

NYCKELTSRAPPORT 2026

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 26 företag som tillsammans representerar drygt 50 000 studentbostäder. Bland inrapporterande företag finns såväl allmännyttan, privata bolag som stiftelser.

Modellen har utvecklats av PWC på uppdrag av Studentbostadsföretagen. Underlaget till denna nyckeltsrapport är insamlat mellan april och juni 2026 men avser helåret 2025. 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 nyckeltsrapporten kan vidareutvecklas!

Studentbostadsföretagens kansli
info@studentbostadsforetagen.se

Sammanställning av nyckeltal för studentbostadsbranschen



Riket, 2025

Riket

Beståndsinformation

Genomsnittlig area, korridorsrum	18,6	BOA
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	26,0	BOA
Genomsnittlig area, studentlägenheter	31,2	BOA
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	53,1	%
Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter	45,9	%
Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum	1974	år
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	2001	år

Förbrukning

Genomsnittlig värmeförbrukning	101,3	kWh / kvm
Genomsnittlig vattenförbrukning	1,5	m3 / kvm
Genomsnittlig elförbrukning	51,0	kWh / kvm
Värmekostnad	-1,1	kr / kWh
Vattenkostnad	-42,3	kr / m3
Elkostnad	-2,0	kr / kWh

Marknadsvärde

Marknadsvärde	36 791	kr / kvm
Taxeringsvärde	31 100	kr / kvm

Intäkter

Hysesintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	2 313	kr / kvm
Hysesintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	1 654	kr / kvm
Hysesintäkt, studentlägenheter	2 243	kr / kvm

Kostnader

Elkostnad	-101	kr / kvm
Värmekostnad	-112	kr / kvm
Vattenkostnad	-63	kr / kvm
Fastighetsskötsel	-143	kr / kvm
Reparationer	-72	kr / kvm
Kostnadsfört underhåll	-157	kr / kvm

Resultat

Driftnetto	1 193	kr / kvm
Driftnettomarginal	53,8	%
Räntetäckningsgrad	1,9	ggr

Balansräkning

Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	3,2	%
Soliditet	19,5	%
Justerad soliditet	69,5	%
Kapitalbindningstid	1,4	år
Räntebindningstid	3,0	år
Genomsnittlig ränta	2,6	%
Hysesjustering	4,3	%

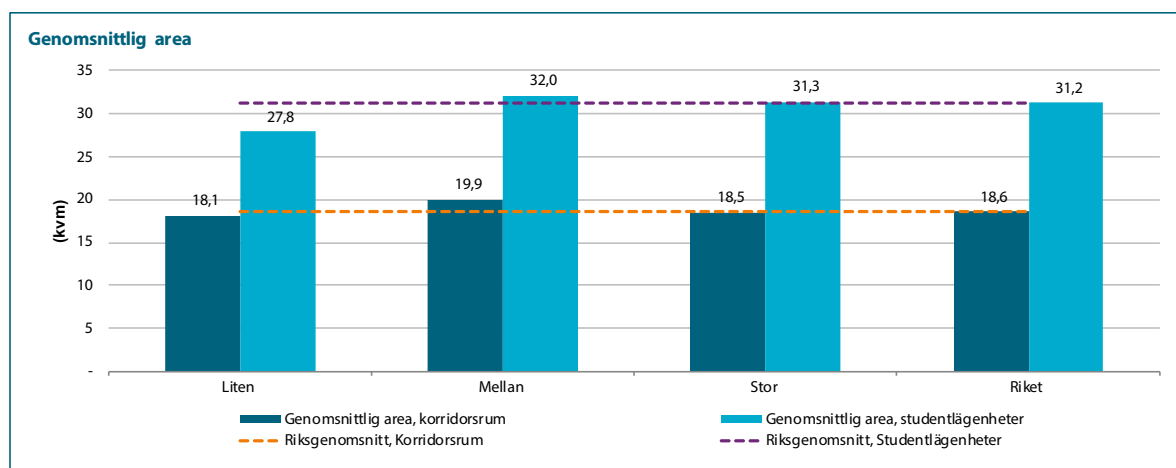
Investeringar

Investeringar i befintligt bestånd	350	kr / kvm
Operativt kassaflöde	747	kr / kvm

