

NYCKELTALSRAPPORT 2024

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 24 företag, motsvarande ca 75 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 2024 men avser helåret 2023. 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!

Studentbostadsföretagens kansli
info@studentbostadsforetagen.se
031-780 45 70

Sammanställning av nyckeltal för studentbostadsbranschen

Riket, 2023



Riket

Beståndsinformation

Genomsnittlig area, korridorsrum	18,5	BOA
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	25,9	BOA
Genomsnittlig area, studentlägenheter	32,3	BOA
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	58,6	%
Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter	47,9	%
Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum	1973	år
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	1998	år

Förbrukning

Genomsnittlig värmeförbrukning	114,4	kWh / kvm
Genomsnittlig vattenförbrukning	1,5	m3 / kvm
Genomsnittlig elförbrukning	58,6	kWh / kvm
Värmekostnad	-0,9	kr / kWh
Vattenkostnad	-31,7	kr / m3
Elkostnad	-1,7	kr / kWh

Marknadsvärde

Marknadsvärde	33 817	kr / kvm
Taxeringsvärde	28 855	kr / kvm

Intäkter

Hysesintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	2 124	kr / kvm
Hysesintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	1 519	kr / kvm
Hysesintäkt, studentlägenheter	1 981	kr / kvm

Kostnader

Elkostnad	-97	kr / kvm
Värmekostnad	-105	kr / kvm
Vattenkostnad	-48	kr / kvm
Fastighetsskötsel	-160	kr / kvm
Reparationer	-64	kr / kvm
Kostnadsfört underhåll	-115	kr / kvm

Resultat

Driftnetto	1 131	kr / kvm
Driftnettomarginal	58,0	%
Räntetäckningsgrad	1,8	ggr

Balansräkning

Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	3,1	%
Soliditet	24,4	%
Justerad soliditet	69,6	%
Kapitalbindningstid	1,6	år
Räntebindningstid	2,8	år
Genomsnittlig ränta	3,0	%
Hysesjustering	3,9	%

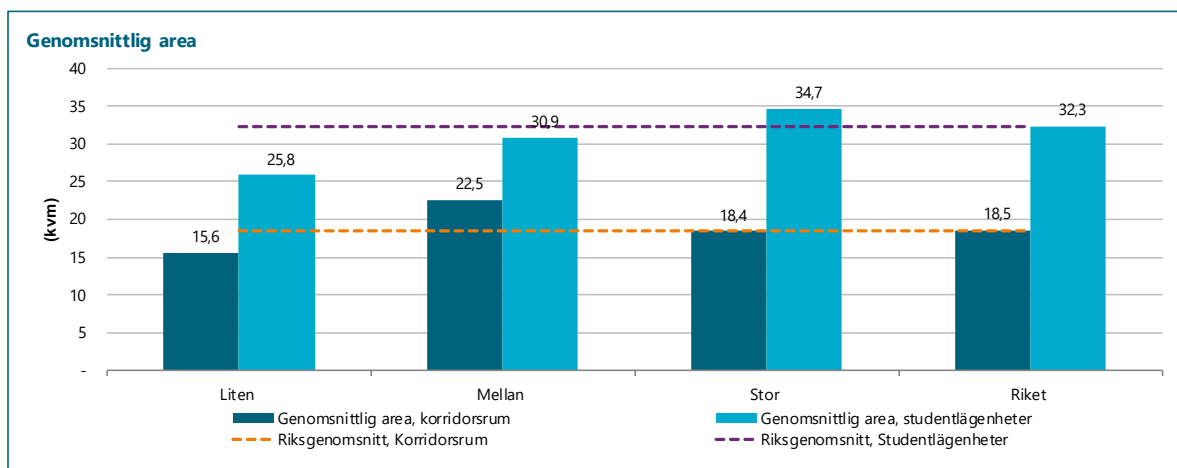
Investeringar

Investeringar i befintligt bestånd	450	kr / kvm
Operativt kassaflöde	577	kr / kvm

