

NYCKELTALSRAPPORT 2025

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 27 företag, motsvarande 73 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 2025 men avser helåret 2024. 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, 2024

Riket

Beståndsinformation

Genomsnittlig area, korridorsrum	18,7	BOA
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	25,9	BOA
Genomsnittlig area, studentlägenheter	30,7	BOA
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	54,2	%
Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter	44,8	%
Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum	1974	år
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	2001	år

Förbrukning

Genomsnittlig värmeförbrukning	107,0	kWh / kvm
Genomsnittlig vattenförbrukning	1,5	m3 / kvm
Genomsnittlig elförbrukning	51,1	kWh / kvm
Värmekostnad	-0,9	kr / kWh
Vattenkostnad	-37,4	kr / m3
Elkostnad	-1,8	kr / kWh

Marknadsvärde

Marknadsvärde	34 645	kr / kvm
Taxeringsvärde	30 220	kr / kvm

Intäkter

Hysesintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	2 236	kr / kvm
Hysesintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	1 601	kr / kvm
Hysesintäkt, studentlägenheter	2 145	kr / kvm

Kostnader

Elkostnad	-97	kr / kvm
Värmekostnad	-113	kr / kvm
Vattenkostnad	-54	kr / kvm
Fastighetsskötsel	-154	kr / kvm
Reparationer	-75	kr / kvm
Kostnadsfört underhåll	-132	kr / kvm

Resultat

Driftnetto	1 153	kr / kvm
Driftnettomarginal	57,7	%
Räntetäckningsgrad	1,7	ggr

Balansräkning

Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	3,2	%
Soliditet	23,1	%
Justerad soliditet	70,3	%
Kapitalbindningstid	1,4	år
Räntebindningstid	2,7	år
Genomsnittlig ränta	2,6	%
Hysesjustering	4,6	%

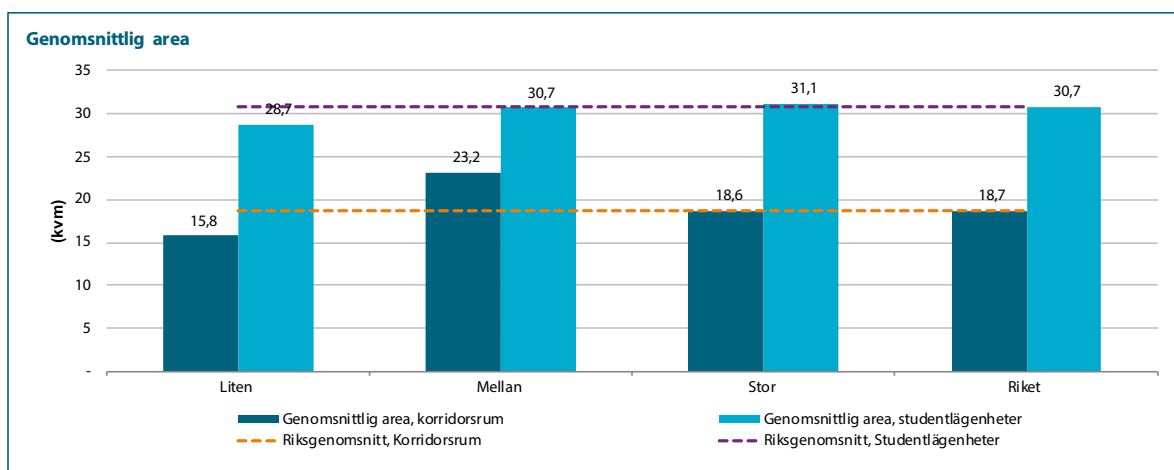
Investeringar

Investeringar i befintligt bestånd	237	kr / kvm
Operativt kassaflöde	778	kr / kvm

