

Läget på hyresmarknaden

SKÖVDE

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 tilldelning	9
- 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 Skövde 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 Skövdes bostads- och hyresmarknad?

David Björnberg
Omvärldsanalytiker
Fastighetsägarna GFR



Jämförelse med Sverige

Skövde

Skövde 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
Lägre



Nybyggnation
Högre



Medelinkomst
Högre



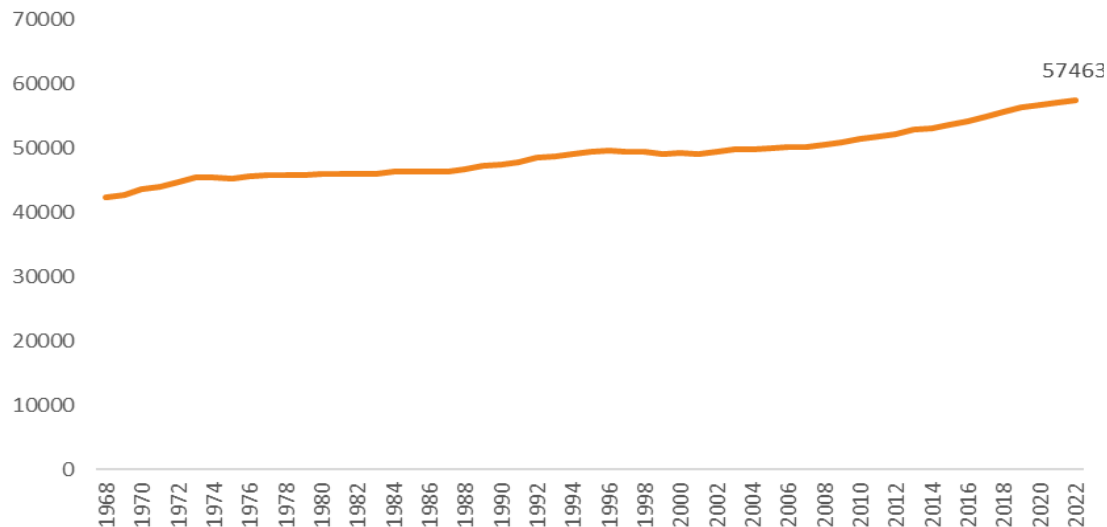
Andelen hyresrätter
Högre

Allmänt om kommunen

Befolkning

Skövde hade 2022 drygt 57 000 invånare. Kommunen har befolkningsmässigt växt kontinuerligt de senaste decennierna och är idag Sveriges fyrtiotredje största kommun. Procentuellt har Skövde invånarantal växt med 16,5 procent under 2000-talet. Det är något lägre än ökningen i landet som helhet.

