

NYCKELTALSRAPPORT 2020

Rapport över studentbostadsbranschens nyckeltal – en unik möjlighet till benchmark!

Rapporten är framtagen exklusivt för Studentbostadsföretagens medlemmar och avser endast studentbostäder, även i de fall medverkande företag har ett blandat bestånd. I årets rapport medverkar 25 företag, motsvarande ca 60 procent av det samlade studentbostadsbeståndet i föreningen. Bland inrapporterande företag finns såväl allmännyttan, privata bolag som stiftelser. Endast aktörer som själva äger studentbostäder medverkar, men de rapporterar även för eventuellt inhyrda studentbostäder i deras bestånd.

Modellen har utvecklats av PWC på uppdrag av Studentbostadsföretagen. Underlaget till denna nyckeltalsrapport är insamlat mellan maj och augusti 2020 men avser helåret 2019. Först i dokumentet finns en sammanfattning av nyckeltalen, därefter en fördjupning med jämförelsedata och grafer. I slutet hittar du definitioner av begreppen som används samt en lista över medverkande företag.

Studentbostadsföretagen har länge erbjudit en årlig nyckeltalsrapport, men för att kvalitetssäkra den och göra det lättare att rapportera in byggdes modellen om under 2019. Inför nästa omgång kommer vissa finjusteringar att göras. Har du tips på hur nyckeltalsrapporten kan vidareutvecklas är du varmt välkommen att höra av dig.

Hoppas att rapporten kommer till nytta för ditt företag.
Tveka inte att höra av dig om det uppstår frågor!

Stina Olén
stina@studentbostadsforetagen.se
031-780 45 72

Privat och konfidentiellt

Sammanställning av nyckeltal för studentbostadsbranschen

Riket, 2019



Riket

Beståndsinformation

Genomsnittlig area, korridorsrum	19,2	BOA
Genomsnittlig area, studentlägenheter	34,1	BOA
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	26,2	BOA
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	64,5	%
Omflyttningsfrekvens, lägenheter	50,6	%
Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum	1971	år
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	1994	år

Förbrukning

Genomsnittlig värmeförbrukning per kvm	123,9	kWh / kvm
Genomsnittlig vattenförbrukning per m3	1,8	m3 / kvm
Genomsnittlig elförbrukning per kvm	51,0	kWh / kvm
Värmekostnad per kWh	-0,8	kr / kWh
Vattenkostnad per m3	-19,8	kr / m3
Elkostnad per kWh	-1,4	kr / kWh

Marknadsvärde

Marknadsvärde per kvm	24 736	kr / kvm
Taxeringsvärde per kvm	18 404	kr / kvm

Intäkter

Hyresintäkt per kvm, Korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	1 779	kr / kvm
Hyresintäkt per kvm, Korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	1 307	kr / kvm
Hyresintäkt per kvm, Lägenheter (exkl. gemensamma ytor)	1 662	kr / kvm

Kostnader

Elkostnad per kvm	-72	kr / kvm
Värmekostnad per kvm	-96	kr / kvm
Vattenkostnad per kvm	-37	kr / kvm
Fastighetsskötsel per kvm	-124	kr / kvm
Reparationer per kvm	-68	kr / kvm
Kostnadsfört underhåll per kvm	-159	kr / kvm

Resultat

Driftnetto per kvm	762	kr / kvm
Driftnettomarginal	49,2	%

Balansräkning

Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	3,1	%
Soliditet	20,8	%
Justerad soliditet	68,3	%
Kapitalbindningstid	1,8	år
Räntebindningstid	2,6	år
Hyresjustering	2,0	%

Investeringar

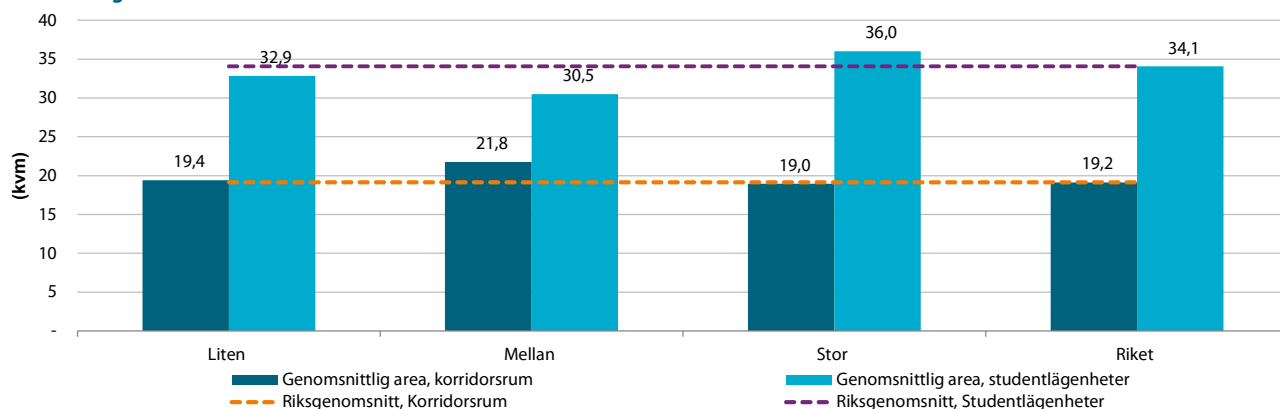
Investeringar i befintligt bestånd per kvm	174	kr / kvm
Operativt kassaflöde per kvm	495	kr / kvm

BESTÅNDSINFORMATION

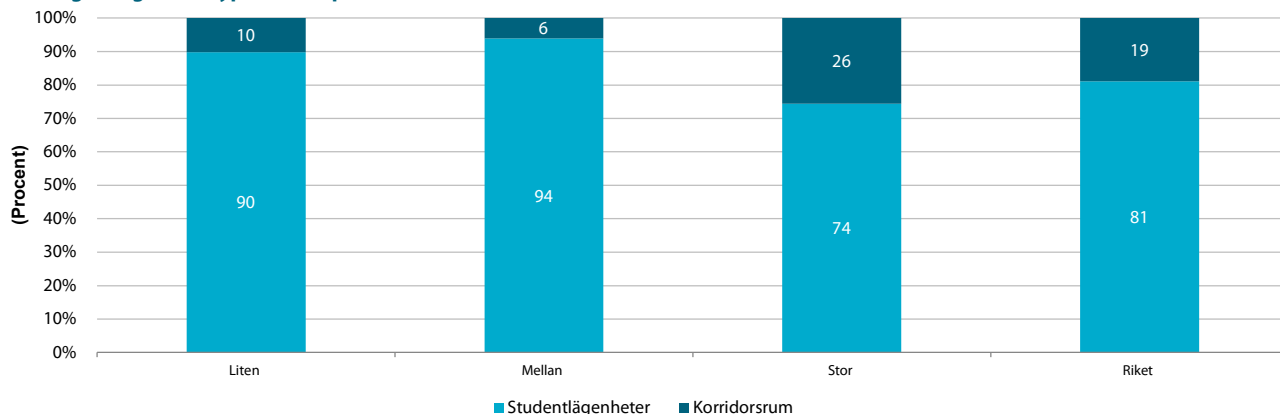


		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Genomsnittlig area, korridorsrum	BOA	19,4	21,8	19,0	19,2
Genomsnittlig area, studentlägenheter	BOA	32,9	30,5	36,0	34,1
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	BOA	25,8	29,7	26,0	26,2
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	%	44,3	102,5	58,5	64,5
Omflyttningsfrekvens, lägenheter	%	54,2	67,7	45,8	50,6
Ägda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal	12 121	7 802	24 210	44 133
Antal inhyrda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal	26	408	2 044	2 478
Ägda korridorsrum vid räkenskapsårets slut	antal	1 942	2 168	10 370	14 480
Ägda studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	antal	9 354	6 042	15 884	31 280
Rumsarea korridorsrum vid räkenskapsårets slut	BOA	32 824	11 238	196 854	240 916
Rumsarea studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	BOA	288 449	173 430	572 389	1 034 268
Gemensam area korridorsrum vid räkenskapsårets slut	BOA	7 010	4 093	72 792	83 895
Lokalarea	LOA	13 523	8 642	41 361	63 526