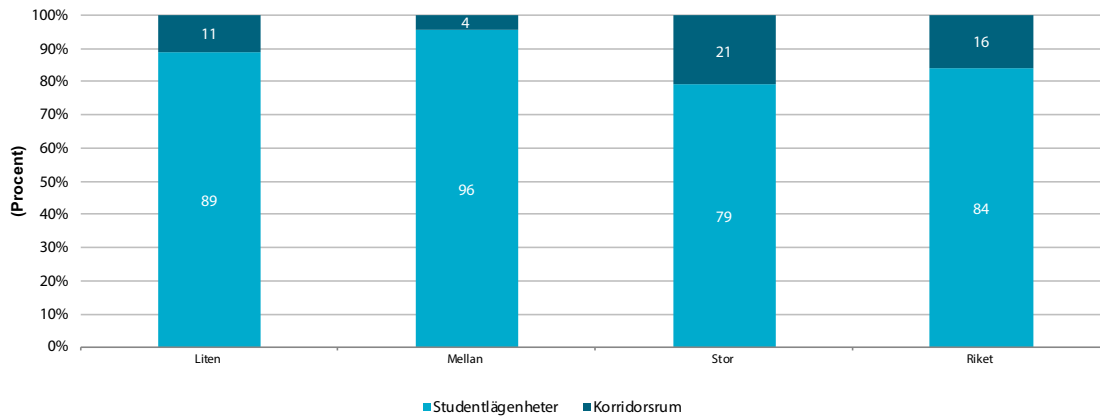
BESTÅNDSINFORMATION



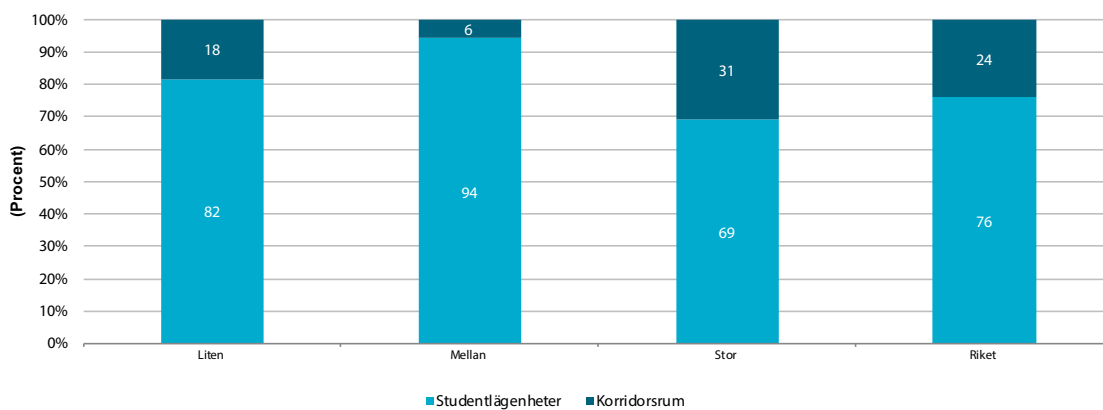
			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Genomsnittlig area, korridorsrum	BOA		15,8	23,2	18,6	18,7
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	BOA		23,8	32,6	25,7	25,9
Genomsnittlig area, studentlägenheter	BOA		28,7	30,7	31,1	30,7
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	%		57,4	68,4	52,9	54,2
Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter	%		44,6	42,6	47,2	44,8
Ägda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal		5 495	13 150	39 723	58 368
Antal inhyrda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal		160	360	2 000	2 520
Korridorum vid räkenskapsårets slut	antal		1 036	741	12 159	13 936
Studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	antal		4 619	12 675	27 430	44 724
Rumsarea korridorum vid räkenskapsårets slut	BOA		16 360	17 159	226 744	260 263
Rumsarea studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	BOA		132 566	388 636	853 434	1 374 636
Gemensam area korridorum vid räkenskapsårets slut	BOA		8 315	6 975	70 921	86 211
Lokalarea	LOA		8 766	61 655	47 541	117 962



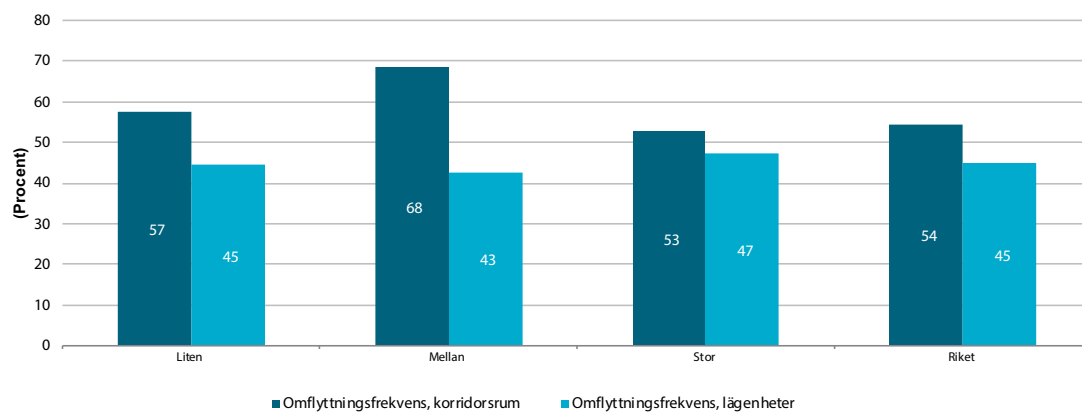
Fördelning av lägenhetstyp (baserat på kvm)



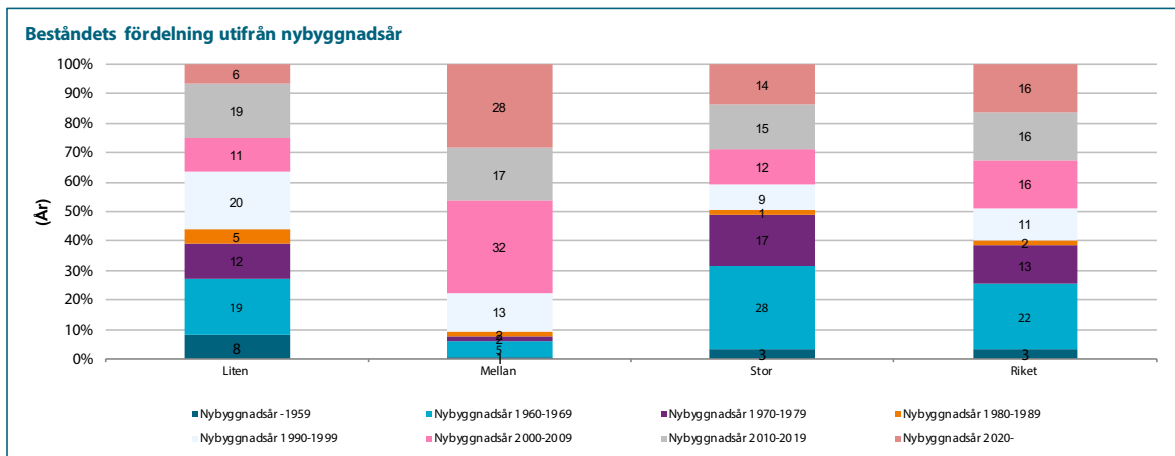
Fördelning av lägenhetstyp (baserat på antal)



Omflyttningsfrekvens



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Korridorrum, nybyggnadsår - 1959	antal		278	-	500	778
Studentlägenheter, nybyggnadsår - 1959	antal		176	94	853	1 123
Korridorrum, nybyggnadsår 1960-1969	antal		298	-	7 362	7 660
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1960-1969	antal		789	691	3 899	5 379
Korridorrum, nybyggnadsår 1970-1979	antal		73	156	3 275	3 504
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1970-1979	antal		602	78	3 509	4 189
Korridorrum, nybyggnadsår 1980-1989	antal		88	116	64	268
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1980-1989	antal		171	109	522	802
Korridorrum, nybyggnadsår 1990-1999	antal		351	254	488	1 093
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1990-1999	antal		760	1 498	3 044	5 302
Korridorrum, nybyggnadsår 2000-2009	antal		-	-	181	181
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2000-2009	antal		642	4 255	4 553	9 450
Korridorrum, nybyggnadsår 2010-2019	antal		157	75	61	293
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2010-2019	antal		908	2 266	5 978	9 152
Korridorrum, nybyggnadsår 2020-	antal		-	519	28	547
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2020-	antal		362	3 303	5 406	9 071
Genomsnittligt byggnadsår, korridorrum	år		1980	2006	1970	1974
Genomsnittlig ålder, korridorrum	år		45	19	55	51
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	år		1993	2008	1999	2001
Genomsnittlig ålder, studentlägenheter	år		32	17	26	24

