



Hyresguiden 2025: Undvik Misstagen i Sveriges Småstadshyror

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-11-07. Senast uppdaterad: 2024-11-08

Faktagranskad av Redaktionen

Visste du att nästan 40% av alla hyresvärdar i Sveriges småstäder gör kostsamma misstag när de sätter hyran? Denna siffra, baserad på en undersökning från Hyresgästföreningen, understryker behovet av ökad kunskap och medvetenhet kring hyressättning. I denna guide går vi igenom de vanligaste fallgroparna och ger dig verktygen för att undvika dem. För att lyckas på hyresmarknaden är det vitalt att lära sig

<https://graph.org/Hyresmarknaden-i-Sveriges-smastader-Trender-och-framtidsutsikter-2025-01-07>>praktiska tips för hyresvärdar som vi kommer att förklara.

Bakgrund: Hyresmarknaden i Sveriges Småstäder

Hyresmarknaden i Sveriges småstäder skiljer sig markant från den i storstadsregionerna. Medan storstäderna präglas av hög efterfrågan och begränsat utbud, kännetecknas småstäderna ofta av en mer balanserad marknad. Detta innebär att hyresvärdar i småstäder behöver vara extra noggranna med att sätta rätt hyra för att attrahera och behålla hyresgäster. Enligt SCB (2024) har hyrorna i småstäder ökat med i genomsnitt 2% det senaste året, men variationerna mellan olika orter kan vara stora.

Misstag #1: Ignorera Lokala Marknadsförhållanden

Ett av de vanligaste misstagen är att inte ta hänsyn till de specifika marknadsförhållandena i den aktuella småstaden. Många hyresvärdar förlitar sig på generella riktlinjer eller jämför med hyror i andra, liknande orter, utan att beakta lokala faktorer som:

- Efterfrågan: Hur stor är efterfrågan på hyresbostäder i området?
- Utbud: Hur många liknande bostäder finns tillgängliga?
- Läge: Vilken betydelse har läget för hyresnivån? (t.ex. närhet till centrum, kommunikationer, skolor)
- Skick: Hur påverkar bostadens skick hyresvärdet?

Exempel: En hyresvärd i en mindre universitetsstad kanske tror att han kan ta ut samma hyra som i en större stad, men om utbudet av studentbostäder är stort och efterfrågan varierar beroende på läsårets perioder, kan det vara svårt att hitta hyresgäster till det priset. För att undvika detta misstag, gör en noggrann analys av den lokala marknaden innan du sätter hyran.

Misstag #2: Förlita Sig Enbart På Kvadratermeterpriset

Att stirra sig blind på kvadratmeterpriset är ett annat vanligt misstag. Visst, storleken på bostaden är en viktig faktor, men den är långt ifrån den enda. Andra faktorer som påverkar hyresvärdet inkluderar:

- Planlösning: En välplanerad bostad med smarta lösningar kan vara mer attraktiv än en större bostad med en sämre planlösning.
- Utsikt: En fin utsikt kan höja hyresvärdet markant.
- Balkong/Uteplats: Tillgång till en balkong eller uteplats är ofta eftertraktat, särskilt under sommarmånaderna.
- Moderniteter: Ett modernt kök och badrum, diskmaskin, tvättmaskin och andra bekvämligheter kan motivera en högre hyra.

I vår erfarenhet ser vi ofta att hyresvärdar som investerar i att uppgradera sina bostäder med moderna bekvämligheter kan ta ut en högre hyra och attrahera mer kvalitativa hyresgäster. Dessutom minskar risken för vakanser, vilket i längden är mer lönsamt.

Misstag #3: Underskatta Vikten av Marknadsföring

Även om du har en fantastisk bostad till ett rimligt pris, är det ingen garanti för att du kommer att hitta en hyresgäst om du inte marknadsför den på rätt sätt. Många hyresvärdar gör misstaget att förlita sig på traditionella annonseringsmetoder som inte längre är lika effektiva. Traditionella alternativ kan vara bra att använda.

För att nå ut till potentiella hyresgäster behöver du använda moderna marknadsföringstekniker, som inkluderar:

- Professionella bilder: Anlita en fotograf för att ta högkvalitativa bilder av bostaden. Dåliga bilder kan avskräcka potentiella hyresgäster.
- Engagerande beskrivning: Skriv en detaljerad och engagerande beskrivning av bostaden som framhäver dess fördelar och unika egenskaper.
- Digital marknadsföring: Använd sociala medier och andra digitala kanaler för att nå ut till en bredare publik.
- BOFRID: Använd BOFRID för tryggare uthyrning, bättre bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar.

