

Gotland

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)	61 001 invånare – 11/26 ¹
Befolkningsökning (2021)	+877 invånare – 11/26 ¹
Flyttnetto* (2021)	+901 invånare – 6/26 ¹
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	44 % offentligt, 56 % privat – 2/26 ²
Största bransch (2020)	Vård och omsorg; sociala tjänster, 18 %
Medianinkomst (2020)	21 983 kr/ månad – 25/26 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.

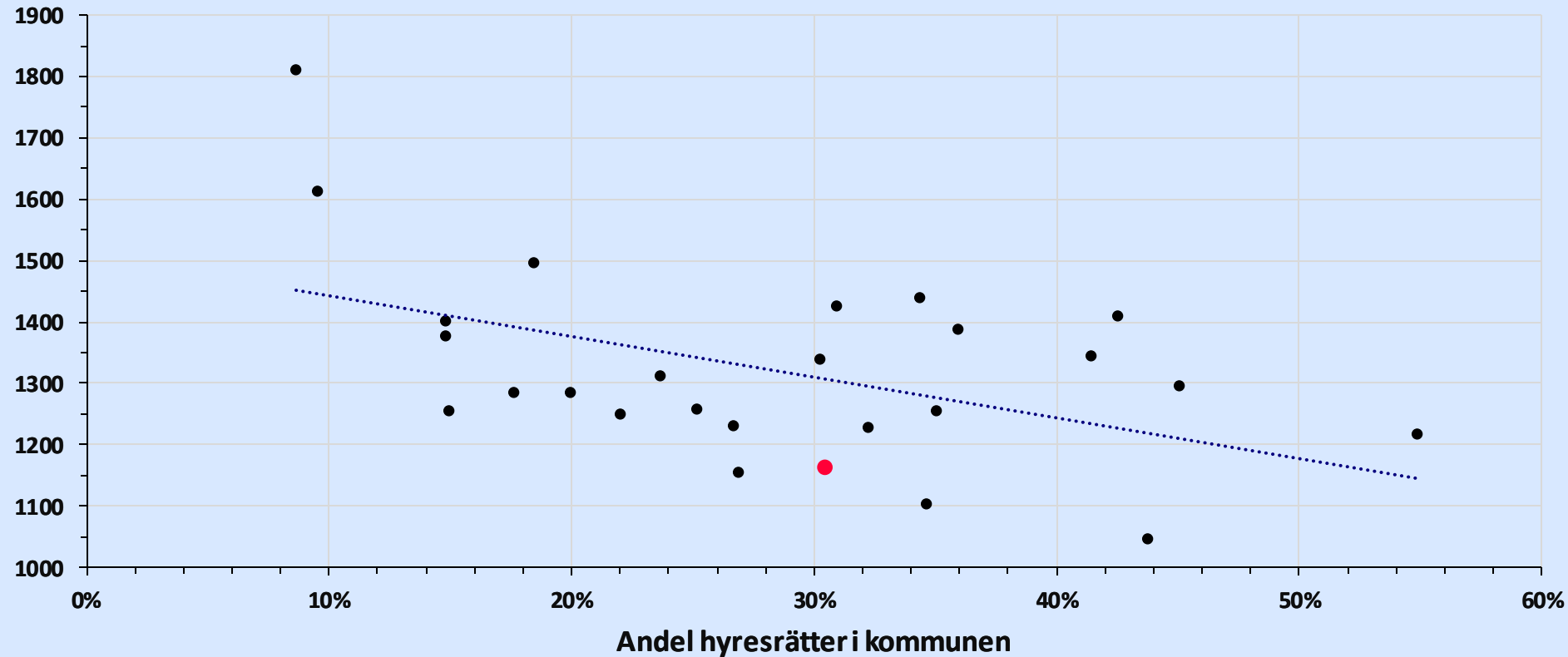
² = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

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. Gotland har en medianårshyra på 1 162 kr/kvm och andelen hyresrätter är 30,45 %.