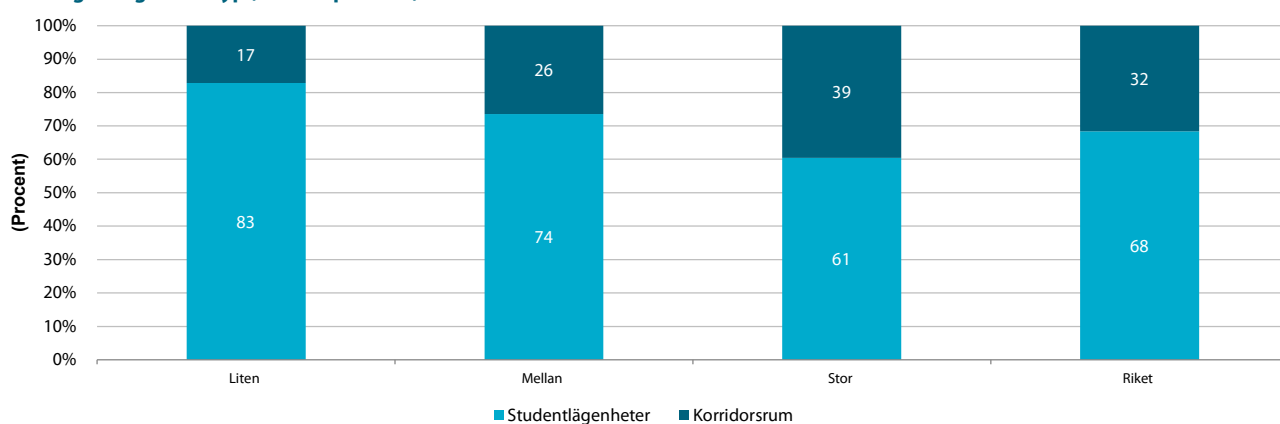
Genomsnittlig area

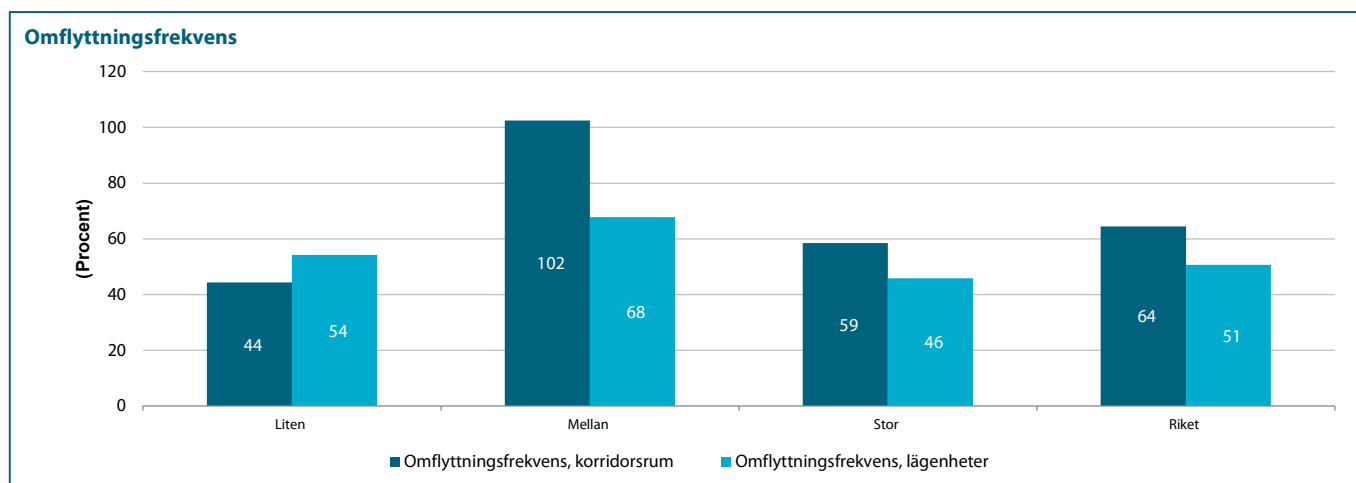


Fördelning av lägenhetstyp (baserat på kvm)



Fördelning av lägenhetstyp (baserat på antal)



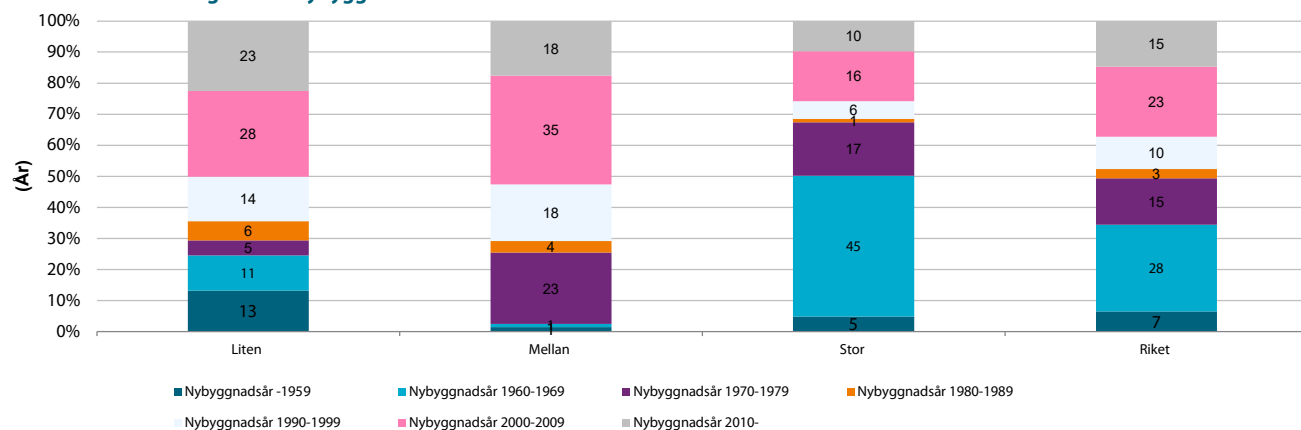


NYBYGGNADSÅR



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Korridorrum, nybyggnadsår -1959	antal	1 227	-	483	1 710
Studentlägenheter, nybyggnadsår -1959	antal	382	122	687	1 191
Korridorrum, nybyggnadsår 1960-1969	antal	322	32	7 104	7 458
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1960-1969	antal	1 038	45	3 918	5 001
Korridorrum, nybyggnadsår 1970-1979	antal	17	1 812	1 782	3 611
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1970-1979	antal	576	78	2 406	3 060
Korridorrum, nybyggnadsår 1980-1989	antal	107	97	64	268
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1980-1989	antal	633	206	211	1 050
Korridorrum, nybyggnadsår 1990-1999	antal	255	-	387	642
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1990-1999	antal	1 490	1 495	996	3 981
Korridorrum, nybyggnadsår 2000-2009	antal	137	145	146	428
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2000-2009	antal	3 207	2 737	3 746	9 690
Korridorrum, nybyggnadsår 2010-	antal	-	136	94	230
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2010-	antal	2 729	1 305	2 275	6 309
Genomsnittligt byggnadsår, korridorrum	år	1969	1980	1969	1971
Genomsnittlig ålder, korridorrum	år	51	40	51	49
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	år	1997	2002	1987	1994
Genomsnittlig ålder, studentlägenheter	år	23	18	33	26