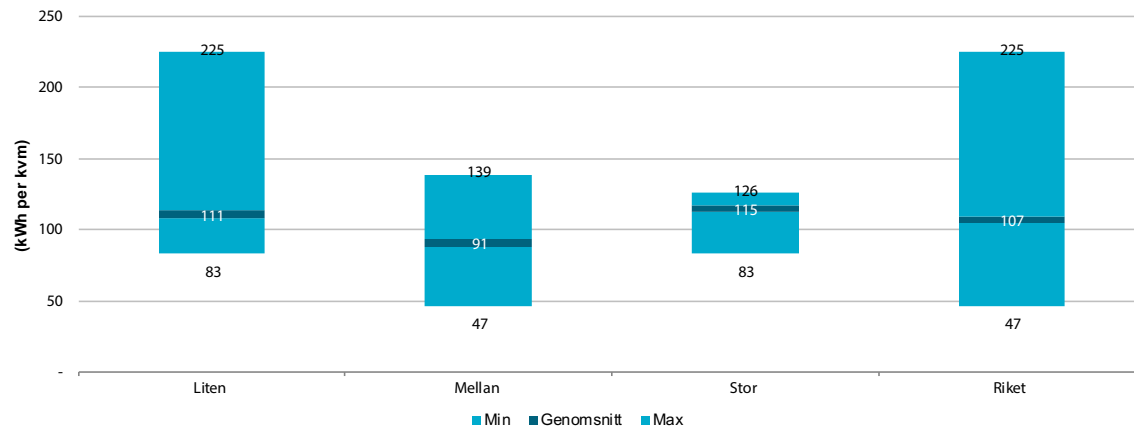


FÖRBRUKNING

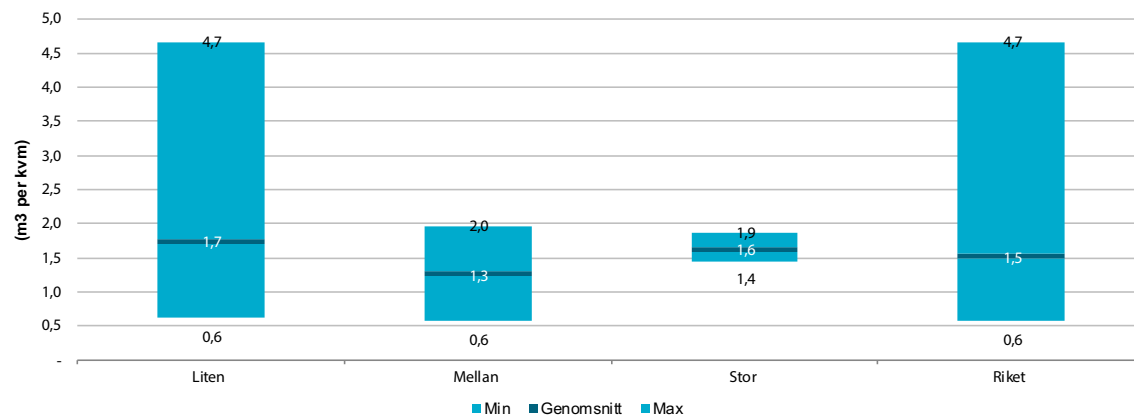


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Genomsnittlig värmeförbrukning	kWh / kvm		110,9	91,0	115,0	107,0
Genomsnittlig vattenförbrukning	m3 / kvm		1,7	1,3	1,6	1,5
Genomsnittlig elförbrukning	kWh / kvm		49,4	41,5	56,3	51,1
Värmekostnad	kr / kWh		-1,2	-1,1	-0,9	-0,9
Vattenkostnad	kr / m3		-30,8	-45,2	-35,6	-37,4
Elkostnad	kr / kWh		-1,8	-1,9	-1,7	-1,8
Max						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		224,9	138,8	125,8	224,9
Vattenförbrukning	m3 / kvm		4,7	2,0	1,9	4,7
Elförbrukning	kWh / kvm		72,5	72,9	69,2	72,9
Min						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		83,1	46,8	83,2	46,8
Vattenförbrukning	m3 / kvm		0,6	0,6	1,4	0,6
Elförbrukning	kWh / kvm		31,8	19,9	41,1	19,9
Genomsnitt						
Värme, Totalförbrukning	kWh		1 485	5 394	23 020	9 758
Vatten, Totalförbrukning	m3		23	75	288	126
Elektricitet, Totalförbrukning	kWh		661	2 462	10 772	4 533