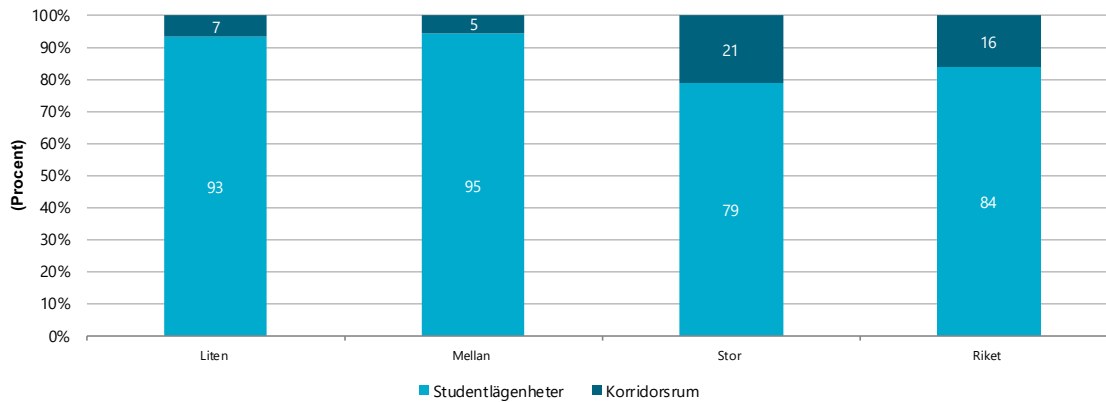
BESTÅNDSINFORMATION



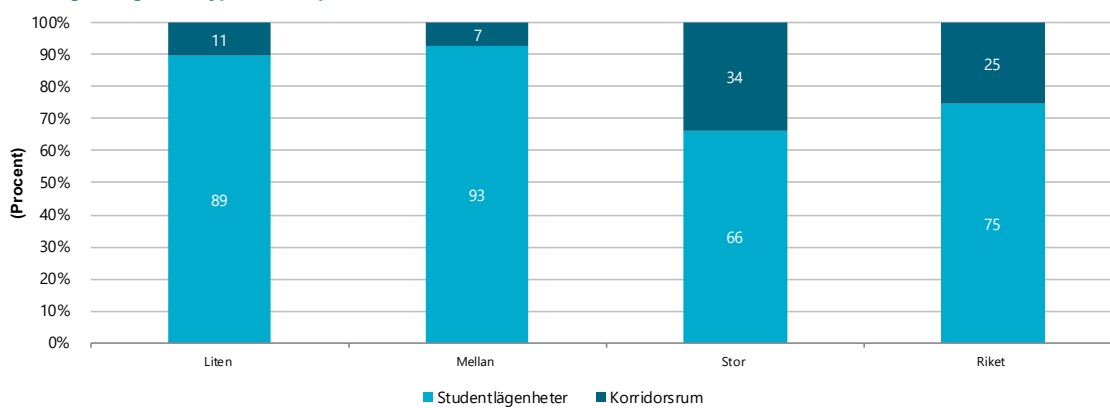
			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Genomsnittlig area, korridorsrum	BOA		15,6	22,5	18,4	18,5
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	BOA		24,2	30,1	25,7	25,9
Genomsnittlig area, studentlägenheter	BOA		25,8	30,9	34,7	32,3
Omflytningsfrekvens, korridorsrum	%		60,0	59,9	58,4	58,6
Omflytningsfrekvens, studentlägenheter	%		47,2	45,9	49,5	47,9
Ägda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal		8 360	11 571	39 795	59 726
Antal inhyrda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal		184	572	2 008	2 764
Korridorsrum vid räkenskapsårets slut	antal		881	854	13 375	15 110
Studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	antal		7 479	10 717	26 482	44 678
Rumsarea korridorsrum vid räkenskapsårets slut	BOA		13 775	19 221	246 405	279 401
Rumsarea studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	BOA		193 314	330 889	919 205	1 443 408
Gemensam area korridorsrum vid räkenskapsårets slut	BOA		7 587	6 526	70 921	85 034
Lokalarea	LOA		13 057	39 632	61 555	114 244



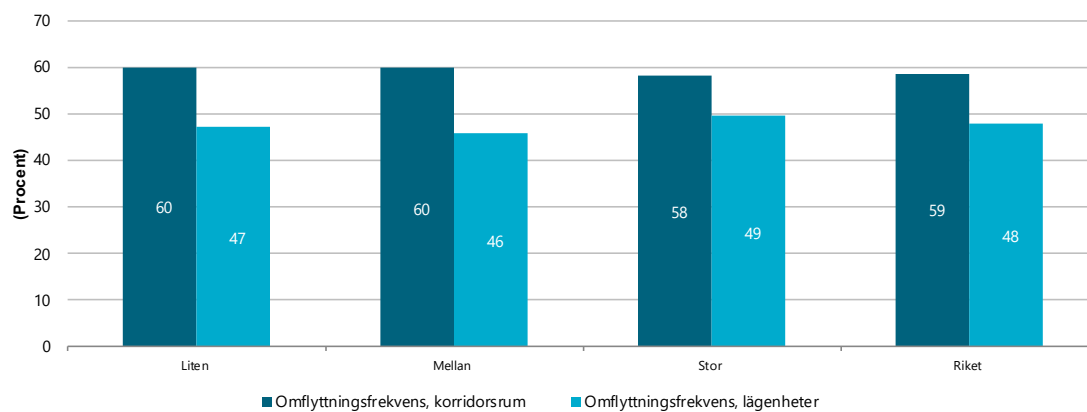
Fördelning av lägenhetstyp (baserat på kvm)



Fördelning av lägenhetstyp (baserat på antal)



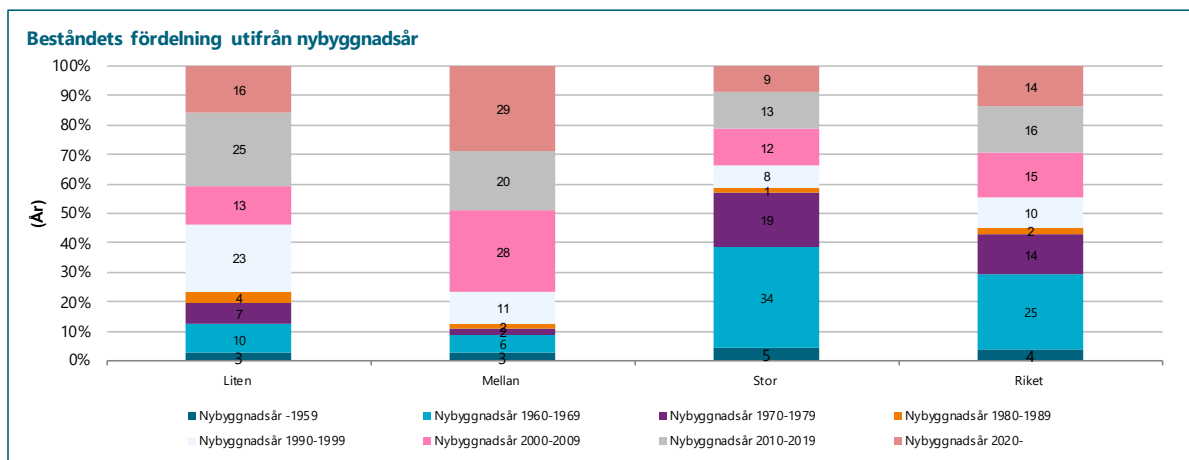
Omflyttningsfrekvens



NYBYGGNADSÅR



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Korridorrum, nybyggnadsår -1959	antal	162	164	770	1 096
Studentlägenheter, nybyggnadsår -1959	antal	49	162	1 049	1 260
Korridorrum, nybyggnadsår 1960-1969	antal	298	38	8 079	8 415
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1960-1969	antal	542	670	5 418	6 630
Korridorrum, nybyggnadsår 1970-1979	antal	34	156	3 275	3 465
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1970-1979	antal	568	78	4 259	4 905
Korridorrum, nybyggnadsår 1980-1989	antal	88	97	64	249
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1980-1989	antal	229	89	522	840
Korridorrum, nybyggnadsår 1990-1999	antal	368	-	440	808
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1990-1999	antal	1 525	1 257	2 640	5 422
Korridorrum, nybyggnadsår 2000-2009	antal	6	48	269	323
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2000-2009	antal	1 080	3 140	4 569	8 789
Korridorrum, nybyggnadsår 2010-2019	antal	6	88	109	203
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2010-2019	antal	2 086	2 254	4 918	9 258
Korridorrum, nybyggnadsår 2020-	antal	-	509	168	677
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2020-	antal	1 319	2 821	3 308	7 448
Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum	år	1978	2001	1970	1973
Genomsnittlig ålder, korridorsrum	år	46	23	54	51
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	år	2003	2008	1993	1998
Genomsnittlig ålder, studentlägenheter	år	21	16	31	26