Beståndets fördelning utifrån nybyggnadsår

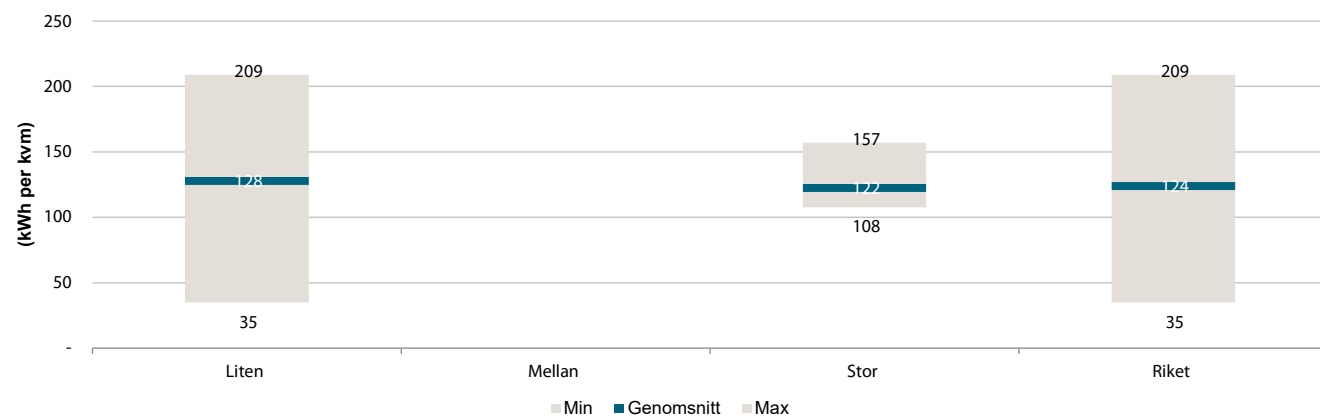


FÖRBRUKNING

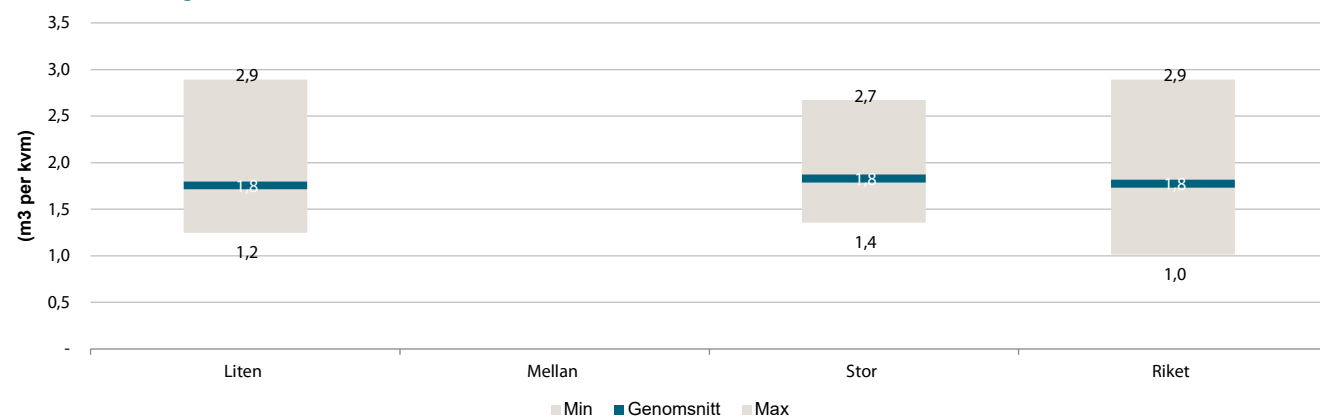


		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Genomsnittlig värmeförbrukning per kvm	kWh / kvm	127,7		122,4	123,9
Genomsnittlig vattenförbrukning per m3	m3 / kvm	1,8		1,8	1,8
Genomsnittlig elförbrukning per kvm	kWh / kvm	53,5		52,7	51,0
Värmekostnad per kWh	kr / kWh	-0,9	-0,8	-0,8	-0,8
Vattenkostnad per m3	kr / m3	-22,8	-35,0	-16,6	-19,8
Elkostnad per kWh	kr / kWh	-1,4	-1,5	-1,3	-1,4
Max					
Värmeförbrukning per kvm	kWh / kvm	208,8		157,2	208,8
Vattenförbrukning per kvm	m3 / kvm	2,9		2,7	2,9
Elförbrukning per kvm	kWh / kvm	100,8		64,0	100,8
Min					
Värmeförbrukning per kvm	kWh / kvm	34,8		107,7	34,8
Vattenförbrukning per kvm	m3 / kvm	1,2		1,4	1,0
Elförbrukning per kvm	kWh / kvm	17,2		40,3	17,2
Genomsnitt					
Värme, Totalförbrukning	kWh	1 698	7 264	27 027	6 615
Vatten, Totalförbrukning	m3	25	88	405	96
Elektricitet, Totalförbrukning	kWh	793	2 081	11 645	2 762

