

Läget på hyresmarknaden

LINKÖPING

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 Linköping 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 Linköpings bostads- och hyresmarknad?

David Björnberg
Omvärldsanalytiker
Fastighetsägarna GFR



Jämförelse med Sverige

Linköping

Linköping 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.



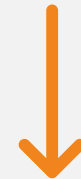
Befolkningstillväxt
Högre



Nybyggnation
Högre



Medelinkomst
Lägre



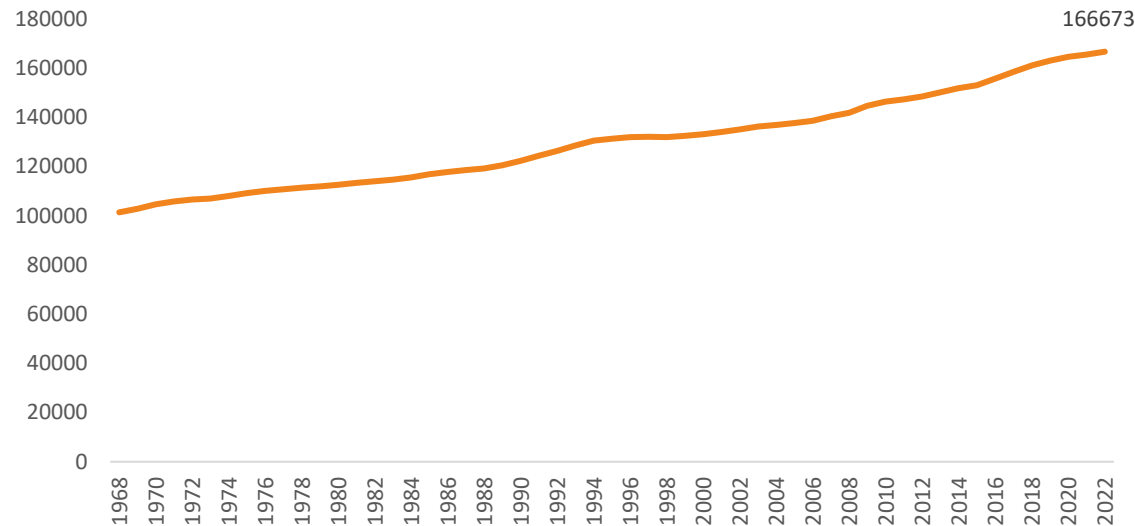
Andelen hyresrätter
Lägre

Allmänt om kommunen

Befolkning

Linköpings kommun har befolkningsmässigt växt kontinuerligt i flera decennier och hade 2022 knappt 166 000 invånare. Procentuellt har Linköpings invånarantal växt med 25,1 procent under 2000-talet, vilket är klart över snittet för landet som helhet (18,1 procent). Sett till antalet invånare är Linköping landets femte största kommun.