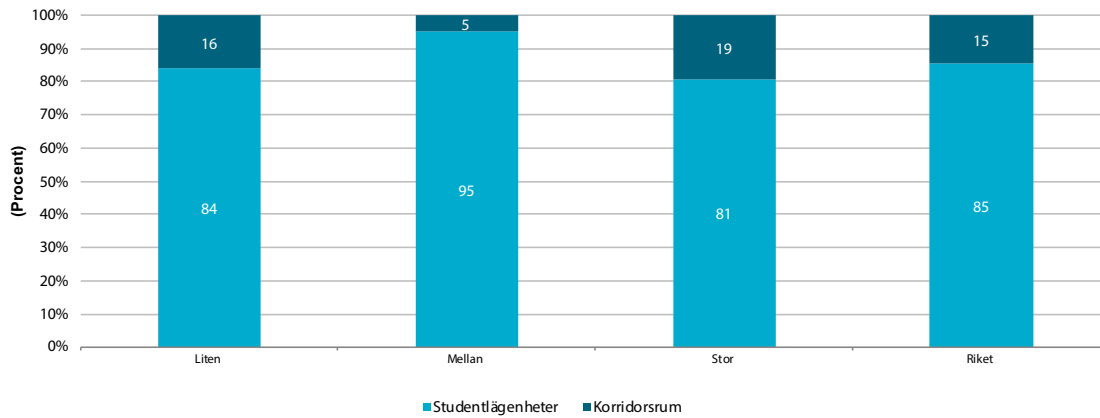
BESTÅNDSINFORMATION



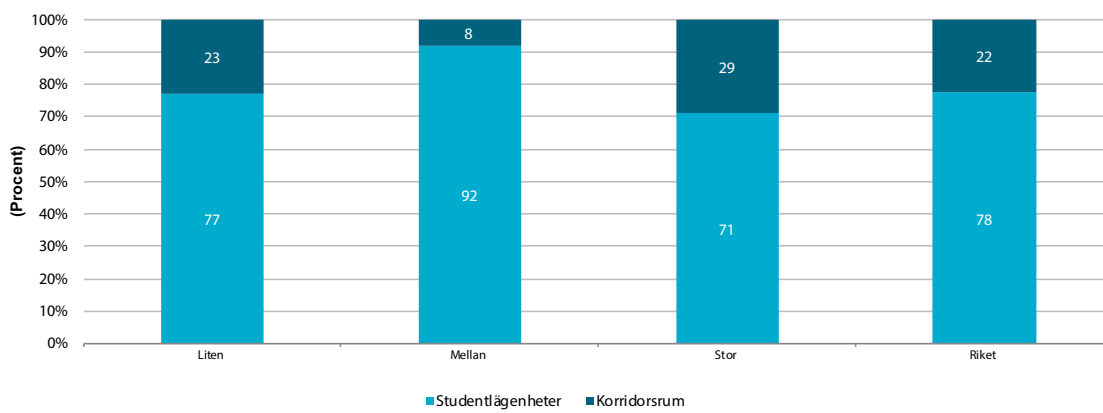
			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Genomsnittlig area, korridorsrum	BOA		18,1	19,9	18,5	18,6
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	BOA		26,5	28,7	25,6	26,0
Genomsnittlig area, studentlägenheter	BOA		27,8	32,0	31,3	31,2
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	%		54,5	56,1	52,5	53,1
Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter	%		42,6	44,8	48,0	45,9
Ägda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal		5 548	14 405	34 336	54 289
Antal inhyrda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal		26	663	1 991	2 680
Korridorsrum vid räkenskapsårets slut	antal		1 276	1 170	9 805	12 251
Studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	antal		4 301	13 538	24 531	42 370
Rumsarea korridorsrum vid räkenskapsårets slut	BOA		23 119	23 339	181 172	227 630
Rumsarea studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	BOA		119 709	433 645	766 979	1 320 333
Gemensam area korridorsrum vid räkenskapsårets slut	BOA		10 712	10 194	70 080	90 986
Lokalarea	LOA		9 682	58 474	47 836	115 992



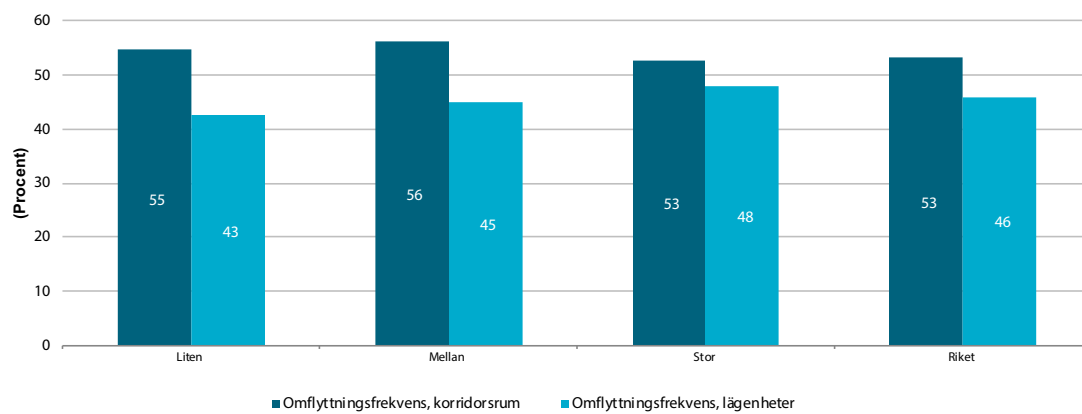
Fördelning av lägenhetstyp (baserat på kvm)



Fördelning av lägenhetstyp (baserat på antal)



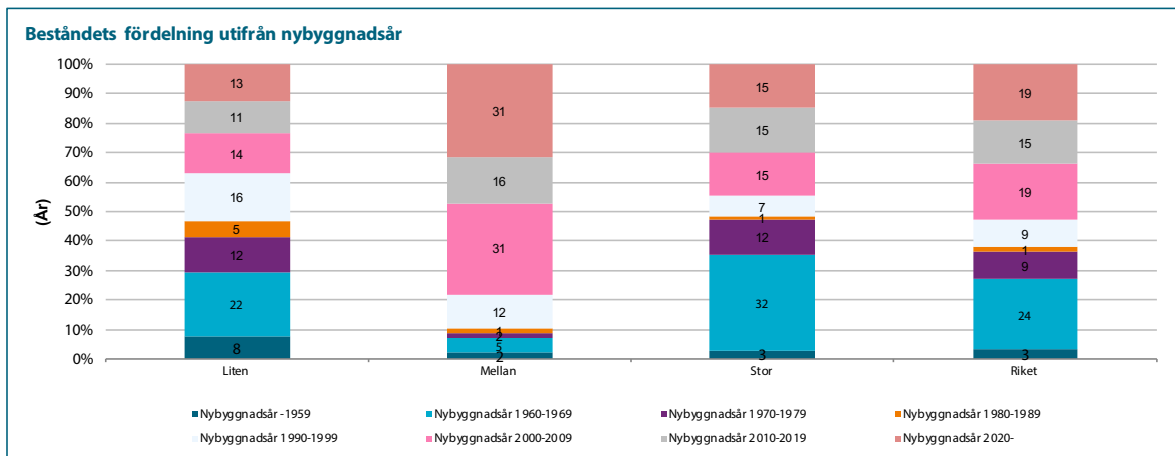
Omflyttningsfrekvens



NYBYGGNADSÅR



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Korridorrum, nybyggnadsår - 1959	antal		270	160	195	625
Studentlägenheter, nybyggnadsår - 1959	antal		164	157	775	1 096
Korridorrum, nybyggnadsår 1960-1969	antal		418	38	7 130	7 586
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1960-1969	antal		779	712	3 956	5 447
Korridorrum, nybyggnadsår 1970-1979	antal		73	156	1 639	1 868
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1970-1979	antal		602	78	2 629	3 309
Korridorrum, nybyggnadsår 1980-1989	antal		117	97	64	278
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1980-1989	antal		173	119	214	506
Korridorrum, nybyggnadsår 1990-1999	antal		269	140	435	844
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1990-1999	antal		642	1 585	1 965	4 192
Korridorrum, nybyggnadsår 2000-2009	antal		80	48	115	243
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2000-2009	antal		676	4 493	4 975	10 144
Korridorrum, nybyggnadsår 2010-2019	antal		6	74	62	142
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2010-2019	antal		588	2 233	5 188	8 009
Korridorrum, nybyggnadsår 2020-	antal		64	703	36	803
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2020-	antal		641	3 915	4 958	9 514
Genomsnittligt byggnadsår, korridorrum	år		1978	2004	1969	1974
Genomsnittlig ålder, korridorrum	år		48	22	57	52
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	år		1994	2008	1999	2001
Genomsnittlig ålder, studentlägenheter	år		32	18	27	25