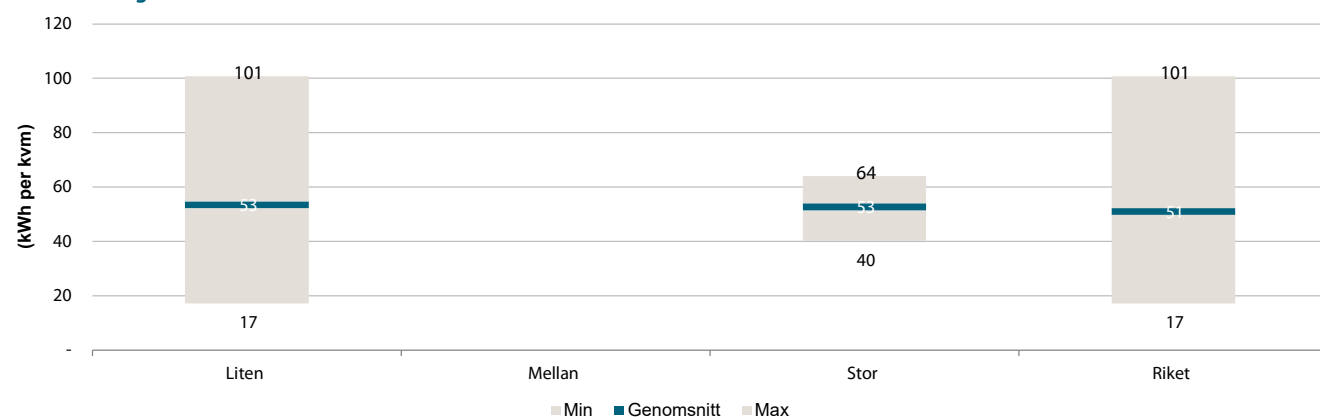
Värmeförbrukning



Vattenförbrukning



Elförbrukning

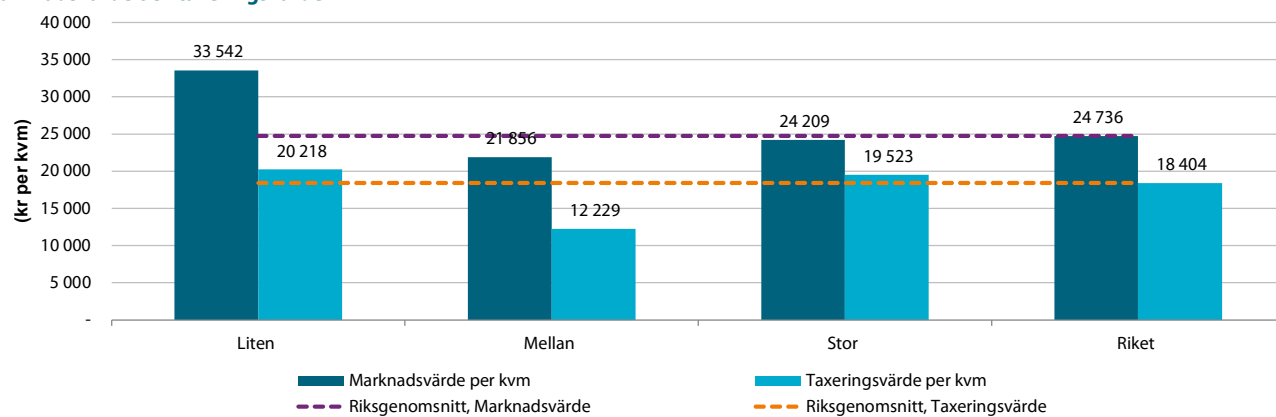


MARKNADS- OCH TAXERINGSVÄRDE



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Marknadsvärde per kvm	kr / kvm		33 542	21 856	24 209	24 736
Taxeringsvärde per kvm	kr / kvm		20 218	12 229	19 523	18 404
Marknadsvärde	mkr		4 090	4 253	21 386	29 729
Genomsnitt			682	1 418	5 347	2 287
Taxeringsvärde	mkr		3 537	2 380	17 247	23 163
Genomsnitt			253	793	4 312	1 103

Marknadsvärde och taxeringsvärde



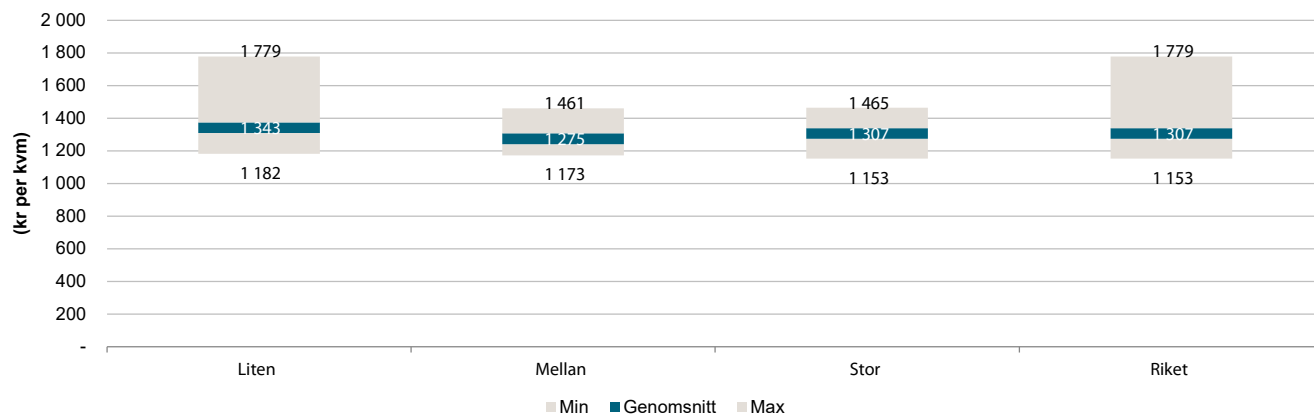
INTÄKTER



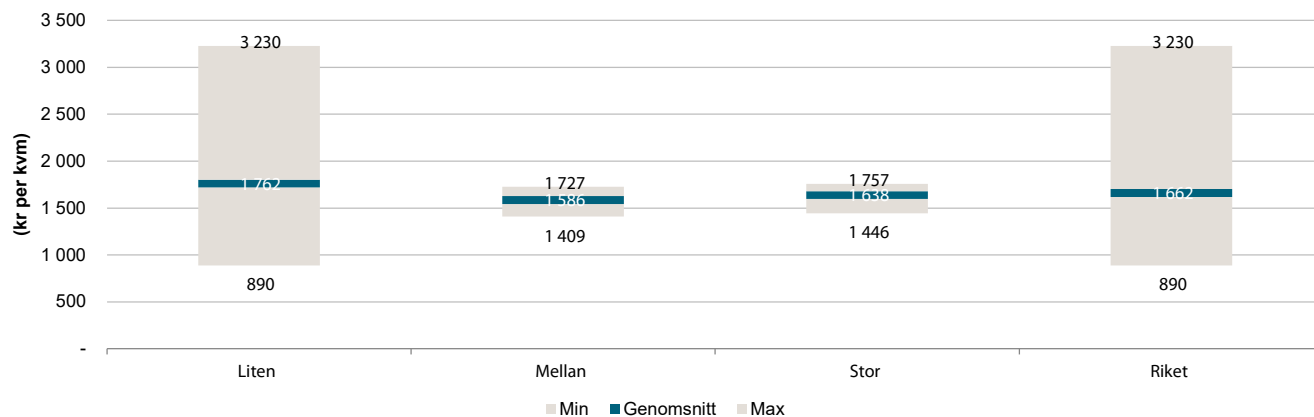
		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Hyresintäkt per kvm, Korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	kr / kvm	1 726	1 739	1 790	1 779
Hyresintäkt per kvm, Korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	kr / kvm	1 343	1 275	1 307	1 307
Hyresintäkt per kvm, Lägenheter (exkl. gemensamma ytor)	kr / kvm	1 762	1 586	1 638	1 662
Hyresintäkt per korridorrum per månad	kr / kvm	112	106	109	109
Hyresintäkt per lägenheter per månad	kr / kvm	147	132	136	139
Max					
Hyresintäkt per kvm, Korridorrum	kr / kvm	1 779	1 461	1 465	1 779
Hyresintäkt per kvm, Lägenheter	kr / kvm	3 230	1 727	1 757	3 230
Min					
Hyresintäkt per kvm, Korridorrum	kr / kvm	1 182	1 173	1 153	1 153
Hyresintäkt per kvm, Lägenheter	kr / kvm	890	1 409	1 446	890
Total hyresintäkt, korridorrum	tkr	61 060	81 246	352 317	494 623
Genomsnitt		2 442	20 312	88 079	14 989
Total hyresintäkt, lägenheter	tkr	515 614	291 704	937 516	1 744 834
Genomsnitt		20 625	72 926	234 379	52 874
Total hyresintäkt, lokaler	tkr	7 535	8 181	54 078	69 794
Genomsnitt		328	2 045	13 520	2 251
Summa intäkter		584 209	381 131	1 343 911	2 309 251

