



BOSTADSFÖRMEDLINGEN

2025

6

20 861
förmedlade bostäder
under 2025.

37 %
hade en kortare
kötid än 5 år.

*Avser vanliga hyresrätter (ej kategoribostäder)

**Ingår i Stockholms stad

***I och utanför Stockholms län



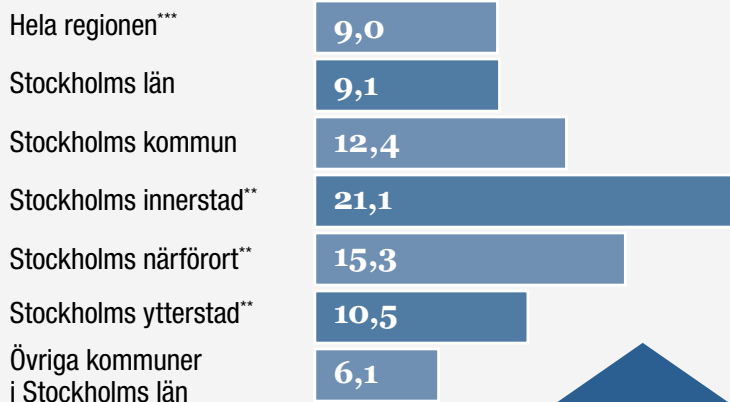
FÖRMEDELADE BOSTÄDER PER BOSTADSTYP

Vanliga hyresrätter	13 257
Studentbostäder	3 604
Ungdomsbostäder	2 258
Korttidskontrakt	1 148
Seniorbostäder	562
Övriga bostadstyper	32



GENOMSNIITTLIG KÖTID*

Antal år per områdesindelning



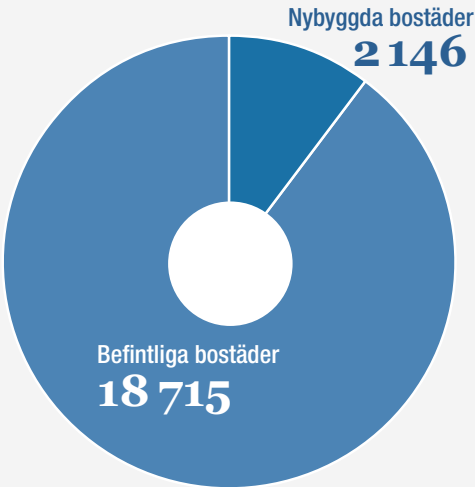
KÖTID PER FASTIGHETSTYP*



KÖTID PER ANTAL RUM*

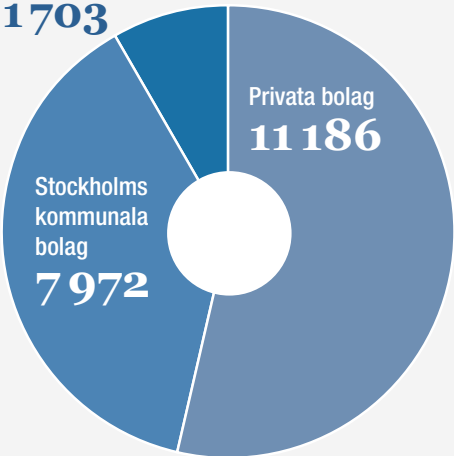
1 rum	6,7 år
2 rum	9,0 år
3 rum	10,7 år
4 rum	11,5 år
5 rum	13,4 år

FÖRMEDLADE BOSTÄDER
PER FASTIGHETSTYP



FÖRMEDLADE BOSTÄDER
PER ÄGARTYP

Kommunala bolag
i övriga kommuner
1 703



INNEHÅLL

Förmedlade bostäder 2025	2
Ett både framgångsrikt och utmanande år	4–5
Vanliga hyresrätter och kategoribostäder	6–7
Så hjälper vi unga in på bostadsmarknaden	8–9
En komplett bostadsförmedling	10–11
Digitala och personliga kundrelationer	12–13
Samverkan som ger mervärde	14–15
Viktiga insatser för Stockholm och stockholmarna	16–17
Vi läser av hyresmarknaden	18
De bostadssökande 2025	19

ETT BÅDE FRAMGÅNGSRIKT OCH UTMANANDE ÅR

Det har blivit dags att sammanfatta ännu ett verksamhetsår för Bostadsförmedlingen. Med 20 861 förmedlade bostäder blev 2025 vårt mest framgångsrika år någonsin. Samtidigt ser vi hur de senaste årens utmaningar på hyresmarknaden alltså påverkar både fastighetsägare och bostadssökande.

