

# Ekerö

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)	29 096 invånare – 23/26 <sup>1</sup>
Befolkningsökning (2021)	+217 invånare – 22/26 <sup>1</sup>
Flyttnetto* (2021)	+109 invånare – 19/26 <sup>1</sup>
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	32 % offentligt, 68 % privat – 9/26 <sup>2</sup>
Största bransch (2020)	Vård och omsorg; sociala tjänster, 16 %
Medianinkomst (2020)	29 375 kr/ månad – 7/26 <sup>3</sup>

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

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

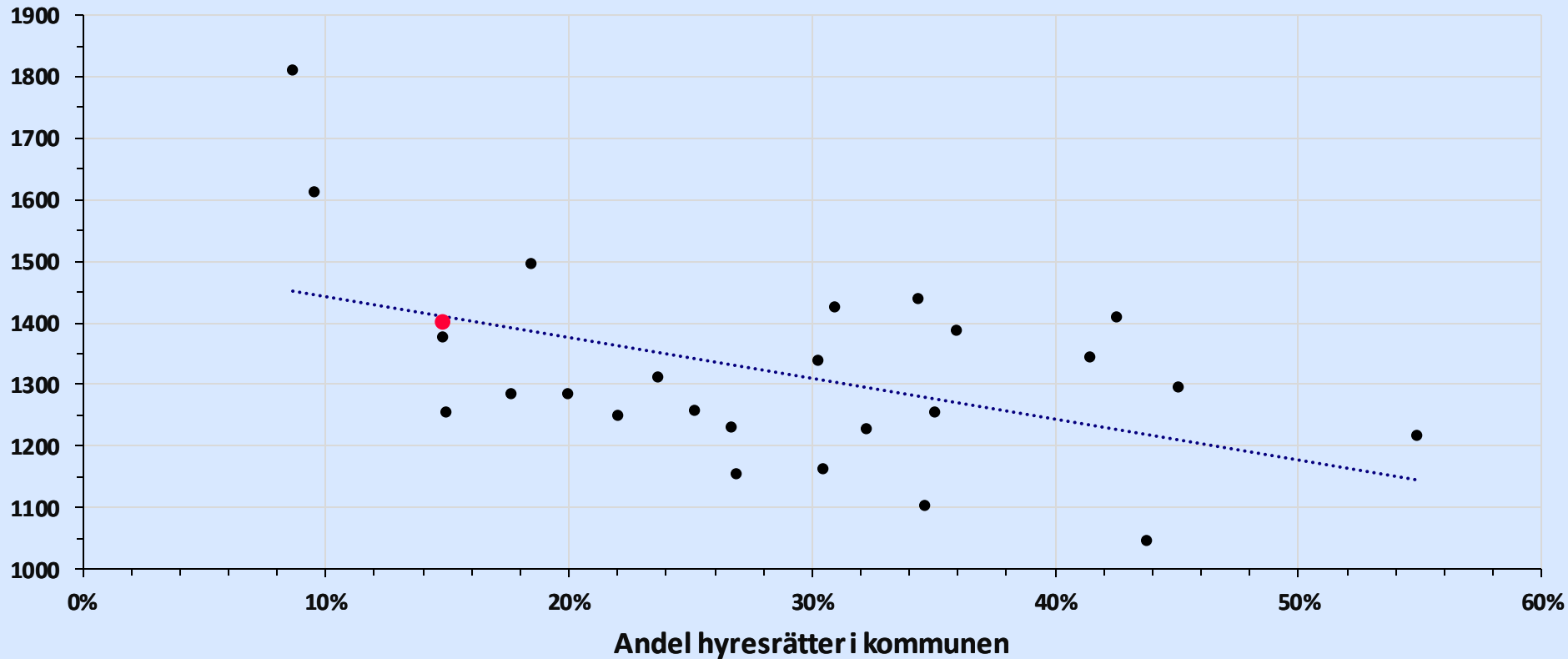
<sup>2</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

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

# Relativt låg tillgång på hyresrätter med medelhyra

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. Ekerö har en medianårshyra på 1 402 kr/kvm och andelen hyresrätter är 14,8 %.