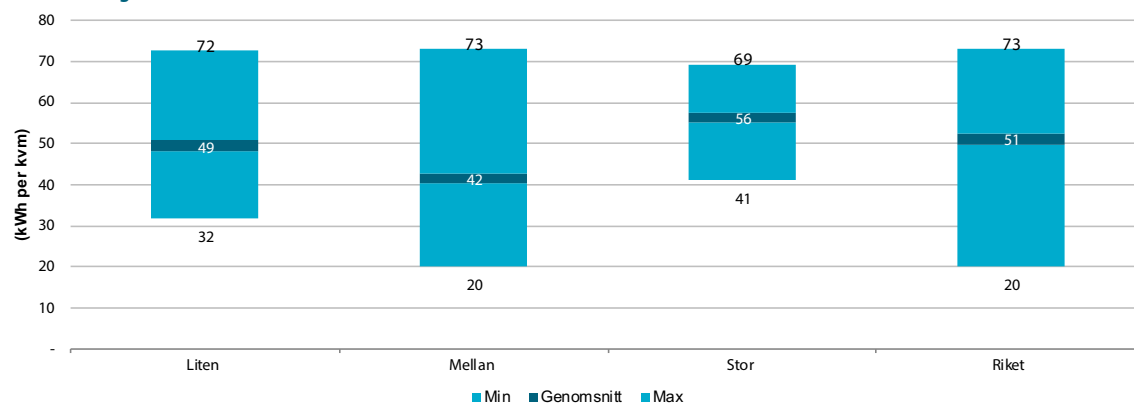
Värmeförbrukning



Vattenförbrukning



Elförbrukning

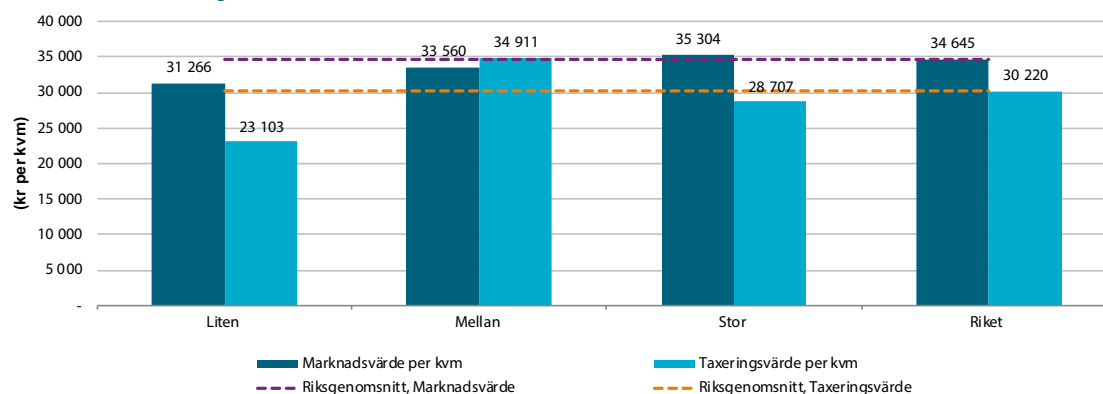


MARKNADS- OCH TAXERINGSVÄRDE



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Marknadsvärde	kr / kvm		31 266	33 560	35 304	34 645
Taxeringsvärde	kr / kvm		23 103	34 911	28 707	30 220
Marknadsvärde	mkr		2 142	11 485	38 256	51 883
Genomsnitt			535	1 914	6 376	3 243
Taxeringsvärde	mkr		1 739	14 294	26 275	42 308
Genomsnitt			248	2 042	5 255	2 227

Marknadsvärde och taxeringsvärde

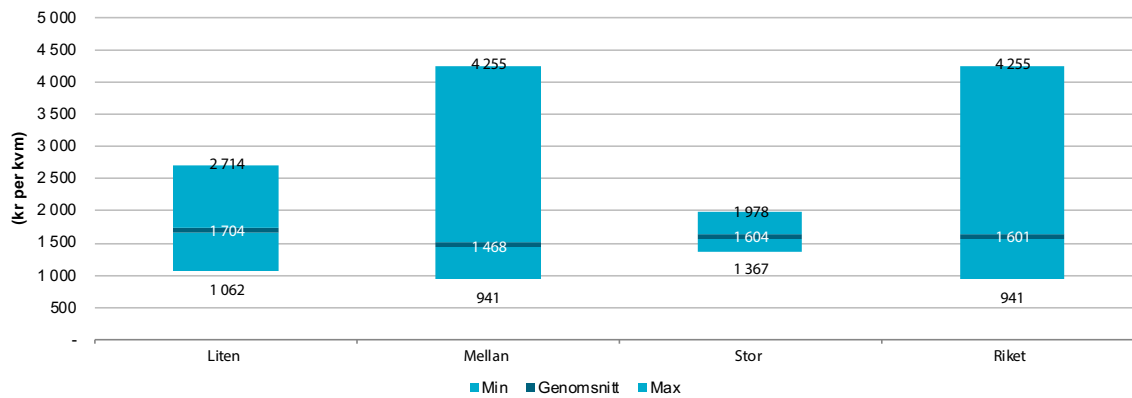


INTÄKTER

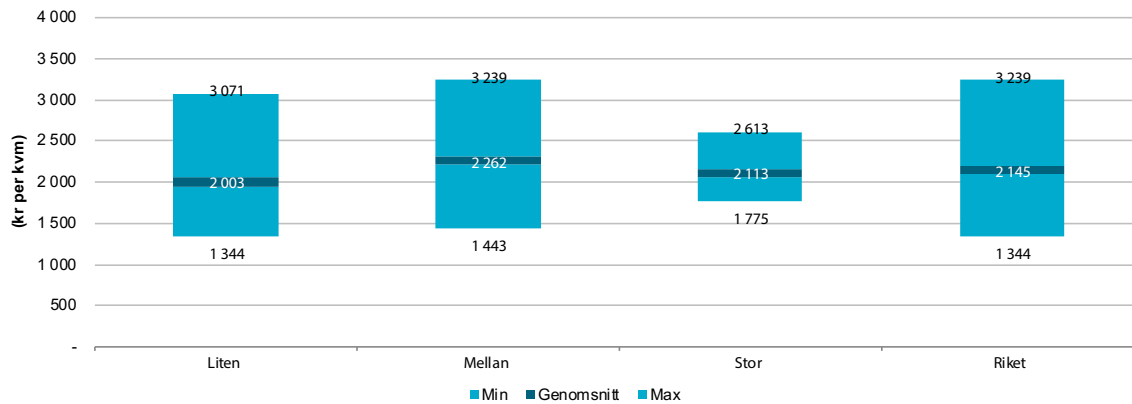


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Hyresintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	kr / kvm		2 570	2 065	2 225	2 236
Hyresintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	kr / kvm		1 704	1 468	1 604	1 601
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		2 003	2 262	2 113	2 145
Hyresintäkt per korridorsrum per månad	kr / kvm		142	122	134	133
Hyresintäkt per studentlägenhet per månad	kr / kvm		167	189	176	179
Max						
Hyresintäkt, korridorsrum	kr / kvm		2 714	4 255	1 978	4 255
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		3 071	3 239	2 613	3 239
Min						
Hyresintäkt, korridorsrum	kr / kvm		1 062	941	1 367	941
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		1 344	1 443	1 775	1 344
Total hyresintäkt, korridorsrum	tkr		42 040	35 426	504 526	581 992
Genomsnitt			4 204	4 428	72 075	23 280
Total hyresintäkt, studentlägenheter	tkr		265 561	879 286	1 803 112	2 947 959
Genomsnitt			22 130	109 911	257 587	109 184
Total hyresintäkt, lokaler	tkr		9 430	40 873	86 811	137 114
Genomsnitt			943	5 109	17 362	5 961
Summa intäkter			317 031	955 584	2 394 449	3 667 065