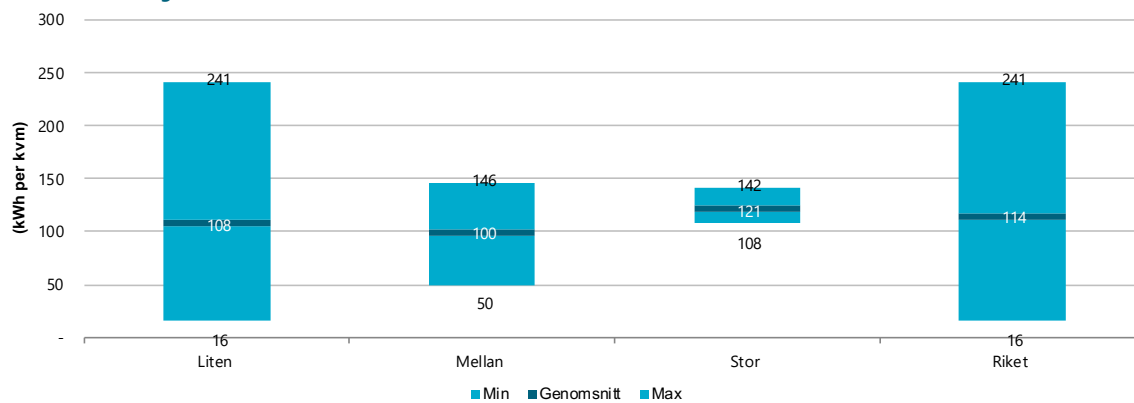


FÖRBRUKNING

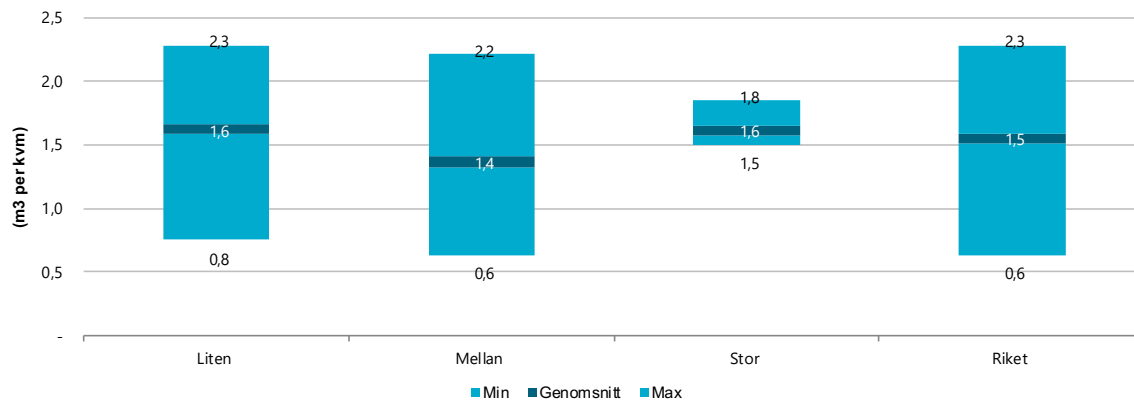


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Genomsnittlig värmeförbrukning	kWh / kvm		107,9	99,6	121,4	114,4
Genomsnittlig vattenförbrukning	m3 / kvm		1,6	1,4	1,6	1,5
Genomsnittlig elförbrukning	kWh / kvm		61,3	50,9	61,3	58,6
Värmekostnad	kr / kWh		-1,1	-0,9	-0,8	-0,9
Vattenkostnad	kr / m3		-36,5	-38,6	-29,4	-31,7
Elkostnad	kr / kWh		-1,9	-1,7	-1,7	-1,7
Max						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		241,5	146,5	141,9	241,5
Vattenförbrukning	m3 / kvm		2,3	2,2	1,8	2,3
Elförbrukning	kWh / kvm		200,0	91,3	99,2	200,0
Min						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		15,6	49,7	108,1	15,6
Vattenförbrukning	m3 / kvm		0,8	0,6	1,5	0,6
Elförbrukning	kWh / kvm		37,3	24,0	40,3	24,0
Genomsnitt						
Värme, Totalförbrukning	kWh		753	5 637	26 303	7 019
Vatten, Totalförbrukning	m3		10	77	302	76
Elektricitet, Totalförbrukning	kWh		384	2 882	10 256	2 663

