

Nykvarn

En bostadspolitisk sammanställning

Kommunens förutsättningar

Här presenteras externa faktorer som påverkar förutsättningarna en kommun har att bedriva verksamhet och vilka möjligheter invånarna har på bostadsmarknaden.

Överblick över demografi och arbetsmarknad

Folkmängd (2021)	11 500 invånare – 26/26 ¹
Befolkningsökning (2021)	+278 invånare – 21/26 ¹
Flyttnetto* (2021)	+204 invånare – 15/26 ¹
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	30 % offentligt, 70 % privat – 11/26 ²
Största bransch (2020)	Byggverksamhet, 17 %
Medianinkomst (2020)	29 425 kr/ månad – 6/26 ³

* = Antalet inflyttade subtraherat med antalet utflyttade. Ett negativt tal visar alltså på en större utflytt.

¹ = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där störst (positiva) invånartal är 1.

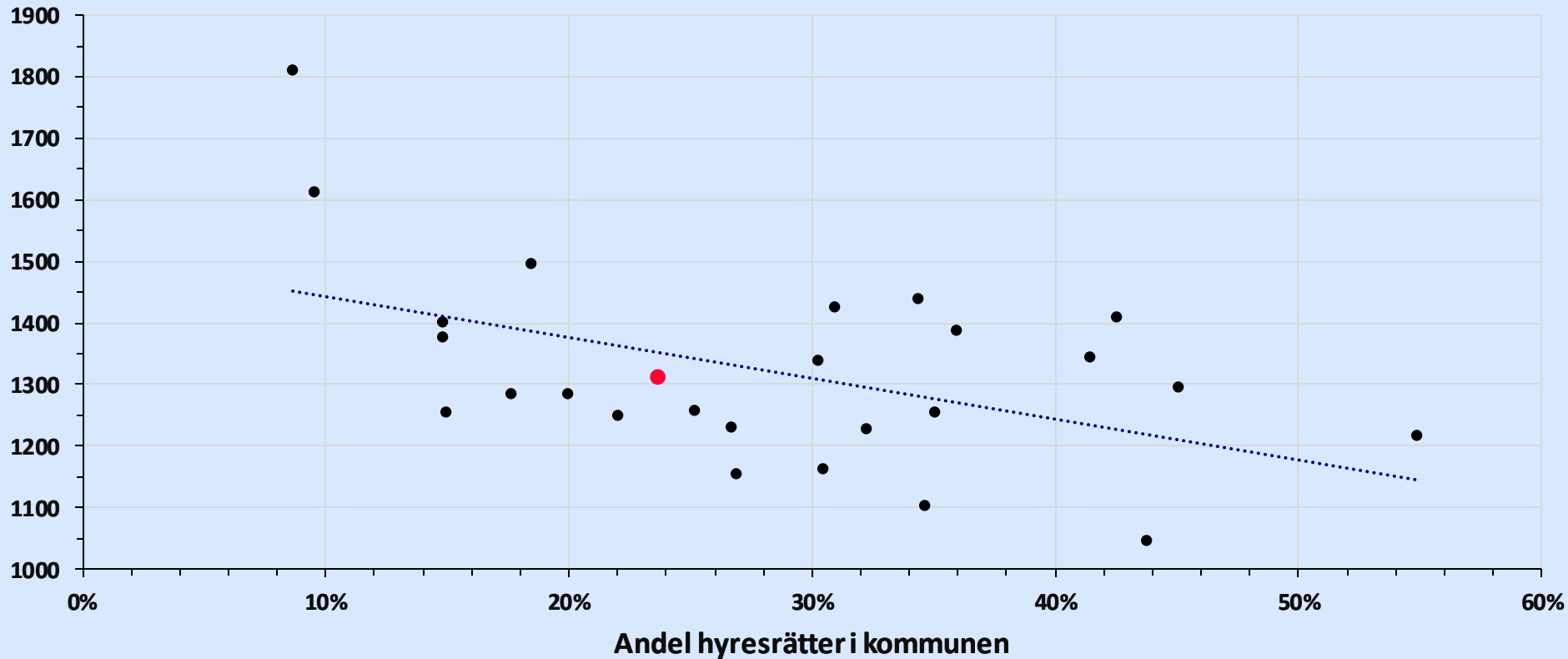
² = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

³ = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst inkomst är 1.