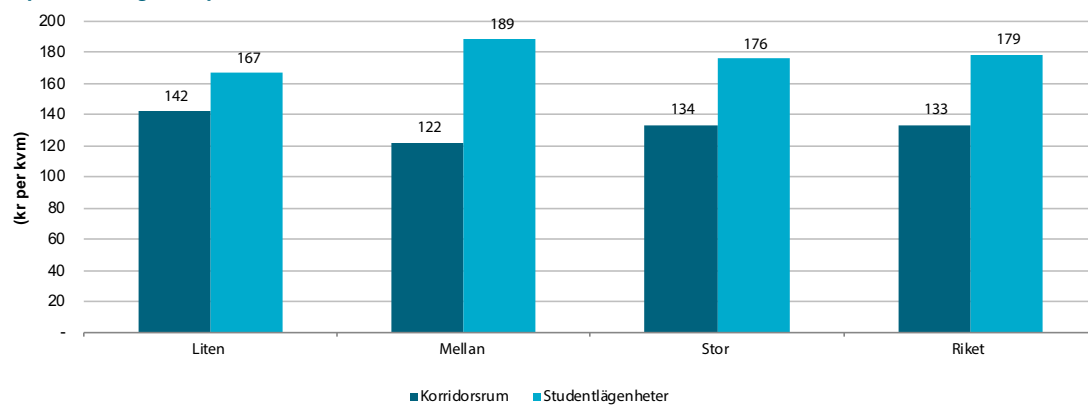
Hyresintäkt per kvm, korridorsrum (inkl gemensamma ytor)



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	-87	-79	-108	-97
Värmekostnad	kr / kvm	-142	-99	-116	-113
Vattenkostnad	kr / kvm	-60	-57	-52	-54
Sophämtning	kr / kvm	-57	-44	-29	-36
Bredband	kr / kvm	-34	-2	-29	-24
Fastighetskötsel	kr / kvm	-94	-110	-186	-154
Bevakning	kr / kvm	-7	-10	-7	-8
Försäkringar	kr / kvm	-16	-9	-8	-9
Fastighetsadministration	kr / kvm	-131	-76	-124	-110
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-47	-28	-44	-39
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-5	-27	-21	-22
Reparationer	kr / kvm	-80	-83	-70	-75
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-127	-134	-131	-132

Max					
Elkostnad	kr / kvm	-132	-121	-130	-132
Värmekostnad	kr / kvm	-267	-142	-121	-267
Vattenkostnad	kr / kvm	-134	-89	-79	-134
Sophämtning	kr / kvm	-104	-72	-62	-104
Bredband	kr / kvm	-198	-5	-43	-198
Fastighetskötsel	kr / kvm	-461	-225	-248	-461
Bevakning	kr / kvm	-15	-18	-12	-18
Försäkringar	kr / kvm	-39	-15	-11	-39
Fastighetsadministration	kr / kvm	-274	-118	-162	-274
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-77	-45	-60	-77
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-119	-65	-36	-119
Reparationer	kr / kvm	-180	-178	-111	-180
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-367	-320	-305	-367

Min					
Elkostnad	kr / kvm	-39	-59	-88	-39
Värmekostnad	kr / kvm	-77	-51	-94	-51
Vattenkostnad	kr / kvm	-31	-26	-35	-26
Sophämtning	kr / kvm	-27	-29	-11	-11
Bredband	kr / kvm	-6	-	-13	-
Fastighetskötsel	kr / kvm	-30	-72	-107	-30
Bevakning	kr / kvm	-	-	-0	-
Försäkringar	kr / kvm	-5	-5	-5	-5
Fastighetsadministration	kr / kvm	-26	-16	-77	-16
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-	-6	-23	-
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-	-	-	-
Reparationer	kr / kvm	-	-45	-43	-
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-21	-13	-26	-13

El	tkr	-12 598	-37 325	-130 447	-180 370
Genomsnitt		-1 145	-4 666	-18 635	-6 937
Värme	tkr	-20 682	-46 950	-142 566	-210 198
Genomsnitt		-1 880	-5 869	-20 367	-8 085
Vatten	tkr	-8 750	-27 084	-71 788	-107 622
Genomsnitt		-795	-3 386	-10 255	-4 139
Sophämtning	tkr	-7 699	-17 938	-38 791	-64 428
Genomsnitt		-770	-2 563	-5 542	-2 685
Bredband	tkr	-4 351	-740	-37 079	-42 169
Genomsnitt		-435	-148	-5 297	-1 917
Fastighetskötsel inkl. städning	tkr	-13 633	-52 361	-214 492	-280 486
Genomsnitt		-1 239	-6 545	-30 642	-10 788
Försäkringar	tkr	-1 815	-3 871	-9 626	-15 312
Genomsnitt		-202	-553	-1 375	-666
Fastighetsadministration	tkr	-11 670	-33 215	-147 784	-192 669
Genomsnitt		-1 667	-4 745	-21 112	-9 175
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	tkr	-6 261	-13 155	-50 413	-69 829
Genomsnitt		-626	-1 644	-7 202	-2 793
Tomträttsavgäld	tkr	-388	-12 608	-18 156	-31 152
Genomsnitt		-65	-1 576	-3 026	-1 558