## Medianårshyra/ kvm

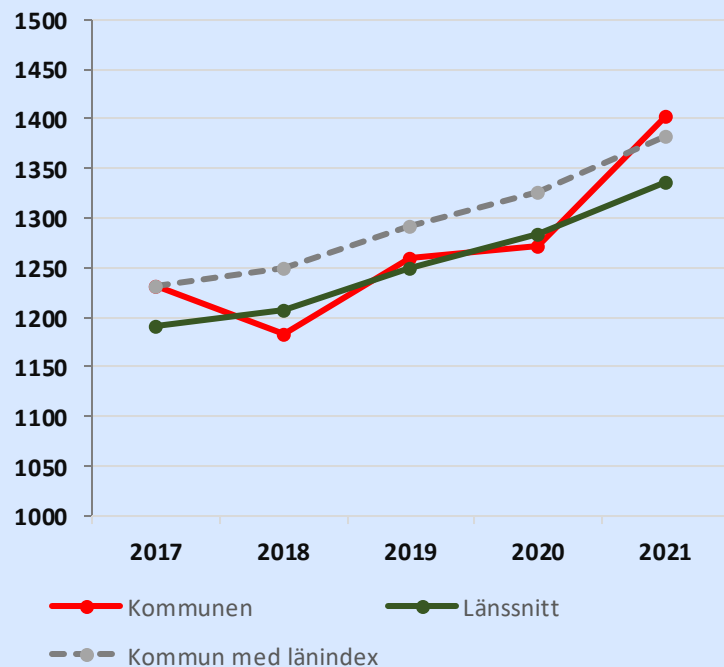


Röd prick = Ekerö kommun  
Svarta prickar = övriga kommuner  
i Stockholms län

## Högre hyresnivå än snittet

Ekerö har högre hyror än genomsnittet i regionen samt en något högre takt i ökningen. Hyror i Ekerö har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 3,44 % per år. Motsvarande siffra i regionen är 2,94 % per år.

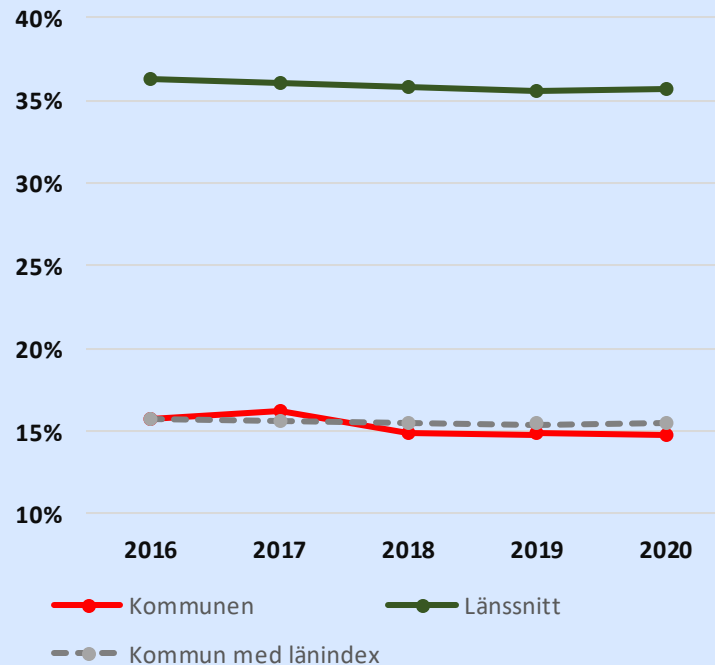
Medianårshyra/ kvm



## Andelen hyresrätter följer trenden

Trots att antalet hyresrätter har minskat från 1 579 till 1 536 (2016–2020) så beror det inte på ombildningar. Andelen hyresrätter minskar stadigt från redan låga siffror och i något högre takt än genomsnittet i länet.

