

Innehåll:

● Lena Daag ny vd på bostadsförmedlingen

Den 29 augusti tar Lena Daag över som ny vd på bostadsförmedlingen. Hon ersätter Per Anders Hedkvist som istället blir chef för Trafikkontoret i Stockholm stad.

● Erbjudande – vi fixar era plottriga planritningar

Planritningar är efterfrågade bland de kunder i bostadskön som aktivt söker lediga lägenheter.

● Färre avhopp efter tuffare regler

Andelen bostadssökande som "hoppar av" efter att ha blivit föreslagna som hyresgäster fortsätter att minska.

● Solna populäraste kranskommunen

Solna och Sundbyberg är de två populäraste kommunerna utanför Stockholm. Det visar en undersökning av kötiden för förmedlade lägenheter det senast året.

● Christina Elffors Sjödin tar över bostadsförmedlingen styrelse

I slutet av mars tog Christina Elffors Sjödin (M) över ordförandeskapet för bostadsförmedlingens styrelse.

● Miljövänligt i Folksams nyproduktion i Fruängen

Efter sommaren är det dags för de första hyresgästerna att flytta in i Folksam Fastigheters nyproducerade lägenheter i Fruängen.

● Stadskvaliteter ökar betalningsviljan för bostäder

Närhet till spårstation och tillgång till park är två av sju viktiga faktorer som bidrar till en attraktiv stadsmiljö och påverkar hushållens betalningsvilja för bostäder.

Lena Daag ny vd på bostadsförmedlingen

Den 29 augusti tar Lena Daag över som ny vd för bostadsförmedlingen. Hon ersätter Per Anders Hedkvist som istället blir chef för Trafikkontoret i Stockholm stad. Lena Daag kommer närmast från USK (utrednings- och statistikkontoret), där hon var vd och ansvarade för försäljningen av USK till konsultbolaget Sweco. Lena Daag är jurist i grunden och har bred erfarenhet från fastighetsområdet. Under perioden 1986 – 93 arbetade hon som chef för vd-staben på Familjebostäder, och innan dess på SEB:s fastighetsbolag Arsenalen. Hon sitter idag i styrelsen för fastighetsbolaget Wilhelm AB samt pensionsbolaget St Erik Liv AB.



Erbjudande – vi fixar era plottriga planritningar

Planritningar är efterfrågade bland de kunder i bostadskön som aktivt söker lediga lägenheter. Med en bra planritning bifogad i lägenhetsannonsen minskar risken för att bostadssökande anmäler intresse för lägenheter de egentligen inte är intresserade av. För att få fler fastighetsägare att skicka in planritningar på sina lediga lägenheter erbjuder nu bostadsförmedlingen alla fastighetsägare att gratis få sina gamla plottriga planritningar rejält uppsnyggade.

- Vi "tvättar" alla otydliga planritningar för lägenheter som lämnas in. Det spelar ingen roll om ritningen omfattar ett helt våningsplan eller om den är rörig. Fastighetsägarna får tillbaka renritade snygga planlösningar som de själva kan använda i sina arkiv, säger bostadsförmedlingens projektledare Oscar Hammar.

En extern leverantör används för arbetet, vilket ger en mycket snabb leverans.

- Vi får tillbaka de renritade planritningarna inom 24 timmar, vilket innebär att det inte fördröjer annonseringen. Innan de publiceras dubbelkollar vi dem mot originalritningen, säger Oscar Hammar.

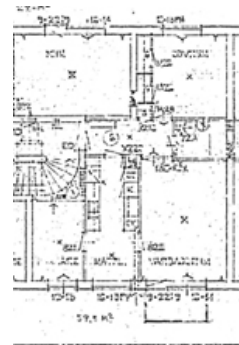


Illustration för Tolken. Bilden och texten ska inte användas för annonsering.

Färre avhopp efter tuffare regler

Andelen bostadssökande som "hoppar av" efter att ha blivit föreslagna som hyresgäster fortsätter att minska. På två år har andelen avhopp halverats och är nu nere på cirka sju procent för lägenheter som förmedlas åt privata fastighetsägare.

- Det kan självklart finnas goda skäl för att någon ändrar sig i sista sekunden. Kanske familjeförhållandena ändras eller det dyker upp ett jobb på annan ort. Men vi har jobbat hårt med de onödiga avhopp. De ställer till merarbete för oss och för fastighetsägarna. Därför jag glad och stolt över att vi har lyckats minska dem så mycket, säger Mona Lindén, förmedlingschef på bostadsförmedlingen.

En viktig anledning till de minskade avhopp är att tuffare regler infördes för drygt ett år sedan. De innebär att kunder som inom ett år hoppas av flera gånger efter att ha blivit föreslagna som hyresgäster spärras från att göra nya intresseanmälningar.

Samtidigt ökar kvaliteten på de hyresgästförslag som bostadsförmedlingen lämnar. 2007 underkände fastighetsägarna 15 procent av hyresgästerna på grund av att de inte uppfyllde uppställda krav, till exempel gällande inkomst och anställning. I år ligger siffran på 11 procent och hos de privata fastighetsägarna är den nu nere på 8 procent.

