

Södertälje

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)	101 209 invånare – 4/26 ¹
Befolkningsökning (2021)	+1 098 invånare – 8/26 ¹
Flyttnetto* (2021)	+475 invånare – 10/26 ¹
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	23 % offentligt, 77 % privat – 21/26 ²
Största bransch (2020)	Handel, 21 %
Medianinkomst (2020)	22 458 kr/ månad – 24/26 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.

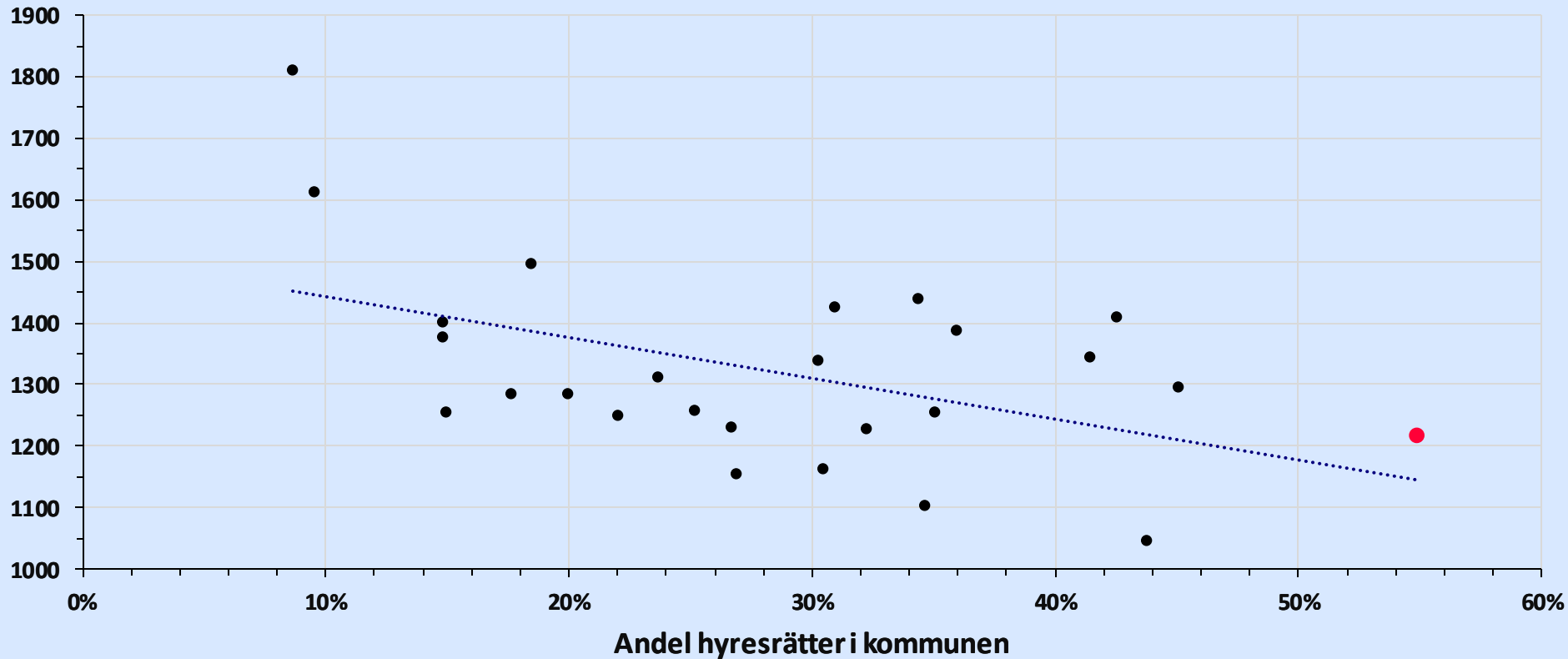
² = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

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

Relativt god tillgång på hyresrätter med låg 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. Södertälje har en medianårshyra på 1 216 kr/kvm och andelen hyresrätter är 54,82 %.