Många förmedlade bostäder ...

Antalet förmedlade bostäder under 2025 var det högsta sedan vi startade vår verksamhet 1947. De

senaste tre åren har vi varje år förmedlat över 20 000 bostäder. Vår marknadsandel är ungefär 75 procent.

... men svagare efterfrågan på nyproduktion

Trots positiva förmedlingssiffror finns det utmaningar. För vår del handlar dessa framförallt om skillnaden mellan behov och efterfrågan. Att det finns ett stort behov av hyresbostäder i regionen är ett faktum. Men ekonomiska utmaningar för hushållen, i kombination med stigande byggkostnader och hyror på nyproduktion, har gjort att färre bostadssökande har



råd att efterfråga de hyresrätter som har färdigställts de senaste åren. Den minskade efterfrågan leder till att det tar längre tid att förmedla bostäderna.

Kötid är ett träffsäkert mått på efterfrågan och vi kan genom vår statistik se att efterfrågan på nyproduktion under 2025 var betydligt lägre än för bostäder i det befintliga beståndet. Den genomsnittliga kötiden för nybyggda bostäder var 5,8 år medan kötiden för bostäder i det befintliga beståndet var 9,6 år. Efter flera år med stora antal förmedlade nybyggda bostäder pekar nu prognoserna på en kraftig nedgång

under det kommande året. Det återstår att se om detta kommer att krympa gapet i efterfrågan mellan nybyggda och befintliga bostäder.

Trevlig läsning!



Jacob Krokstedt,
tf. vd Bostadsförmedlingen
i Stockholm AB



VANLIGA HYRESRÄTTER OCH KATEGORIBOSTÄDER

Ibland får vi frågor om vad vi menar med ”vanliga hyresrätter”, ett begrepp som bland annat används i vår statistik. Hos oss är den kategorin helt enkelt den vanligaste bostadstypen som vi förmedlar. Utbudet kompletteras av så kallade kategoribostäder som riktas till särskilda grupper av bostadssökande.

Vanliga hyresrätter

– sådana som de flesta kan söka

Den kategori som förekommer oftast hos oss är vanliga hyresrätter. Med det menar vi sådana som de flesta bostadssökande kan söka, under förutsättning att de uppfyller hyresvärdarnas villkor om exempelvis inkomst, anställning och hushållsstorlek.

*Under 2025 förmedlade vi
13 257 vanliga hyresrätter*

Kategoribostäder

– bostäder som riktas mot vissa målgrupper

Utöver de vanliga hyresrätterna finns det bostäder som riktas mot grupperna ungdomar, studenter och seniorer. Bostäderna är anpassade till de boendes behov och förutsättningar gällande exempelvis bo-

endeyta, hyresnivå och tillgänglighet och kan endast sökas av personer som uppfyller de specifika villkoren för bostadstypen.

*Under 2025 förmedlade vi:
2 258 ungdomsbostäder
3 604 studentbostäder
562 seniorbostäder*

Ytterligare bostads- och kontraktstyper

Förutom de ovan nämnda bostadstyperna förmedlar vi även bland annat kooperativa hyresrätter, ateljébostäder och lägenheter med korttidskontrakt och kompiskontrakt. Vi hanterar dessutom Stockholms stads bostadsbolags interna byteskö och Micassas kö för särskilda behov samt en särskild förtursverksamhet.

För oss är bredden av bostäder viktig. Alla bostadssökande har sina särskilda behov och genom ett varierat utbud kan vi hjälpa fler människor till ett boende som passar just dem.





SÅ HJÄLPER VI UNGA IN PÅ BOSTADSMARKNADEN

I våra ägardirektiv står att vi ska bidra i arbetet med att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. Det gör vi bland annat genom att informera fastighetsägare och bostadssökande om vilka möjligheter det finns att rikta bostäder direkt till unga.

Fastighetsägare kan välja att öronmärka bostäder för ungdomar. Under 2025 var det 79 bolag som använde den möjligheten och vi kunde därmed förmedla 2 258 ungdomsbostäder.