KOSTNADER



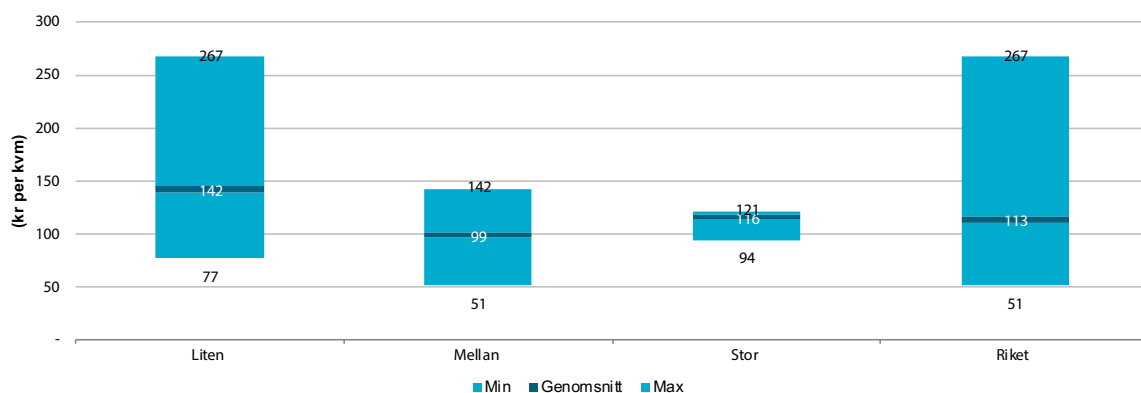
KOSTNADER (2/2)

Storlekskategori

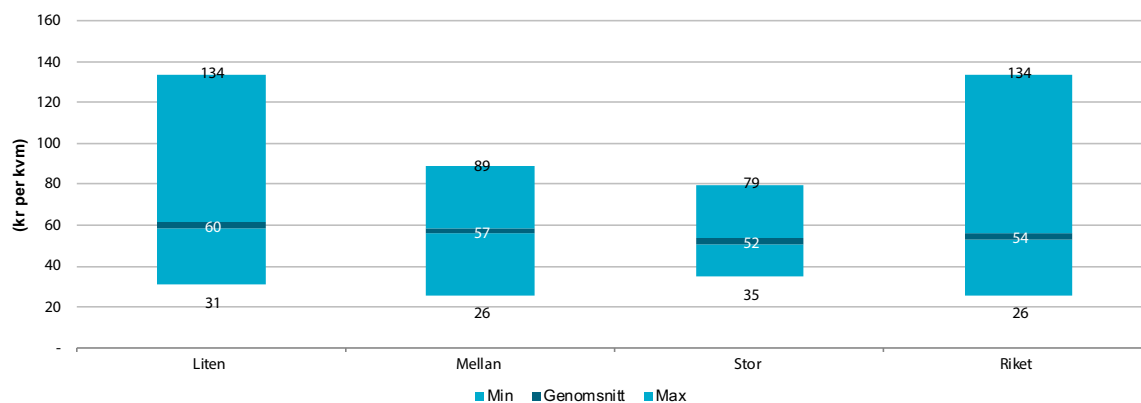
Riket

		Liten	Mellan	Stor	Riket
Reparationer	tkr	-11 649	-39 208	-97 600	-148 457
Genomsnitt		-1 059	-4 901	-13 943	-5 710
Kostnadsfört underhåll	tkr	-16 273	-63 705	-123 140	-203 118
Genomsnitt		-1 627	-7 963	-17 591	-8 125
Central administration	tkr	-5 036	-36 121	-140 184	-181 341
Genomsnitt		-839	-7 224	-23 364	-10 667
Avskrivningar	tkr	-69 305	-239 347	-362 732	-671 384
Genomsnitt		-6 931	-29 918	-60 455	-27 974

