

# Rapport uthyrningsläge

## Sammanfattning

Uthyrningsläget i januari 2026 präglas av en tydlig förlängning av uthyrningsprocesserna jämfört med tidigare perioder. Detta beror framför allt på minskat söktryck i specifika områden, samt en betydande besiktningsbacklogg som fördröjer publicering av lägenheter. Flera områden och objektstyper uppvisar tecken på att vara svåruthyrda, även om de övergripande effekterna på nyckeltal inte visar lika stora avvikelser när man jämför första och andra halvåret 2025.

## Viktiga iakttagelser

- Hemse är fortsatt ett av de svåraste områdena att hyra ut i och kräver ofta ompubliceringar
- Liknande utmaningar syns nu även i Slite samt i dyrare objekt i Klintehamn och Visby
- Nötskrikan är ett utpräglat problemområde med högt omflyttningstryck och lågt söktryck
- Besiktningsprocessen utgör den största flaskhalsen just nu (det ligger närmare 70 st objekt i ej behandlade, mot normala 25–30)
- Ledtiderna i besiktningsprocessen som snittar på drygt 20 dagar innan första besiktning utförs efter uppsägning påverkar uthyrningsläget negativt
- Ledtiderna från uppsägning till signerat kontrakt har avsevärt förbättrats det senaste året. Från cirka 60 dagar till 45 dagar

## Lägesbild januari 2026

### Geografiska och objektsmässiga utmaningar

- Hemse – fortsatt lågt intresse, frekventa ompubliceringar
- Slite – tendens att följa samma mönster som Hemse
- Klintehamn och Visby (dyrare objekt – kräver ofta flera publiceringscykler)

### Nötskrikan – fördjupad analys

Fyra (4) lägenheter uppsagda under kort period och vi har fortfarande en lägenhet som aldrig varit/blivit uthyrd. 5 vakanta bostäder (2 st 4 rum och kök, 1 st 5 rum och kök, 1 st 2,5 rum och kök, 1 st 1 rum och kök)

Tidigare erbjudande om 1 000 köddagar är borttaget och infasningshyran har höjts vilket bedöms påverka efterfrågan negativt. Mycket lågt antal ansökningar riskerar utdragna uthyrningsprocesser som medför alternativa arbetssätt utöver ordinarie uthyrningsrutiner.

## Processanalys – besiktning och ledtider

### Besiktningsläget

I en överlämning mellan processer och bolag så har en analys gjorts av besiktningsläget som på grund av personalbyten och överlämningar mellan besiktare har skapat en kritisk flaskhals.

- Nuvarande backlogg närmare 70 objekt
- Genomsnittlig väntetid innan första besiktning ca 20 dagar

Dialog och arbete pågår för att förbättra detta och vid månadsskiftet har det identifierats ett förbättringsbehov kring kodifiering och administrativ hantering av besiktningsflödet. Ett omfattande processutvecklingsarbete kring besiktningsprocessen kommer också att initieras under början av februari och för att stötta det arbetet har Gotlandshem Boendeservice en resurs som stöttar upp med städbesiktning under perioden januari-maj 2026.

Framtida rapportering kring besiktningsläget kommer att kunna ges till styrelsen från Gotlandshem AB.

## Framtida uthyrningar – kommande belastning

### Castor

Nästa etapp släpps inom kort och uthyrningen här sker till stor del genom uthyrning mot ritning och det finns indikationer på att detta uthyrningssätt innebär lägre söktryck. Indikationerna behöver följas och utvärderas över tid. En faktor i detta är också att det blir flera lägenheter i samma område samtidigt, vilket både tillfälligt kan påverka belastningen på uthyrningsprocessen, likväl som att efterfrågan inte motsvarar det totalt tillgängliga utbudet.

### Riggen (nyproduktion)

Uthyrningsstart förväntas påbörjas under våren och tidigare indikationer visar på att efterfrågan på nyproduktion med hög hyresnivå är låg. Denna indikation kommer dels från egna iakttagelser och erfarenheter likväl som omvärldsbevakning. Bland annat kan nämnas att nyproduktion i kvarteret Pipdånet (ÖoB-tomten) för närvarande endast har 25 av 112 lägenheter uthyrda.

### Bedömd konsekvens

Sammantaget så bedöms konsekvenserna av en samtida större volym av tillgängliga lägenheter med relativt hög/hög hyra medföra en utdragen uthyrningsprocess med behov av extra resurstillsättning och marknadsinsatser.

## Riskbild

### Högsta risker

- Besiktningsbacklogg – ökad vakansrisk och förlängda cykler
- Lågt söktryck i riskområden (generellt Hemse, särskilt Nötskrikan, Slite)
- Nyproduktion med svag efterfrågan (Riggen)
- Hög omsättning och komplexa objekt i Nötskrikan

### Sekundära risker

- Varumärkesrisk om objekt blir stående vakanta för länge
- Arbetsmiljörisk bland resurser i förmedlingsprocessen (ökad volym + ökade vakantvisningar)