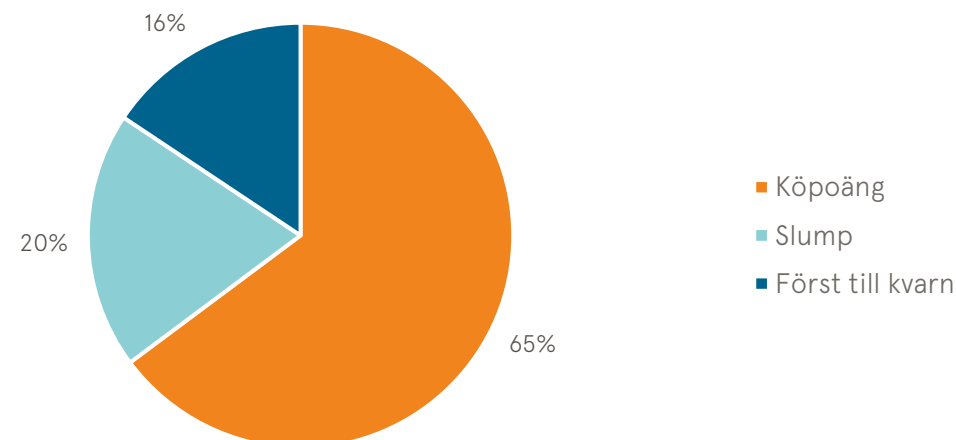


Källa: HomeQ, 2023

Utannonsering

Hyreslägenheter som utannonserats på HomeQ fördelas i Halmstad efter tre principer: köpoäng, först till kvarn eller slumpen. Under 2022 var den klart vanligaste principen köpoäng. Endast 16 procent av lägenheterna i Halmstad tilldelades enligt principen först till kvarn under denna period.

Diagram 12. Andelen tilldelade lägenheter efter fördelningsprincip i Halmstad 2022



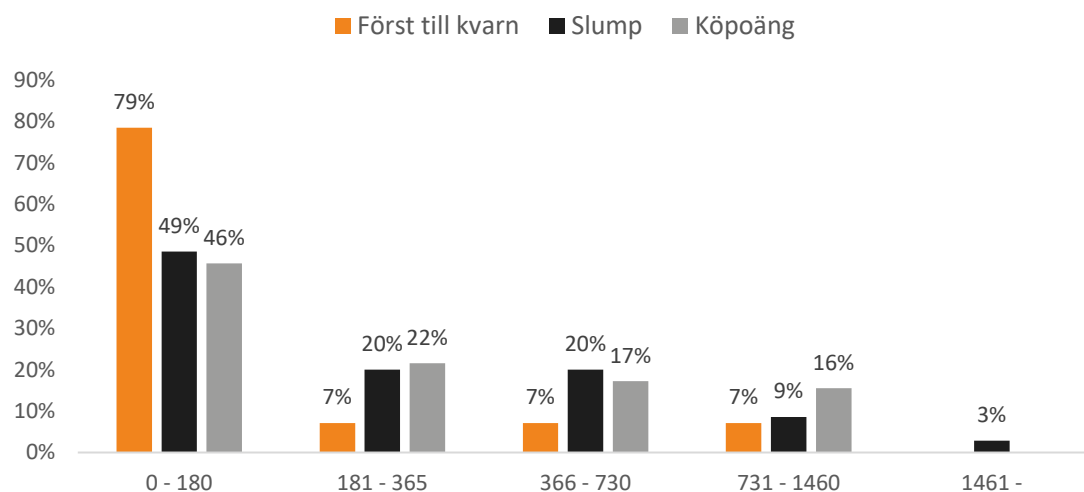
Källa: HomeQ, 2023

Allmänt om kommunen

Tilldelning

Trots att den absoluta majoriteten av hyreslägenheter fördelas efter köpoäng är höga poäng inget måste för att få ett hyreskontrakt. Över 45 procent av personerna som fick lägenhet via köpoäng hade 0 till 180 köddagar. Inga hade över 1461 köddagar. Det hade däremot 2 procent av de som tilldelats lägenhet via slumpprincipen.

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

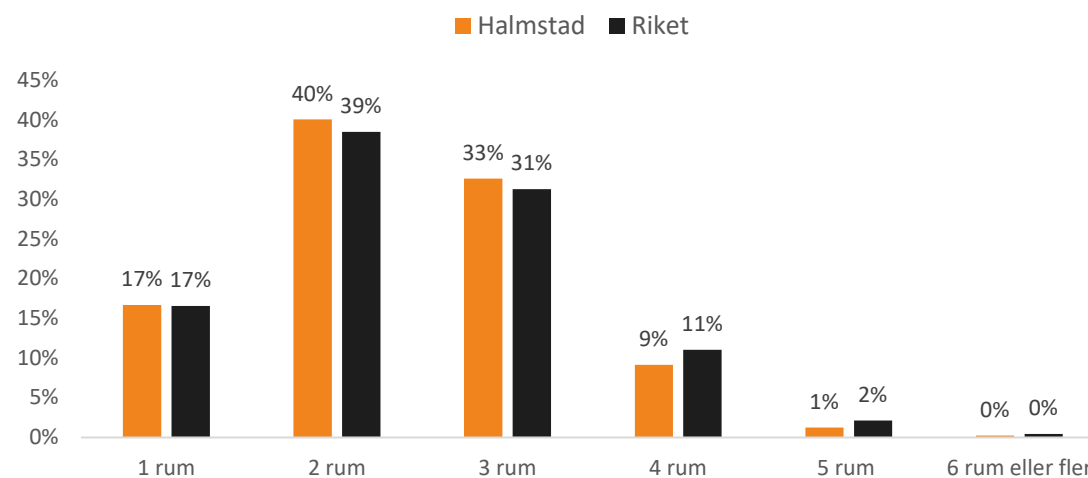


Källa: HomeQ, 2023

Antal rum

I Halmstad har en klar majoritet (73%) av samtliga lägenheter i flerbostadshus två eller tre rum. Jämfört med landet som helhet är större lägenheter något underrepresenterade i kommunen.

Diagram 14. Andel lägenheter i flerbostadshus efter antalet rum, i Halmstad 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 Allmännytt. De flesta av dessa faktorer, såsom räntor, inflation och BNP, bestäms på nationell nivå.

Tabell 1. Hyresfaktorer i Halmstad

	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 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