Diagram 1. Befolkningsutveckling i Skövde kommun 1968 – 2022

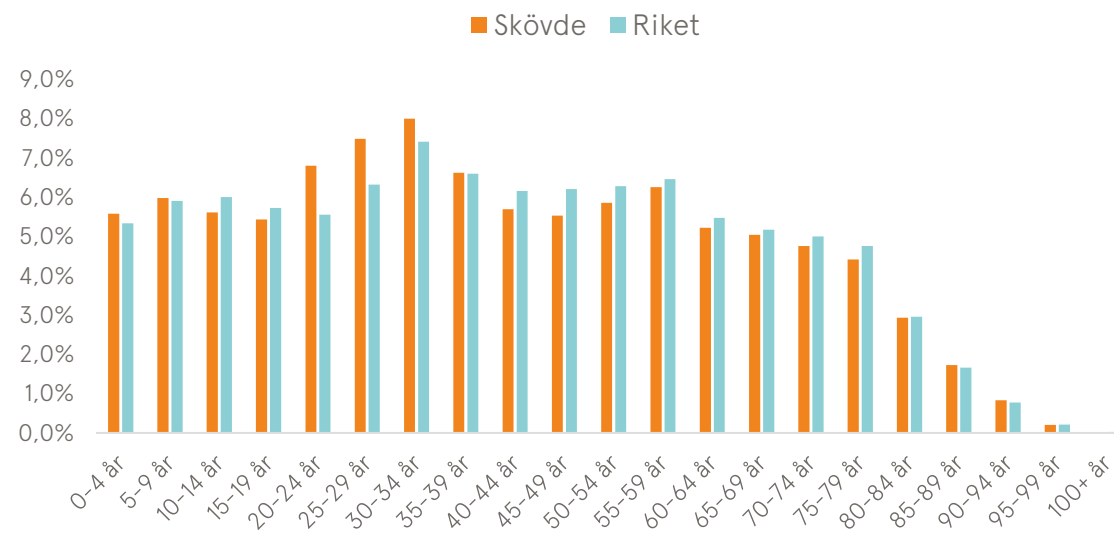


Källa: SCB, 2023

Åldersfördelning

Skövde är en studentstad, vilket framgår i befolkningsstatistiken. Genomsnittsåldern i Skövde är 40,9 år, vilket är något lägre än för riket som helhet. Framför allt har Skövde en högre andel personer i åldrarna mellan 20 till 24 år och 25 till 29, vilket är då man traditionellt studerar.

Diagram 2. Åldersfördelning i Skövde kommun och riket



Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Inkomst

Den genomsnittliga månadsinkomsten i Sverige var 30 842 kronor år 2021. Motsvarande inkomst i Skövde var samma år 30 117 kronor. Statistiken inkluderar personer mellan 20 och 64 år.

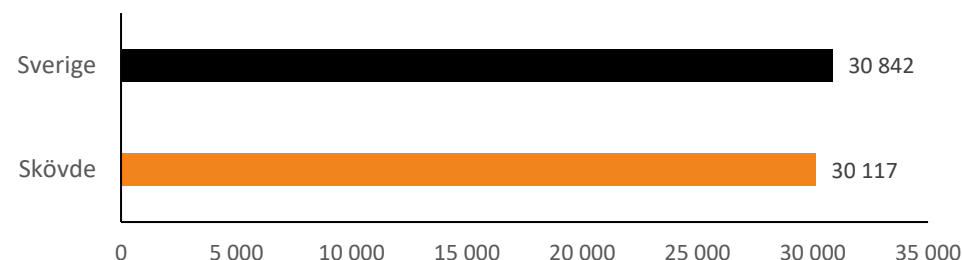
Bostad

I september 2023 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Skövde 18 350 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 i takt med stigande räntor. Totalt såldes 38 bostadsrätter under september månad.