Medianårshyra/ kvm

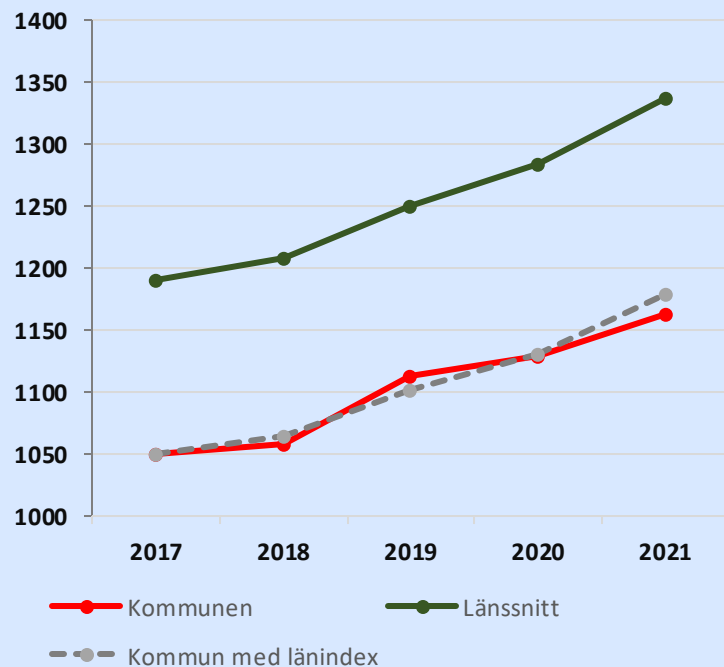


Röd prick = Gotlands kommun
Svarta prickar = övriga kommuner
i Stockholms län

Lägre hyresnivå än snittet

Gotland har klart lägre hyror än genomsnittet i Stockholms län och en lägre takt i ökningen. Hyror på Gotland har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 2,61 % per år. Motsvarande siffra i Stockholms län är 2,94 % per år.

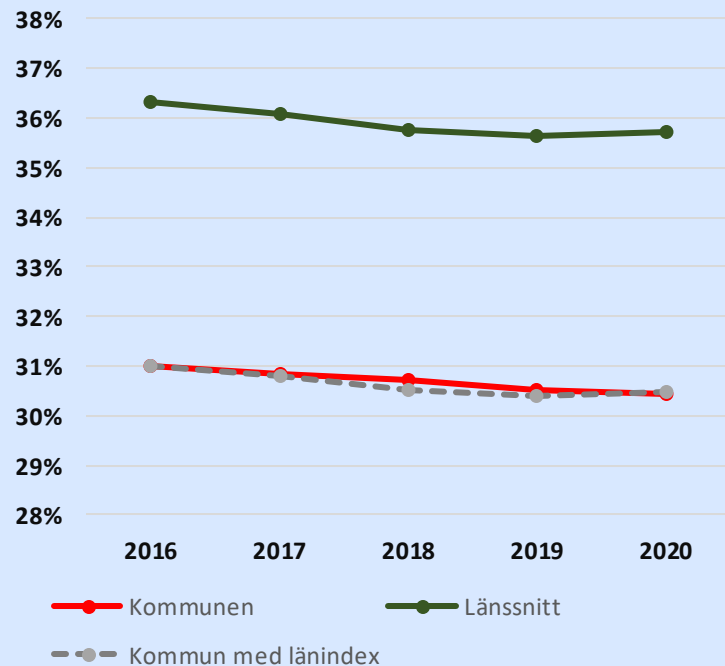
Medianårshyra/ kvm



Andelen hyresrätter följer trenden

Trots att antalet hyresrätter ökat från 8 799 till 9 041 (2016–2020) så har andelen hyresrätter minskat från 30,98 % till 30,45 %. Dessa siffror går att jämföra med Stockholms län som följer samma mönster.