Ungdomsbostäder är vanligtvis mindre lägenheter, oftast mellan 20 och 40 kvadratmeter, med relativt låg hyra. De brukar ha ett åldersvillkor på 18–25 år, men vissa fastighetsägare väljer att sätta den övre gränsen högre. Ungdomsbostäder förmedlas efter kötid. Om kontraktet är tidsbegränsat behåller den boende sin kötid under boendeperioden, vilket förbättrar chansen att få en annan bostad senare i livet.

Vi når de unga tidigt

Vi informerar alla skrivna i Stockholms län som ska fylla 18 år om hur vår förmedling fungerar och hur de kan registrera sig som bostadssökande. Många unga väljer att registrera sig direkt på 18-årsdagen eftersom det ger dem bäst chanser att få en ungdomsbostad

när det är dags att flytta hemifrån. Vi tipsar även om att vi har studentbostäder, en annan bostadstyp med övervägande unga hyresgäster.

Här hamnar de unga

Eftersom ungdomsbostäderna har ett åldersvillkor behöver de unga inte konkurrera med äldre personer i bostadskön som har hunnit samla längre kötider. Det gör att de unga har möjlighet att bo även i områden där de genomsnittliga kötiderna till vanliga hyresrätter annars är långa.

Så här många bostäder förmedlade vi under 2025 till personer upp till och med 25 år i följande områden:

Innerstaden	1 181
Hela Stockholms stad	5 592
Övriga kommuner i Stockholms län	2 174

EN KOMPLETT BOSTADS- FÖRMEDLING

Under 2025 samarbetade vi med 233 fastighetsägare och förvaltningsbolag. Detta gör oss till den största förmedlaren av hyresbostäder i Stockholms län, med en marknadsandel på cirka 75 procent.

De fastighetsägare som låter oss sköta förmedlingen av sina bostäder bidrar inte bara till en smidigare bostadsmarknad, de får dessutom en komplett bostadsförmedling helt utan kostnad. Det innebär:

- Dedikerade förmedlingshandläggare som ger stöd i både strategiska och praktiska frågor genom hela förmedlingsprocessen. Alla större bolag har dessutom en egen kundansvarig.
- En erfaren kundservice som hjälper de blivande hyresgästerna med alla frågor som uppstår.
- Marknadsföring mot hela den bredd av bostadsökande som har registrerat sig hos Bostadsförmedlingen.
- Möjlighet att ta del av den erfarenhet, kunskap och förmedlingsstatistik som vi har ackumulerat genom åren. Dessutom erbjuder vi kostnadsfria marknadsanalyser till våra kunder.



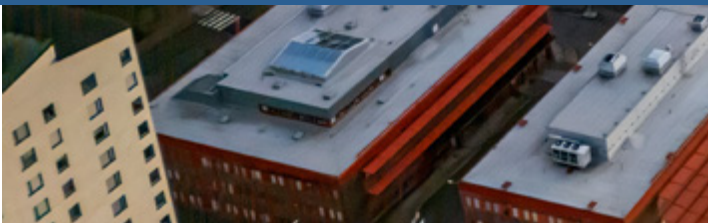
– Vi är stolta över att vara en av de största privata hyresvärdarna hos Bostadsförmedlingen. Vi får snabb och professionell hjälp av våra kontaktpersoner och vi tycker det är en självklarhet att förmedla lägenheter via Bostadsförmedlingen.

Helena Hamrén,
uthyrningschef, Stena Fastigheter i Stockholm



– Vi uppskattar Bostadsförmedlingens hjälp med personal i samband med visningar och den snabba hanteringen i samband med uthyrning av lägenheterna. Professionell och tydlig guidning under hela uthyrningsprocessen. Snabba och trevliga svar i all kommunikation och behjälpliga vid visningar.

Marc Baudou,
vd, Bertil Stömberg Fastighets AB





– Bostadsförmedlingens strikta kötider är ett viktigt verktyg för oss. Hyresgäster som går via Bostadsförmedlingen får en rättvis och transparent process. Det förebygger fusk och handel med hyresrätter och risken för påverkan minskar och skapar en bättre arbetsmiljö för våra uthyrare.