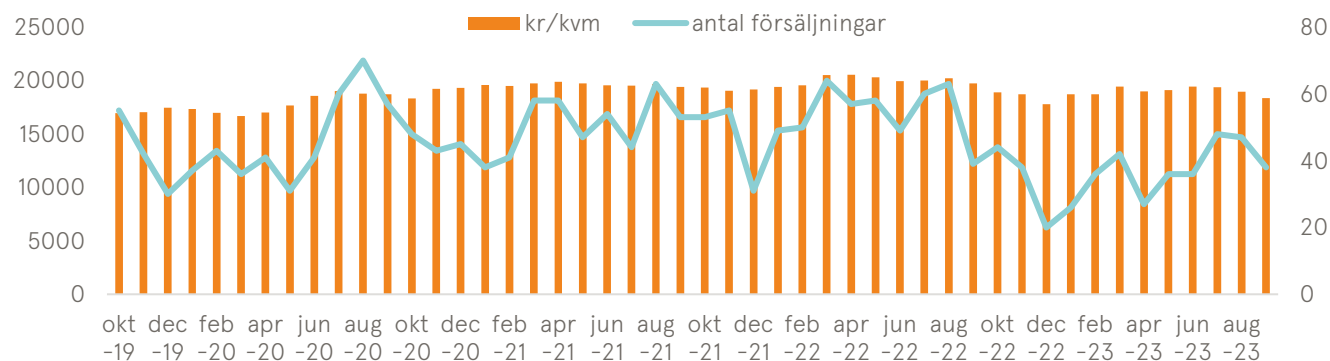
43 846 kr – Sverige
18 350 kr – Skövde

Diagram 3. Medianårsinkomst i Skövde och Sverige 2021. tusentals kr



Källa: Ekonomifakta, 2023

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



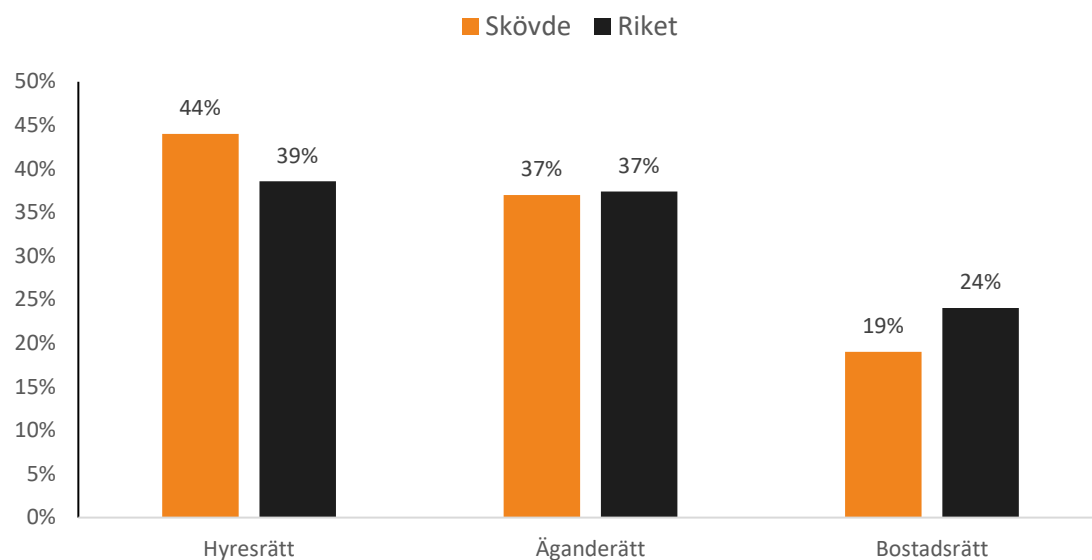
Källa: Svensk Mäklarstatistik, 2023

Allmänt om kommunen

Upplåtelseform

Den vanligaste upplåtelseformen i Skövde är hyresrätter, som står för 44 procent av det totala antalet bostadslägenheter. En bit över en tredjedel är villor medan 19 procent är bostadsrätter.

Diagram 5. Andelen lägenheter efter upplåtelseform i Skövde och riket

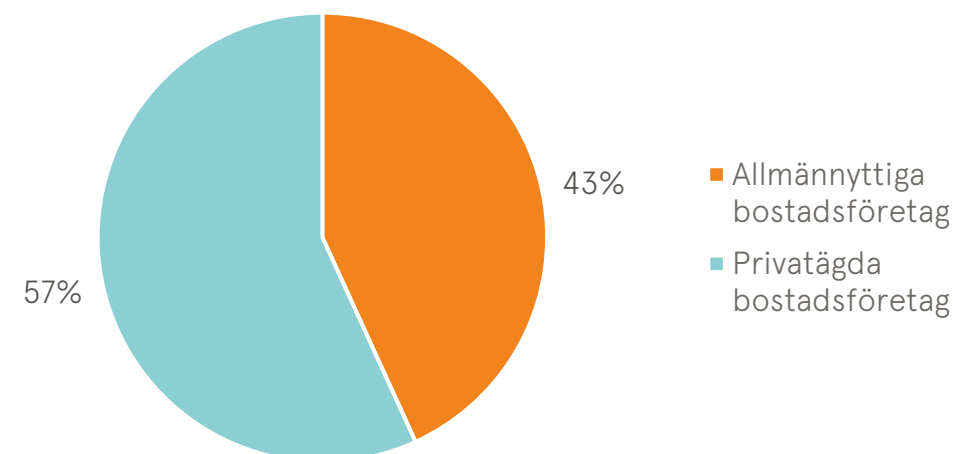


Källa: SCB, 2023

Ägarstruktur

År 2022 fanns det totalt 12 953 hyreslägenheter i Skövde. Av dessa ägdes 57 procent av privata fastighetsföretag.