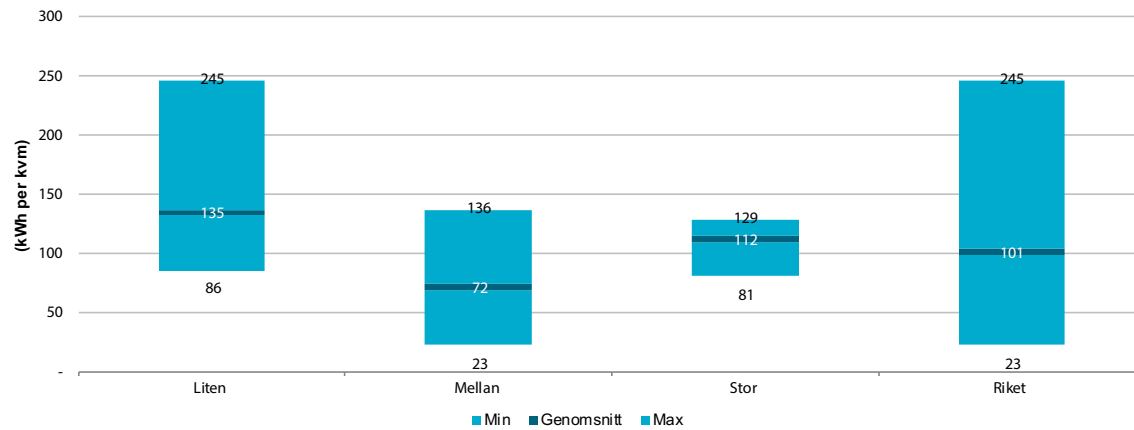


FÖRBRUKNING

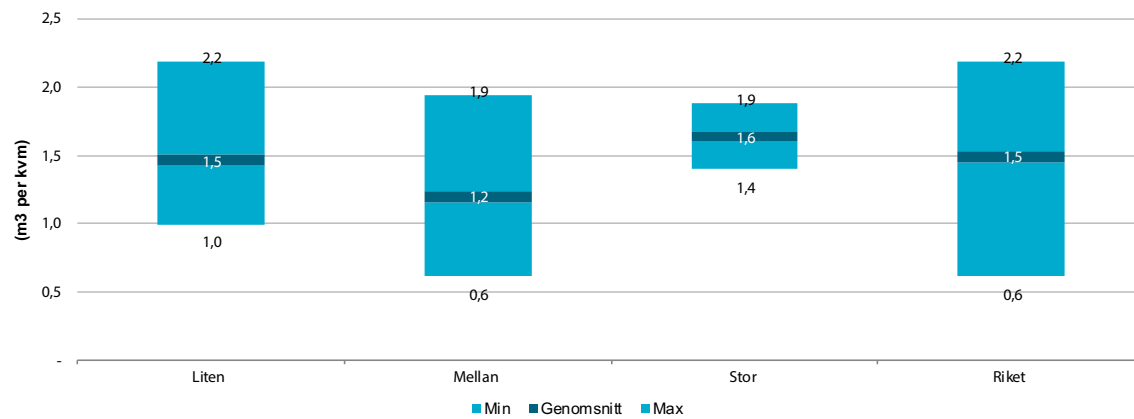


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Genomsnittlig värmeförbrukning	kWh / kvm		134,6	72,2	111,9	101,3
Genomsnittlig vattenförbrukning	m3 / kvm		1,5	1,2	1,6	1,5
Genomsnittlig elförbrukning	kWh / kvm		45,9	41,2	56,4	51,0
Värmekostnad	kr / kWh		-1,1	-1,3	-1,0	-1,1
Vattenkostnad	kr / m3		-46,4	-51,2	-38,7	-42,3
Elkostnad	kr / kWh		-1,8	-1,9	-2,0	-2,0
Max						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		245,4	136,0	128,9	245,4
Vattenförbrukning	m3 / kvm		2,2	1,9	1,9	2,2
Elförbrukning	kWh / kvm		72,0	70,6	65,7	72,0
Min						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		85,7	22,6	80,9	22,6
Vattenförbrukning	m3 / kvm		1,0	0,6	1,4	0,6
Elförbrukning	kWh / kvm		32,5	21,2	42,4	21,2
Genomsnitt						
Värme, Totalförbrukning	kWh		1 776	4 219	19 876	7 217
Vatten, Totalförbrukning	m3		19	70	291	106
Elektricitet, Totalförbrukning	kWh		605	2 408	10 027	3 637