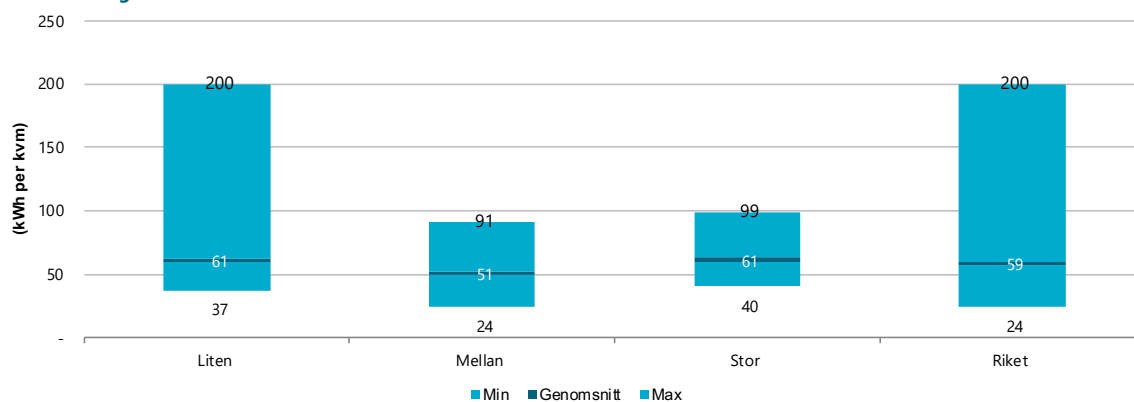
Värmeförbrukning



Vattenförbrukning



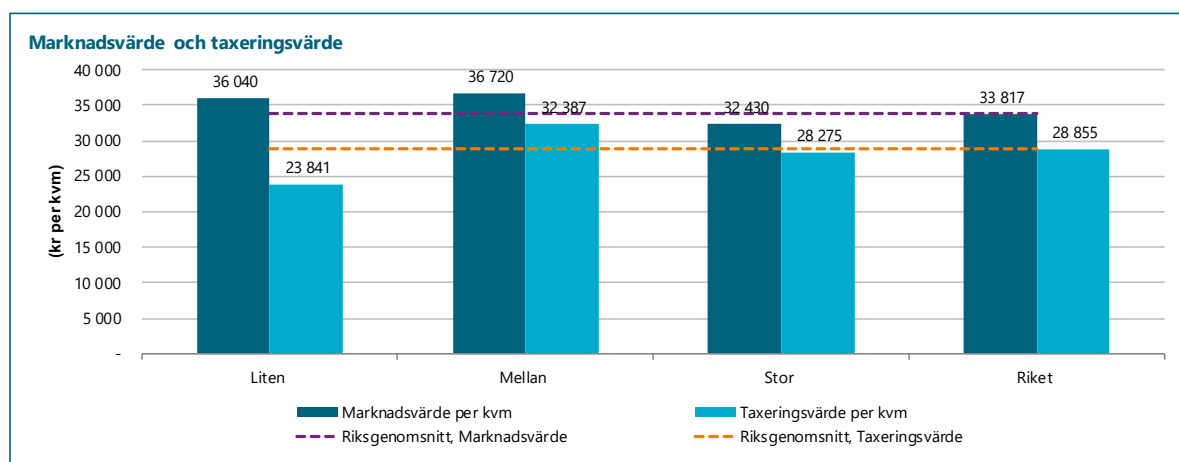
Elförbrukning



MARKNADS- OCH TAXERINGSVÄRDE



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Marknadsvärde	kr / kvm	36 040	36 720	32 430	33 817
Taxeringsvärde	kr / kvm	23 841	32 387	28 275	28 855
Marknadsvärde	mkr	5 294	10 400	31 849	47 543
Genomsnitt		252	2 080	6 370	1 534
Taxeringsvärde	mkr	3 349	10 864	27 561	41 774
Genomsnitt		146	1 811	5 512	1 229

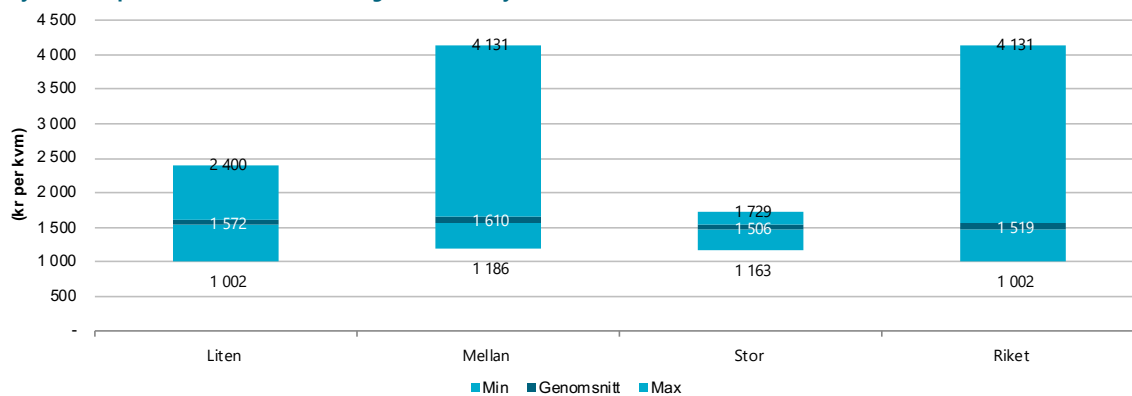


INTÄKTER

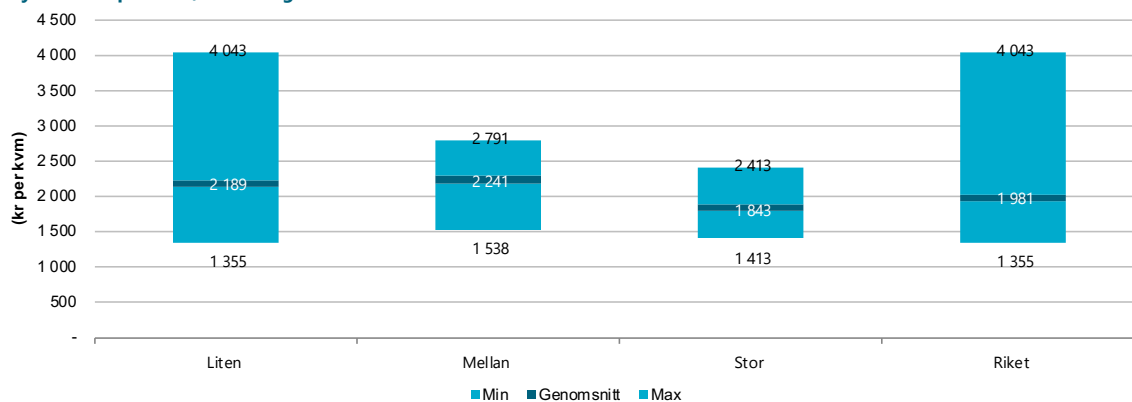


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Hyresintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	kr / kvm		2 437	2 157	2 104	2 124
Hyresintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	kr / kvm		1 572	1 610	1 506	1 519
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		2 189	2 241	1 843	1 981
Hyresintäkt per korridorsrum per månad	kr / kvm		131	134	125	127
Hyresintäkt per studentlägenhet per månad	kr / kvm		182	187	154	165
Max						
Hyresintäkt, korridorsrum	kr / kvm		2 400	4 131	1 729	4 131
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		4 043	2 791	2 413	4 043
Min						
Hyresintäkt, korridorsrum	kr / kvm		1 002	1 186	1 163	1 002
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		1 355	1 538	1 413	1 355
Total hyresintäkt, korridorsrum	tkr		33 576	41 459	518 454	593 489
Genomsnitt			1 244	5 923	74 065	14 475
Total hyresintäkt, studentlägenheter	tkr		423 215	741 676	1 694 344	2 859 235
Genomsnitt			15 115	105 954	242 049	68 077
Total hyresintäkt, lokaler	tkr		20 065	29 033	81 500	130 598
Genomsnitt			743	4 148	13 583	3 265
Summa intäkter			476 856	812 168	2 294 298	3 583 322