Diagram 6. Ägarstruktur för hyresrätter i Skövde



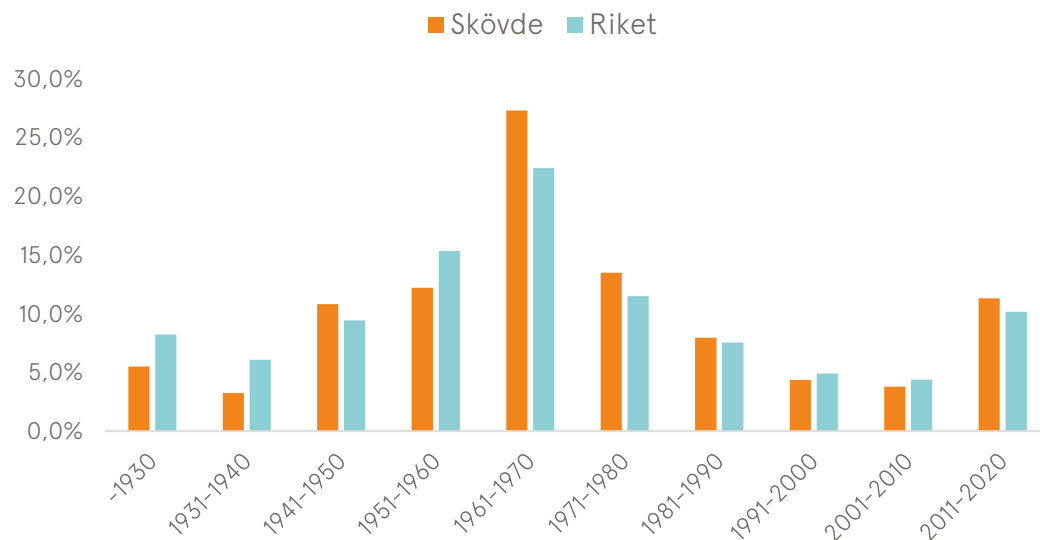
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Byggnadsår

En majoritet (59 procent) av alla flerbostadshus i Skövde är byggda innan 1971. Det är en något lägre andel än för rikets om helhet. Över en fjärdedel (27,3 procent) av husen i Skövde byggdes på 60-talet.