Diagram 1. Befolkningsutveckling i Uddevalla kommun 1968 – 2022

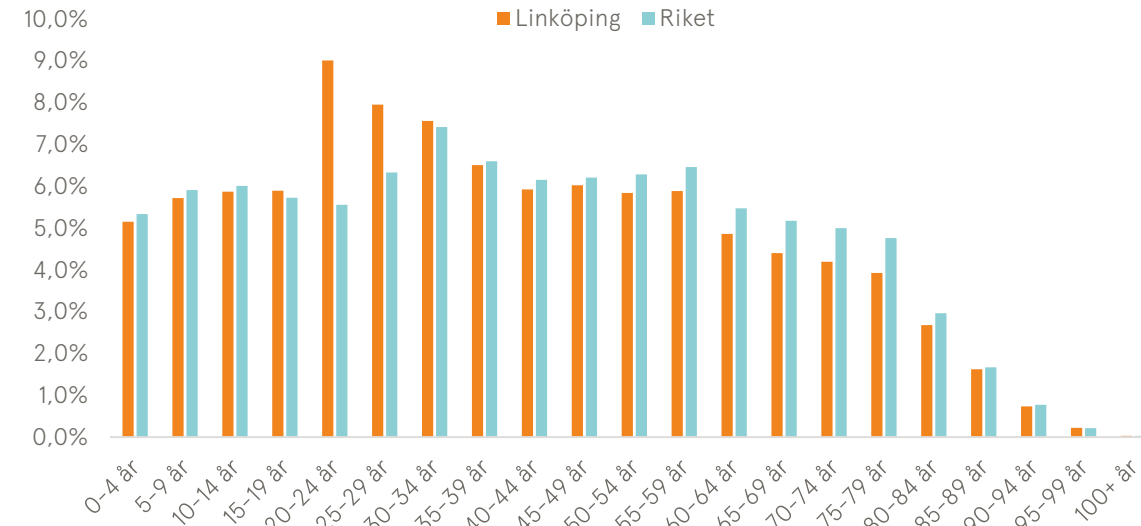


Källa: SCB, 2023

Åldersfördelning

Linköping är en studentstad, vilket framgår i befolkningsstatistiken. Genomsnittsåldern i Linköping är 39,8 år, vilket är lägre än för riket som helhet. Framför allt har Linköping en högre andel personer i åldersklasserna mellan 20 och 24 samt 25 till 29.

Diagram 2. Åldersfördelning i Linköping kommun och riket



Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Inkomst

Den genomsnittliga månadsinkomsten i Sverige var 30 842 kronor år 2021. Motsvarande inkomst i Linköping var samma år 28 992 kronor. Statistiken inkluderar personer mellan 20 och 64 år.

Bostad

I september 2023 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Linköping 32 696 kr. Det är lägre än genomsnittspriset för landet som helhet som var 43 846 i september 2023.

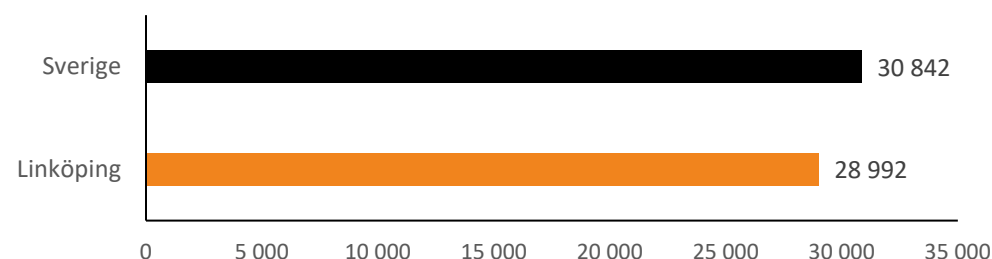
Antalet försäljningar av bostadsrätter har precis som i övriga Sverige sjunkit i takt med stigande räntor. Totalt såldes 109 bostadsrätter i Linköping under september månad.