Låg tillgång på hyresrätter med medelhög hyra

För att ge en överblick av bostadssituationen i kommunen visar vi hur andelen hyresrätter och årshyra ser ut för respektive kommun. Med 95 % säkerhet kan vi se att en hög andel hyresrätter också innebär lägre årshyra. Nykvarn har en medianårshyra på 1 313 kr/ kvm och andelen hyresrätter är 23,64 %.

Medianårshyra/ kvm

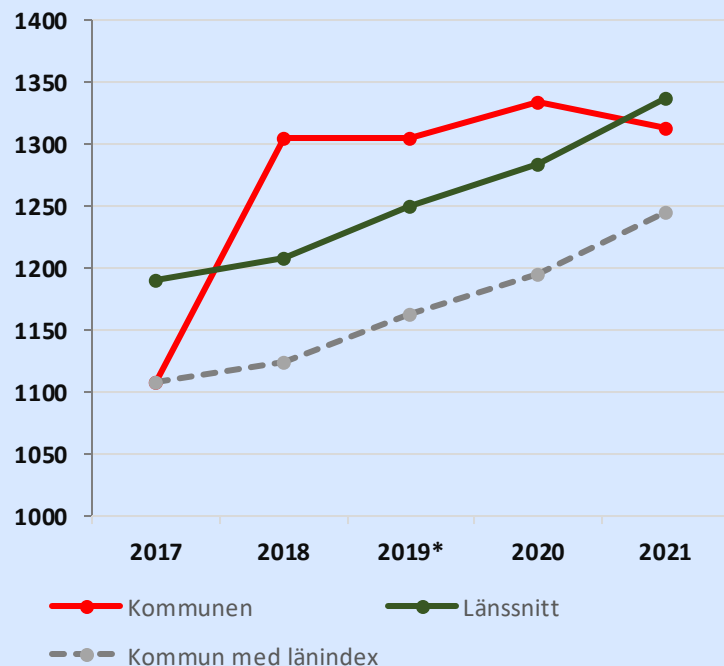


Röd prick = Nykvarns kommun
Svarta prickar = övriga kommuner
i Stockholms län

Kraftig ökning i hyresnivå

Nykvarn har lite lägre hyror än genomsnittet i Stockholms län, men en klart högre takt i ökningen. Hyror i Nykvarn har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 4,6 % per år. Motsvarande siffra i länet är 2,94 % per år.

Medianårshyra/ kvm

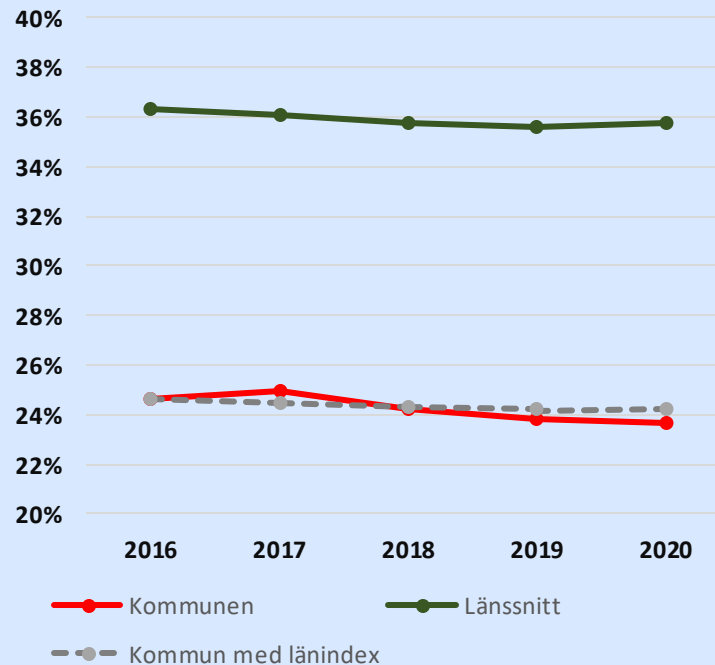


* = 2019 års siffra saknas. Redovisat är istället samma nivå som för 2018.

Andelen hyresrätter följer trenden

Trots att antalet hyresrätter ökat från 950 till 1 012 (2016–2020) så har andelen hyresrätter minskat från 24,65 % till 23,64 %. Dessa siffror följer trenden i Stockholms län om än nedgången är något kraftigare i Nykvarn.