Andel hyresrätter



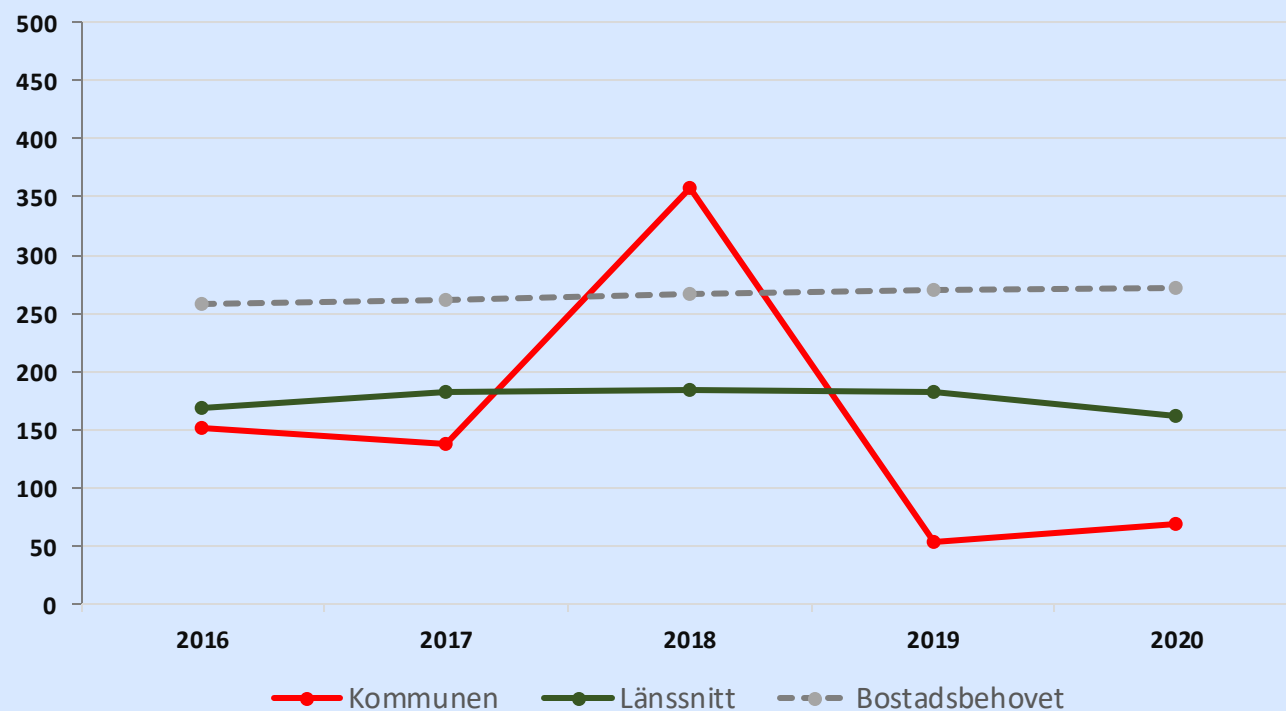
### Inga ombildade hyresrätter

2016–2020 har 0 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Ekerö är därmed bäst i klass i länet tillsammans med 6 andra kommuner.

# Kommunen bygger alldeles för lite

2016–2020 har Ekerö kommun färdigställt 767 bostäder. Det är i genomsnitt 153 bostäder per år, klart under bostadsbehovet. I Ekerö skulle det behövt byggts drygt 260 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.

# Ekerö bostäder – en liten allmännytta

Ekerö kommun har en allmännytta med ägardirektiv. Ägardirektivet klargör att bolaget ska följa utfärdade direktiv från kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige vid exempelvis ”principiellt viktiga frågor eller annat som är av större vikt”. Bolagets ändamål är att bland annat att ”[...] medverka till att kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper, samt att kommunens avtal med Migrationsverket beträffande flyktingmottagning [...]”.

## Redovisat resultat 2018–2020

Omsättning (3-årsnitt)	90,6 Mkr – plats 21/23 <sup>1</sup>
Resultat (3-årsnitt)	2,7 Mkr – plats 22/23 <sup>1</sup>
Eget kapital	72,7 Mkr – plats 22/23 <sup>1</sup>
Soliditet	10 % – plats 22/23 <sup>1</sup>
Direktavkastning (3-årsnitt)	4,66 % – plats 18/23 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning.

Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

”Målsättningen för verksamheten inom kommunens totala organisation ska vara att tillgodose intressen som gagnar kommunen i sin helhet, samhällsnyttan.”

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