43 846 kr – Sverige

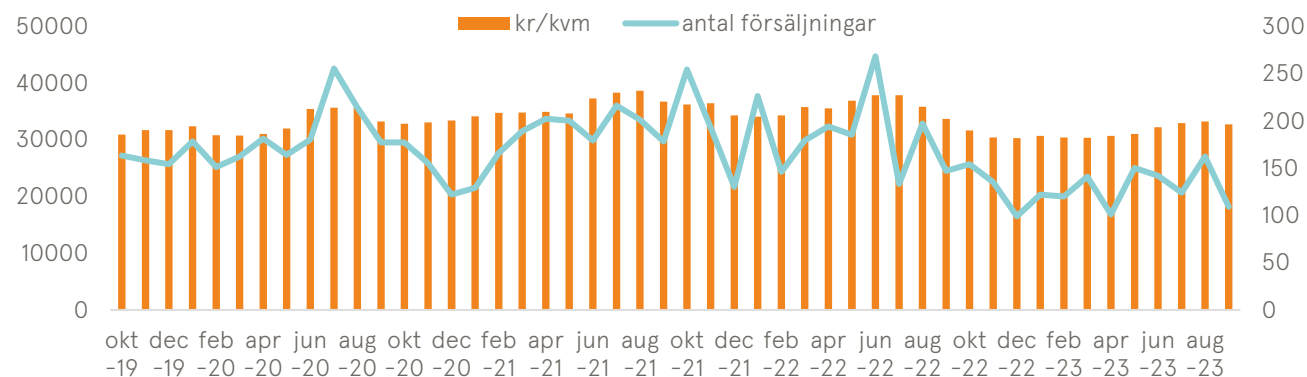
32 696 kr – Linköping

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



Källa: Ekonomifakta, 2023

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



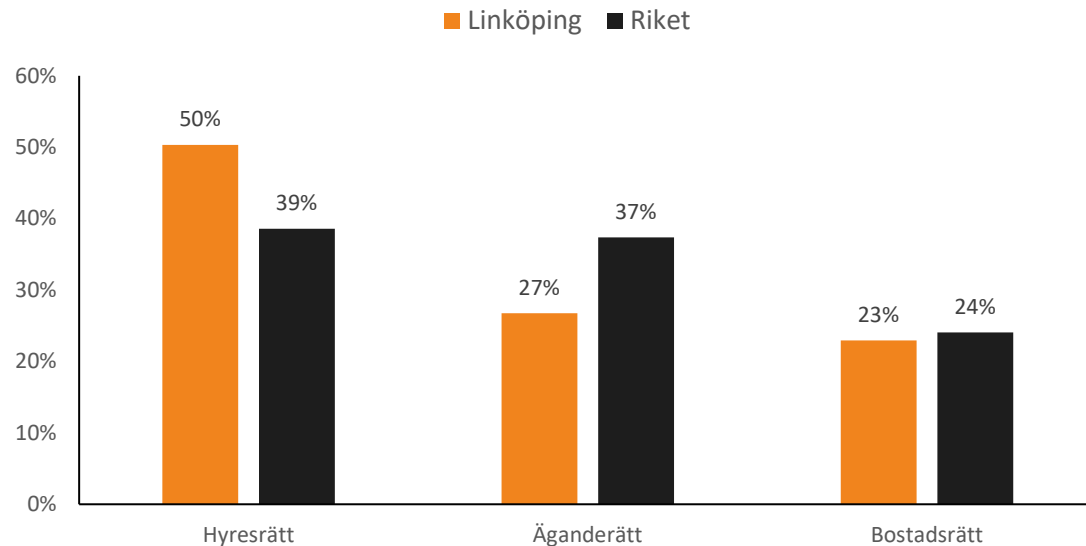
Källa: Svensk Mäklarstatistik, 2023

Allmänt om kommunen

Upplåtelseform

Den vanligaste upplåtelseformen i Linköping är hyresrätter, som utgjorde hälften av det totala antalet bostadslägenheter 2022. Det är en lägre andel än för riket som helhet. Jämfört med landet som helhet är dock villor (äganderätter) klart överrepresenterade i Linköping.

Diagram 5. Andelen lägenheter efter upplåtelseform i Linköping och riket

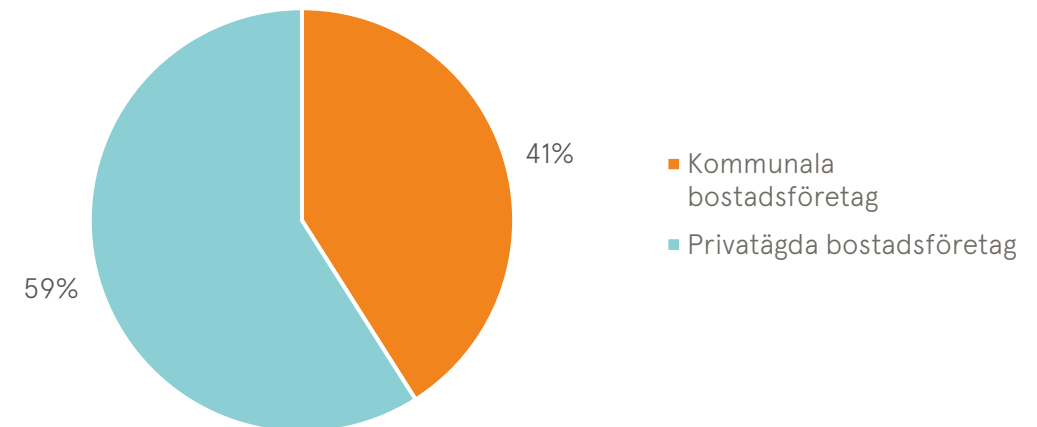


Källa: SCB, 2023

Ägarstruktur

Totalt fanns det 43 289 hyreslägenheter i Linköping år 2022. Av dessa ägdes en klar majoritet av privata fastighetsföretag.

