

NYCKELTALSRAPPORT 2021

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 70 procent av det samlade studentbostadsbeståndet i föreningen. Bland inrapporterande företag finns såväl allmännyttan, privata bolag som stiftelser.

Modellen har utvecklats av PWC på uppdrag av Studentbostadsföretagen. Underlaget till denna nyckeltalsrapport är insamlat mellan april och juni 2021 men avser helåret 2020. 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.

Hoppas att rapporten kommer till nytta för ditt företag. Tveka inte att höra av dig om det uppstår frågor eller om du har idéer på hur nyckeltalsrapporten kan vidareutvecklas!

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

Sammanställning av nyckeltal för studentbostadsbranschen

Riket, 2020



Riket

Beståndsinformation

Genomsnittlig area, korridorsrum	19,2	BOA
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	26,2	BOA
Genomsnittlig area, studentlägenheter	31,8	BOA
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	54,1	%
Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter	47,5	%
Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum	1971	år
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	1995	år

Förbrukning

Genomsnittlig värmeförbrukning	116,1	kWh / kvm
Genomsnittlig vattenförbrukning	1,9	m3 / kvm
Genomsnittlig elförbrukning	57,0	kWh / kvm
Värmekostnad	-0,8	kr / kWh
Vattenkostnad	-21,5	kr / m3
Elkostnad	-1,2	kr / kWh

Marknadsvärde

Marknadsvärde	29 867	kr / kvm
Taxeringsvärde	20 757	kr / kvm

Intäkter

Hyresintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	1 847	kr / kvm
Hyresintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	1 380	kr / kvm
Hyresintäkt, studentlägenheter	1 723	kr / kvm

Kostnader

Elkostnad	-70	kr / kvm
Värmekostnad	-91	kr / kvm
Vattenkostnad	-41	kr / kvm
Fastighetsskötsel	-133	kr / kvm
Reparationer	-68	kr / kvm
Kostnadsfört underhåll	-153	kr / kvm

Resultat

Driftnetto	822	kr / kvm
Driftnettomarginal	51,2	%

Balansräkning

Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	2,7	%
Soliditet	26,2	%
Justerad soliditet	66,6	%
Kapitalbindningstid	2,0	år
Räntebindningstid	2,6	år
Hyresjustering	1,9	%

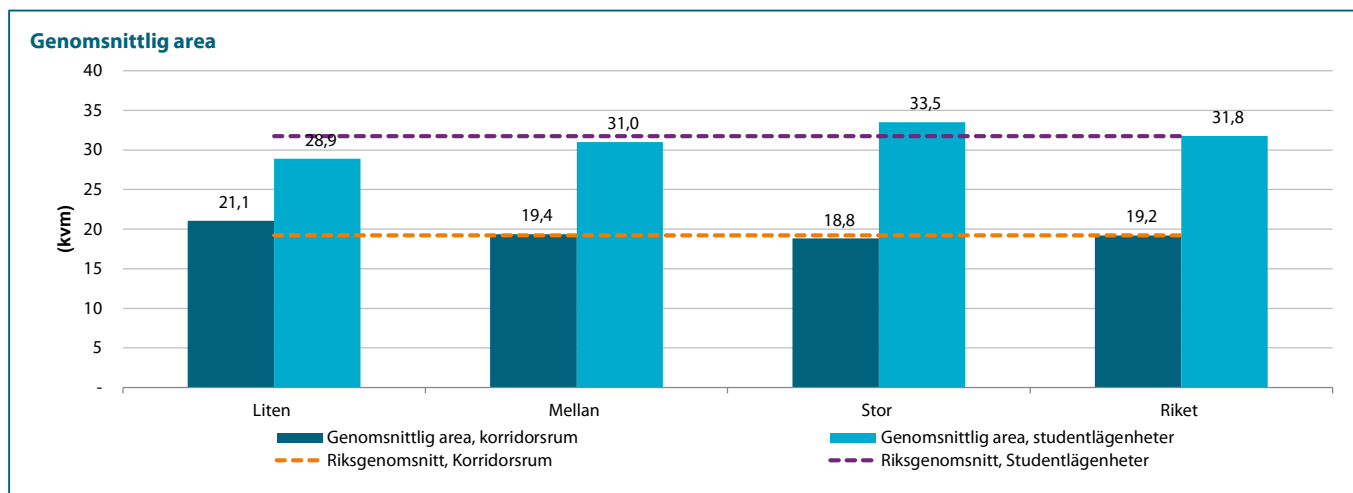
Investeringar

Investeringar i befintligt bestånd	453	kr / kvm
Operativt kassaflöde	280	kr / kvm