Andel hyresrätter



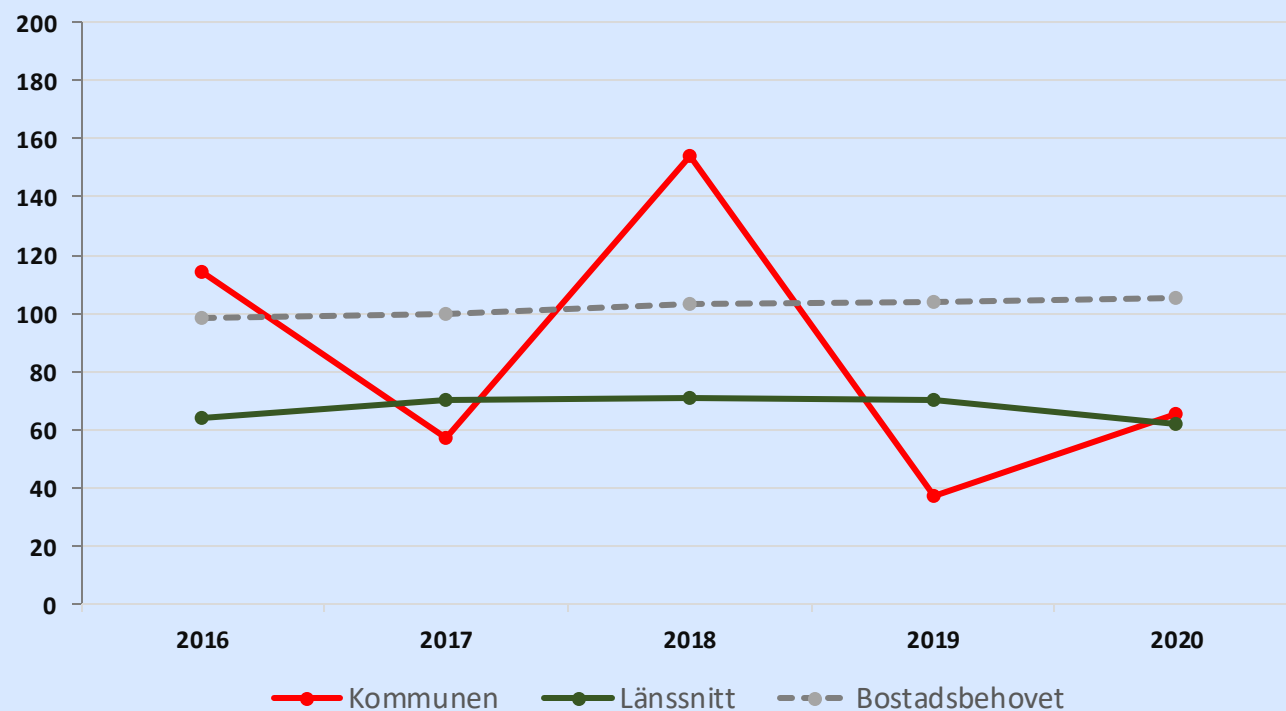
Färre ombildningar än snittet

2016–2020 har 21 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Det innebär att Nykvarn hamnar på 16:e plats av kommuner där flest ombildningar skett.

Kommunen bygger alldeles för lite

2016–2020 har Nykvarns kommun färdigställt 427 bostäder. Det är i genomsnitt 85 bostäder per år, något under bostadsbehovet. I Nykvarn skulle det behöva byggas drygt 100 bostäder per år för att tillgodose det regionala bostadsbehovet.

Antal färdigställda bostäder/ år



**9,4 bostäder per 1
000 invånare**

Så många bostäder
behövs varje år fram till 2030
enligt Boverket för att möta
bostadsbehovet
i regionen.

Nykvarnbostäder (NYBO) – en av regionens minsta allmännyttor

Nykvarns kommun har en allmännytta med ägardirektiv. I ägardirektivet ges Nybo en framträdande roll i kommunens bostadspolitiska och sociala arbete. Bland annat ska samråd ske kontinuerligt mellan NYBO och kommunen i markförvärvs- och planfrågor. NYBO förväntas ta initiativ till frågor som rör brottsförebyggande åtgärder och verka för medinflytande för hyresgäster.

Redovisat resultat 2018–2020

Omsättning (3-årsnitt)	88,8 Mkr – plats 22/23 ¹
Resultat (3-årsnitt)	2,8 Mkr – plats 21/23 ¹
Eget kapital	83,7 Mkr – plats 21/23 ¹
Soliditet	20,9 % – plats 20/23 ¹
Direktavkastning (3-årsnitt)	6,05 % – plats 11/23 ¹

¹ = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning.

Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning.