Diagram 6. Ägarstruktur för hyresrätter i Linköping



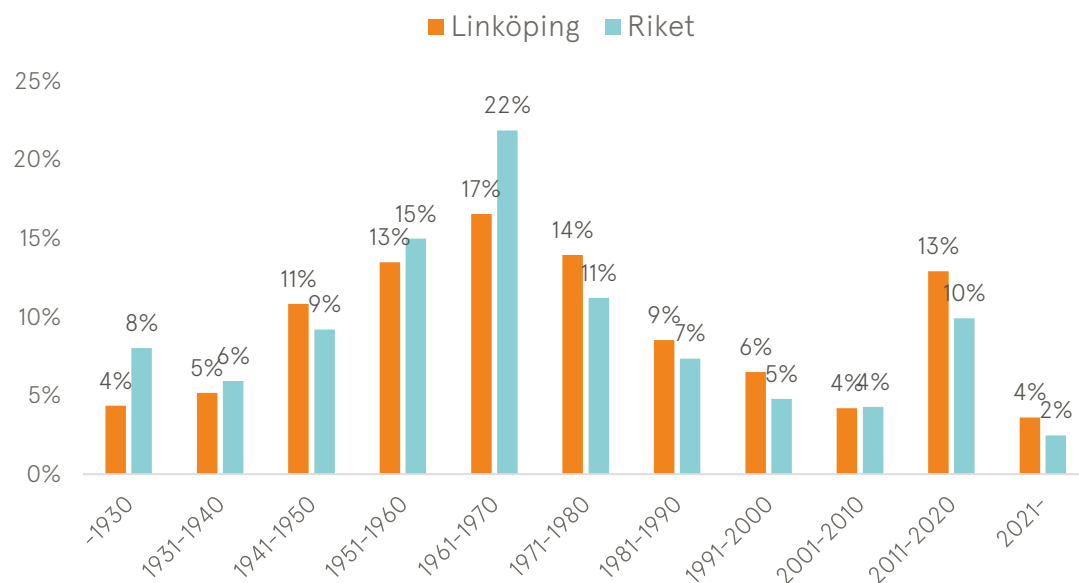
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Byggnadsår

Hälften av alla flerbostadshus i Linköping är byggda innan 1971. Jämfört med rikets som helhet byggdes en oproportionerlig stor andel av husen under perioden 2011 till 2020, och en oproportionerlig liten andel under perioden 1961 – 1970.

Diagram 7. Byggnadsår för flerbostadshus i Linköping och riket

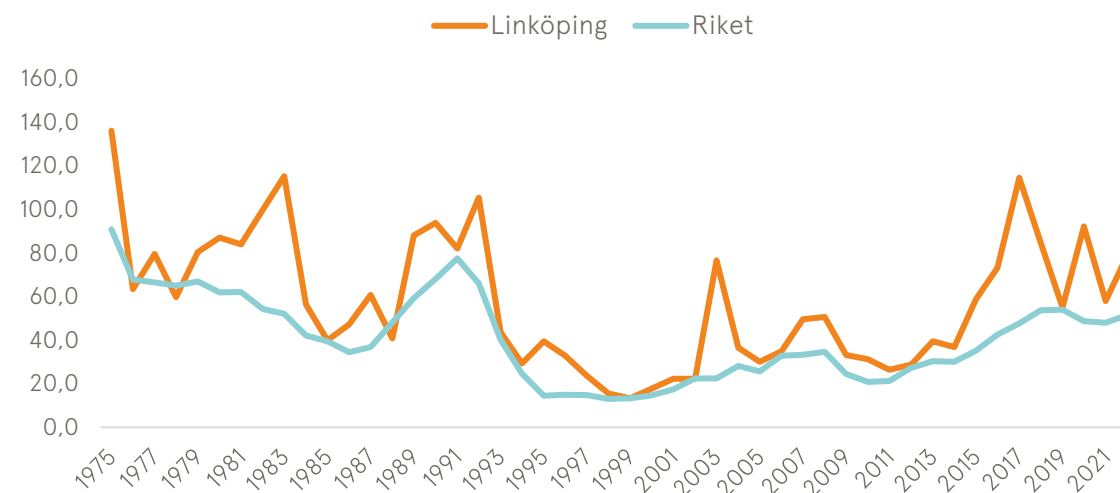


Källa: SCB, 2023

Byggnadstakt

Den höga byggnadstakten under 2010-talet framkommer också i nästföljande diagram, som visar färdigställda lägenheter per 10 000 invånare. Även under 70- och 90-talet har byggnadstakten i Linköping varit hög relativt landet som helhet.