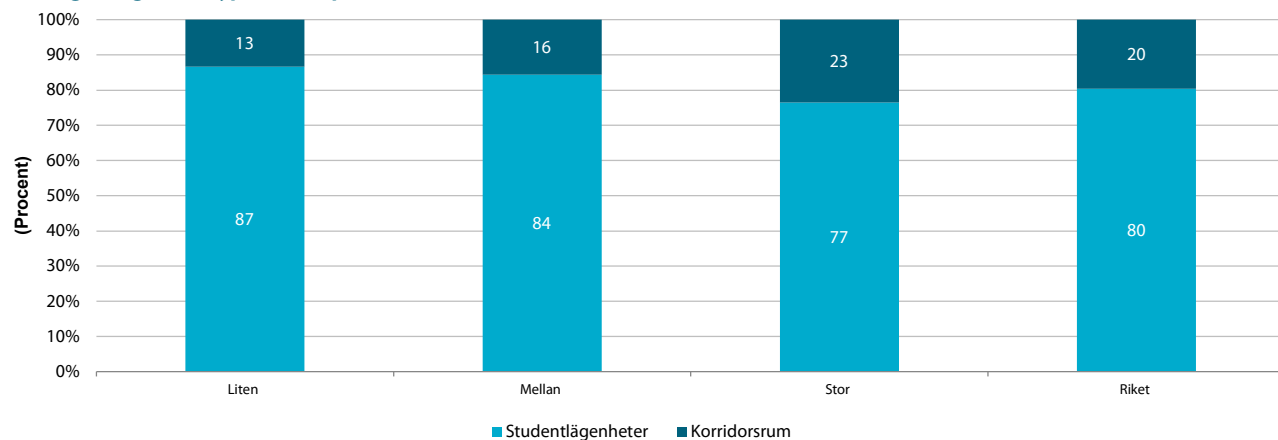
BESTÅNDSINFORMATION



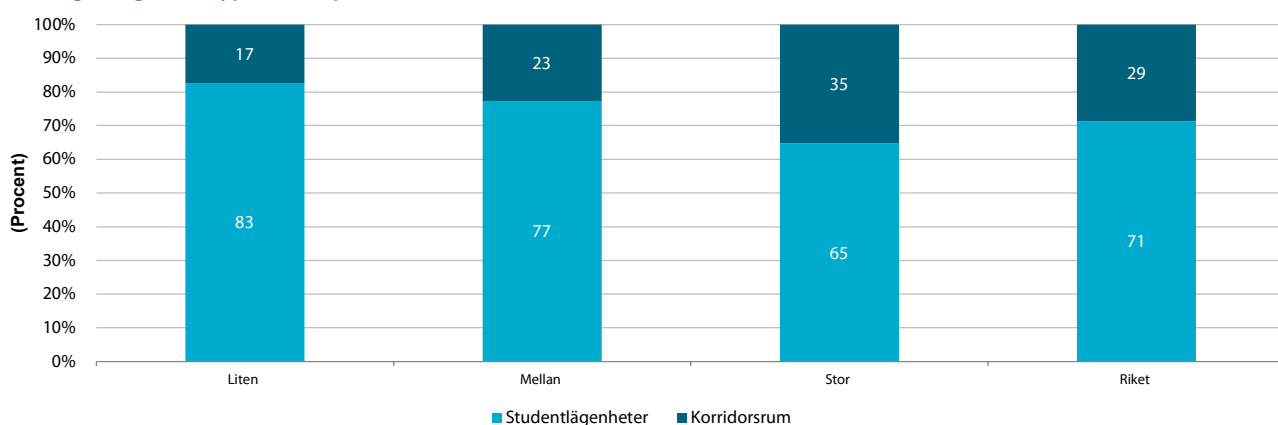
		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Genomsnittlig area, korridorsrum	BOA	21,1	19,4	18,8	19,2
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	BOA	29,6	26,0	26,0	26,2
Genomsnittlig area, studentlägenheter	BOA	28,9	31,0	33,5	31,8
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	%	56,2	44,7	56,1	54,1
Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter	%	51,6	47,1	45,5	47,5
Ägda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal	11 058	10 345	28 590	49 993
Antal inhyrda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal	261	980	2 043	3 284
Korridorsrum vid räkenskapsårets slut	antal	1 938	2 448	10 121	14 507
Studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	antal	9 146	8 305	18 558	36 009
Rumsarea korridorsrum vid räkenskapsårets slut	BOA	40 797	47 401	190 533	278 731
Rumsarea studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	BOA	264 378	257 345	621 623	1 143 346
Gemensam area korridorsrum vid räkenskapsårets slut	BOA	7 832	4 688	72 232	84 752
Lokalarea	LOA	17 849	22 536	40 923	81 308



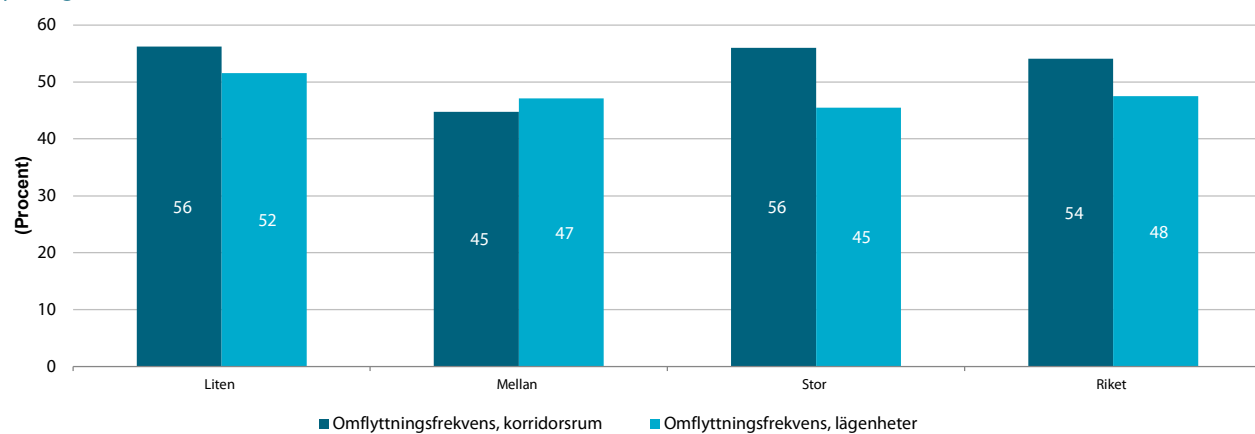
Fördelning av lägenhetstyp (baserat på kvm)



Fördelning av lägenhetstyp (baserat på antal)



Omflyttningsfrekvens

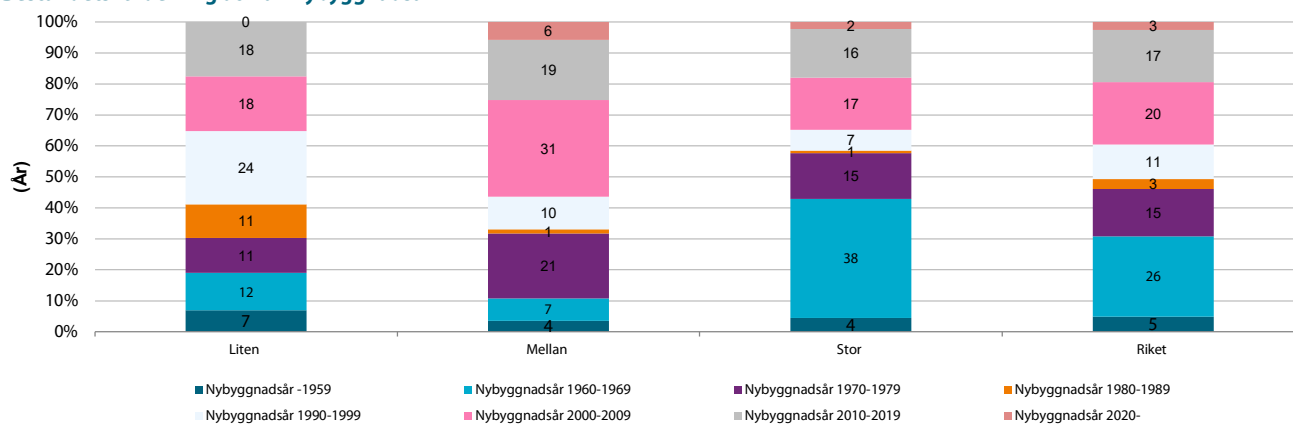


NYBYGGNADSÅR



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Korridorrum, nybyggnadsår -1959	antal		643	168	483	1 294
Studentlägenheter, nybyggnadsår -1959	antal		128	215	804	1 147
Korridorrum, nybyggnadsår 1960-1969	antal		590	74	7 104	7 768
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1960-1969	antal		739	702	3 925	5 366
Korridorrum, nybyggnadsår 1970-1979	antal		17	1 808	1 770	3 595
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1970-1979	antal		1 233	440	2 430	4 103
Korridorrum, nybyggnadsår 1980-1989	antal		161	97	64	322
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1980-1989	antal		1 034	51	211	1 296
Korridorrum, nybyggnadsår 1990-1999	antal		563	-	387	950
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1990-1999	antal		2 052	1 129	1 508	4 689
Korridorrum, nybyggnadsår 2000-2009	antal		80	193	146	419
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2000-2009	antal		1 868	3 166	4 708	9 742
Korridorrum, nybyggnadsår 2010-2019	antal		-	94	148	242
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2010-2019	antal		1 945	1 995	4 330	8 270
Korridorrum, nybyggnadsår 2020-	antal		-	14	-	14
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2020-	antal		5	607	661	1 273
Genomsnittligt byggnadsår, korridorrum	år		1975	1978	1969	1971
Genomsnittlig ålder, korridorrum	år		46	43	52	50
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	år		1995	2001	1993	1995
Genomsnittlig ålder, studentlägenheter	år		26	20	28	26