”Vid nyproduktion av bostäder ska NYBO föreslå samt, efter godkännande av kommunfullmäktige, uppföra bostäder [...]”. ”NYBOs bostadsbestånd ska tillgodose de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivå.”

Källa: Nykvarns kommun

Appendix

Bakgrund och metod

Data i denna undersökning är hämtad öppen data, d.v.s. data som vem som helst utan hinder eller kostnader kan tillgå. Primärt har **SCB:s** statistikdatabas använts, men även **Boverkets** bostadsmarknadsenkäter, årsredovisningar från de allmännyttiga bostadsbolagen samt respektive kommuns ägardirektiv till de allmännyttiga bostadsbolagen. Totalt har sammanställningen omfattat 26 kommuner. Det inkluderar alla kommuner inom Stockholms län (exklusive Norrtälje) samt Gotland.

Sammanställningen innefattar statistik som ger en bild av kommuners demografiska sammansättning och hur kommunens bostadspolitik ser ut. För varje område i sammanställningen har respektive kommuns data jämförts eller placerats i relation till övriga kommuner. Detta för att sätta statistiken i en större kontext och öka förståelsen för kommunens förutsättningar när det kommer till den förda bostadspolitiken.

I **punktdiagrammet på sida 3** har en linjär regressionsanalys genomförts. En linje har alltså skapats där sambandet mellan

andelen hyresrätter i en kommun och medianårshyra/ kvm i hyresrätter påvisas. Ett konfidensintervall med konfidensgraden 95 % valdes. Det är det vanligaste för den här typen av analyser. Med hjälp av att räkna ut ett så kallat p-värde (sannolikheten att den observerade data inte har ett samband) kan vi därför med 95 % säkerhet säga att de två variablerna är korrelerade. Sambandet illustreras med en trendlinje som ligger närmast sambandet mellan årshyra/ kvm och andelen hyresrätter i kommunen.

I **linjediagrammet på sida 5** har en uträkning gjorts baserat på Nykvarn kommuns samt länets befolkning för bostadsbehovet som är 9,4 bostäder per 1000 invånare. Den streckade linjen 'bostadsbehovet' är uträknad baserat på Nykvarns befolkning och länsnittet är justerat mot kommunens befolkningsstorlek.

Appendix forts.

Definitioner och begrepp

Länssnitt avser i diagrammet *Medianårshyra/kvm* samtliga kommuner i Stockholms län och i *Andelen hyresrätter* kommunerna inom ramen för denna undersökning. I diagrammet om *Bostadsbyggandet* så åsyftas länssnitt Stockholms län (exkl. Norrtälje). De delar in Sverige i så kallade Funktionella analysregioner (FA-regioner) och där räknas Stockholms län ihop med Uppsala län. Gotland räknas för sig.

Omsättning avser bolagets totala intäkter.

Resultat innebär omsättningen efter kostnader, finansiella poster (exempelvis ränteintäkter/kostnader) och skatt.

Eget kapital innebär hur mycket kapital bolaget har i kronor, aktier, fonder.

Soliditet avser ”*synlig soliditet*”, det vill säga hur stor andel av bolagets totala bokförda tillgångar som finansierats med hjälp av bokfört eget kapital.

Direktavkastning innebär direktavkastning på bokfört värde. Det räknas fram genom driftnetto dividerat på bokfört värde och där driftnetto är hyresintäkter subtraherat med driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

Tolkningsguide

I de två linjediagrammen på sida 4 finns det linjer döpta till ”**kommun med länsindex**”. Dessa illustrerar hur kommunens förändring hade varit med länssnittets procentuella förändring år till år men med samma ”start”. Detta för att få en direkt översyn av hur kommunen senaste åren, utifrån samma utgångspunkt, har presterat i jämförelse med länet.

Bostadsbehovet i linjediagrammet som visar på bostadsbyggandet baseras på Boverkets egna beräkningar.

Placerar sig en kommun ovanför det gråstreckade visar det att kommunen tar ett *större ansvar* än som behövs utifrån det regionala bostadsbehovet. Placerar sig en kommun ovanför det gröna strecket visar det att kommunen presterar bättre än snittet bland de övriga kommuner inom undersökningen.

Bostadsbolagets ekonomiska nyckeltal kan visa på allmännyttans förmåga att bygga mer (hög **soliditet** och/eller **eget kapital**), deras storlek (**omsättning**) och hur affärsmässiga de är (**resultat** och **direktavkastning**). Dessa faktorer har alla betydelse ur ett bostadspolitiskt perspektiv.