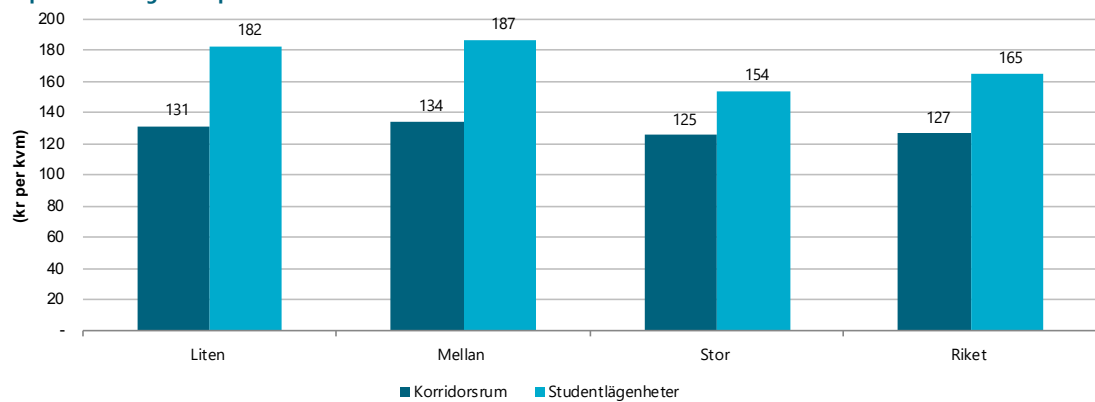
Hyresintäkt per kvm, korridorsrum (inkl gemensamma ytor)



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	-112	-86	-99	-97
Värmekostnad	kr / kvm	-123	-93	-106	-105
Vattenkostnad	kr / kvm	-56	-53	-44	-48
Sophämtning	kr / kvm	-61	-46	-30	-38
Bredband	kr / kvm	-44	-4	-29	-27
Fastighetsskötsel	kr / kvm	-150	-127	-176	-160
Bevakning	kr / kvm	-3	-12	-7	-8
Försäkringar	kr / kvm	-12	-11	-7	-9
Fastighetsadministration	kr / kvm	-106	-56	-120	-102
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-43	-34	-45	-42
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-6	-21	-19	-18
Reparationer	kr / kvm	-73	-77	-57	-64
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-92	-123	-116	-115
Max					
Elkostnad	kr / kvm	-412	-127	-111	-412
Värmekostnad	kr / kvm	-265	-118	-116	-265
Vattenkostnad	kr / kvm	-184	-83	-59	-184
Sophämtning	kr / kvm	-118	-64	-37	-118
Bredband	kr / kvm	-203	-19	-41	-203
Fastighetsskötsel	kr / kvm	-581	-216	-210	-581
Bevakning	kr / kvm	-11	-19	-12	-19
Försäkringar	kr / kvm	-85	-20	-10	-85
Fastighetsadministration	kr / kvm	-256	-110	-176	-256
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-84	-55	-65	-84
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-135	-60	-35	-135
Reparationer	kr / kvm	-198	-158	-87	-198
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-234	-247	-295	-295
Min					
Elkostnad	kr / kvm	-72	-48	-86	-48
Värmekostnad	kr / kvm	2	-52	-86	2
Vattenkostnad	kr / kvm	-6	-23	-30	-6
Sophämtning	kr / kvm	-23	-30	-27	-23
Bredband	kr / kvm	197	-	-13	197
Fastighetsskötsel	kr / kvm	-45	-84	-122	-45
Bevakning	kr / kvm	-	-3	-3	-
Försäkringar	kr / kvm	-	-6	-6	-
Fastighetsadministration	kr / kvm	-10	-14	-78	-10
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-	-6	-25	-
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-	-	-	-
Reparationer	kr / kvm	-	-4	-30	-
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-	-9	-7	-
El	tkr	-23 615	-34 125	-121 001	-178 741
Genomsnitt		-875	-4 875	-17 286	-4 360
Värme	tkr	-25 877	-36 657	-150 470	-213 004
Genomsnitt		-958	-5 237	-21 496	-5 195
Vatten	tkr	-11 881	-20 949	-62 139	-94 970
Genomsnitt		-440	-2 993	-8 877	-2 316
Sophämtning	tkr	-12 072	-15 607	-41 982	-69 661
Genomsnitt		-464	-2 601	-5 997	-1 786
Bredband	tkr	-8 571	-710	-32 799	-42 081
Genomsnitt		-330	-178	-4 686	-1 137
Fastighetsskötsel inkl. städning	tkr	-31 662	-50 423	-211 763	-293 848
Genomsnitt		-1 173	-7 203	-30 252	-7 167
Försäkringar	tkr	-2 301	-3 592	-9 842	-15 734
Genomsnitt		-88	-599	-1 406	-403
Fastighetsadministration	tkr	-16 368	-22 279	-157 366	-196 012
Genomsnitt		-712	-3 183	-22 481	-5 298
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	tkr	-8 539	-13 499	-56 814	-78 852
Genomsnitt		-328	-1 928	-8 116	-1 971
Tomträttsavgäld	tkr	-1 015	-8 278	-16 444	-25 738
Genomsnitt		-42	-1 183	-2 741	-696

KOSTNADER



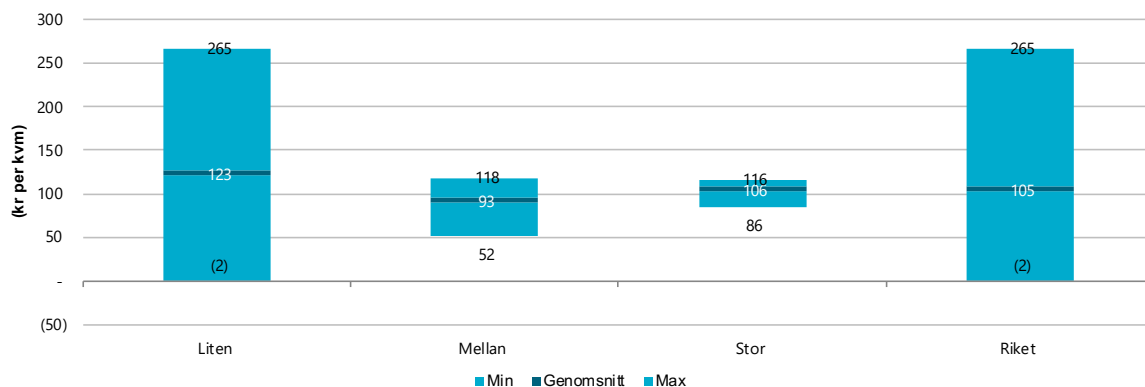
KOSTNADER (2/2)