Beståndets fördelning utifrån nybyggnadsår

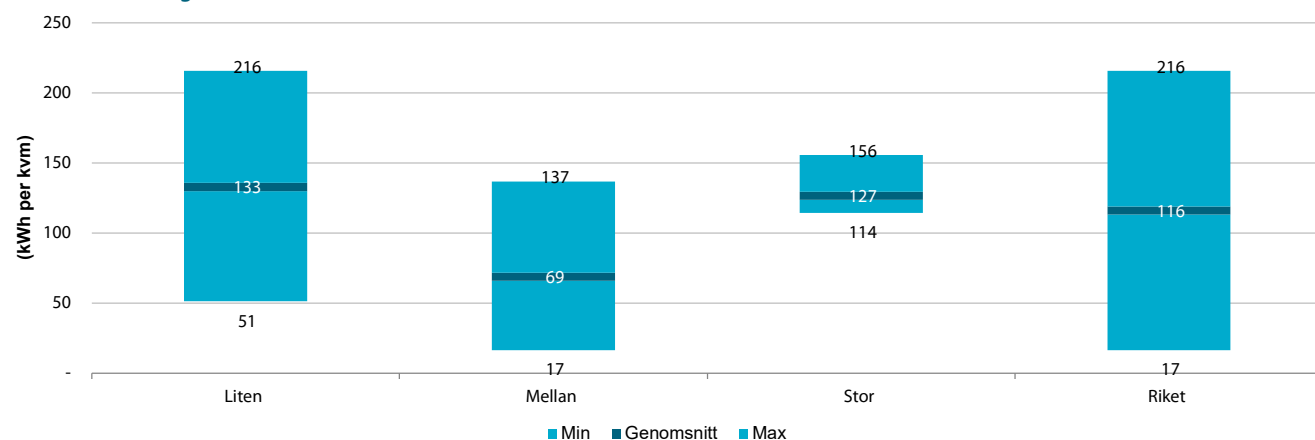


FÖRBRUKNING

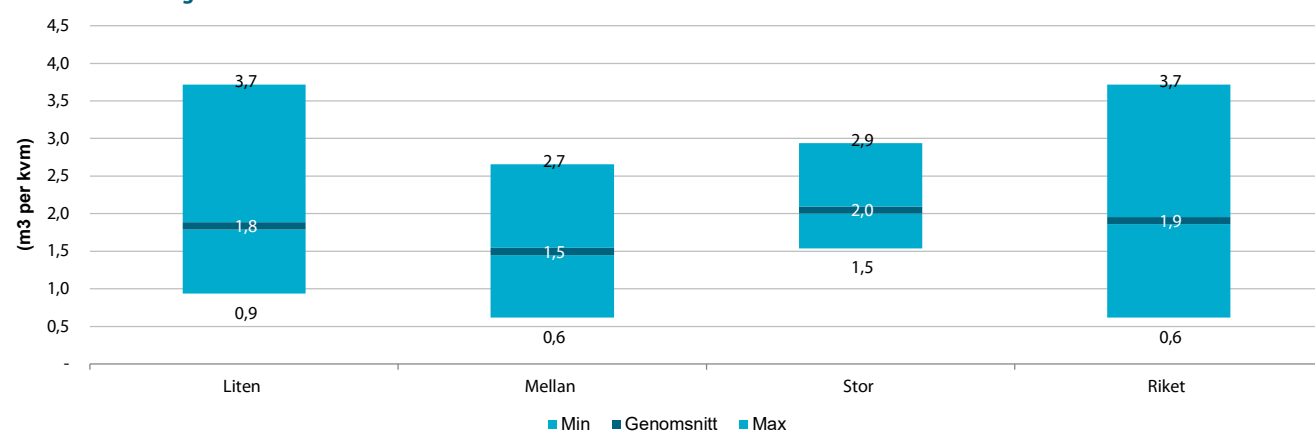


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Genomsnittlig värmeförbrukning	kWh / kvm		132,9	68,9	126,6	116,1
Genomsnittlig vattenförbrukning	m3 / kvm		1,8	1,5	2,0	1,9
Genomsnittlig elförbrukning	kWh / kvm		57,6	58,8	56,4	57,0
Värmekostnad	kr / kWh		-0,8	-1,0	-0,8	-0,8
Vattenkostnad	kr / m3		-27,3	-32,0	-17,0	-21,5
Elkostnad	kr / kWh		-1,1	-1,0	-1,3	-1,2
Max						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		215,8	136,8	155,6	215,8
Vattenförbrukning	m3 / kvm		3,7	2,7	2,9	3,7
Elförbrukning	kWh / kvm		113,0	155,7	65,1	155,7
Min						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		51,3	16,6	114,3	16,6
Vattenförbrukning	m3 / kvm		0,9	0,6	1,5	0,6
Elförbrukning	kWh / kvm		22,7	14,2	40,0	14,2
Genomsnitt						
Värme, Totalförbrukning	kWh		1 728	3 976	25 453	5 466
Vatten, Totalförbrukning	m3		22	79	412	88
Elektricitet, Totalförbrukning	kWh		719	2 823	11 337	2 619