Grafer - Intäkter

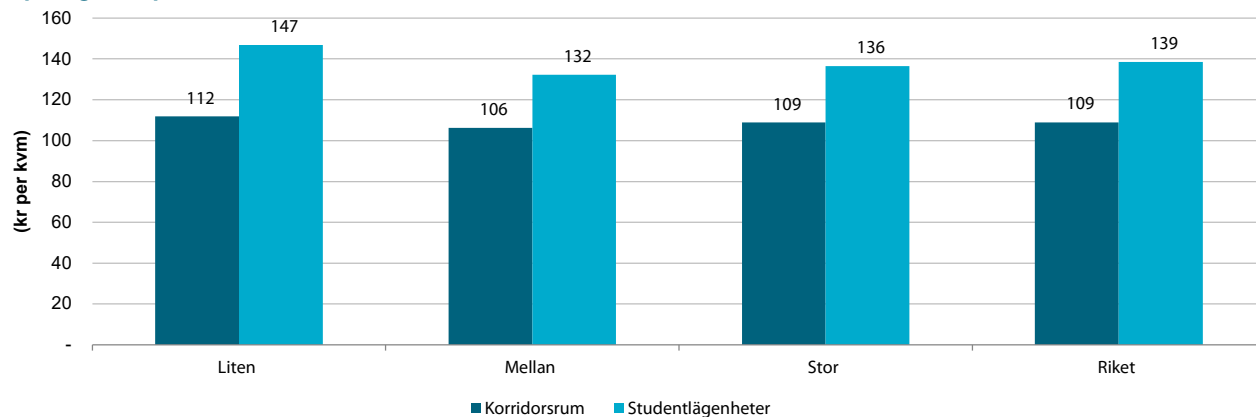
Hyresintäkt per kvm, Korridorsrum (inkl gemensamma ytor)



Hyresintäkt per kvm, Lägenheter



Intäkt per lägenhet per månad



KOSTNADER



KOSTNADER (1/2)

Företagskategori (antal studentbostäder)

Riket

		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Elkostnad per kvm	kr / kvm	-79	-68	-71	-72
Värmekostnad per kvm	kr / kvm	-114	-87	-93	-96
Vattenkostnad per kvm	kr / kvm	-44	-55	-30	-37
Sophämtning per kvm	kr / kvm	-43	-37	-20	-27
Bredband per kvm	kr / kvm	-17		-21	-20
Fastighetskötsel per kvm	kr / kvm	-133	-59	-136	-124
Bevakning per kvm	kr / kvm	-8	-3	-5	-5
Försäkringar per kvm	kr / kvm	-7	-9	-5	-6
Fastighetsadministration per kvm	kr / kvm	-77		-114	-103
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift per kvm	kr / kvm	-32		-38	-36
Tomträttsavgäld per kvm	kr / kvm	-16	-10	-15	-14
Reparationer per kvm	kr / kvm	-100	-85	-56	-68
Kostnadsfört underhåll per kvm	kr / kvm	-90	-83	-191	-159

Max					
Elkostnad per kvm	kr / kvm	-197	-95	-84	-197
Värmekostnad per kvm	kr / kvm	-192	-103	-112	-192
Vattenkostnad per kvm	kr / kvm	-101	-67	-37	-101
Sophämtning per kvm	kr / kvm	-109	-40	-22	-109
Bredband per kvm	kr / kvm	-120		-37	-120
Fastighetskötsel per kvm	kr / kvm	-371	-80	-154	-371
Bevakning per kvm	kr / kvm	-23	-6	-7	-23
Försäkringar per kvm	kr / kvm	-25	-16	-7	-25
Fastighetsadministration per kvm	kr / kvm	-306		-171	-306
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift per kvm	kr / kvm	-52		-54	-54
Tomträttsavgäld per kvm	kr / kvm	-115	-37	-23	-115
Reparationer per kvm	kr / kvm	-220	-109	-84	-220
Kostnadsfört underhåll per kvm	kr / kvm	-351	-166	-296	-351
Min					
Elkostnad per kvm	kr / kvm	-42	-41	-59	-41
Värmekostnad per kvm	kr / kvm	-68	-76	-80	-68
Vattenkostnad per kvm	kr / kvm	-13	-36	-28	-13
Sophämtning per kvm	kr / kvm	-11	-25	-18	-11
Bredband per kvm	kr / kvm	-		-11	-
Fastighetskötsel per kvm	kr / kvm	-49	-44	-90	-44
Bevakning per kvm	kr / kvm	-	-1	-1	-
Försäkringar per kvm	kr / kvm	-4	-1	-4	-1
Fastighetsadministration per kvm	kr / kvm	-2		-57	-2
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift per kvm	kr / kvm	-		-30	-
Tomträttsavgäld per kvm	kr / kvm	-	-	-	-
Reparationer per kvm	kr / kvm	-14	-29	-31	-14
Kostnadsfört underhåll per kvm	kr / kvm	-	-16	-60	-

El	tkr	-26 629	-17 350	-62 447	-106 426
Genomsnitt		-1 210	-4 338	-15 612	-3 548
Värme	tkr	-37 408	-23 369	-81 755	-142 532
Genomsnitt		-1 700	-5 842	-20 439	-4 751
Vatten	tkr	-14 614	-13 911	-26 828	-55 353
Genomsnitt		-664	-3 478	-6 707	-1 845
Sophämtning	tkr	-13 878	-8 497	-17 483	-39 858
Genomsnitt		-631	-2 124	-4 371	-1 329
Bredband	tkr	-5 890		-18 988	-26 936
Genomsnitt		-310		-4 747	-1 077
Fastighetskötsel inkl. städning	tkr	-45 536	-16 885	-120 173	-182 594
Genomsnitt		-2 168	-4 221	-30 043	-6 296
Försäkringar	tkr	-2 303	-1 918	-4 742	-8 963
Genomsnitt		-121	-480	-1 186	-332
Fastighetsadministration	tkr	-20 719	-16 710	-100 625	-138 054
Genomsnitt		-1 090	-5 570	-25 156	-5 310
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	tkr	-10 953	-6 232	-33 594	-50 779
Genomsnitt		-522	-2 077	-8 399	-1 814
Tomträttsavgäld	tkr	-3 605	-2 010	-11 287	-16 902
Genomsnitt		-190	-670	-3 762	-676

KOSTNADER



KOSTNADER (2/2)