- En viktig faktor här är att vi erbjuder de privata fastighetsägarna att ta kreditupplysning och samla in och granskar de intyg som styrker den sökandes inkomst innan vi skickar över förslaget. Det är tydligt att det ger positivt resultat, säger Mona Lindén.

Solna populäraste kranskommunen

Solna och Sundbyberg är de två populäraste kommunerna utanför Stockholm. Det visar en undersökning av kötiden för förmedlade lägenheter det senaste året. Precis som inom Stockholms stad varierar kötiderna mellan olika stadsdelar inom kommunerna. I Solna är Skytteholm och Råsunda populärast med tolv respektive tio års kötid, medan stadsdelarna Hagalund och Frösunda ligger strax under kommungenomsnittet på nio och ett halvt år.

Flest lägenheter förmedlas i Huddinge kommun, där bostadsförmedlingen har avtalat med kommunalt ägda Hugebostäder om att förmedla samtliga deras lediga lägenheter. Den genomsnittliga kötiden för lägenheter i Huddinge kommun är drygt fem år.

Bostadsförmedlingen förmedlar även många lägenheter i Nacka kommun (cirka 220 lägenheter de senaste 12 månaderna). Ungefär hälften av dessa lägenheter låg i stadsdelen Fisksätra.

Den angivna tiden är ett medelvärde för samtliga lägenhetsstorlekar under de senaste tolv månaderna. Nyproduktion, korttidskontrakt, student-, ungdoms- och seniorlägenheter är inte medräknade. Kommuner där färre än tio lägenheter har förmedlats har inte tagits med i listan.



Christina Eloffs Sjödin tar över bostadsförmedlingen styrelse

I slutet av mars tog Christina Eloffs Sjödin (M) över ordförandeskapet för bostadsförmedlingens styrelse. Nu ser hon fram emot att föra dialog med fastighetsägare om vad bostadsförmedlingen kan erbjuda. Och hon brinner för att göra det lättare för ungdomar att komma in på Stockholms bostadsmarknad.

Varför väljer du att engagera dig i bostadsförmedlingen?

Bostadsfrågorna är mycket viktiga för att Stockholm ska kunna fortsätta att växa och även för att skapa en fungerande arbetsmarknad. Jag har tidigare varit politiskt engagerad inom mer "mjuka" frågor och utbildningsfrågor, men känner att jag inte vill fastna i det. Därför ska det bli väldigt spännande att sätta mig in i Stockholms hyresrättsmarknad. Mitt första arbete var på en arkitektbyrå och jag har ett stort intresse för arkitektur men för övrigt är bostadsfrågorna och Stockholms fastighetsmarknad ett nytt område för mig. Jag känner mig dock trygg i att staden har väldigt tydliga direktiv för vad bostadsförmedlingen ska uträtta och att det finns en bred politisk samsyn kring detta.



Bostadsförmedlingen får också en ny vd efter sommaren. Ser du någon risk i att ni båda är nya?

Nej, det oroar mig inte. Den nya vd:n Lena Larsson Daag har erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer att kunna tillföra bostadsförmedlingen bra kompetens. Dessutom är mitt första intryck från bostadsförmedlingen att det är en stabil verksamhet med bra arbetsklimat, vilket naturligtvis gör hennes och min introduktion lättare.

Hur ser du på samarbetet med de privata fastighetsägarna?

De privata fastighetsägarna är jätteviktiga för bostadsförmedlingens verksamhet. För oss kommer det att finnas en utmaning i att utveckla och informera om vårt erbjudande till fastighetsägarna. Genom att ta ett helhetsgrepp kring förmedlingsprocessen kan vi avlasta deras arbete och säkerställa att de får hyresgäster som uppfyller de krav man har ställt. Min ambition är att aktivt träffa och diskutera dessa frågor med fastighetsägarna.

Har du funderat något kring samarbetet med kommunala bostadsbolag i andra kommuner?

Bostadsförmedlingen har målet att vara den ledande marknadsplatsen för hyresrätter i Stockholmsregionen. Ska vi nå upp till det måste vi fortsätta att prata och samarbeta med övriga kommuner i regionen. Jag ska naturligtvis göra mitt genom att prata med mina politiska kollegor runt om Stockholm.

Bostadskön fortsätter att växa. Finns det någon gräns för hur stor kön kan bli?

Även om bara drygt tjugo procent av kunderna i bostadskön aktivt söker bostad är den växande kön ett svar på att vi under många år har byggt för lite bostäder i Stockholm. Jag är glad att det finns ökade ambitioner på det området. Precis som stadsbyggnadsborgarrådet Regina Kevius ser jag också att de som står i bostadskön faktiskt kan vara en resurs för oss och för branschen i att påverka byggprocesserna positivt. Det känns viktigt att deras behov av bostad får väga in i avgörandena kring var och hur vi ska bygga.