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



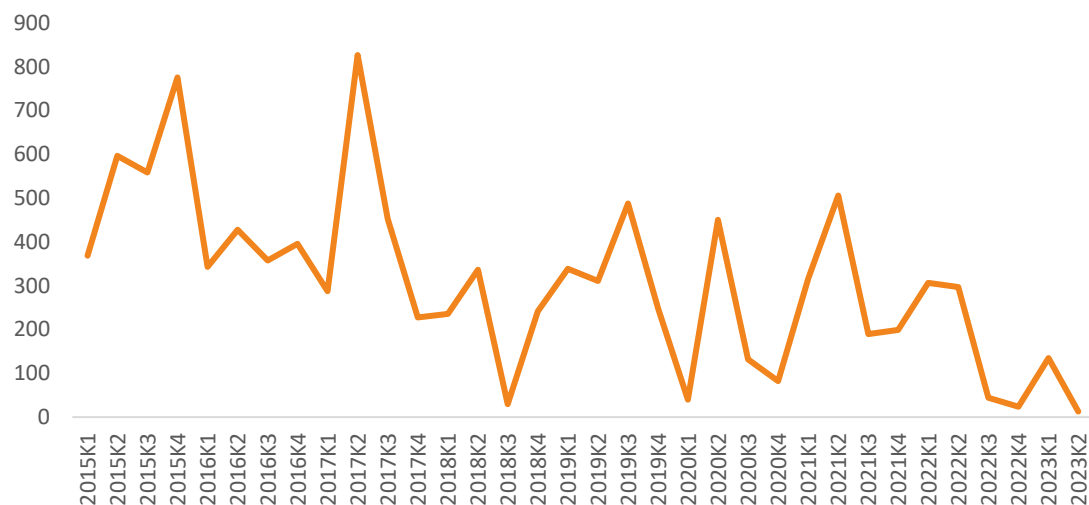
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Nybyggnation

Under de närmsta åren är det rimligt att anta att antalet färdigställda lägenheter kommer att minska betydligt i Linköping. Under andra kvartalet påbörjades endast 13 nya bostadslägenheter i kommunen, vilket är det lägsta antalet sedan 2015. 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 Linköping

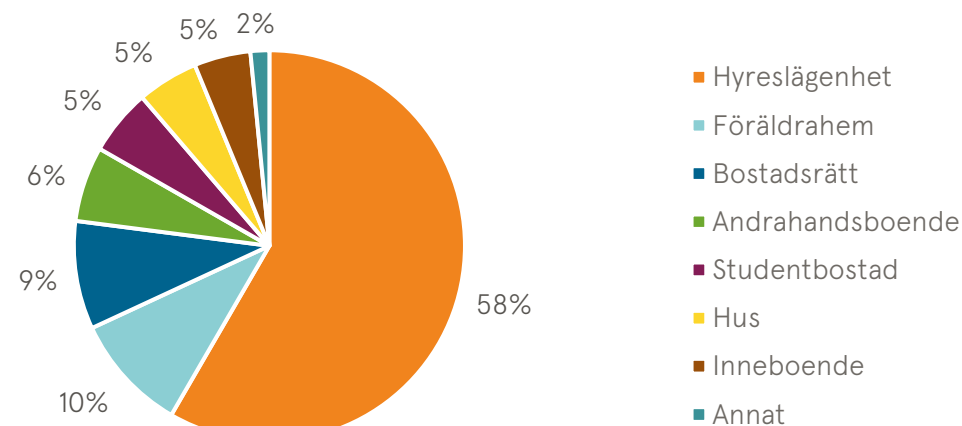


Källa: SCB, 2023

Tidigare boende

HomeQ är Sveriges största marknadsplats för hyreslägenheter. Deras statistik ger bland annat en bild av hyresgästers tidigare bostadssituation. I Linköping bodde 58 procent av personerna som tilldelades en lägenhet via HomeQ tidigare i en annan hyreslägenhet. Det är värt att notera att endast 14 procent tidigare bodde i bostadsrätt eller villa.