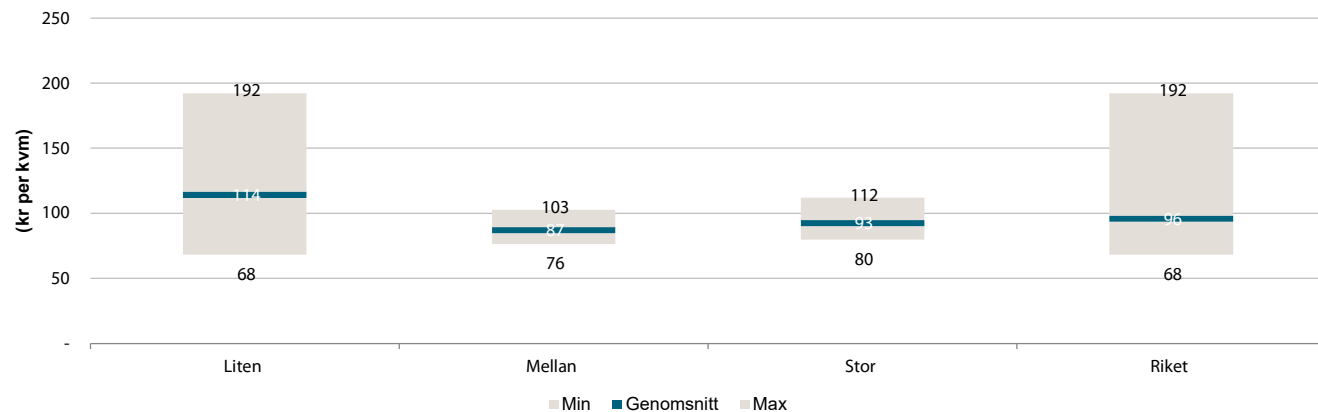
Storlekskategori

Riket

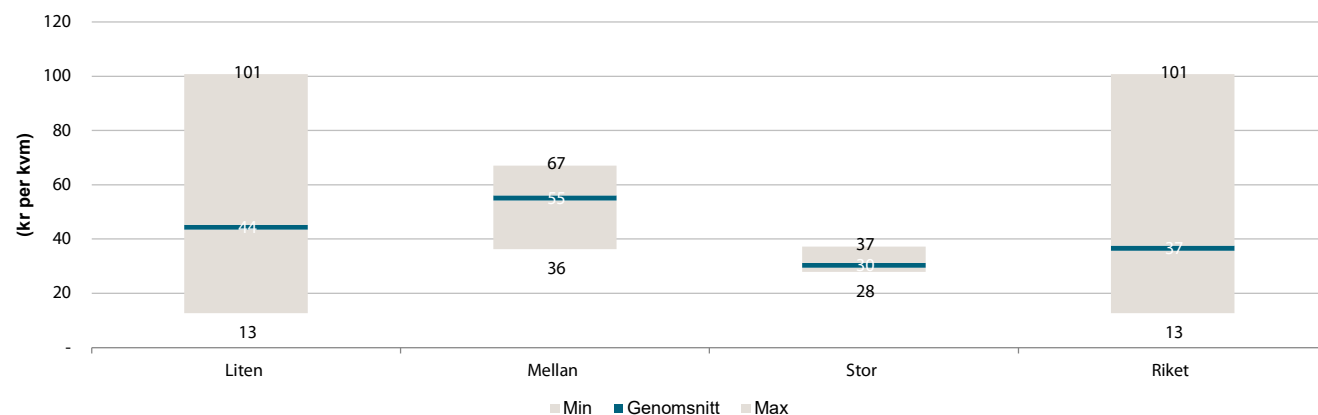
		<i>Liten</i>	<i>Mellan</i>	<i>Stor</i>	<i>Riket</i>
Reparationer	tkr	-27 079	-21 546	-49 670	-98 295
<i>Genomsnitt</i>		-1 354	-5 387	-12 418	-3 511
Kostnadsfört underhåll	tkr	-27 114	-16 151	-168 981	-212 246
<i>Genomsnitt</i>		-1 506	-5 384	-42 245	-8 490
Central administration	tkr	-8 897		-92 268	-116 070
<i>Genomsnitt</i>		-684		-23 067	-6 109
Avskrivningar	tkr	-89 236	-52 184	-194 872	-336 292
<i>Genomsnitt</i>		-4 697	-13 046	-48 718	-12 455

Grafer - Kostnader (1/2)