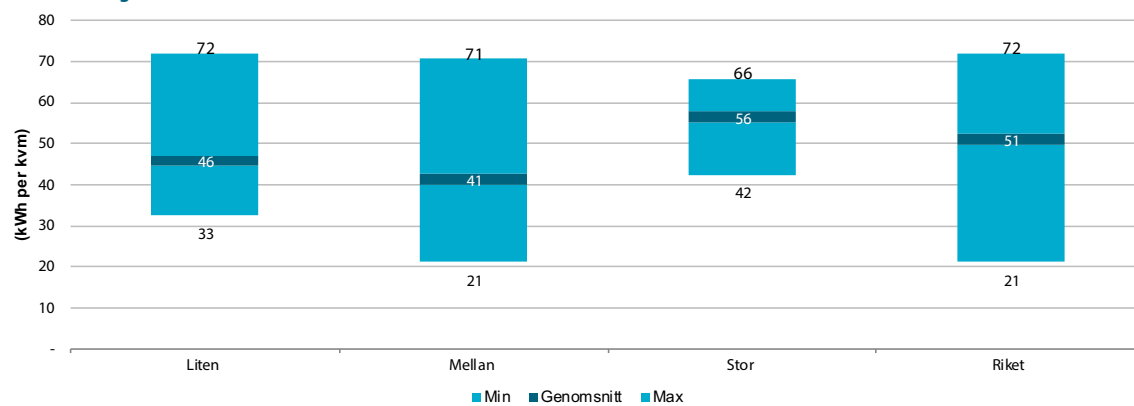
Värmeförbrukning



Vattenförbrukning



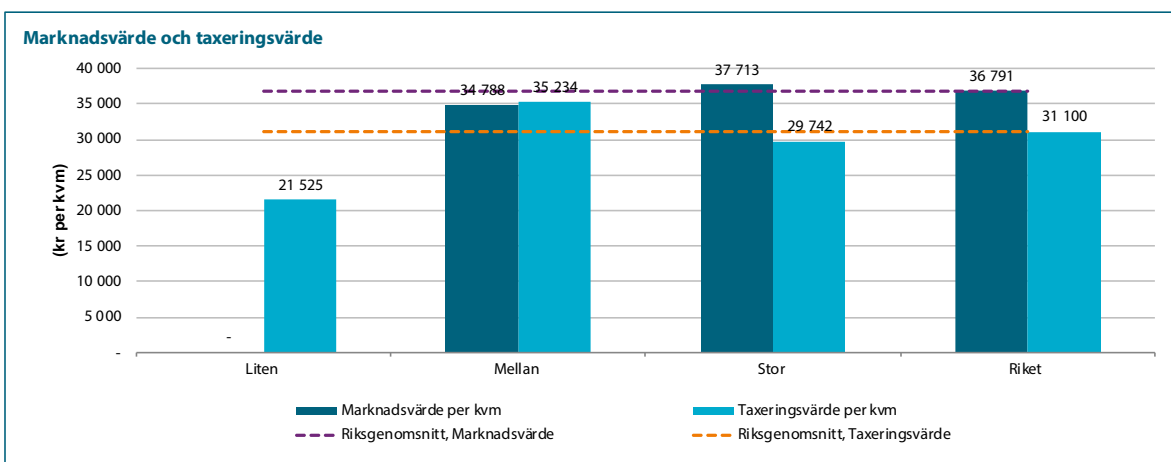
Elförbrukning



MARKNADS- OCH TAXERINGSVÄRDE



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Marknadsvärde	kr / kvm		34 788	37 713	36 791
Taxeringsvärde	kr / kvm	21 525	35 234	29 742	31 100
Marknadsvärde	mkr		11 045	40 205	51 873
Genomsnitt			2 209	6 701	4 323
Taxeringsvärde	mkr	1 229	15 226	27 158	43 612
Genomsnitt		246	2 175	5 432	2 565