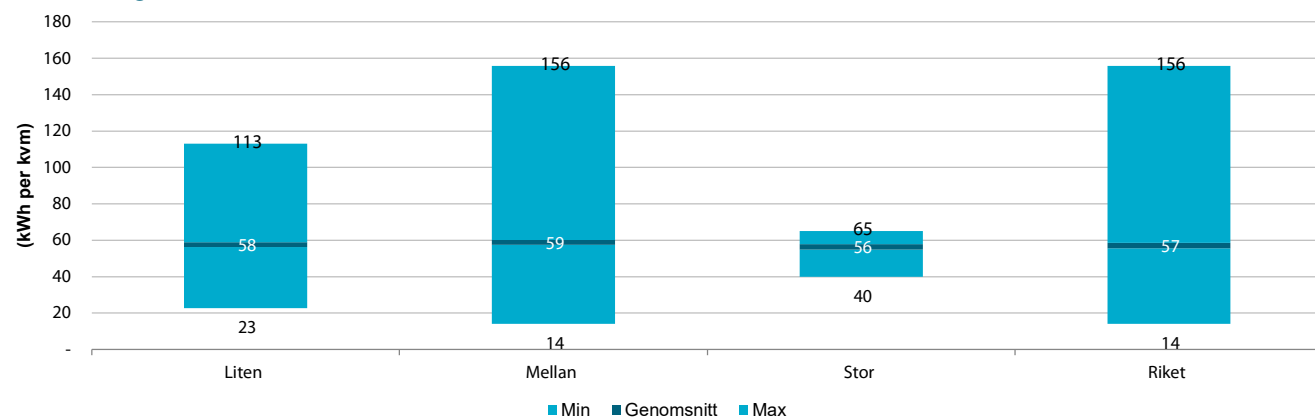
Värmeförbrukning



Vattenförbrukning



Elförbrukning

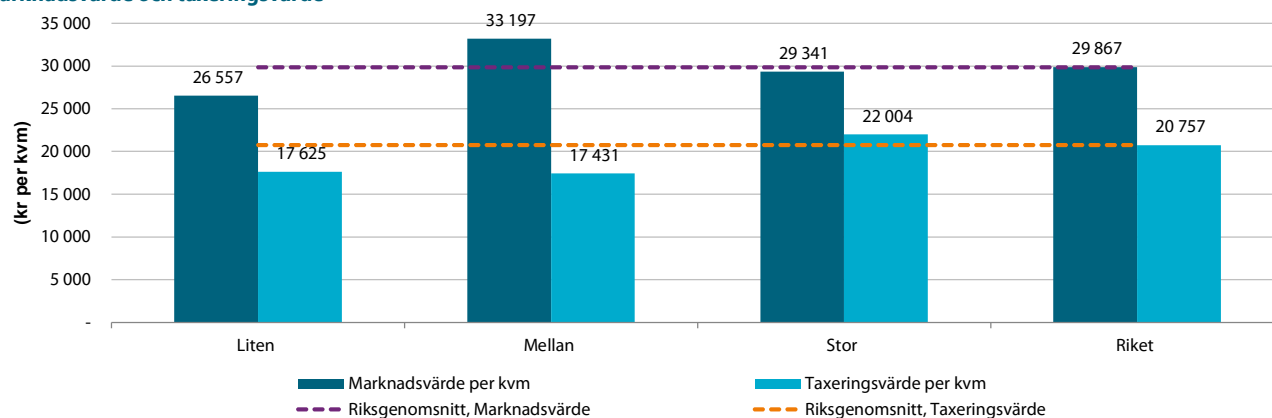


MARKNADS- OCH TAXERINGSVÄRDE



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Marknadsvärde	kr / kvm	26 557	33 197	29 341	29 867
Taxeringsvärde	kr / kvm	17 625	17 431	22 004	20 757
Marknadsvärde	mkr	2 642	8 128	27 150	37 920
Genomsnitt		661	1 626	5 430	2 709
Taxeringsvärde	mkr	1 977	3 415	17 699	23 091
Genomsnitt		180	854	4 425	1 215

Marknadsvärde och taxeringsvärde

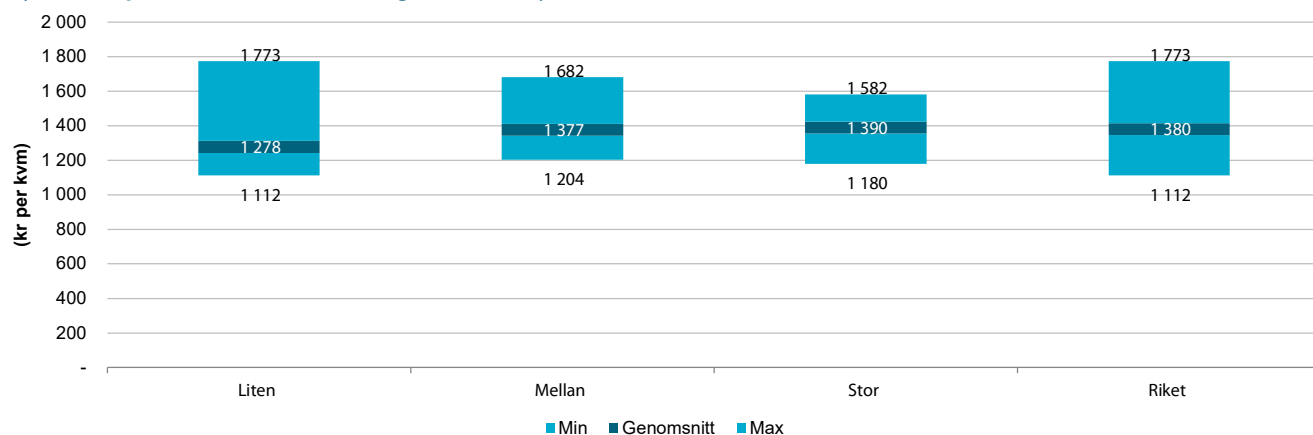


INTÄKTER

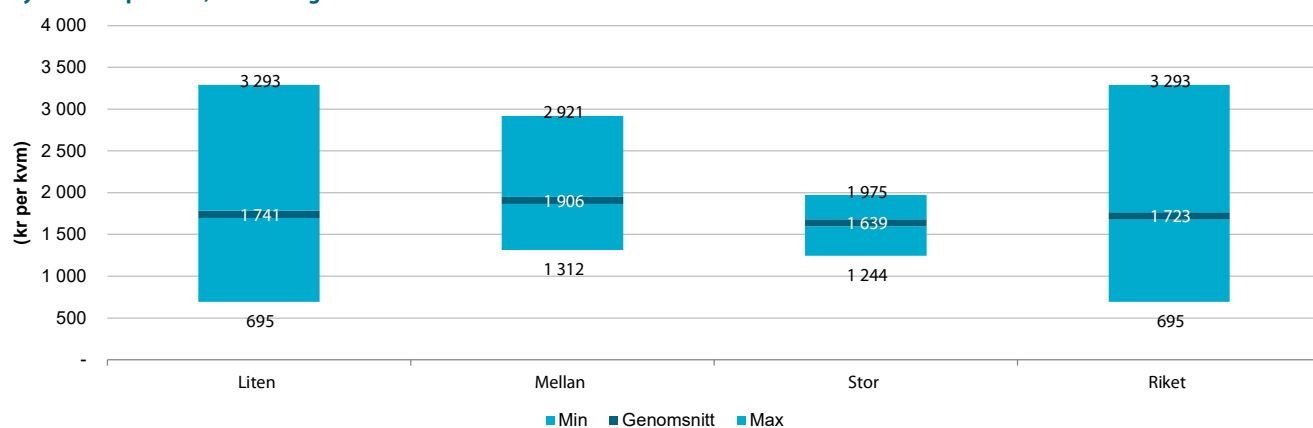


		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Hyresintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	kr / kvm	1 585	1 791	1 917	1 847
Hyresintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	kr / kvm	1 278	1 377	1 390	1 380
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm	1 741	1 906	1 639	1 723
Hyresintäkt per korridorsrum per månad	kr / kvm	107	115	116	115
Hyresintäkt per studentlägenhet per månad	kr / kvm	145	159	137	144
Max					
Hyresintäkt, korridorsrum	kr / kvm	1 773	1 682	1 582	1 773
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm	3 293	2 921	1 975	3 293
Min					
Hyresintäkt, korridorsrum	kr / kvm	1 112	1 204	1 180	1 112
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm	695	1 312	1 244	695
Total hyresintäkt, korridorsrum	tkr	64 656	84 891	365 198	514 745
Genomsnitt		2 487	12 127	73 040	13 546
Total hyresintäkt, studentlägenheter	tkr	460 205	490 628	1 018 623	1 969 456
Genomsnitt		17 700	70 090	203 725	51 828
Total hyresintäkt, lokaler	tkr	9 877	29 564	55 663	95 104
Genomsnitt		412	4 223	11 133	2 642
Summa intäkter		534 738	605 083	1 439 484	2 579 305