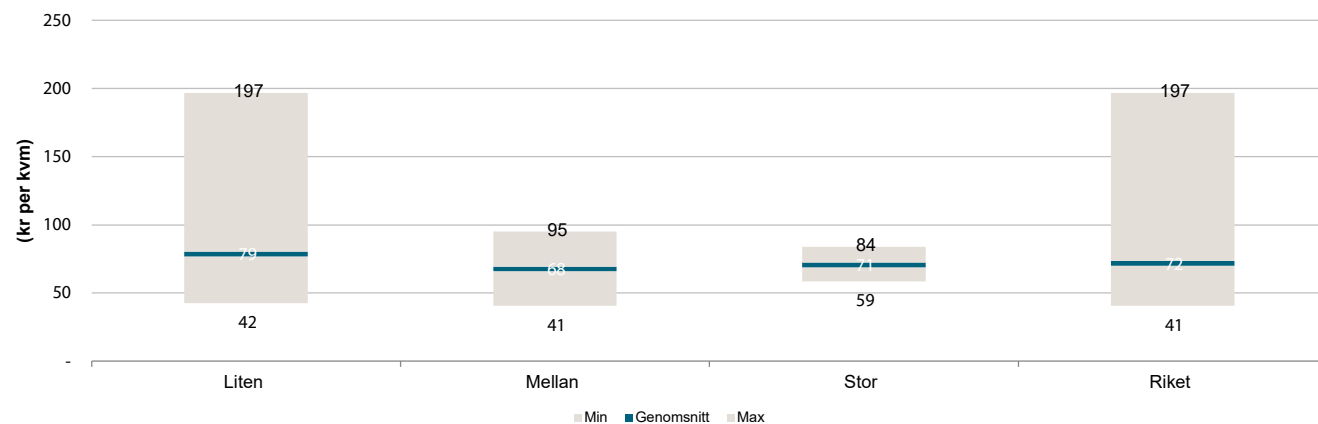
Värmekostnad



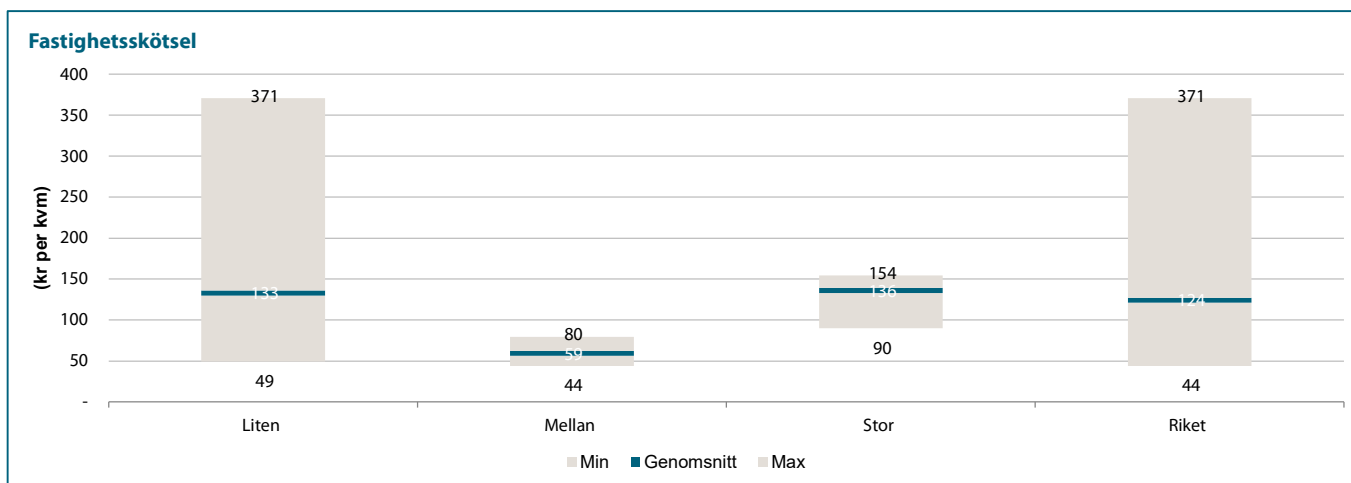
Vattenkostnad



Elkostnad



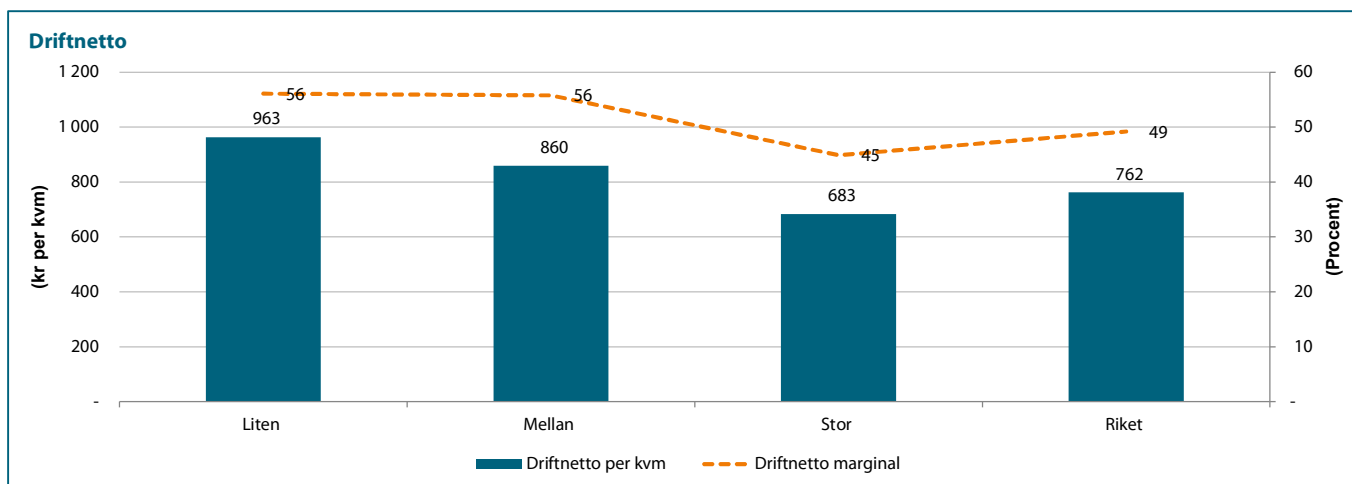
Grafer - Kostnader (2/2)



RESULTATBERÄKNINGAR



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Driftnetto per kvm	kr / kvm	963	860	683	762
Driftnettomarginal	%	56	56	45	49
Genomsnittligt driftnetto	tkr	12 777	53 149	150 825	35 799
Genomsnittligt resultat före finansiella poster	tkr	7 914	41 474	66 087	21 804
Genomsnittligt resultat före dispositioner och skatt	tkr	3 369		41 842	12 626

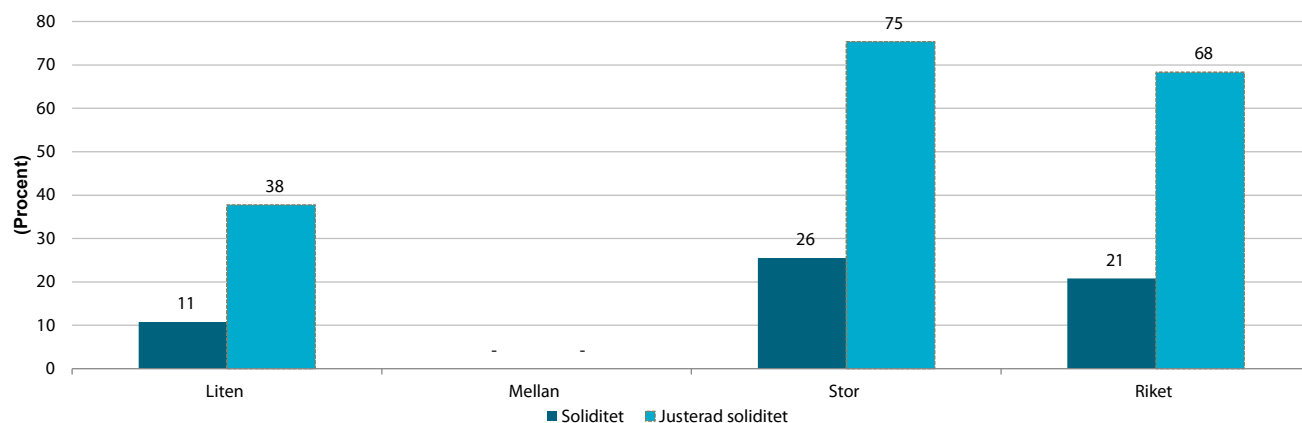


BALANSRÄKNING

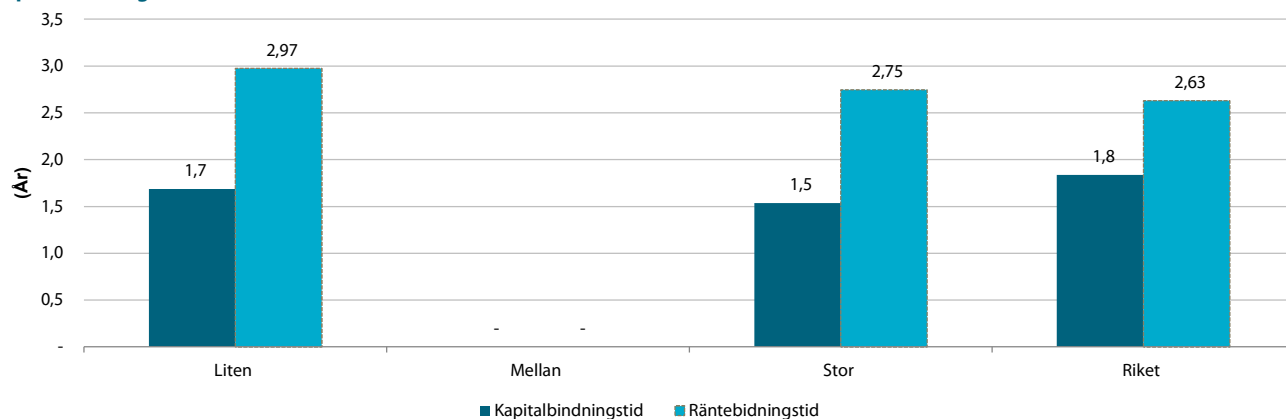


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	%		3,3	3,9	2,8	3,1
Soliditet	%		10,8		25,5	20,8
Justerad soliditet	%		37,8		75,4	68,3
Kapitalbindningstid	år		1,69		1,54	1,84
Räntebindningstid	år		2,97		2,75	2,63
Hyresjustering	%		1,8	2,1	2,0	2,0
Bokfört restvärde	mkr		5 550	2 303	6 808	14 661
Eget kapital	mkr		511		1 840	2 922
Balansomslutning	mkr		4 640		7 208	14 252
Justerade värden baserat på marknadsvärde						
Justerat eget kapital	mkr		1 506		16 418	19 287
Justerad balansomslutning	mkr		2 882		21 786	27 614