Diagram 7. Byggnadsår för flerbostadshus i Skövde och riket

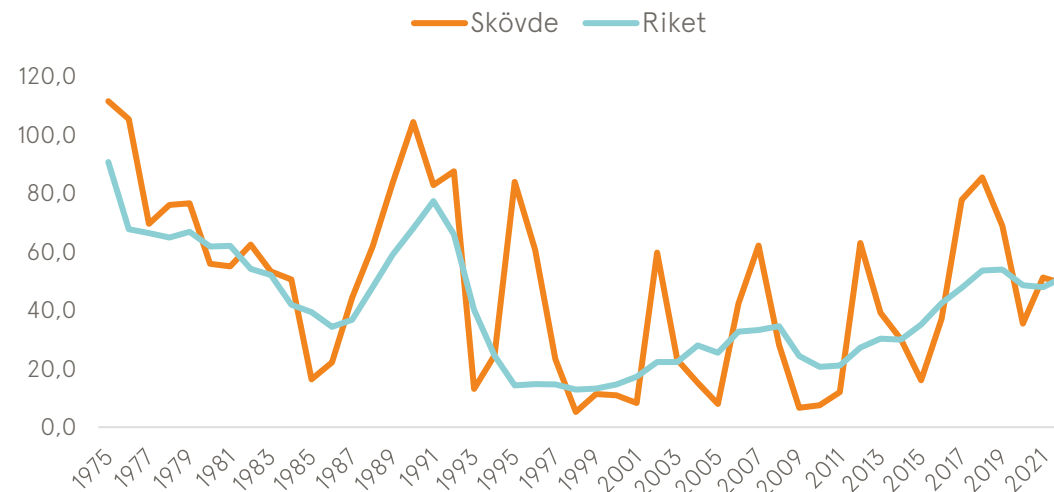


Källa: SCB, 2023

Byggnadstakt

Under de senaste decennierna har antalet färdigställda lägenheter i Skövde varierat stort år för år. Sammantaget har nybyggnationstakten varit något högre i Skövde jämfört med riket som helhet.

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



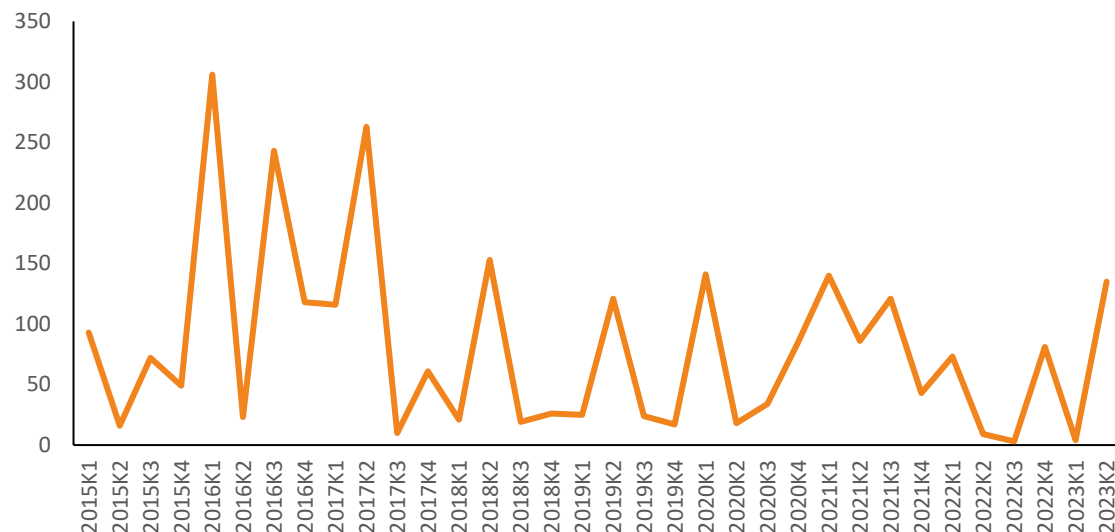
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Nybyggnation

Nybyggnation påverkas i hög utsträckning av konjunktur och ränteläge. Det är rimligt att förvänta sig att antalet färdigställda lägenheter kommer att minska i Skövde under de närmaste åren. Under första kvartalet 2023 påbörjades exempelvis endast 4 nya bostadslägenheter i kommunen.