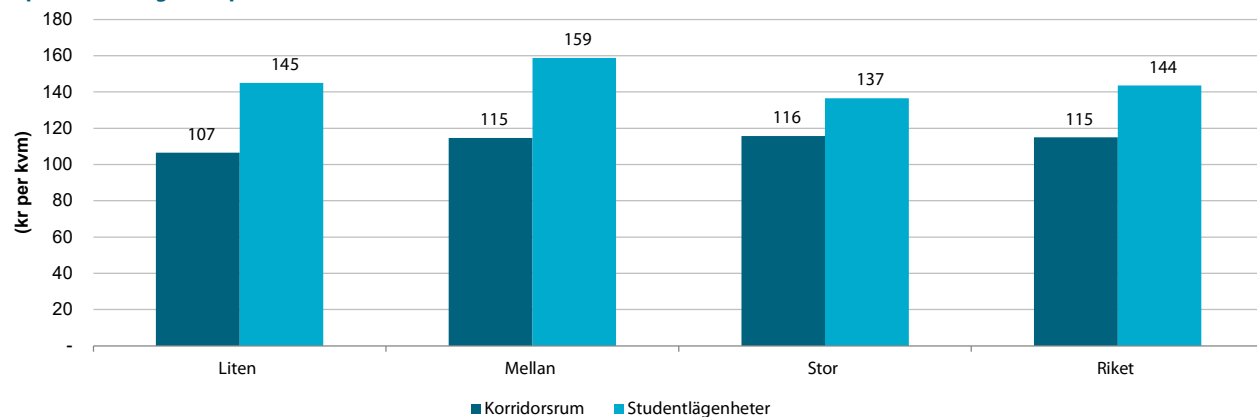
Hyresintäkt per kvm, korridorsrum (inkl gemensamma ytor)



Hyresintäkt per kvm, studentlägenheter



Intäkt per studentlägenhet per månad



KOSTNADER



KOSTNADER (1/2)

Företagskategori (antal studentbostäder)

Riket

		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Elkostnad	kr / kvm	-76	-52	-74	-70
Värmekostnad	kr / kvm	-106	-74	-93	-91
Vattenkostnad	kr / kvm	-50	-46	-37	-41
Sophämtning	kr / kvm	-50	-34	-23	-30
Bredband	kr / kvm	-30	-7	-29	-26
Fastighetsskötsel	kr / kvm	-135	-86	-147	-133
Bevakning	kr / kvm	-6	-6	-6	-6
Försäkringar	kr / kvm	-9	-8	-7	-7
Fastighetsadministration	kr / kvm	-86	-102	-111	-106
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-38	-30	-41	-38
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-23	-26	-16	-19
Reparationer	kr / kvm	-91	-62	-66	-68
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-76	-106	-182	-153

Max					
Elkostnad	kr / kvm	-151	-94	-88	-151
Värmekostnad	kr / kvm	-163	-100	-108	-163
Vattenkostnad	kr / kvm	-140	-69	-48	-140
Sophämtning	kr / kvm	-113	-47	-30	-113
Bredband	kr / kvm	-100	-8	-41	-100
Fastighetsskötsel	kr / kvm	-253	-111	-189	-253
Bevakning	kr / kvm	-15	-14	-9	-15
Försäkringar	kr / kvm	-27	-19	-11	-27
Fastighetsadministration	kr / kvm	-192	-148	-176	-192
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-54	-55	-58	-58
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-115	-58	-27	-115
Reparationer	kr / kvm	-147	-89	-116	-147
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-134	-253	-355	-355

Min					
Elkostnad	kr / kvm	-31	-32	-58	-31
Värmekostnad	kr / kvm	-60	-42	-72	-42
Vattenkostnad	kr / kvm	-30	-26	-29	-26
Sophämtning	kr / kvm	-20	-22	-21	-20
Bredband	kr / kvm	-2	-5	-13	-2
Fastighetsskötsel	kr / kvm	-59	-72	-65	-59
Bevakning	kr / kvm	-	-2	-3	-
Försäkringar	kr / kvm	-4	-1	-4	-1
Fastighetsadministration	kr / kvm	-2	-24	-37	-2
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-	-15	-25	-
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-	-	-	-
Reparationer	kr / kvm	-14	-20	-40	-14
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-	-1	-21	-

El	tkr	-20 341	-18 404	-68 137	-106 882
Genomsnitt		-925	-2 629	-13 627	-3 144
Värme	tkr	-30 658	-27 675	-86 275	-144 608
Genomsnitt		-1 394	-3 954	-17 255	-4 253
Vatten	tkr	-13 894	-16 330	-33 891	-64 115
Genomsnitt		-632	-2 333	-6 778	-1 886
Sophämtning	tkr	-12 836	-11 125	-21 510	-45 471
Genomsnitt		-583	-1 589	-4 302	-1 337
Bredband	tkr	-4 483	-1 057	-26 856	-32 396
Genomsnitt		-320	-352	-5 371	-1 473
Fastighetsskötsel inkl. städning	tkr	-34 215	-30 419	-136 114	-200 748
Genomsnitt		-1 629	-4 346	-27 223	-6 083
Försäkringar	tkr	-2 093	-2 608	-6 017	-10 718
Genomsnitt		-105	-373	-1 203	-335
Fastighetsadministration	tkr	-21 251	-26 220	-102 547	-150 018
Genomsnitt		-1 063	-5 244	-20 509	-5 001
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	tkr	-10 187	-8 905	-37 590	-56 682
Genomsnitt		-485	-1 484	-7 518	-1 771
Tomträttsavgäld	tkr	-3 723	-7 507	-12 597	-23 827
Genomsnitt		-248	-1 251	-3 149	-953