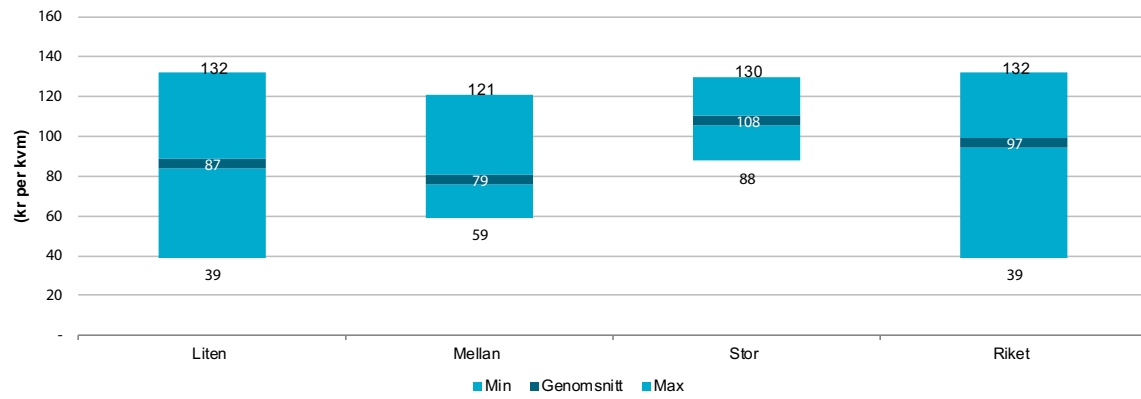
Värmekostnad



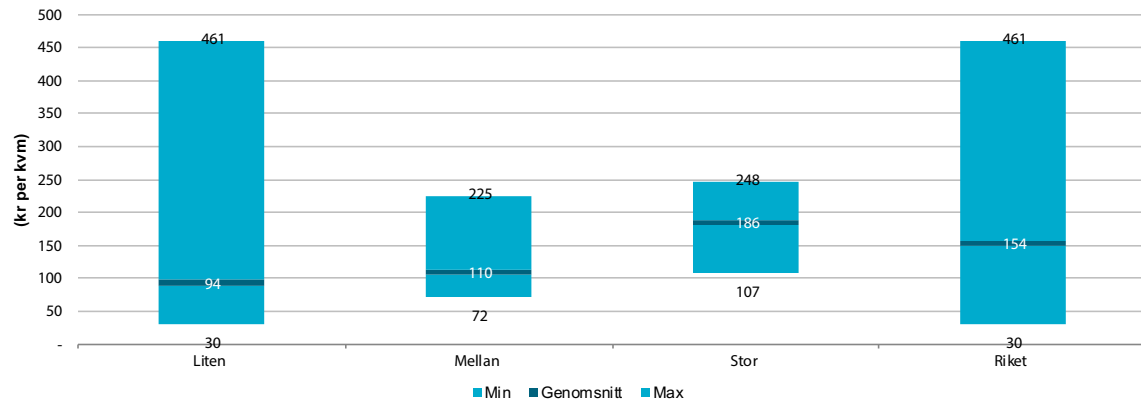
Vattenkostnad



Elkostnad



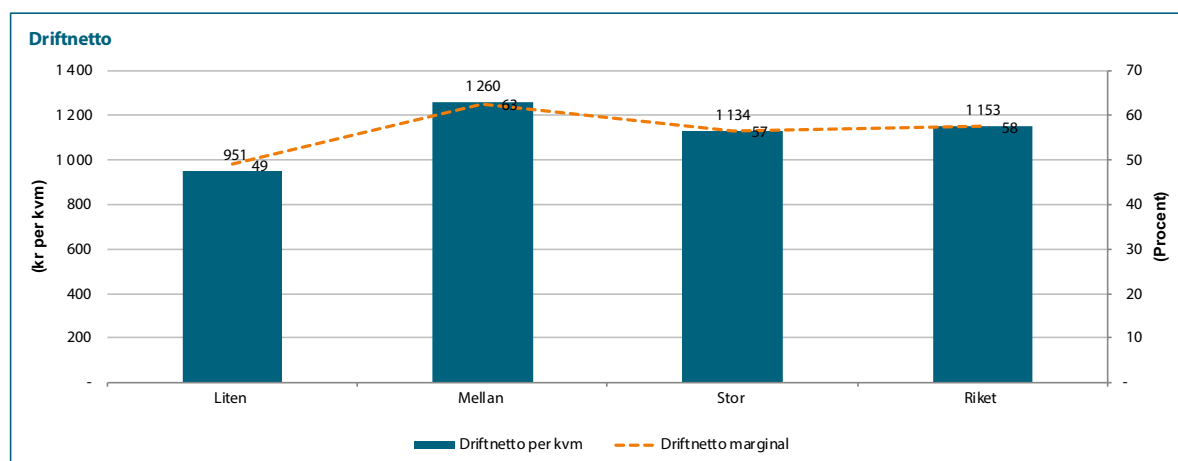
Fastighetsskötsel



RESULTATBERÄKNINGAR



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Driftnetto	kr / kvm	951	1 260	1 134	1 153
Driftnettomarginal	%	49	63	57	58
Räntetäckningsgrad	ggr	0,8	1,1	2,2	1,7
Genomsnittligt driftnetto	tkr	13 161	74 698	190 317	77 324
Genomsnittligt resultat före finansiella poster	tkr	3 774	40 600	111 990	50 368
Genomsnittligt resultat före dispositioner och skatt	tkr	2 182	9 089	59 667	20 452

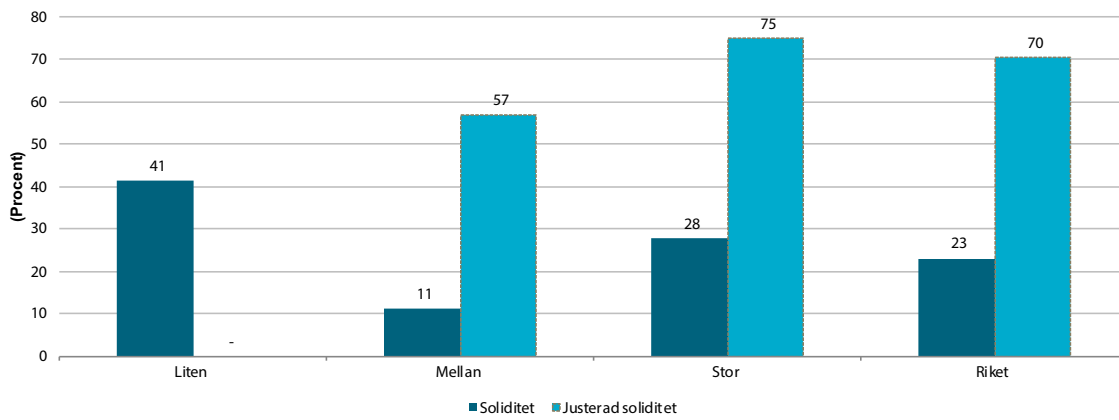


BALANSRÄKNING

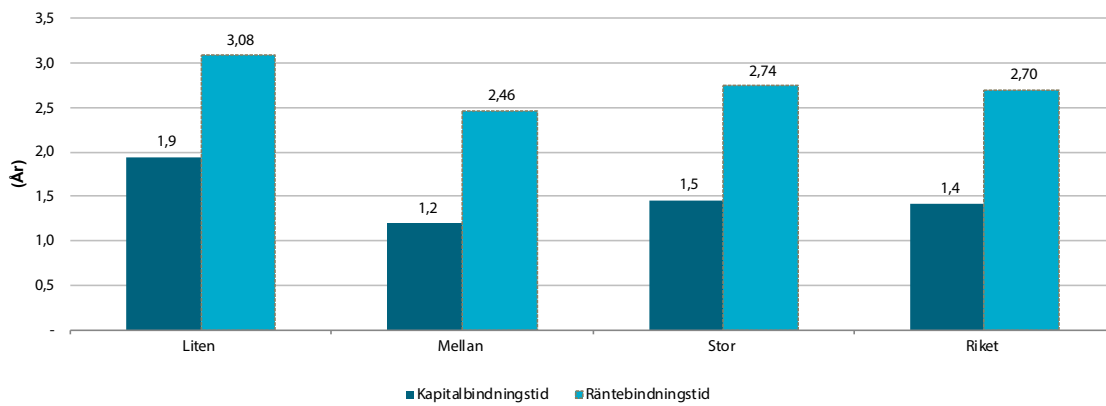


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	%		3,0	3,3	3,2	3,2
Soliditet	%		41,3	11,2	27,7	23,1
Justerad soliditet	%			56,8	74,9	70,3
Kapitalbindningstid	år		1,9	1,2	1,5	1,4
Räntebindningstid	år		3,1	2,5	2,7	2,7
Genomsnittlig ränta	%		2,1		2,6	2,6
Hysesjustering	%		4,5	4,7	4,6	4,6
Bokfört restvärde	mkr		1 344	7 117	9 274	17 735
Eget kapital	mkr		327	581	2 829	3 737
Balansomslutning	mkr		862	5 187	10 200	16 249
Justerade värden baserat på marknadsvärde						
Justerat eget kapital	mkr			5 053	22 031	27 448
Justerad balansomslutning	mkr			8 888	29 402	39 026