Storlekskategori

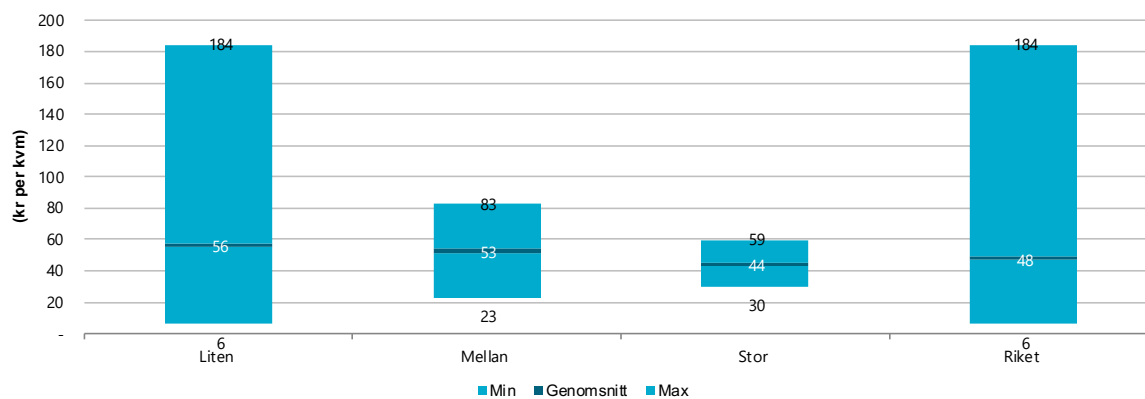
Riket

		Liten	Mellan	Stor	Riket
Reparationer	tkr	-15 434	-30 384	-94 150	-139 968
Genomsnitt		-572	-4 341	-13 450	-3 414
Kostnadsfört underhåll	tkr	-16 641	-48 848	-135 062	-200 552
Genomsnitt		-666	-6 978	-19 295	-5 142
Central administration	tkr	-5 848	-36 647	-131 744	-174 239
Genomsnitt		-278	-7 329	-21 957	-5 445
Avskrivningar	tkr	-98 779	-214 913	-372 328	-686 020
Genomsnitt		-3 799	-30 702	-74 466	-18 053