Andel hyresrätter

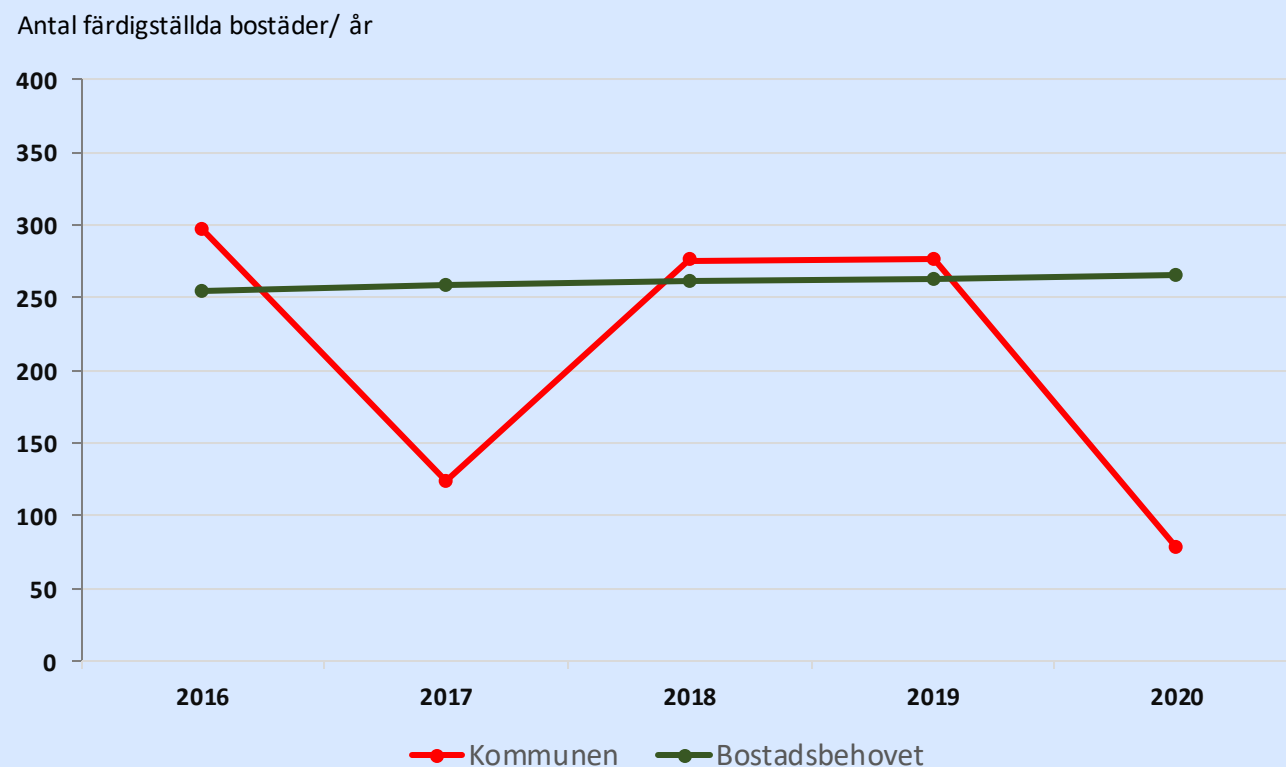


Fler ombildningar än snittet

2016–2020 har 152 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Det innebär att i Gotland hamnar på 9:e plats av kommuner där flest ombildningar skett.

Kommunen bygger alldeles för lite

2016–2020 har Gotlands kommun färdigställt 1 052 bostäder. Det är i genomsnitt 210 bostäder per år, något under bostadsbehovet. På Gotland skulle det behövt byggts drygt 260 bostäder per år för att tillgodose bostadsbehovet.



4,4 bostäder per 1 000 invånare

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

Gotlandshem – prioriterar ungdomar, studenter och äldre

Gotlands kommun har en allmännyttiga med ägardirektiv. I ägardirektivet är bolaget ålagda att bland prioritera grupper såsom ungdomar som söker sitt första egna boende, studenter samt äldre som efterfrågar anpassade boenden. Vidare ska bolaget tillhandahålla bostäder med "huvudsaklig upplåtelseform hyresrätt" och aktivt arbeta med minska kötiden för en hyresrätt.

Redovisat resultat 2018–2020

Omsättning (3-årsnitt)	510,1 Mkr – plats 9/23 ¹
Resultat (3-årsnitt)	117,1 Mkr – plats 7/23 ¹
Eget kapital	611,9 Mkr – plats 13/23 ¹
Soliditet	30,8 % ² – plats 12/23 ¹
Direktavkastning (3-årsnitt)	4,28 % ³ – plats 19/23 ¹

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

² = Justerad soliditet

³ = Data från senaste året, inte ett 3-årsnitt.

Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

”Bolaget ska genom bostadsförsörjning främja tillväxten över hela regionen och därigenom säkerställa framtida arbetskraft på Gotland. Bolaget ska genom att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden bidra till att utveckla goda och trygga boendemiljöer.”

Källa: Region Gotland

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 Gotland kommuns samt länets befolkning för bostadsbehovet som är 4,4 bostäder per 1000 invånare. Den streckade linjen 'bostadsbehovet' är uträknad baserat på Gotlands 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.