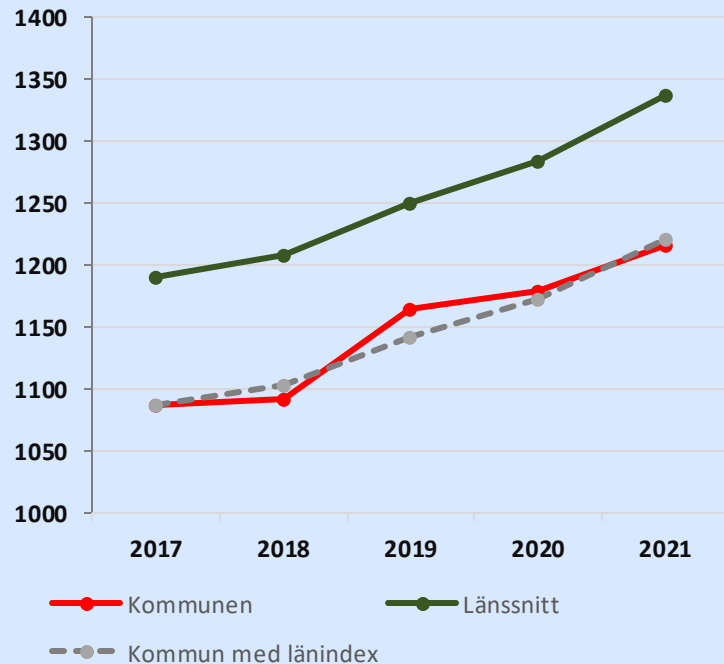
Medianårshyra/ kvm



Lägre hyresnivå än snittet

Södertälje har lägre hyror än genomsnittet i Stockholms län, men en likvärdig takt i ökningen. Hyror i Södertälje har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 2,87 % per år. Motsvarande siffra i länet är 2,94 % per år.

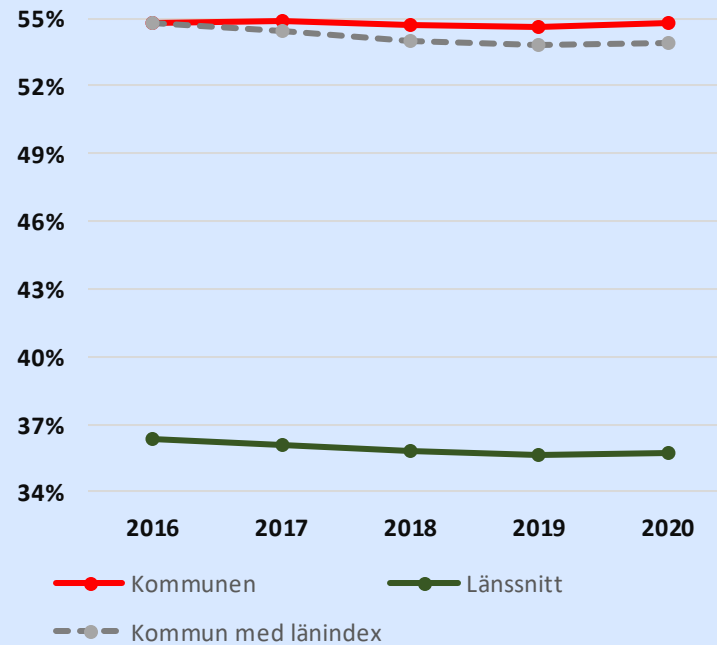
Medianårshyra/ kvm



Andelen hyresrätter är oförändrat

Antalet hyresrätter har ökat från 22 264 till 23 681 (2016–2020) och andelen hyresrätter är oförändrat på 54,82 %. Dessa siffror går att jämföra med Stockholms län som har lägre andel och där trenden är nedåtgående.