Roger Malmquist,
regionchef, Victoriahem

- På Haninge Bostäder, Haninge kommuns kommunala bostadsbolag, hyr vi i första hand ut våra lägenheter via vårt eget kösystem och når därigenom främst bostadssökande i och omkring vår kommun. Stockholms bostadsko är en värdefull kompletterande kanal som gör det möjligt för oss att nå fler – i praktiken bostadssökande från hela Sverige. Samarbetet ger oss nya perspektiv på bostadsmarknaden och stärker vårt arbete för att underlätta för så många som möjligt att hitta ett hem i en hyresrätt.

Anders Gillberg,
vd, Haninge bostäder



DIGITALA OCH PERSONLIGA KUNDRELATIONER

Digitalisering och effektivisering av våra processer står i fokus när vi utvecklar våra tjänster för fastighetsägare och bostadssökande. Samtidigt finns det ett stort värde i det personliga bemötandet och det är självklart för oss att även utveckla de delarna av vår verksamhet.

För att bibehålla – och öka – kvaliteten på våra processer genomför vi fortlöpande kontroll och utvärdering i syfte att förbättra våra rutiner och arbeta fram internt utbildningsmaterial.

Utvecklade tjänster och arbetssätt

Under 2025 har vi fokuserat många av våra tekniska resurser på två större digitaliseringsprojekt som pågår även under kommande år. Det ena är arbetet med en ny modern fastighetsägarportal för inlämning av bostäder. Det andra är att fortsätta utveckla Mina sidor på vår webbplats, i syfte att förflytta mer av kommunikationen med bostadssökande dit.

Under våren började vi själva hämta familjeuppgifter från Skatteverket, i stället för att be de bostadssökande att beställa dem. Denna lilla förändring förenklar för de bostadssökande samtidigt som vi

sparar tid åt fastighetsägarna genom att förkorta våra handläggningstider.

Det personliga bemötandet

Bostadsförmedlingen är en länk mellan fastighetsägare och bostadssökande och mycket av vårt arbete handlar om att hjälpa de två grupperna att hitta varandra. Utifrån vår erfarenhet och inblick i bostadsmarknaden ger vi råd och stöd till fastighetsägarna kring hur de kan optimera sitt sökande efter en hyresgäst.

Ett konkret exempel är hur vi under året började lyfta fram fördelarna med att arrangera öppet hus i nyproduktionsprojekt. Våra förmedlingshandläggare har varit med på plats för att svara på frågor från bostadssökande, vilket har varit väldigt uppskattat. Vi för även en löpande dialog med fastighetsägarna kring deras godkännandevillkor, för att underlätta och öka transparensen vid förmedlingsprocessen.

För att utveckla kommunikationen med bostadssökande har vi dessutom satsat på kompetensutveckling för att finslipa kundservicehandläggarnas kompetens gällande bland annat samtalsstyrning, rätt ordval, röst och tonfall.

SAMVERKAN SOM GER MERVÄRDE

Som en del av Stockholms stad har vi breda kontaktytor och god insyn i stadens utveckling. Vi är aktiva i flera projekt som rör bostäder och stadsutveckling. Dessutom utbyter vi kunskap och erfarenheter med flera av Sveriges andra kommunala bostadsförmedlingar.

Utöver kärnuppgiftet att förmedla bostäder organiserar vi olika kostnadsfria branschmöten, nätverksträffar och kundevent.

Branschmöten

Bostadsförmedlingen är delansvariga för Stockholm Bygger, ett samarbete mellan Stockholms stad och bygg- och fastighetsbranschen. Två gånger per år anordnas dialogmöten där politiker, tjänstepersoner och branschföreträdare möts för att belysa aktuella frågor inom stadsbyggnad. Under 2025 var Stockholm Byggers teman *Arkitektur och stadsutveckling – vem ska investera i attraktiva miljöer?* och *Beredskap i en orolig tid – så stärker vi samhällsbyggandet tillsammans.*

Nätverksträffar

Vi har skapat mötesplatser för stora fastighetsägare där de har möjlighet att diskutera frågor som är viktiga för dem. Nätverksträffarna har haft teman om bland annat bostadsbyggande, visningar, förmedlingsstatistik och efterfrågan. För oss på Bostadsförmedlingen är träffarna ett bra tillfälle att förstå våra kunders behov ännu bättre, samtidigt som det i mötet mellan fastighetsägarna kan uppstå nya idéer när de byter erfarenheter med varandra.