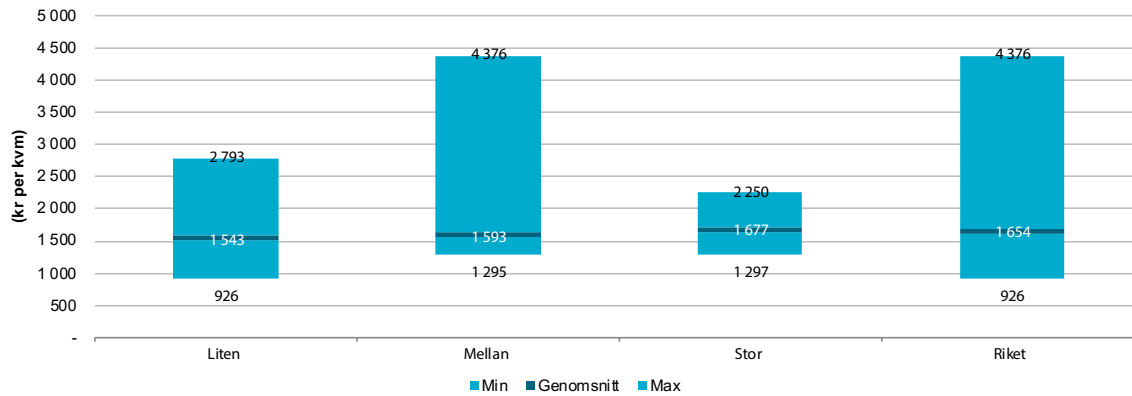


INTÄKTER

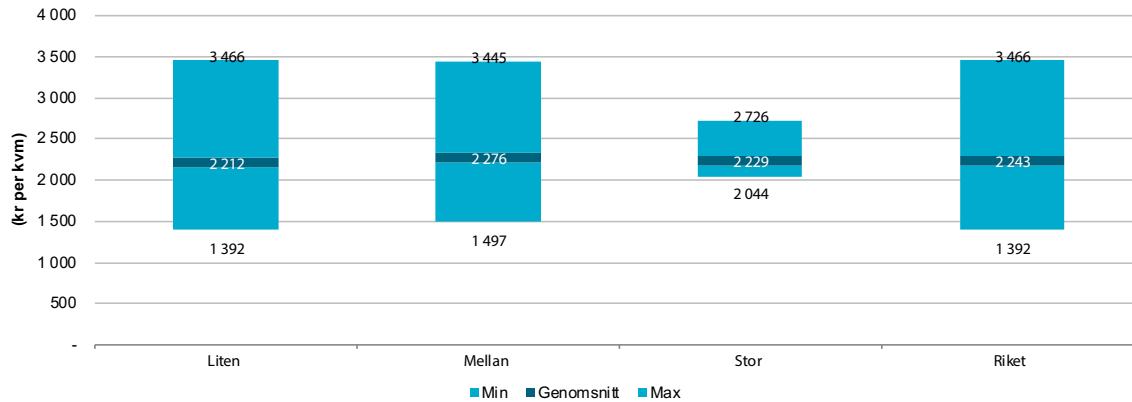


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Hysesintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	kr / kvm		2 258	2 288	2 324	2 313
Hysesintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	kr / kvm		1 543	1 593	1 677	1 654
Hysesintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		2 212	2 276	2 229	2 243
Hysesintäkt per korridorsrum per månad	kr / kvm		129	133	140	138
Hysesintäkt per studentlägenhet per månad	kr / kvm		184	190	186	187
Max						
Hysesintäkt, korridorsrum	kr / kvm		2 793	4 376	2 250	4 376
Hysesintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		3 466	3 445	2 726	3 466
Min						
Hysesintäkt, korridorsrum	kr / kvm		926	1 295	1 297	926
Hysesintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		1 392	1 497	2 044	1 392
Total hyresintäkt, korridorsrum	tkr		52 192	53 409	420 989	526 590
Genomsnitt			7 456	8 902	84 198	29 255
Total hyresintäkt, studentlägenheter	tkr		264 834	987 036	1 709 860	2 961 730
Genomsnitt			24 076	109 671	284 977	113 913
Total hyresintäkt, lokaler	tkr		10 634	43 809	87 004	141 447
Genomsnitt			1 772	4 868	17 401	7 072
Summa intäkter			327 660	1 084 254	2 217 853	3 629 767

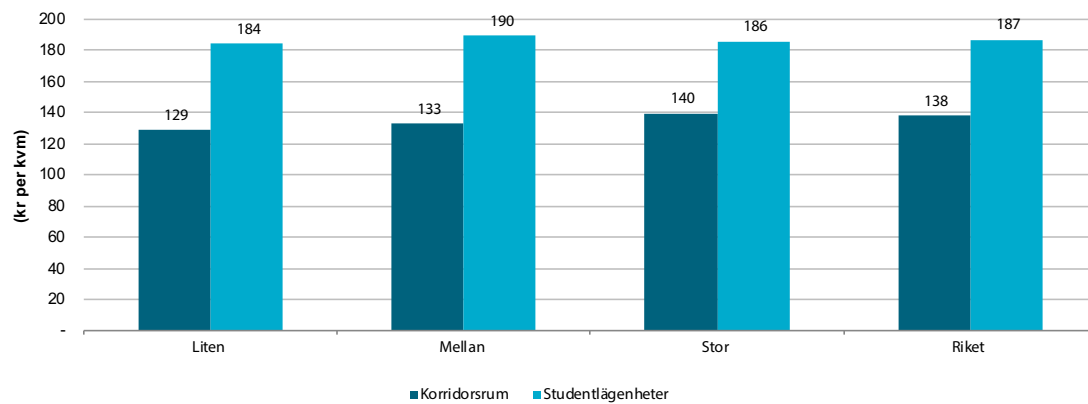
Hyresintäkt per kvm, korridorsrum (inkl gemensamma ytor)



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	-86	-79	-114	-101
Värmekostnad	kr / kvm	-151	-94	-115	-112
Vattenkostnad	kr / kvm	-70	-61	-64	-63
Sophämtning	kr / kvm	-56	-48	-33	-39
Bredband	kr / kvm	-28	-5	-29	-24
Fastighetskötsel	kr / kvm	-109	-109	-165	-143
Bevakning	kr / kvm	-5	-11	-8	-9
Försäkringar	kr / kvm	-19	-11	-8	-10
Fastighetsadministration	kr / kvm	-121	-53	-126	-104
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-52	-30	-40	-38
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-	-31	-19	-22
Reparationer	kr / kvm	-76	-78	-69	-72
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-186	-136	-164	-157

Max					
Elkostnad	kr / kvm	-125	-151	-143	-151
Värmekostnad	kr / kvm	-292	-148	-134	-292
Vattenkostnad	kr / kvm	-107	-107	-93	-107
Sophämtning	kr / kvm	-107	-79	-69	-107
Bredband	kr / kvm	-167	-18	-44	-167
Fastighetskötsel	kr / kvm	-583	-240	-212	-583
Bevakning	kr / kvm	-16	-17	-11	-17
Försäkringar	kr / kvm	-41	-18	-11	-41
Fastighetsadministration	kr / kvm	-270	-122	-181	-270
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-81	-45	-62	-81
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-	-72	-36	-72
Reparationer	kr / kvm	-213	-148	-126	-213
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-392	-310	-413	-413

Min					
Elkostnad	kr / kvm	-34	-50	-94	-34
Värmekostnad	kr / kvm	-91	-51	-92	-51
Vattenkostnad	kr / kvm	-36	-29	-37	-29
Sophämtning	kr / kvm	-25	-33	-19	-19
Bredband	kr / kvm	-4	-	-11	-
Fastighetskötsel	kr / kvm	-34	-63	-67	-34
Bevakning	kr / kvm	-	-	-	-
Försäkringar	kr / kvm	-6	-6	-7	-6
Fastighetsadministration	kr / kvm	-2	-	-52	-
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-36	-16	-16	-16
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-	-	-	-
Reparationer	kr / kvm	-	-9	-35	-
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-96	-15	-18	-15

El	tkr	-12 332	-41 588	-121 563	-175 482
Genomsnitt		-1 233	-4 621	-20 260	-7 019
Värme	tkr	-21 743	-49 565	-122 949	-194 256
Genomsnitt		-2 174	-5 507	-20 491	-7 770
Vatten	tkr	-10 023	-32 267	-67 733	-110 022
Genomsnitt		-1 002	-3 585	-11 289	-4 401
Sophämtning	tkr	-7 413	-21 417	-35 493	-64 324
Genomsnitt		-824	-2 677	-5 916	-2 797
Bredband	tkr	-3 558	-1 779	-31 228	-36 564
Genomsnitt		-395	-297	-5 205	-1 741
Fastighetskötsel inkl. städning	tkr	-15 665	-57 118	-175 806	-248 589
Genomsnitt		-1 567	-6 346	-29 301	-9 944
Försäkringar	tkr	-2 015	-4 888	-8 768	-15 671
Genomsnitt		-252	-611	-1 461	-712
Fastighetsadministration	tkr	-11 904	-26 353	-133 814	-172 071
Genomsnitt		-1 701	-3 294	-22 302	-8 194
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	tkr	-6 860	-15 792	-42 941	-65 593
Genomsnitt		-762	-1 755	-7 157	-2 733
Tomträttsavgäld	tkr	-	-16 363	-17 733	-34 096
Genomsnitt		-	-1 818	-3 547	-1 705