Andel hyresrätter

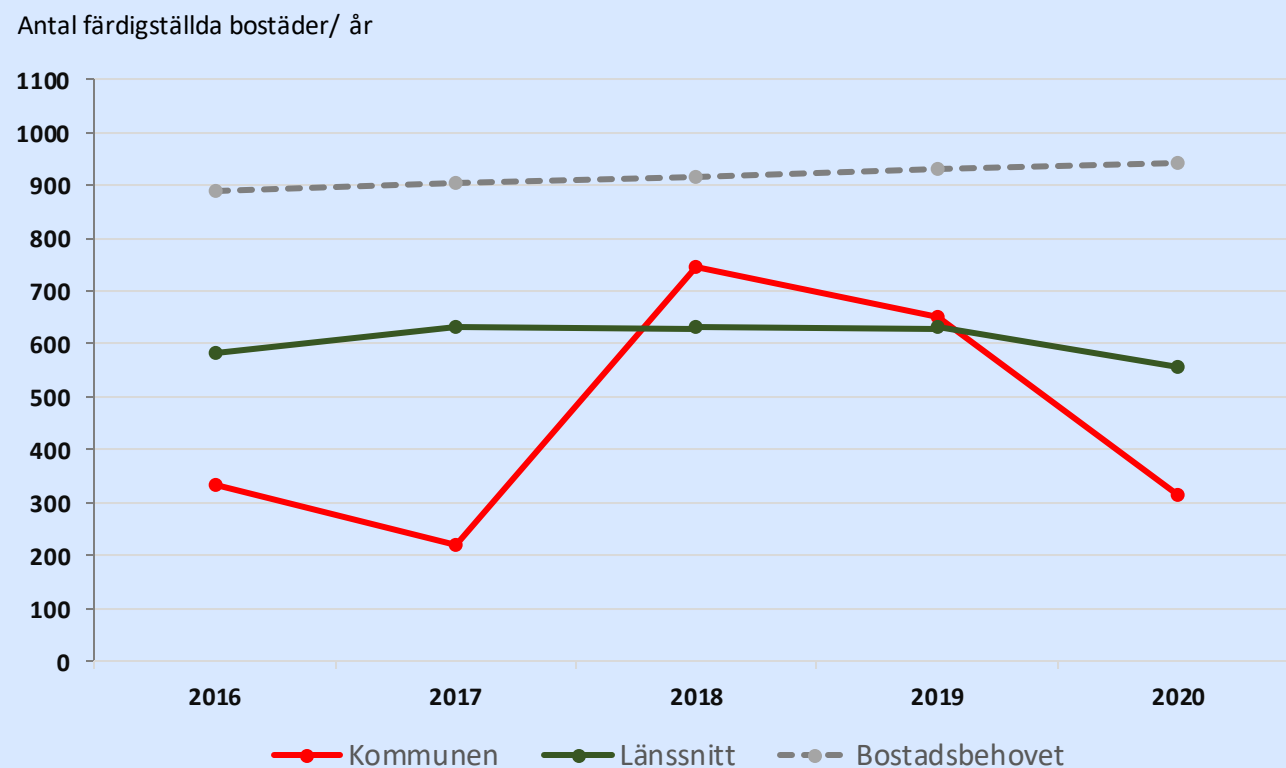


Fler ombildningar än snittet

2016–2020 har 166 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Det innebär att Södertälje hamnar på 8:e plats av kommuner där flest ombildningar skett.

Kommunen bygger alldeles för lite

2016–2020 har Södertälje kommun färdigställt 2 257 bostäder. Det är i genomsnitt 451 bostäder per år, långt under bostadsbehovet. I Södertälje skulle det behöva byggas drygt 890–940 bostäder per år för att tillgodose det regionala bostadsbehovet.



9,4 bostäder per 1 000 invånare

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

Telge bostäder – den större allmännyttan i Södertälje

Kommunen har två allmännyttiga bostadsbolag, båda med ägardirektiv. Telge Bostäder är det generella bostadsbolaget i kommunen och det klargörs i ägardirektivet. Telge Bostäder ska direkt eller genom andra aktörer bidra till ett bostadsbyggande med varierat bostadsutbud – vilket även kan innefatta bostadsrätter.

Redovisat resultat 2018–2020

Omsättning (3-årsnitt)	799,8 Mkr – plats 6/23 ¹
Resultat (3-årsnitt)	85,5 Mkr – plats 8/23 ¹
Eget kapital	327,5 Mkr – plats 16/23 ¹
Soliditet	45,55 % ² – plats 8/23 ¹
Direktavkastning (3-årsnitt)	6,73 % – plats 9/23 ¹

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

² = Justerad soliditet, vilket innebär justerat eget kapitalet i förhållande till det totala kapitalet. Justerat eget kapital innefattar redovisat eget kapital samt obeskattade reserver.

Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

”Telge Bostäder ska aktivt medverka i utvecklingen av Södertälje stadskärna genom att bland annat medverka i Södertälje city i samverkan och utvecklingen av norra stadskärnan.”

Källa: Södertälje kommun

Telge Hovsjö – den allmännyttiga med störst eget kapital i Södertälje

Telge Hovsjö är kommunens andra allmännyttiga bostadsbolag. De har ett särskilt ansvar för området Hovsjö och ska i samverkan med kommunen, andra aktörer och boende aktivt arbeta med stadsdelsutvecklingen. Telge Hovsjö ska direkt eller genom andra aktörer bidra till ett bostadsbyggande med varierat bostadsutbud – vilket även kan innefatta bostadsrätter.

Redovisat resultat 2018–2020

Omsättning (3-årsnitt)	182,1 Mkr – plats 19/23 ¹
Resultat (3-årsnitt)	141,9 Mkr – plats 6/23 ¹
Eget kapital	562,5 Mkr – plats 15/23 ¹
Soliditet	79,6 % ² – plats 1/23 ¹
Direktavkastning (3-årsnitt)	8,5 % – plats 1/23 ¹

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

² = Justerad soliditet, vilket innebär justerat eget kapitalet i förhållande till det totala kapitalet. Justerat eget kapital innefattar redovisat eget kapital samt obeskattade reserver.

Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

”Telge Hovsjö ska ha ett mer aktivt strategiskt tänk kring köp och försäljning av fastigheter för att få en så bra fastighetsportfölj som möjligt på lång sikt.”

Källa: Södertälje 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 Södertälje kommuns samt länets befolkning för bostadsbehovet som är 9,4 bostäder per 1000 invånare. Den streckade linjen 'bostadsbehovet' är uträknad baserat på Södertäljes 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.