Kundevent

En eller ett par gånger per år bjuder vi in våra samarbetspartners till frukostmöten i Stockholmsrummet i Kulturhuset Stadsteaterns lokaler, för att ta del av föredrag från olika aktörer inom stadsutveckling. Under 2025 presenterade Stadsbyggnadskontoret arbetet med Stockholms stads kommande nya översiktsplan.

För handläggarna hos våra fastighetsägarkunder arrangerar vi ett återkommande event som kallas Kun(d)skapsträffen. Det är ett tillfälle för dem att möta våra förmedlingshandläggare, ta del av nyheter och föredrag och – inte minst – träffa branschkollegor.



VIKTIGA INSATSER FÖR STOCKHOLM OCH STOCKHOLMARN

I en region som Stockholm, där tillväxten är stark och bostadsmarknaden är komplex, spelar Bostadsförmedlingen en viktig roll. Genom att erbjuda ett samlat utbud av lediga bostäder som förmedlas enligt ett rakt och transparent kösystem, bidrar bolaget till att göra hyresmarknaden mer tillgänglig och rättvis.

Som styrelseordförande för Bostadsförmedlingen är jag stolt över det arbete som medarbetarna har utfört under det gångna året. Trots utmaningarna på bostadsmarknaden lyckades bolaget ännu en gång förmedla ett rekordstort antal bostäder – 20 861 stycken, vilket är ett tydligt bevis på att verksamheten fungerar bra och att Bostadsförmedlingen har förtroende hos både bostadssökande och fastighetsägare.

Jag vill rikta ett särskilt tack till bolagets vd Christer Edfeldt som gick i pension under 2025. Under hans ledning har Bostadsförmedlingen befast sin ställning som en självklar och trovärdig aktör på bostadsmarknaden, vilket bland annat avspeglas i allt fler fastighetsägarsamarbeten och ett kraftigt ökat antal förmedlade bostäder per år.

Ett av Bostadsförmedlingens många viktiga uppdrag är att vara ett aktivt verktyg i den sociala bostads-

politiken. I det sammanhanget är jag glad att se att de regelförändringar för förtur som vi införde 2024 har bidragit till en ökad kvalitet som skapar förutsättningar för en större andel bifall. Under nästa år ska Bostadsförmedlingen i samarbete med socialnämnden följa upp hur förändringarna i riktlinjerna har fungerat och huruvida antalet förturer ökat.

Bostadsförmedlingens insats för Stockholm och stockholmarna är mångfacetterad. Dels bidrar bolaget till rörligheten på bostadsmarknaden genom att förmedla över 20 000 bostäder till människor i alla skeden av livet. Dels tillhandahåller det en förtursverksamhet som hanterar frågor som kan vara livsavgörande för utsatta människor. Det är denna kombination av service, tillgänglighet och socialt ansvar som gör Bostadsförmedlingen till en så viktig del av Stockholms bostadsmarknad.

Arvid Vikman Rindevall, styrelseordförande
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB



DJUP KUNSKAP OM DE BOSTADSSÖKANDE

Vi läser av hyresmarknaden

Vi arbetar aktivt med att analysera de bostadssökandes preferenser och åsikter om boende och bostäder. Till vår hjälp har vi bland annat vår omfattande förmedlingsstatistik och en egen kundpanel.

Det finns flera skäl till att vi har byggt upp våra analysresurser. Ett är att ta till vara vår statistik och bli ett kunskapsnav, till nytta för fastighetsägare, byggande bolag, politiker och andra intressenter. Ett annat viktigt syfte är för att öka vår egen förståelse av de bostadssökandes preferenser och åsikter. Vi delar dessutom många av resultaten i form av nyheter för att ge dem ytterligare spridning i samhället.

Insikter under 2025

Vår kundpanel består av cirka 5 000 registrerade bostadssökande. Den viktas till att vara representativ för hela bostadskön. Under 2025 låg svaren från panelen till grund för flera pressnyheter. Här är några av insikterna från dem.

Allt färre bostadssökande är positiva till nybyggda hyresrätter

57 procent av de bostadssökande är positiva till att flytta till en nyproducerad hyresrätt och 18 procent

är negativa. Andelen positiva har minskat med 12 procentenheter sedan 2021 och med 18 procentenheter sedan 2017. Under samma period har andelarna negativa samt osäkra ökat. Av de som blivit mer negativa anger 89 procent att de upplever hyrorna som för höga. Det näst vanligaste skälet är att nybyggda lägenheter upplevs som för små.