Diagram 9. Påbörjade lägenheter per kvartal i Skövde

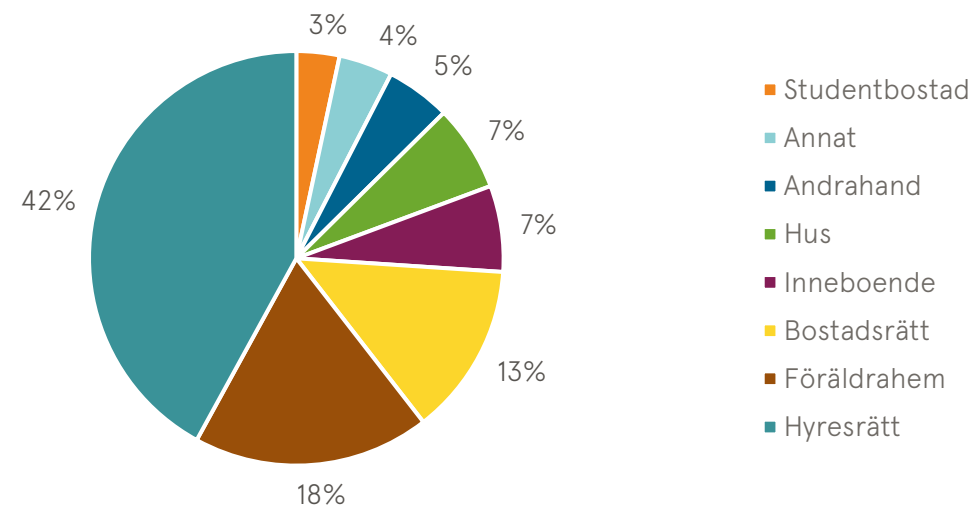


Källa: SCB, 2023

Tidigare boende

HomeQ är Sveriges största marknadsplats för hyreslägenheter. Deras statistik ger bland annat en bild av hyresgästers tidigare bostadssituation. I Skövde bodde 42 procent av personerna som tilldelades en lägenhet via HomeQ tidigare i en annan hyreslägenhet. Det är värt att notera att endast fem procent tidigare bodde i bostadsrätt eller villa.

Diagram 10. Boende innan tilldelad lägenhet i Skövde 2022



Källa: HomeQ, 2023

Allmänt om kommunen

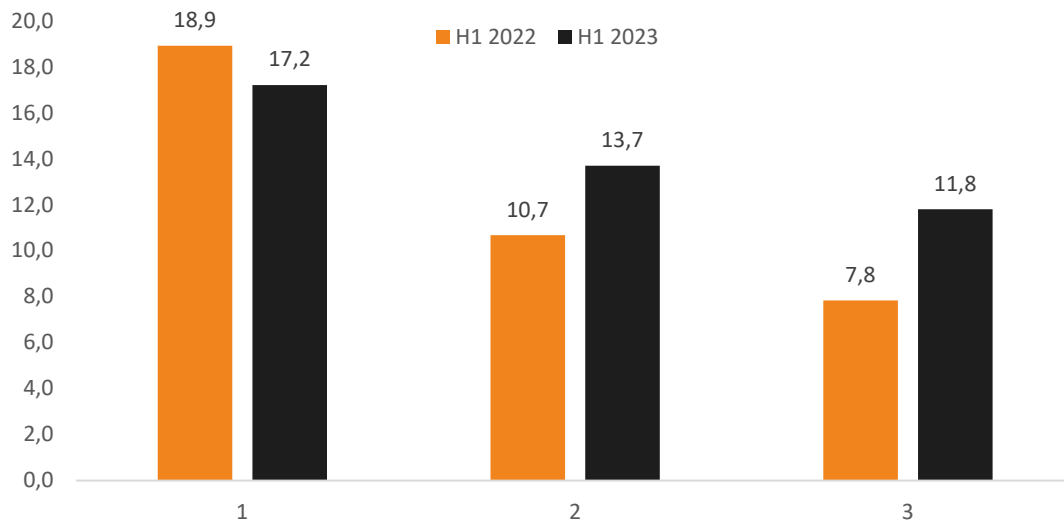
Ansökning

Mellan första halvåret 2022 och 2023 sjönk antalet ansökningar per lägenhet i Skövde för ettor medan de ökade för tvåor och treor.