KOSTNADER



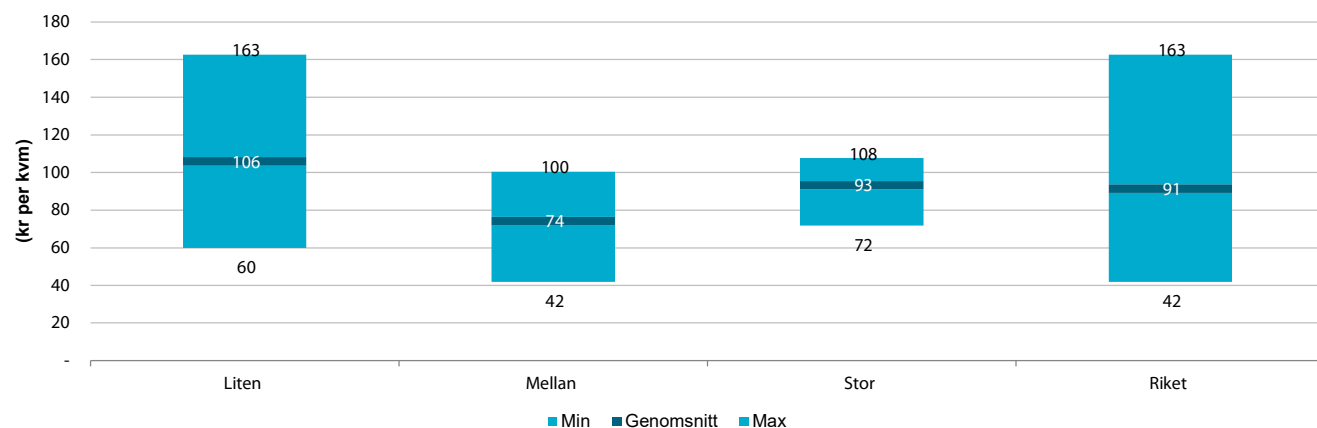
KOSTNADER (2/2)

Storlekskategori

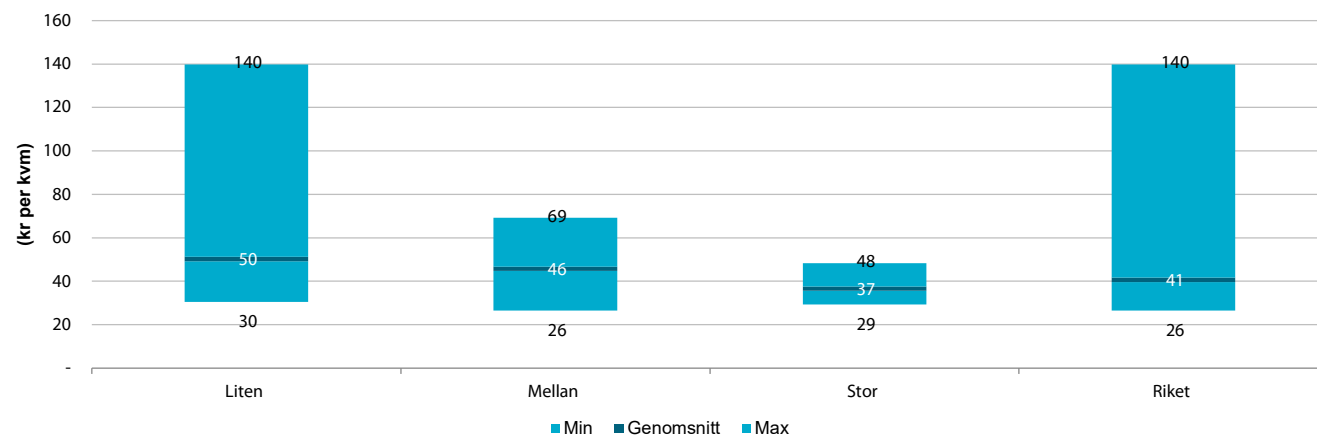
Riket

		Liten	Mellan	Stor	Riket
Reparationer	tkr	-29 832	-22 940	-60 726	-113 498
Genomsnitt		-1 492	-3 277	-12 145	-3 547
Kostnadsfört underhåll	tkr	-13 384	-30 802	-168 406	-212 592
Genomsnitt		-892	-5 134	-33 681	-8 177
Central administration	tkr	-3 048	-15 582	-102 579	-121 209
Genomsnitt		-305	-3 896	-20 516	-6 379
Avskrivningar	tkr	-61 265	-114 771	-247 773	-423 809
Genomsnitt		-3 063	-16 396	-49 555	-13 244