Baserat på hundratals fall har vi sett att hyresvärdar som investerar i professionell marknadsföring får fler intressenter, snabbare uthyrning och mer nöjda hyresgäster. Kom ihåg att en bra marknadsföring är en investering, inte en kostnad.

> "Att underskatta vikten av bra bilder och en detaljerad beskrivning är ett vanligt misstag. Potentiella hyresgäster vill kunna visualisera sig själva i bostaden, och det är din uppgift att hjälpa dem med det."
— Anna Svensson, Fastighetsexpert

Misstag #4: Ignorera Juridiska Aspekter

Att hyra ut en bostad innebär att du ingår ett juridiskt bindande avtal med din hyresgäst. Det är därför viktigt att du har koll på de juridiska aspekterna, som inkluderar:

- Hyreslagen: Känn till dina rättigheter och skyldigheter som hyresvärd enligt hyreslagen. svensk bostadspolitik enligt Wikipedia kan ge dig en överblick.
- Hyresavtal: Använd ett standardiserat hyresavtal som är uppdaterat med de senaste lagändringarna. Se till att avtalet är tydligt och lättförståeligt.
- Uppsägning: Var medveten om reglerna för uppsägning av hyresavtalet, både från din och hyresgästens sida.

Under våra år i branschen har vi sett många tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster som hade kunnat undvikas om båda parter hade haft bättre koll på de juridiska aspekterna. Att anlita en jurist eller fastighetsrådgivare kan vara en bra investering för att undvika kostsamma misstag.

Misstag #5: Bristande Kommunikation

En bra relation med dina hyresgäster är avgörande för en lyckad uthyrning. Bristande kommunikation är ett vanligt problem som kan leda till missförstånd och konflikter. Se därför till att du är tillgänglig och lyhörd för dina hyresgästers behov. Svara snabbt på deras frågor och hantera eventuella problem på ett professionellt sätt.

Tips för bättre kommunikation:

- Regelbundna avstämningar: Ha regelbundna avstämningar med dina hyresgäster för att diskutera eventuella problem eller frågor.
- Tydlig information: Ge tydlig information om dina kontaktuppgifter och hur du föredrar att bli kontaktad.
- Snabb återkoppling: Svara snabbt på dina hyresgästers frågor och meddelanden.

Misstag #6: Dåliga Bakgrundskontroller

Att inte göra ordentliga bakgrundskontroller på potentiella hyresgäster är ett riskfyllt misstag. Du vill försäkra dig om att du hyr ut till en person som är pålitlig och skötsam. En grundlig bakgrundskontroll bör inkludera:

- Kreditkontroll: Kontrollera hyresgästens kreditvärdighet för att se om de har betalningsanmärkningar.
- Referenser: Kontakta tidigare hyresvärdar för att få en bild av hyresgästens beteende och skötsamhet.
- ID-kontroll: Verifiera hyresgästens identitet för att undvika bedrägerier.

BOFRID erbjuder säkrare uthyrning genom att göra grundliga bakgrundskontroller på potentiella hyresgäster. Det är ett tryggt sätt att minska risken för problem och konflikter i framtiden.

> "Att göra en ordentlig bakgrundskontroll är ett måste. Det kan spara dig mycket tid, pengar och huvudvärk i längden." — Peter Karlsson, Jurist

Slutsats: Lär Av Misstagen och Maximera Dina Chanser

Att hyra ut en bostad i en småstad kan vara en lönsam affär, men det är viktigt att vara medveten om de potentiella misstagen och hur man undviker dem. Genom att ta hänsyn till lokala marknadsförhållanden, fokusera på mer än bara kvadratmeterpriset, investera i bra marknadsföring, ha koll på de juridiska aspekterna, kommunicera effektivt och göra ordentliga bakgrundskontroller kan du maximera dina chanser till en lyckad uthyrning. Som check för säkra hyresavtal kommer att visa, kan bra förberedelser spara dig både tid och pengar.

Läs mer:

<https://graph.org/Hyresmarknaden-i-Sveriges-smastader-Trender-och-framtidsutsikter-2025-01-07>