Har du några andra frågor inom bostadsområdet som du brinner särskilt för?

Jag tycker att det är särskilt viktigt att ungdomar kan komma ut på bostadsmarknaden. Jag skulle gärna se fler billiga ungdomslägenheter. Det handlar inte bara om att ungdomar tvingas bo hos sina föräldrar långt upp i tjugoårsåldern eller hanka sig fram mellan andra- eller tredjehandskontrakt. För många ungdomar är en egen lägenhet ett mycket stort steg mot att bli vuxna och att ta ansvar för sig själva. Jag tror att det är en viktig byggsten för att minska arbetslösheten bland ungdomar.

Miljövänligt i Folksams nyproduktion i Fruängen

Efter sommaren är det dags för de första hyresgästerna att flytta in i Folksam Fastigheters nyproducerade lägenheter i Fruängen. Stockholms Stads Bostadsförmedling har fått i uppdrag att förmedla samtliga de totalt 180 lägenheterna. Den första inflyttningen sker i september och den sista planeras ske i januari 2012.



- Det är tre fastigheter som byggs som ett eget kvarter där tvättstuga, barnvagnsrum och cykelrum fått en egen byggnad på den gemensamma gården, säger Stefan Lärvars, marknadsområdeschef på Folksam Fastigheter.

Intresset för lägenheterna i Folksams första egna nyproduktion har varit, och är fortfarande, mycket stort.

- Det kom in mängder av intresseanmälningar för de 80 lägenheter som inledningsvis lades ut via bostadsförmedlingen, konstaterar Stefan Lärvars.

Fastigheterna Muffen 5, 6 och 7 är alla konstruerade för att vara så miljövänliga som möjligt. Till exempel är det möjligt att inte bara mäta varje enskild lägenhets elförbrukning utan även såväl förbrukningen av kallt och varmt vatten liksom värme.

- Det betyder att varje hyresgäst har möjligheten att påverka sina egna boendekostnader, säger Stefan Lärvars som inte utesluter att Folksam Fastigheter kommer bygga fler hyreslägenheter i egen regi.

Stadskvaliteter ökar betalningsviljan för bostäder

Närhet till spårstation och tillgång till park är två av sju viktiga faktorer som bidrar till en attraktiv stadsmiljö och påverkar hushållens betalningsvilja för bostäder. Däremot har tillgänglighet med bil en mycket liten påverkan på bostädernas värde.



Det visar en studie som nyligen genomförts av analysföretagen inom stadsutvecklingsfrågor, Spacescape och Evidens. Resultaten redovisades vid Stockholm Byggers frukostseminarium den 14 april.

Cirka 140 nyckelpersoner från Stockholms stad och bygg- och fastighetsbranschen lyssnade när Alexander Ståhle från Spacescape och Roger Bernow från Evidens presenterade den omfattande studien om vilka faktorer som påverkar stadskvaliteten mest positivt.

Utgångspunkten var underlag från försäljningar av 7000 bostadsrätter under perioden januari till juli 2010. Utifrån underlaget delades Stockholm, Nacka, Lidingö, Solna, Sundbyberg och Haninge in i drygt 300 basområden. Därefter genomfördes tester av hur ett stort antal stadskvaliteter påverkade skillnaderna på lägenhetspriserna i områdena.

Resultaten visar att man med åtta variabler kan förutsäga prisvariationen på bostadsrätter med mer än 90% säkerhet. Sju av variablerna består av rena stadsbyggnadsfaktorer och den åttonde är en kontrollvariabel som är ett socioekonomiskt index.

De sju faktorer stadsbyggnadskvaliteterna som i hög grad påverkar priset är:

- Närhet till City
- Tillgång till spårstation (mindre än 500 meter till tunnelbana, pendel eller spårvagn)
- Tillgång till gång-gatunät (för gång och cykling)
- Tillgång till urbana verksamheter (restauranger, affärer, kulturverksamheter)
- Tillgång till park
- Närhet till vatten
- Kvartersform (grad av slutenhet samt andel utåtvända entréer mot gata)

Andra faktorer som till exempel tillgänglighet med bil fick ingen större signifikans för värdet. Vid den efterföljande paneldebatten lyfte flera av deltagarna att man nu måste se hur befintliga områden kan kompletteras för att öka kvaliteterna. Bland annat lyfte stadsbyggnadsborgarrådet Regina Kevius fram vikten av att bygga tätare. Anders Kupsu, vd för Diligentia, betonade att det är viktigt att bygga i kollektivtrafiknära lägen.



BOSTADS BAROMETERN

Stockholms Stads Bostadsförmedling, Fleminggatan 6 Box 8317 104 20 Stockholm, tel 785 88 00.
För mer information kontakta fastighetsansvarig Hilan Adero tel 785 88 33

BOSTADSBAROMETERN kommer ut fyra gånger per år. Mer information finns på www.bostad.stockholm.se

Om du ej vill ha nyheter och information från Stockholms Stads Bostadsförmedling i fortsättningen, [Klicka här](#)