KOSTNADER



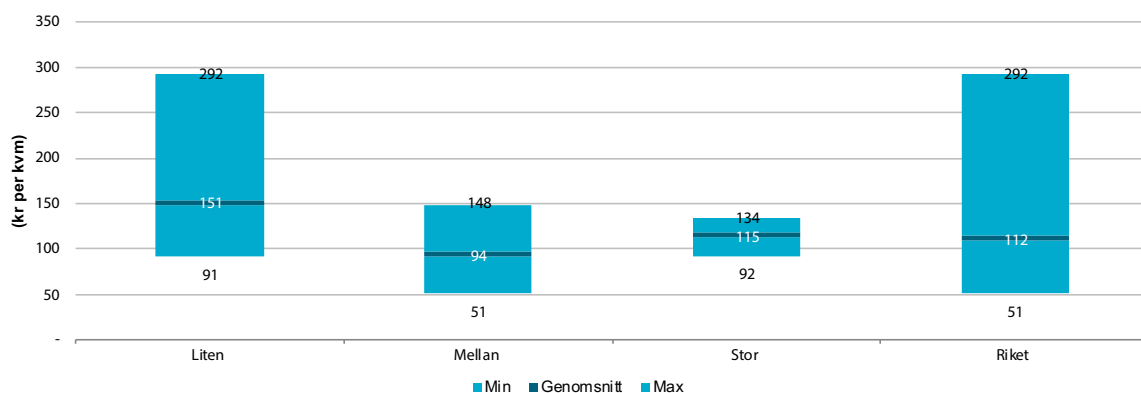
KOSTNADER (2/2)

Storlekskategori

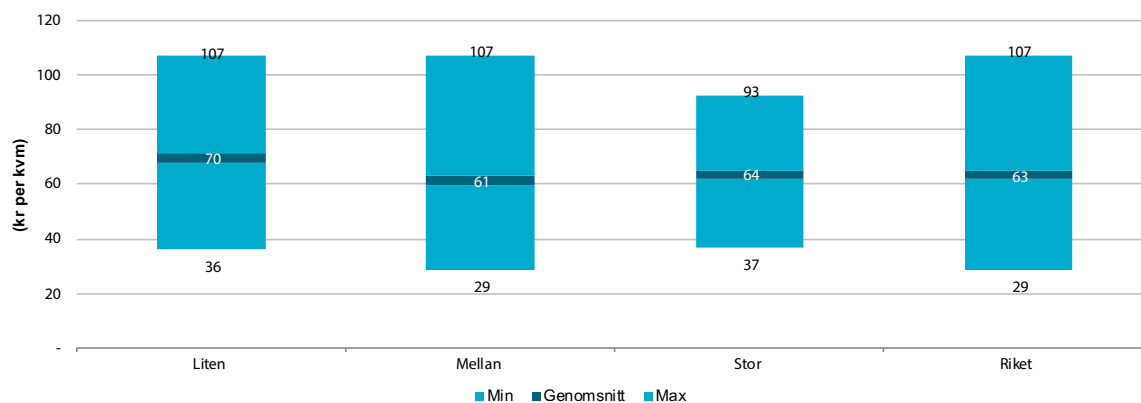
Riket

		Liten	Mellan	Stor	Riket
Reparationer	tkr	-10 937	-41 262	-73 050	-125 249
Genomsnitt		-1 094	-4 585	-12 175	-5 010
Kostnadsfört underhåll	tkr	-23 558	-71 728	-175 195	-270 480
Genomsnitt		-2 618	-7 970	-29 199	-11 270
Central administration	tkr	-3 714	-44 972	-92 840	-141 526
Genomsnitt		-619	-7 495	-23 210	-8 845
Avskrivningar	tkr	-36 900	-261 687	-361 117	-659 704
Genomsnitt		-3 690	-29 076	-72 223	-27 488