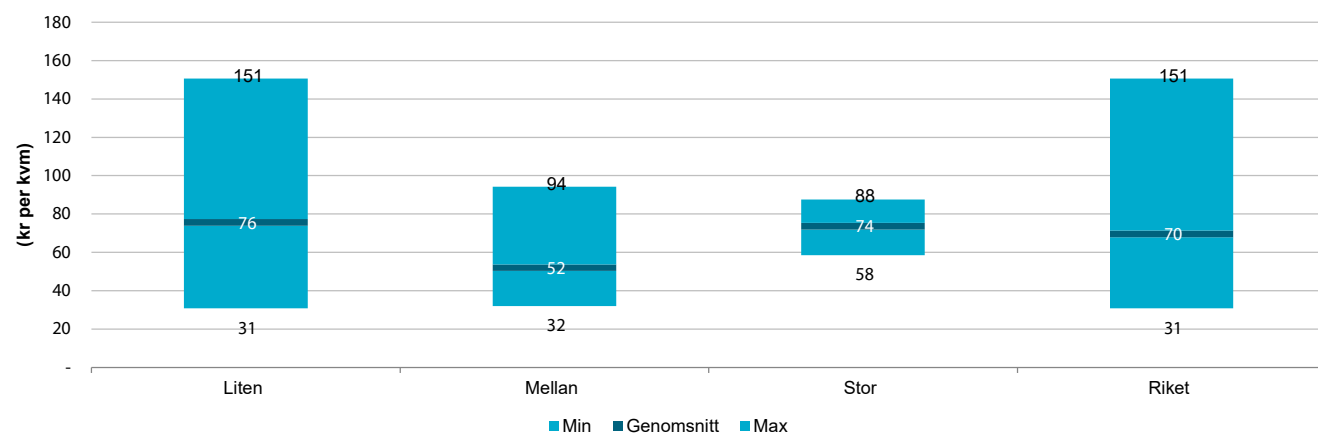
Värmekostnad



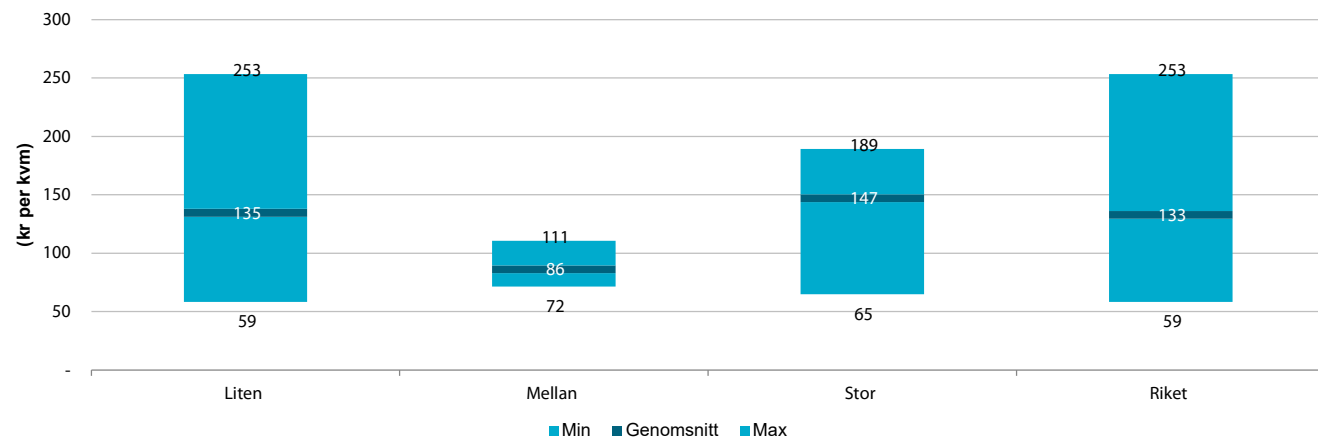
Vattenkostnad



Elkostnad



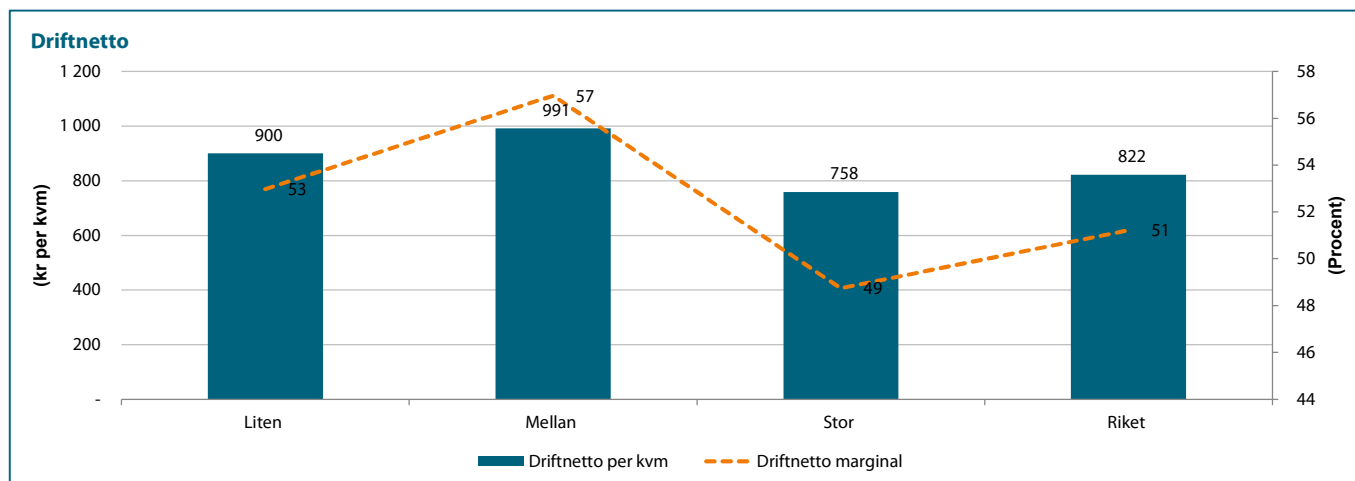
Fastighetsskötsel



RESULTATBERÄKNINGAR



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Driftnetto	kr / kvm	900	991	758	822
Driftnettomarginal	%	53	57	49	51
Genomsnittligt driftnetto	tkr	9 973	48 065	140 325	36 649
Genomsnittligt resultat före finansiella poster	tkr	6 068	33 360	70 279	22 407
Genomsnittligt resultat före dispositioner och skatt	tkr	3 637	19 047	62 569	17 404