Tilldelning

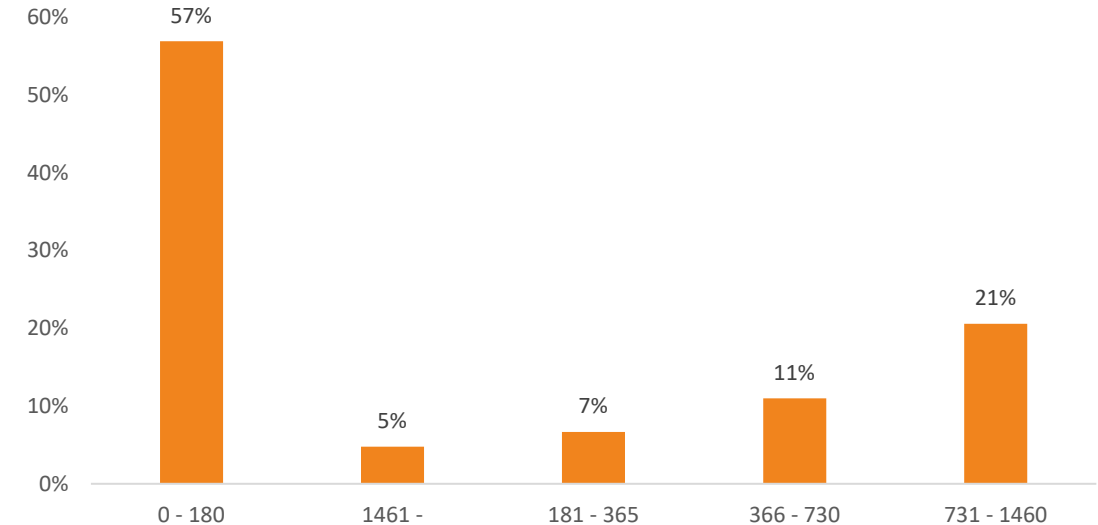
Bland de som 2022 tilldelades lägenhet i Skövde via HomeQ hade 57 procent mellan noll och 180 köddagar. Drygt 20 procent hade över 731 köddagar.

Diagram 11. Ansökningar per lägenhetsstorlek i Skövde



Källa: HomeQ, 2023

Diagram 12. Antalet köpoäng på HomeQ för nya hyresgäster i Skövde



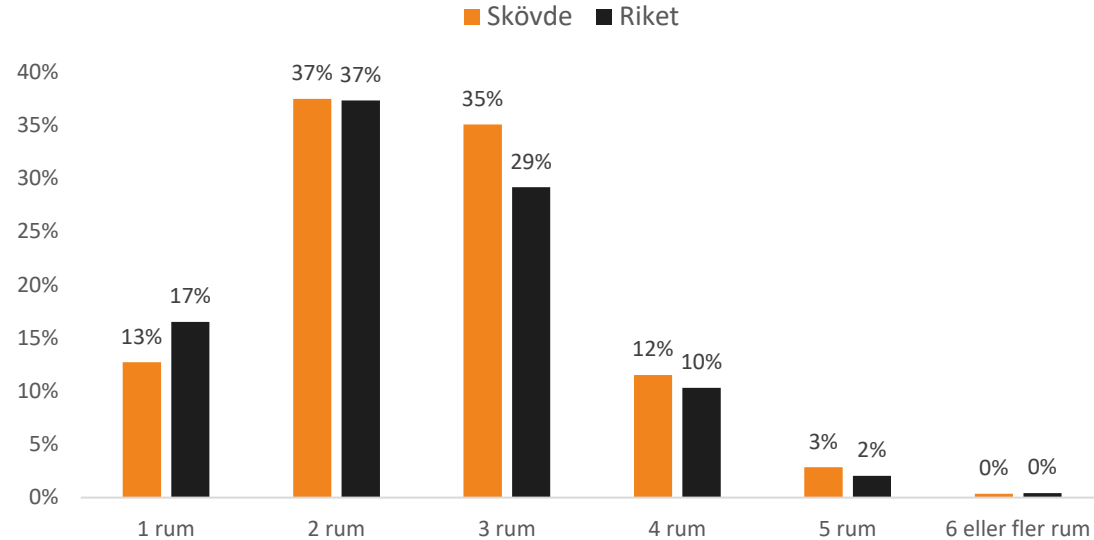
Källa: HomeQ, 2023

Allmänt om kommunen

Antal rum

Nästan 75 procent av samtliga hyreslägenheter i Skövde har två respektive tre rum. Jämfört med riket som helhet är lägenheter med 1 rum något underrepresenterade i Skövde.

Diagram 13. Andel lägenheter i flerbostadshus efter antalet rum, 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 Skövde

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