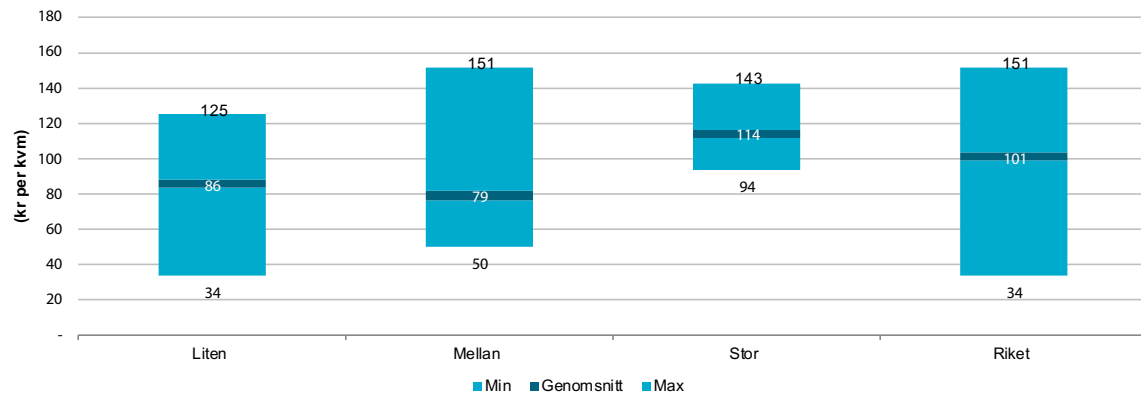
Värmekostnad



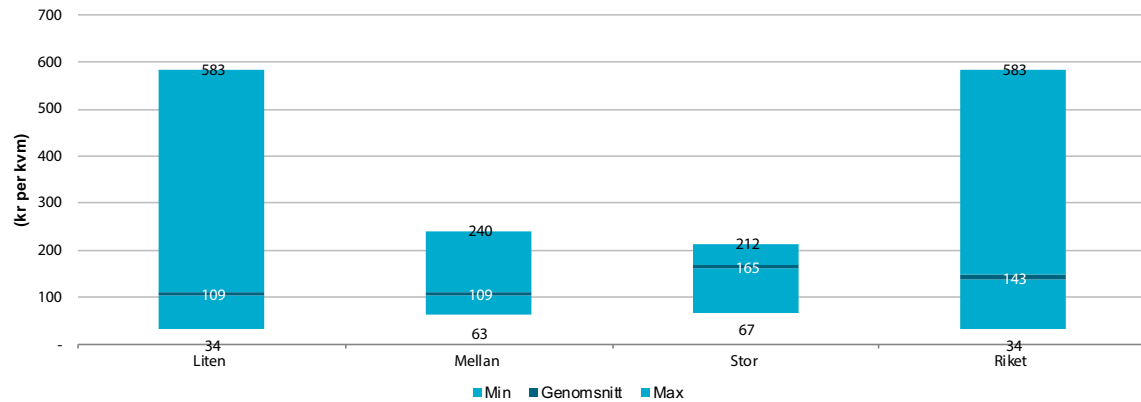
Vattenkostnad



Elkostnad



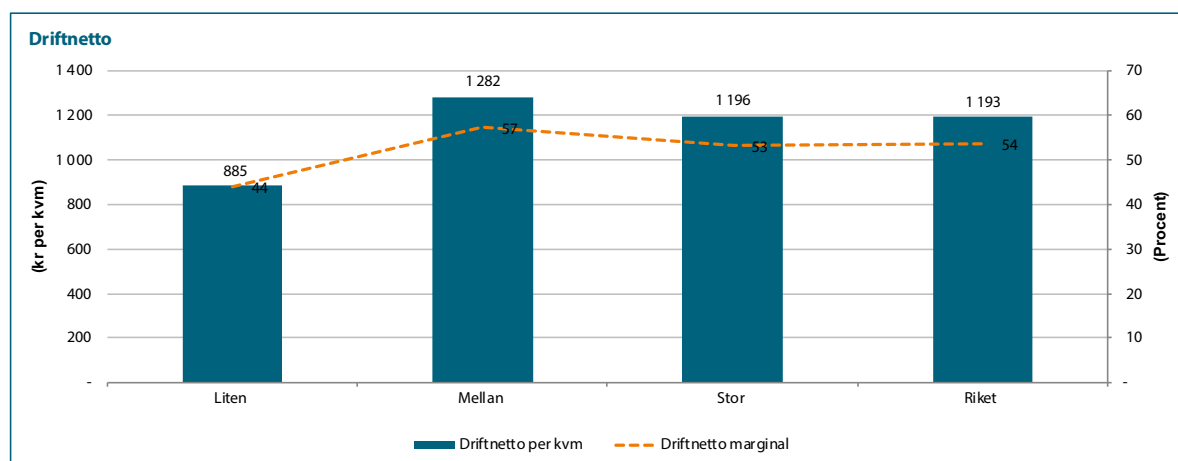
Fastighetsskötsel



RESULTATBERÄKNINGAR



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Driftnetto	kr / kvm	885	1 282	1 196	1 193
Driftnettomarginal	%	44	57	53	54
Räntetäckningsgrad	ggr	1,6	1,5	2,4	1,9
Genomsnittligt driftnetto	tkr	13 134	74 856	212 506	80 508
Genomsnittligt resultat före finansiella poster	tkr	6 618	43 098	116 244	45 166
Genomsnittligt resultat före dispositioner och skatt	tkr	2 416	17 245	71 327	23 118

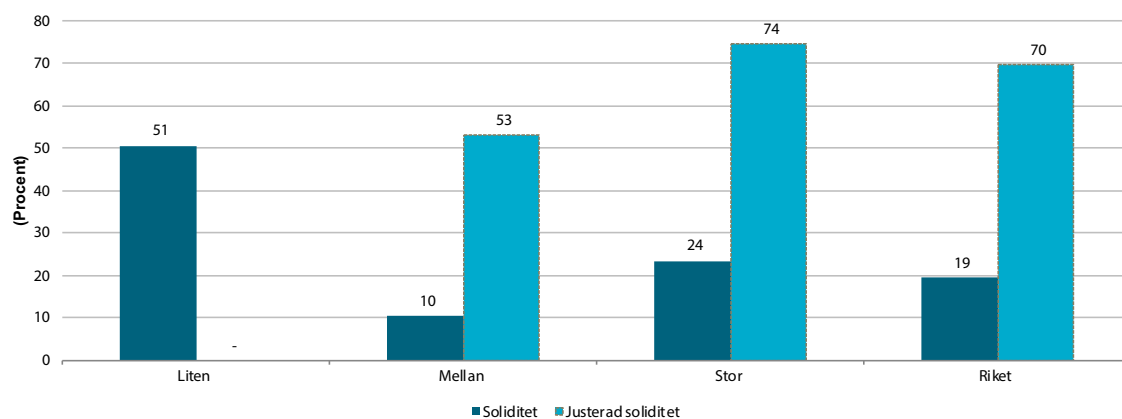


BALANSRÄKNING

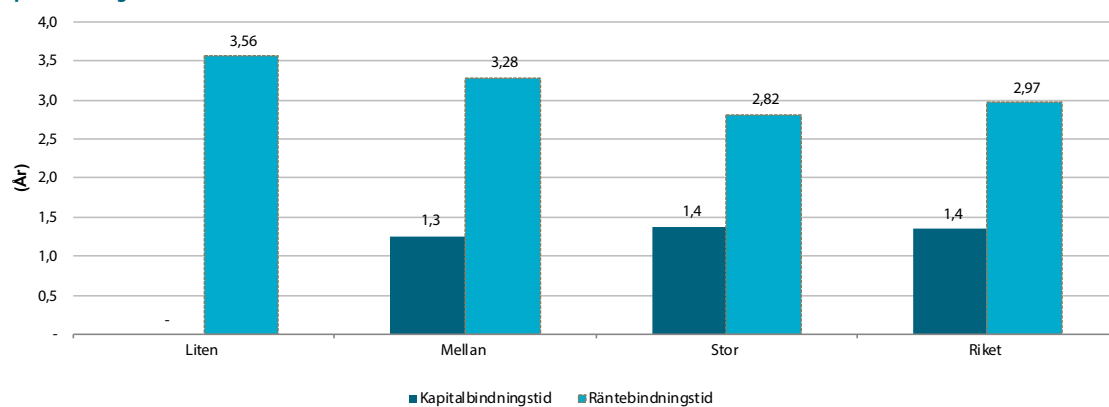


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	%			3,5	3,2	3,2
Soliditet	%		50,7	10,5	23,5	19,5
Justerad soliditet	%			53,1	74,5	69,5
Kapitalbindningstid	år			1,3	1,4	1,4
Räntebindningstid	år		3,6	3,3	2,8	3,0
Genomsnittlig ränta	%		2,6	2,8	2,5	2,6
Hysesjustering	%		4,7	4,7	4,1	4,3
Bokfört restvärde	mkr		404	8 646	9 106	18 155
Eget kapital	mkr		271	614	2 135	3 020
Balansomslutning	mkr		607	5 868	9 083	15 559
Justerade värden baserat på marknadsvärde						
Justerat eget kapital	mkr			4 351	20 261	24 612
Justerad balansomslutning	mkr			8 197	27 209	35 406