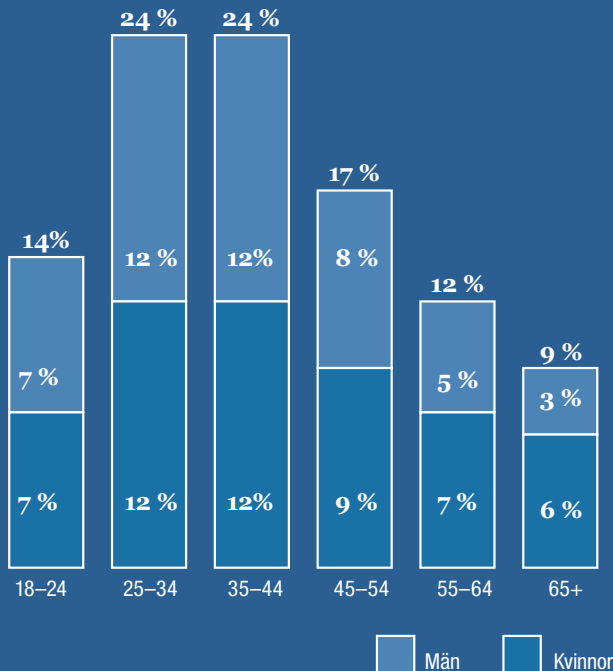
Studenters boendepreferenser förändras när de börjar studera

I en jämförelse mellan personer som redan studerar och personer som planerar att börja studera inom det närmaste året syns tydliga skillnader. De som redan studerar lyfter fram behovet av förvaring och förråd i anslutning till boendet i större utsträckning än den andra gruppen. Av de nuvarande studenterna tycker 48 procent att en placering nära lärosätet är den allra viktigaste lägesfaktorn, medan 40 procent av de blivande studenterna ger det svaret. De nuvarande studenterna kan acceptera en högre hyra. De uppger en maxhyra som ligger tio procent över maxhyran jämfört med de som planerar att börja studera.

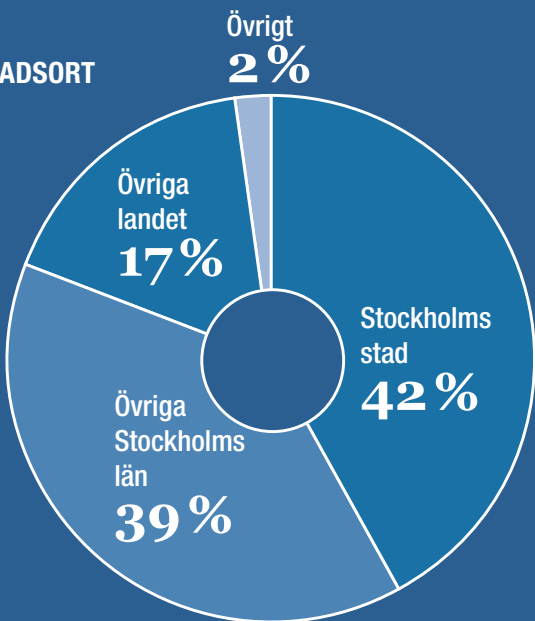
894 592

Antal personer registrerade hos
Bostadsförmedlingen (31 december 2025)

ÅLDERSFÖRDELNING



BOSTADSORT



VILL DU TA DEL AV MER STATISTIK?
PÅ [BOSTAD.STOCKHOLM.SE/STATISTIK](https://bostad.stockholm.se/statistik) KAN
DU SÖKA I VÅRT ÖPPNA STATISTIKVERKTYG.

ANTAL PERSONER SOM GJORT INTRESSEANMÄLNINGAR UNDER 2025 (PER ANTAL INTRESSEANMÄLNINGAR)

Personer	Intresseanmälningar
0	731 912
1	31 116
2	17 324
3	15 006
4	10 316
5	8 041
6-10	25 660
11-20	23 185
21-50	21 751
51+	10 281



Produktion: Mitton.se Ordernummer 343453 Tryck: Åtta.45 Tryckeri AB. Bostadsförmedlingen 2026-02

BOSTADSFÖRMEDLINGEN • EN DEL AV STOCKHOLMS STAD • BOSTAD.STOCKHOLM.SE

**BOSTADS
FÖRMEDLINGEN** **b**