Diagram 10. Boende innan tilldelad lägenhet i Linköping 2022



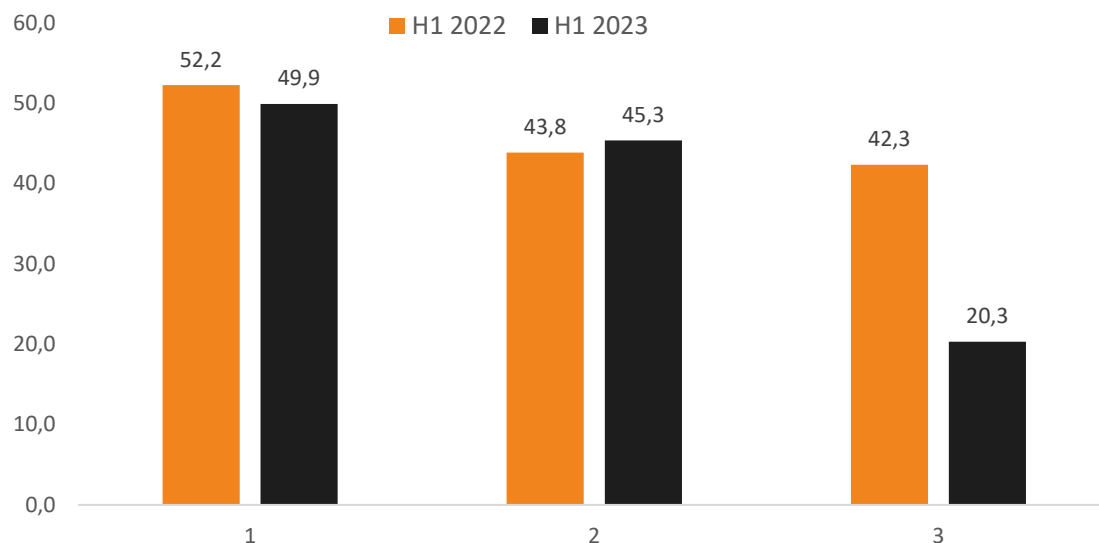
Källa: HomeQ, 2023

Allmänt om kommunen

Ansökning

Antalet ansökningar per lägenhet på HomeQ har varit relativt stabilt under 2022 och 2023, med undantag för trerummare. Ettor i Linköping hade i genomsnitt 49,9 sökande per lägenhet första halvåret 2023. Motsvarande siffra för tvåor och treor var 45,3 respektive 20,3 sökande.

Diagram 11. Ansökningar per lägenhetsstorlek i Linköping

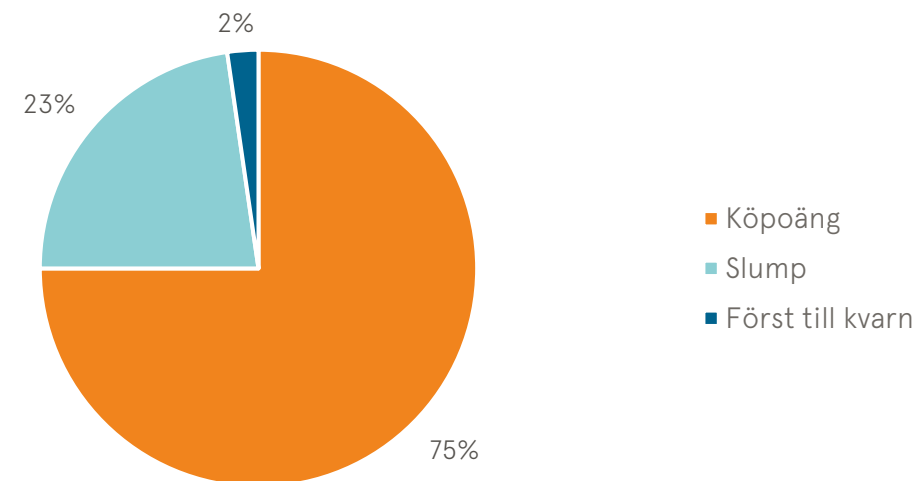


Källa: HomeQ, 2023

Utannonsering

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

Diagram 12. Andelen tilldelade lägenheter efter fördelningsprincip i Linköping 2022