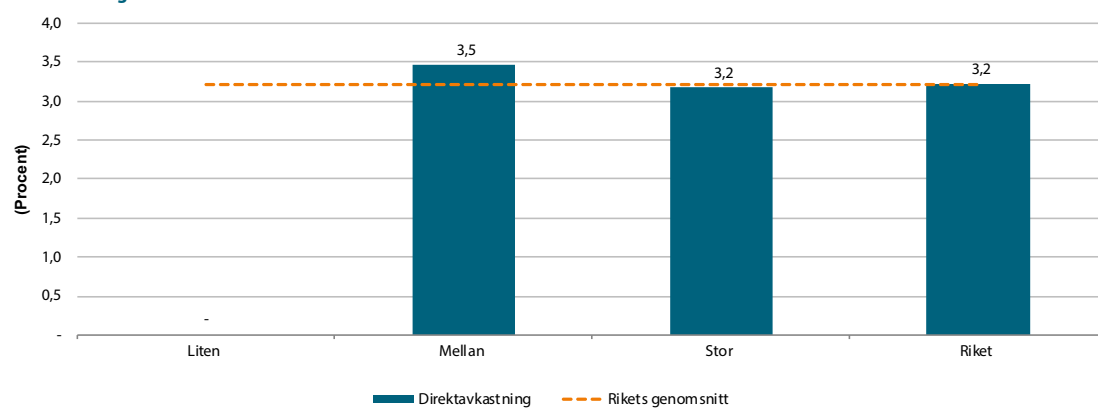
Soliditet



Kapitalbindningstid



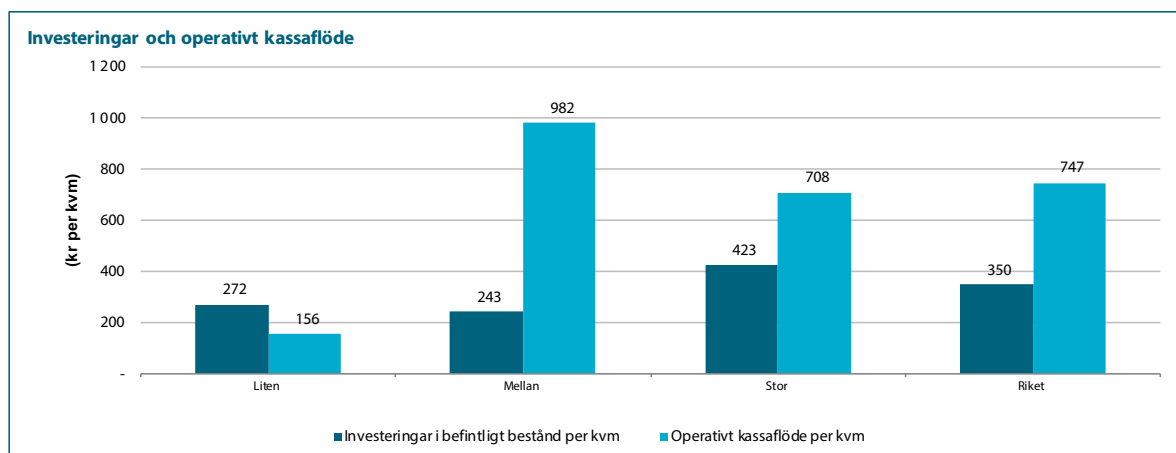
Direktavkastning



INVESTERINGAR OCH OPERATIVT KASSAFLÖDE



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Investeringar i befintligt bestånd	kr / kvm		272	243	423	350
Operativt kassaflöde	kr / kvm		156	982	708	747
Investeringar i befintligt bestånd	mkr		33,1	127,8	386,0	546,8
Genomsnitt			4,1	14,2	77,2	24,9
Investeringar i nyproduktion	mkr		-	128,3	453,6	581,9
Genomsnitt			-	16,0	90,7	29,1
Operativt kassaflöde	mkr		12,0	315,7	555,2	882,8
Genomsnitt			2,0	52,6	138,8	55,2



LISTA ÖVER MEDVERKANDE



Bolag	Kommun	Ägarkategori
AF Bostäder	Lund	Stiftelse
Akademiska Hus	Flera	Övrigt
ByggVesta	Flera	Privat bolag
HIFAB	Halmstad	Kommunalt bolag
Campus X Bostäder	Umeå	Privat bolag
Chalmers studentbostäder	Göteborg	Stiftelse
Gavlegårdarna	Gävle	Kommunalt bolag
Huge Bostäder	Huddinge	Kommunalt bolag
Hysesbostäder i Norrköping	Norrköping	Kommunalt bolag
K2A	Flera	Privat bolag
Kopparstaden	Falun	Kommunalt bolag
Laurentiistiftelsen	Lund	Stiftelse
MKB	Malmö	Kommunalt bolag
Skövdebostäder	Skövde	Kommunalt bolag
Stift. Snerikes	Uppsala	Stiftelse
SBS	Flera	Privat bolag
SGS	Göteborg	Stiftelse
SSSB	Stockholm	Stiftelse
Stift. Smålands nation	Lund	Stiftelse
Stift. Ultuna	Uppsala	Stiftelse
Stift. V-Dala	Uppsala	Stiftelse
Stockholmshem	Stockholm	Kommunalt bolag
Stångåstaden	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 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