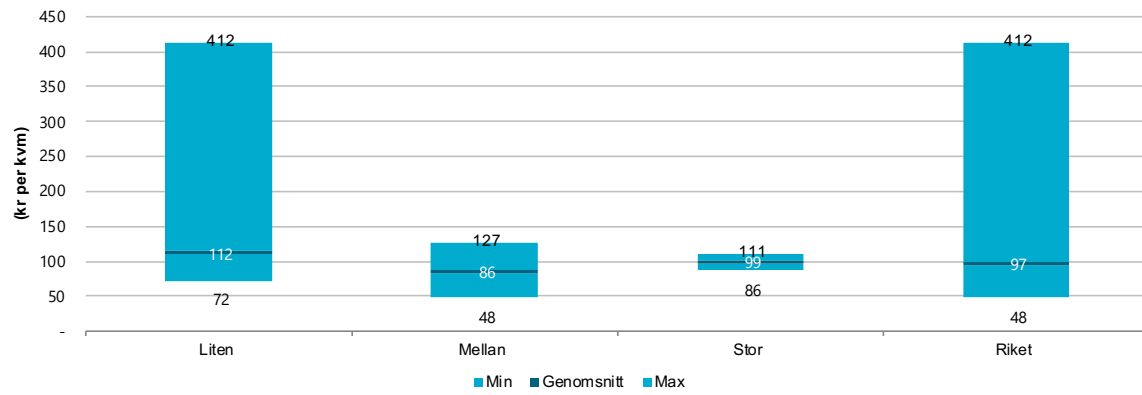
Värmekostnad



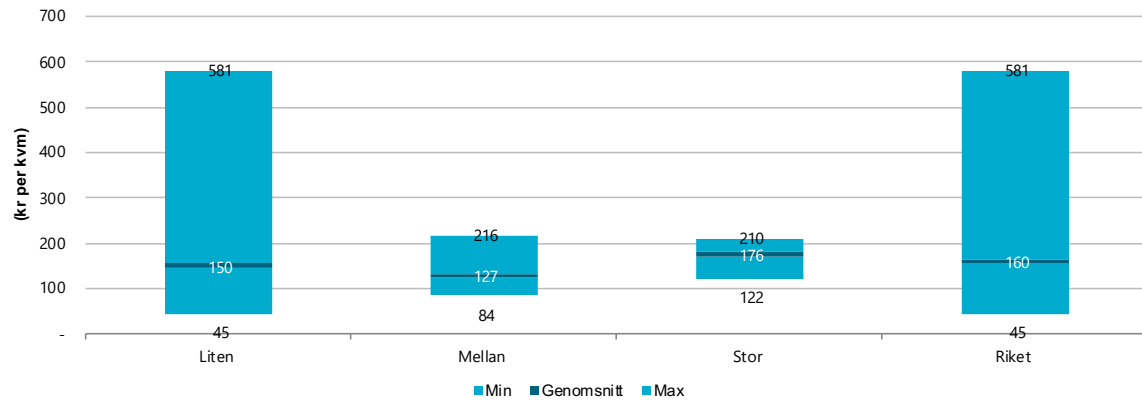
Vattenkostnad



Elkostnad



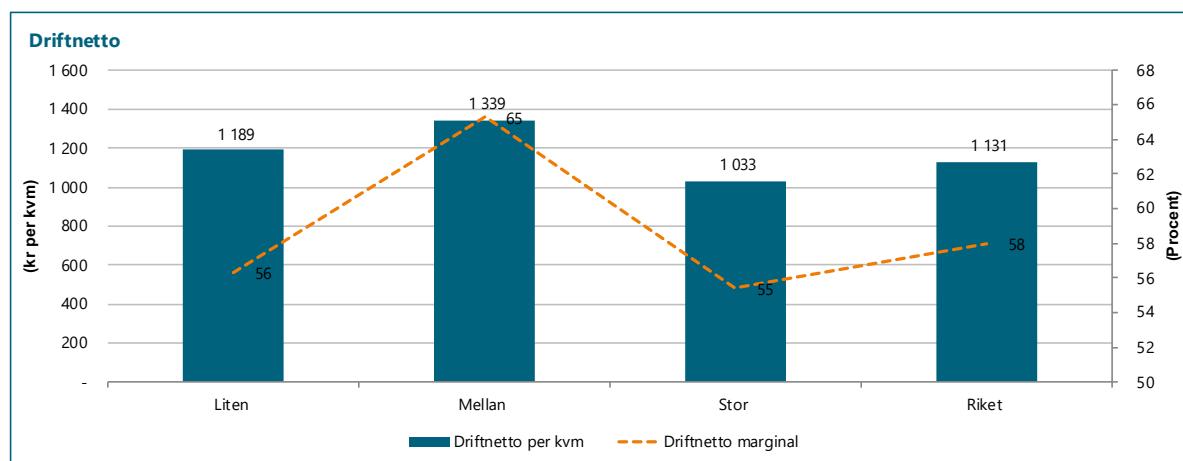
Fastighetsskötsel



RESULTATBERÄKNINGAR



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Driftnetto	kr / kvm	1 189	1 339	1 033	1 131
Driftnettomarginal	%	56	65	55	58
Räntetäckningsgrad	ggr	1,3	1,4	2,1	1,8
Genomsnittligt driftnetto	tkr	9 671	75 774	180 332	49 132
Genomsnittligt resultat före finansiella poster	tkr	3 976	42 499	99 983	28 386
Genomsnittligt resultat före dispositioner och skatt	tkr	2 992	13 360	-17 932	-966

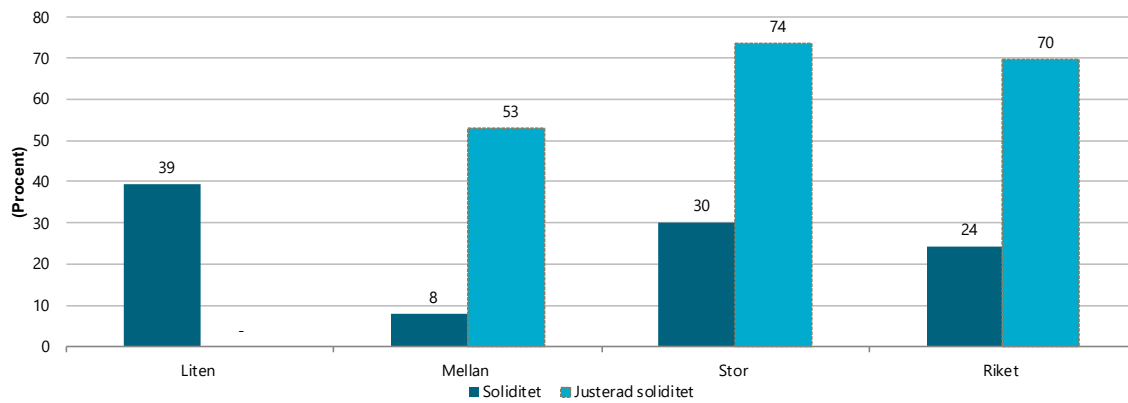


BALANSRÄKNING

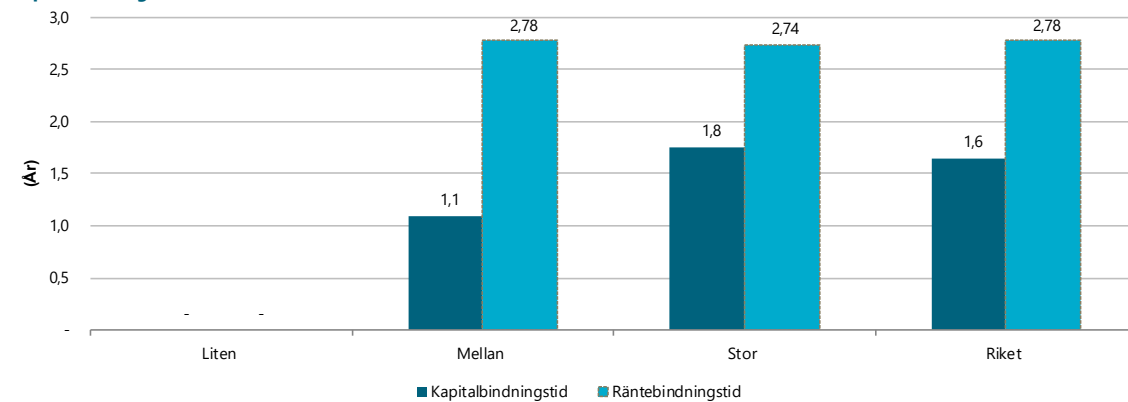


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	%		3,4	3,3	3,0	3,1
Soliditet	%		39,3	8,0	30,0	24,4
Justerad soliditet	%			52,9	73,7	69,6
Kapitalbindningstid	år			1,1	1,8	1,6
Räntebindningstid	år			2,8	2,7	2,8
Genomsnittlig ränta	%				3,1	3,0
Hyresjustering	%		4,1	3,5	4,0	3,9
Bokfört restvärde	mkr		1 289	6 897	11 419	19 606
Eget kapital	mkr		228	376	3 686	4 290
Balansomslutning	mkr		574	4 720	12 281	17 574
Justerade värden baserat på marknadsvärde						
Justerat eget kapital	mkr			3 870	24 116	28 648
Justerad balansomslutning	mkr			7 316	32 711	40 586