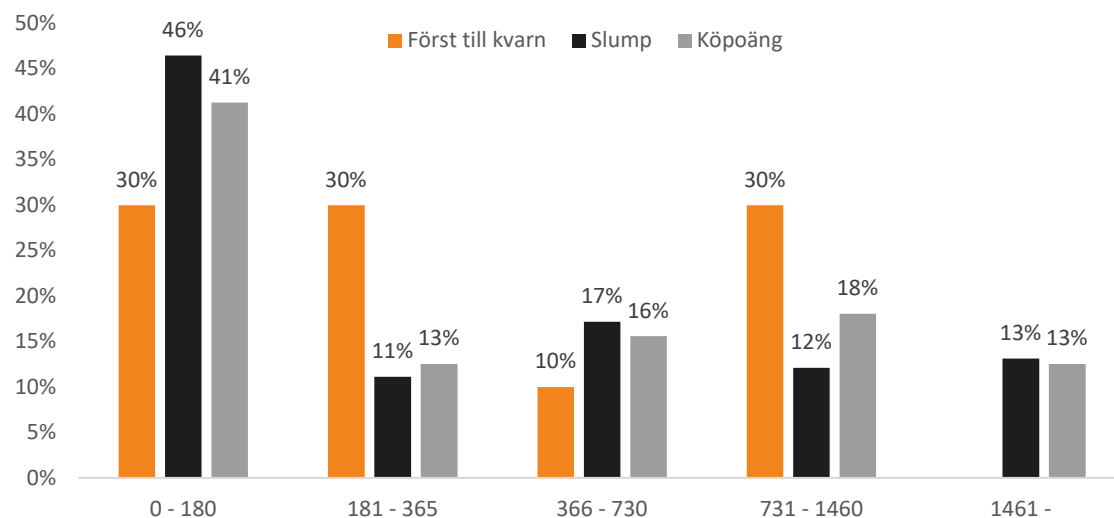
Källa: HomeQ, 2023

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 40 procent av personerna som fick lägenhet via köpoäng hade 0 till 180 köddagar. Endast 13 procent hade över 1461 köddagar.

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

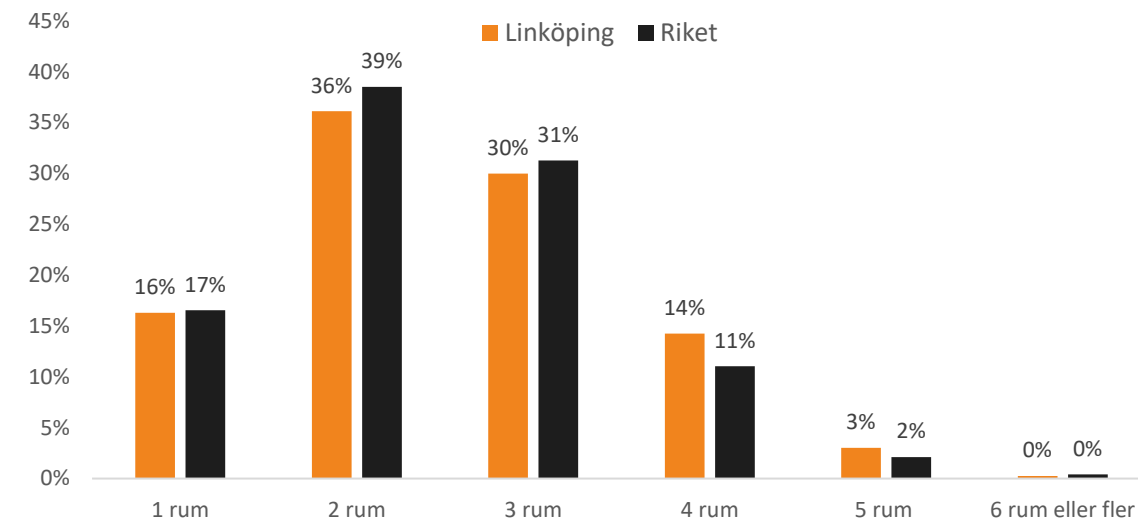


Källa: HomeQ, 2023

Antal rum

En klar majoritet av samtliga lägenheter i flerbostadshus har två eller tre rum i Linköping. Jämfört med landet som helhet är större lägenheter något överrepresenterade i kommunen.

Diagram 14. Andel lägenheter i flerbostadshus efter antalet rum i Skövde 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 Linköping

	2020	2021	2022	2023	Snitt
Förvaltning och underhåll		3,9 %	9,6 %	5,0 %	6,2 %
Taxor och avgifter		1,4 %	7,3 %	7,1 %	5,3 %
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