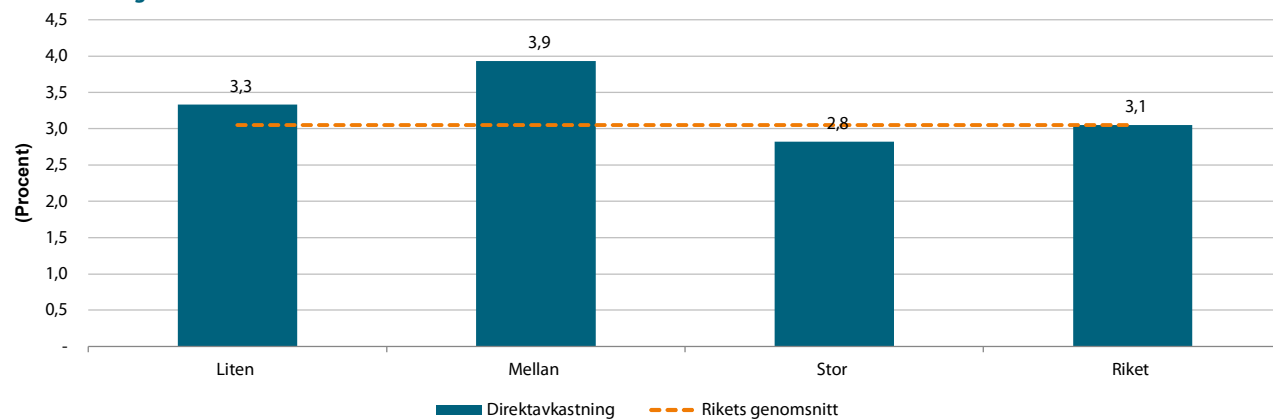
Soliditet



Kapitalbindningstid



Direktavkastning

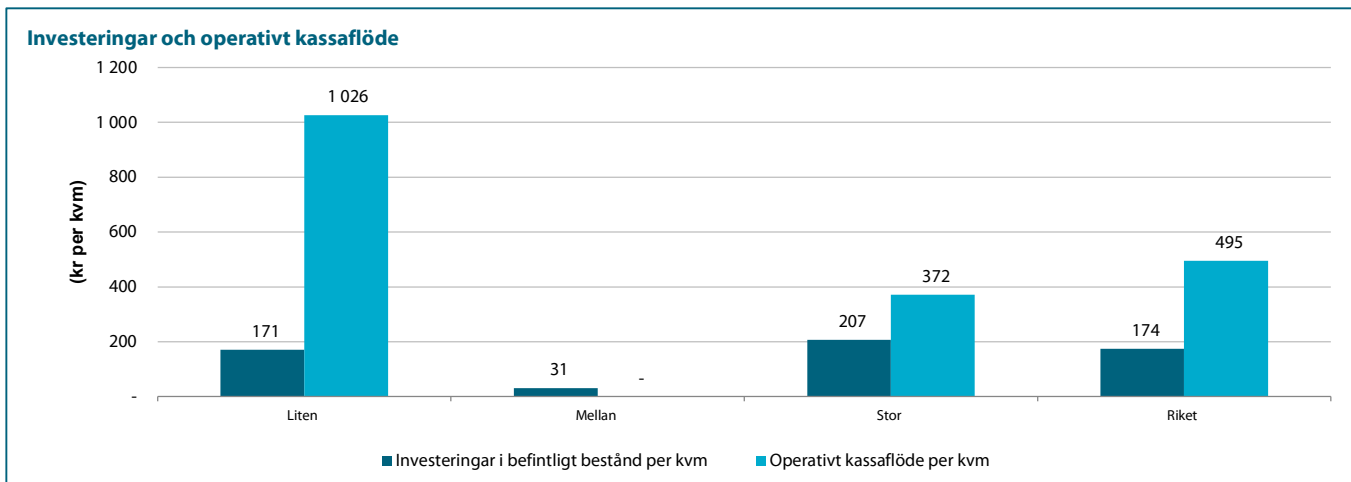


INVESTERINGAR OCH OPERATIVT KASSAFLÖDE



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Investeringar i befintligt bestånd per kvm	kr / kvm		171	31	207	174
Operativt kassaflöde per kvm	kr / kvm		1 026		372	495
Investeringar i befintligt bestånd	mkr		40,2	20,5	182,6	243,3
Genomsnitt			2,2	5,1	45,7	9,4
Investeringar i nyproduktion	mkr		512,8	14,3	496,9	1 024,0
Genomsnitt			30,2	4,8	124,2	42,7
Operativt kassaflöde	mkr		148,8		328,4	598,6
Genomsnitt			12,4		82,1	33,3

Grafer - Investeringar



LISTA ÖVER MEDVERKANDE



Bolag	Kommun	Ägarkategori
AB Eidar	Trollhättan	Kommunalt bolag
AB Skövdebostäder	Skövde	Kommunalt bolag
AB Stockholmshem	Stockholm	Kommunalt bolag
AF Bostäder	Lund	Stiftelse
Akademiska hus	Flera	Övrigt
Bostads AB Mimer	Västerås	Kommunalt bolag
Grön Bostad	Flera	Privat bolag
Heimstaden Linköping	Linköping	Privat bolag
Heimstaden Luleå	Luleå	Privat bolag
Heimstaden Malmö	Malmö	Privat bolag
Heimstaden Uppsala	Uppsala	Privat bolag
Heimstaden Växjö	Växjö	Privat bolag
HFAB	Halmstad	Kommunalt bolag
Huge Bostäder	Huddinge	Kommunalt bolag
JM	Nacka	Privat bolag
Karlshamnsbostäder	Karlshamn	Kommunalt bolag
Kopparstaden	Falun	Kommunalt bolag
MKB	Malmö	Kommunalt bolag
SBS	Flera	Privat bolag
SGS	Göteborg	Stiftelse
SSH Gävle	Gävle	Privat bolag
SSH Kiruna	Kiruna	Privat bolag
SSH Lund	Lund	Privat bolag
SSH Stockholm	Stockholm	Privat bolag
SSH Umeå	Umeå	Privat bolag
SSH Örebro	Örebro	Privat bolag
SSSB	Stockholm	Stiftelse
Stift. Norrlandsgårdarna	Uppsala	Stiftelse
Stift. Ultuna	Uppsala	Stiftelse
Stift. V-Dala	Uppsala	Stiftelse
Studentbostäder i Linköping	Linköping	Kommunalt bolag
Växjöbostäder	Växjö	Kommunalt bolag
Åke Sundvall	Stockholm	Privat bolag
Östersundshem	Östersund	Kommunalt bolag

Antal bostäder	Storleksindelning
< 1 000	Liten
1 001 - 3 000	Mellan
3 001 <	Stor

Län	Regionindelning
Blekinge	Södra Sverige
Dalarna	Mellansverige
Gotland	Östra Sverige
Gävleborg	Mellansverige
Halland	Västsverige
Jämtland	Mellansverige
Jönköping	Västsverige
Kalmar	Södra Sverige
Kronoberg	Södra Sverige
Norrbottn	Norra Sverige
Skåne	Södra Sverige
Stockholm	Stockholmsregionen
Södermanland	Östra Sverige
Uppsala	Östra Sverige
Värmland	Västsverige
Västerbotten	Norra Sverige
Västernorrland	Mellansverige
Västmanland	Östra Sverige
Västra Götaland	Västsverige
Örebro	Östra Sverige
Östergötland	Östra Sverige

DEFINITIONER

Definitioner

Beskrivningar

Direktavkastning

Driftnetto genom marknadsvärdet

Driftnetto

Beräknas som:
+ Intäkter, Korridorsrum
+ Intäkter, Lägenheter
+ Intäkter, Lokaler
- El
- Värme
- Vatten
- Sophämtning
- Bredband
- Fastighetsskötsel
- Bevakning
- Försäkring
- Fastighetsadministration
- Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift
- Tomträttsavgäld
- Reparationer
- Kostnadsfört underhåll

Driftnettomarginal

Driftnetto / Intäkt

Genomsnitt

Genomsnitt av alla inkluderade bolag exkl Bolag som har angivit att information saknas

Investeringar i befintligt bestånd

Beräknas som:
+ Kostnadsfört underhåll
+ Investeringar i befintligt bestånd

Justerad balansomslutning

Balansomslutning justerad för övervärdet på fastigheterna

Justerad soliditet

Justerat eget kapital delat med justerad balansomslutning

Justerat eget kapital

Eget kapital justerat för övervärdet (marknadsvärde minus bokförtvärde) på fastigheterna

Marknadsvärde

Marknadsvärdet motsvarar angivet belopp alternativt 33% över taxeringsvärdet

Observationer

I analyserna inkluderas bara information om det finns 3 eller fler observationer

Operativt kassaflöde

Beräknas som:
+ Driftnetto
- Central administration
- Investeringar i befintligt bestånd

Resultat före finansiella poster

Beräknas som:
+ Driftnetto
- Central administration
- Avskrivningar

Resultat före dispositioner och skatt

Beräknas som:
+ Resultat före finansiella poster
- Räntekostnader
+ Ränteintäkter
+ Övrigt finansiellt netto (+/-)

Soliditet

Eget kapital delat med balansomslutningen