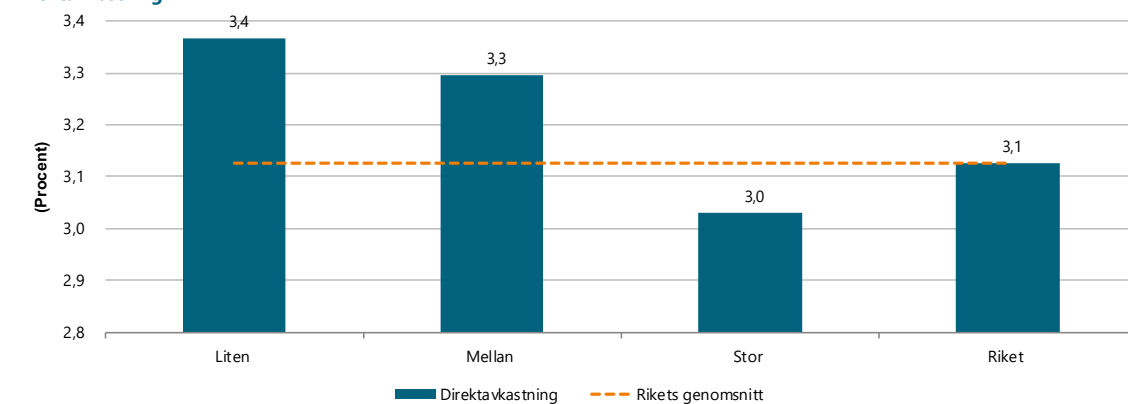
Soliditet



Kapitalbindningstid



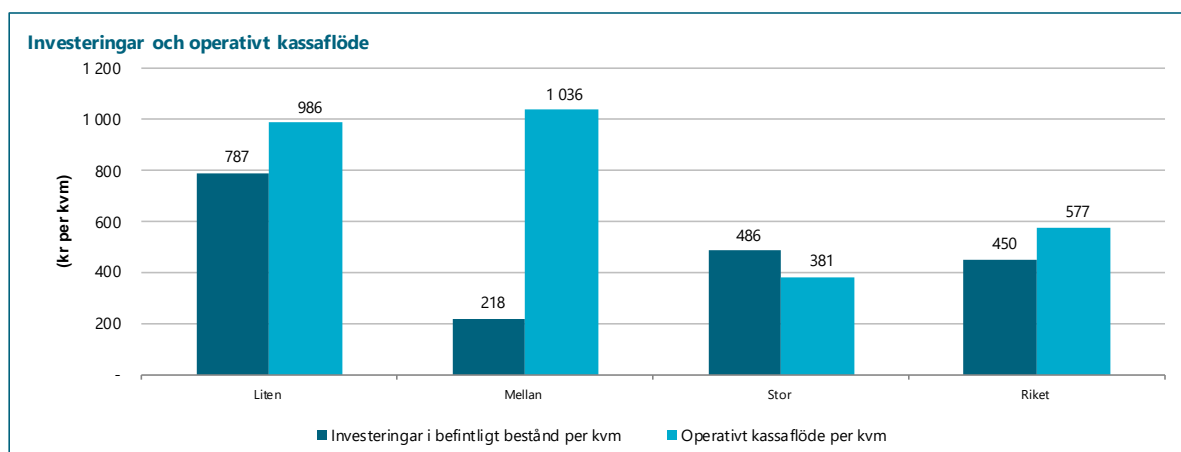
Direktavkastning



INVESTERINGAR OCH OPERATIVT KASSAFLÖDE



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Investeringar i befintligt bestånd	kr / kvm		787	218	486	450
Operativt kassaflöde	kr / kvm		986	1 036	381	577
Investeringar i befintligt bestånd	mkr		146,2	86,4	566,3	798,9
Genomsnitt			5,8	12,3	94,4	21,0
Investeringar i nyproduktion	mkr		-	1 048,3	367,2	1 415,4
Genomsnitt			-	149,8	61,2	38,3
Operativt kassaflöde	mkr		102,2	269,8	391,5	763,5
Genomsnitt			4,9	54,0	65,2	23,9



LISTA ÖVER MEDVERKANDE



Bolag	Kommun	Ägarkategori
AB Stockholmshem	Stockholm	Kommunalt bolag
AF Bostäder	Lund	Stiftelse
Akademiska hus	Flera	Övrigt
Bostads AB Mimer	Västerås	Kommunalt bolag
ByggVesta	Flera	Privat bolag
Campus X Bostäder AB	Umeå	Privat bolag
Chalmers Studenthem	Göteborg	Stiftelse
Heimstaden	Flera	Privat bolag
HIFAB	Halmstad	Kommunalt bolag
Huge Bostäder	Huddinge	Kommunalt bolag
K2A STH i Gävle AB	Gävle	Privat bolag
K2A STH i Kiruna AB	Kiruna	Privat bolag
K2A STH i Lund AB	Lund	Privat bolag
K2A STH i Lund 2 AB	Lund	Privat bolag
K2A STH i Gävle 2 AB	Gävle	Privat bolag
K2A STH i Gävle 3 AB	Gävle	Privat bolag
K2A STH i Järfälla AB	Järfälla	Privat bolag
K2A STH i Karlstad 2 AB	Karlstad	Privat bolag
K2A STH i Karlstad 3 AB	Karlstad	Privat bolag
K2A STH i Karlstad AB	Karlstad	Privat bolag
K2A STH i Sundsvall 2 AB	Sundsvall	Privat bolag
K2A STH i Sundsvall 3 AB	Sundsvall	Privat bolag
K2A STH i Umeå AB	Umeå	Privat bolag
K2A STH i Visby 2 AB	Gotland	Privat bolag
K2A STH i Visby AB	Gotland	Privat bolag
K2A STH i Växjö AB	Växjö	Privat bolag
K2A STH i Örebro 2 AB	Örebro	Privat bolag
K2A STH i Vällingby AB	Stockholm	Privat bolag
K2A STH i Örebro AB	Örebro	Privat bolag
Kopparstaden	Falun	Kommunalt bolag
LAURENTII STIFTELSEN	Lund	Stiftelse
SBS	Flera	Privat bolag
SGS	Göteborg	Stiftelse
SSSB	Stockholm	Stiftelse
Stift. Snerikes	Uppsala	Stiftelse
Stift. V-Dala	Uppsala	Stiftelse
Studentbo	Norrköping	Kommunalt bolag
Studentbostäder i Linköping	Linköping	Kommunalt bolag
Svenska Bostäder	Stockholm	Kommunalt bolag
Uppsalahem Studentstaden	Uppsala	Kommunalt bolag
Vidingehem	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
Norrboten	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 analysen 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
Räntetäckningsgrad	Beräknas som: (Resultat före finansiella poster + Ränteintäkter) / Räntekostnader