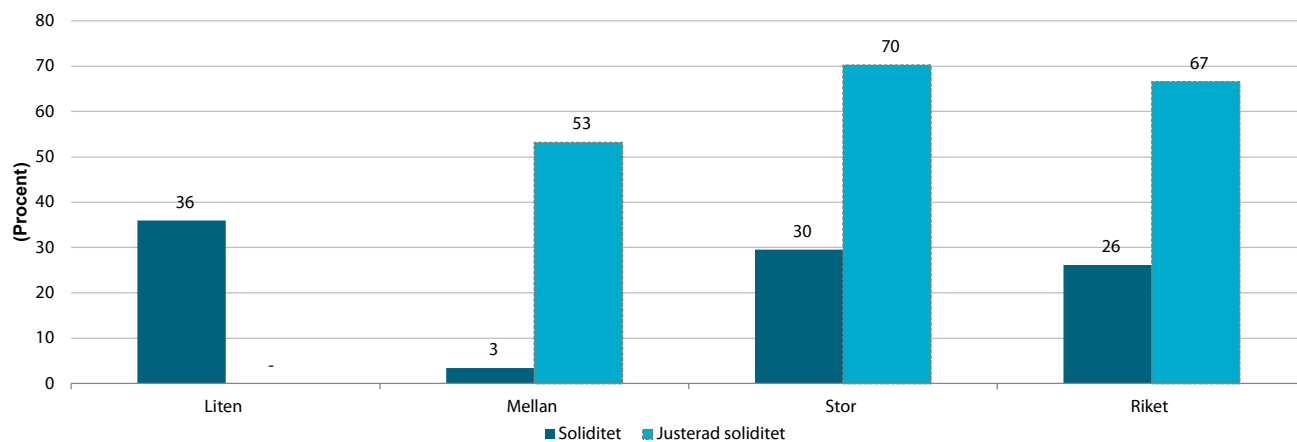


BALANSRÄKNING

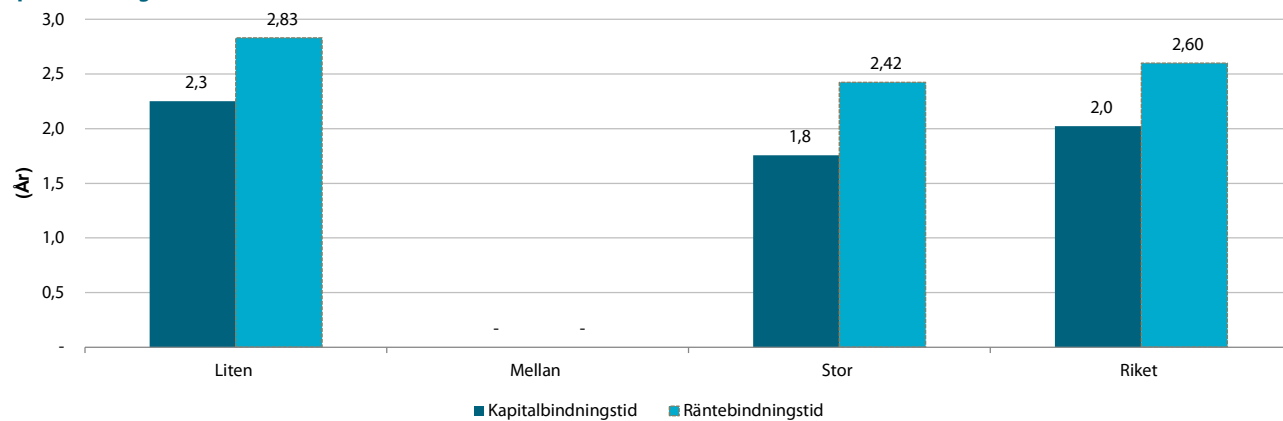


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	%		2,4	3,0	2,6	2,7
Soliditet	%		36,0	3,5	29,5	26,2
Justerad soliditet	%			53,2	70,3	66,6
Kapitalbindningstid	år		2,3		1,8	2,0
Räntebindningstid	år		2,8		2,4	2,6
Hysesjustering	%		1,6	1,9	2,0	1,9
Bokfört restvärde	mkr		4 390	3 155	10 838	18 382
Eget kapital	mkr		1 583	127	3 510	5 220
Balansomslutning	mkr		4 861	4 241	11 891	20 993
Justerade värden baserat på marknadsvärde						
Justerat eget kapital	mkr			4 011	19 822	24 306
Justerad balansomslutning	mkr			7 536	28 203	36 509

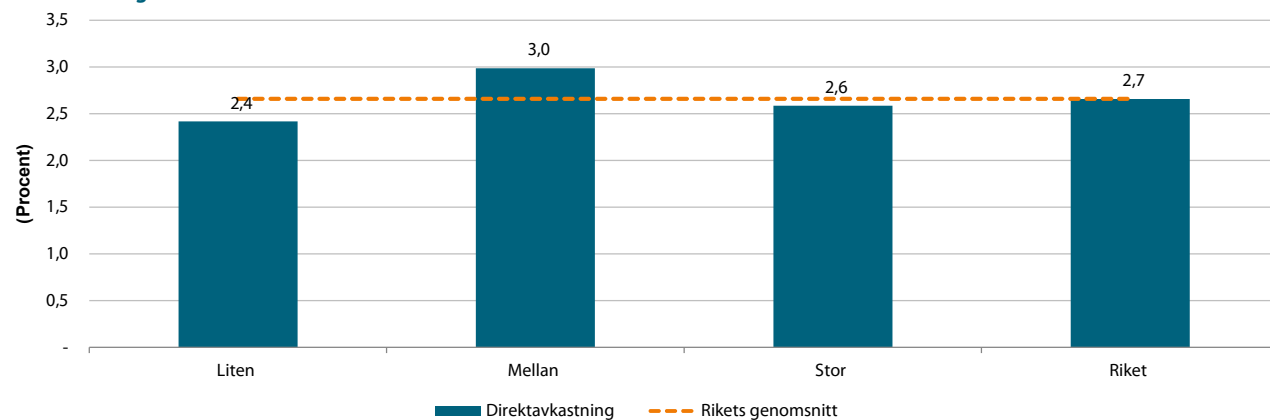
Soliditet



Kapitalbindningstid



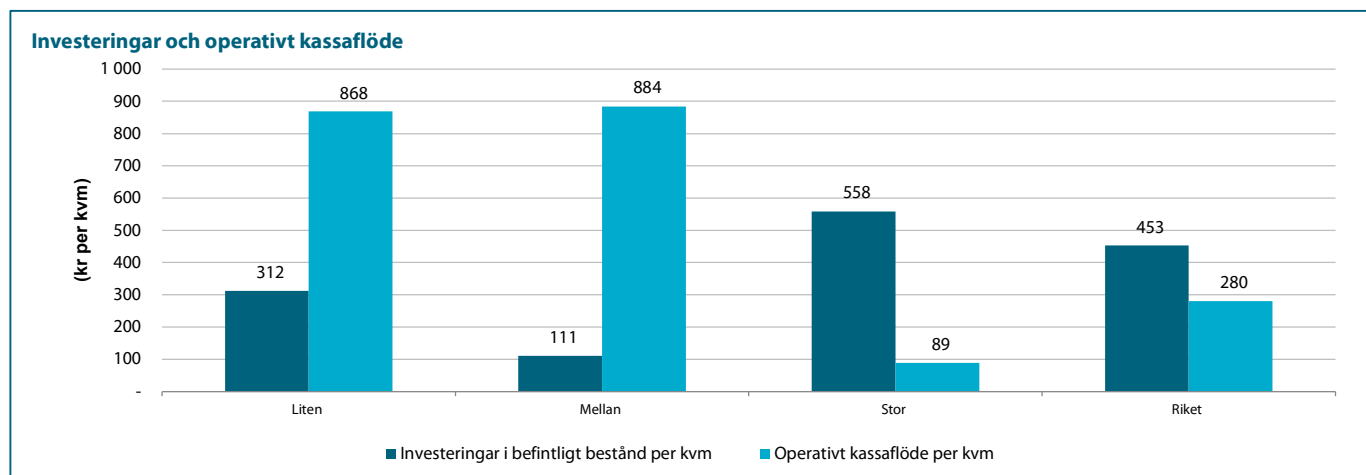
Direktavkastning



INVESTERINGAR OCH OPERATIVT KASSAFLÖDE



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Investeringar i befintligt bestånd	kr / kvm		312	111	558	453
Operativt kassaflöde	kr / kvm		868	884	89	280
Investeringar i befintligt bestånd	mkr		68,9	23,0	516,7	608,7
Genomsnitt			4,1	5,8	103,3	23,4
Investeringar i nyproduktion	mkr		110,4	605,2	499,9	1 215,5
Genomsnitt			7,4	121,0	100,0	48,6
Operativt kassaflöde	mkr		76,6	183,2	82,3	342,1
Genomsnitt			7,7	45,8	16,5	18,0



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
Bostads AB Mimer	Västerås	Kommunalt bolag
Chalmers Studenthem	Göteborg	Stiftelse
Grön Bostad	Flera	Privat bolag
Heimstaden Linköping	Linköping	Privat bolag
Heimstaden Luleå	Luleå	Privat bolag
Heimstaden Malmö	Malmö	Privat bolag
Heimstaden Skellefteå	Skellefteå	Privat bolag
Heimstaden Stockholm	Huddinge	Privat bolag
Heimstaden Umeå	Umeå	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
Karlshamnshem	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 Lund 2	Lund	Privat bolag
SSH Stockholm	Stockholm	Privat bolag
SSH Umeå	Umeå	Privat bolag
SSH Örebro	Örebro	Privat bolag
SSSB	Stockholm	Stiftelse
Stift. V-Dala	Uppsala	Stiftelse
Stift. Ultuna	Uppsala	Stiftelse
Studentbo	Norrköping	Kommunalt bolag
Studentbostäder i Linköping	Linköping	Kommunalt bolag
Svenska Bostäder	Stockholm	Kommunalt bolag
Växjöbostäder	Växjö	Kommunalt bolag
Östersundshem	Östersund	Kommunalt bolag

Antal bostäder	Storleksindelning
< 1 000	Liten
1 001 - 3 000	Mellan
3001 <	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