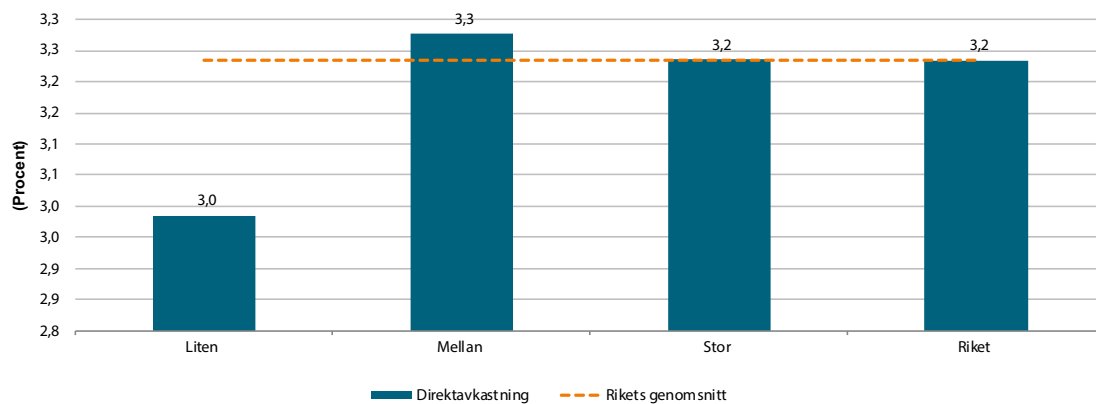
Soliditet



Kapitalbindningstid



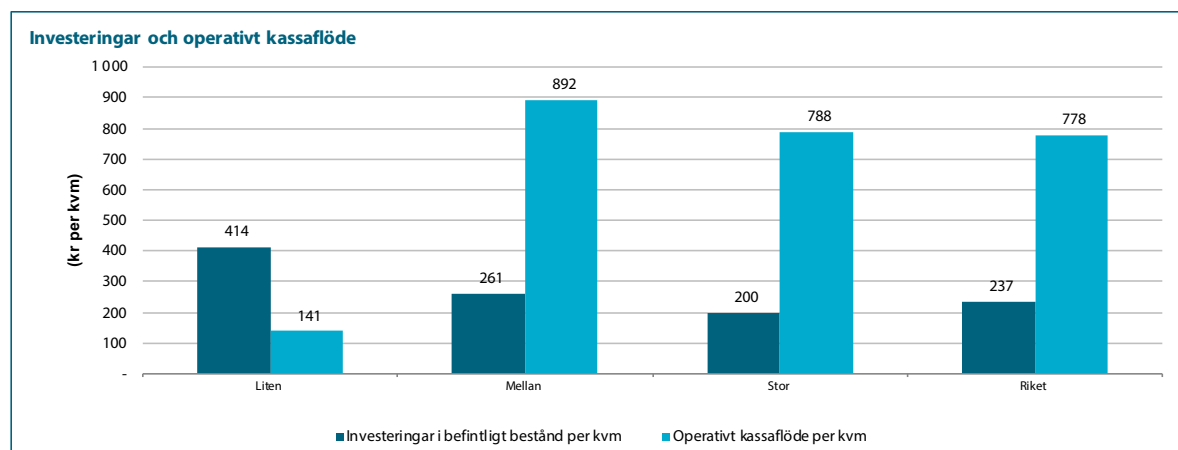
Direktavkastning



INVESTERINGAR OCH OPERATIVT KASSAFLÖDE



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Investeringar i befintligt bestånd	kr / kvm		414	261	200	237
Operativt kassaflöde	kr / kvm		141	892	788	778
Investeringar i befintligt bestånd	mkr		51,5	124,0	186,4	361,9
Genomsnitt			5,7	15,5	31,1	15,7
Investeringar i nyproduktion	mkr		7,8	1 528,4	307,8	1 844,0
Genomsnitt			1,0	191,0	51,3	83,8
Operativt kassaflöde	mkr		8,8	244,9	805,3	1 059,0
Genomsnitt			1,5	49,0	134,2	62,3



LISTA ÖVER MEDVERKANDE



Bolag	Kommun	Ägarkategori
AB Stockholmshem	Stockholm	Kommunalt bolag
AF Bostäder	Lund	Stiftelse
Akademiska hus	Flera	Övrigt
Gavlegårdarna	Gävle	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
JM	Nacka	Privat bolag
K2A	Flera	Privat bolag
Karlskronahem	Karlskrona	Kommunalt bolag
MKB	Malmö	Kommunalt bolag
Skövdebostäder	Skövde	Kommunalt bolag
Kopparstaden	Falun	Kommunalt bolag
LAURENTIISTIFTELSEN	Lund	Stiftelse
SBS	Flera	Privat bolag
SGS	Göteborg	Stiftelse
SSSB	Stockholm	Stiftelse
Stift. Snerikes	Uppsala	Stiftelse
Stift. Smålands nation	Lund	Stiftelse
Studentbo	Norrköping	Kommunalt bolag
Studentbostäder i Linköping	Linköping	Kommunalt bolag
Svenska Bostäder	Stockholm	Kommunalt bolag
Vidingehem	Växjö	Kommunalt 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
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 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
Räntetäckningsgrad	Beräknas som: (Resultat före finansiella poster + Ränteintäkter) / Räntekostnader