

# Järfälla

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)	83 170 invånare – 8/26 <sup>1</sup>
Befolkningsökning (2021)	+1896 invånare – 3/26 <sup>1</sup>
Flyttnetto* (2021)	+1262 invånare – 2/26 <sup>1</sup>
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	27 % offentligt, 73 % privat – 18/26 <sup>2</sup>
Största bransch (2020)	Handel, 21 %
Medianinkomst (2020)	25 650 kr/ månad – 17/26 <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.

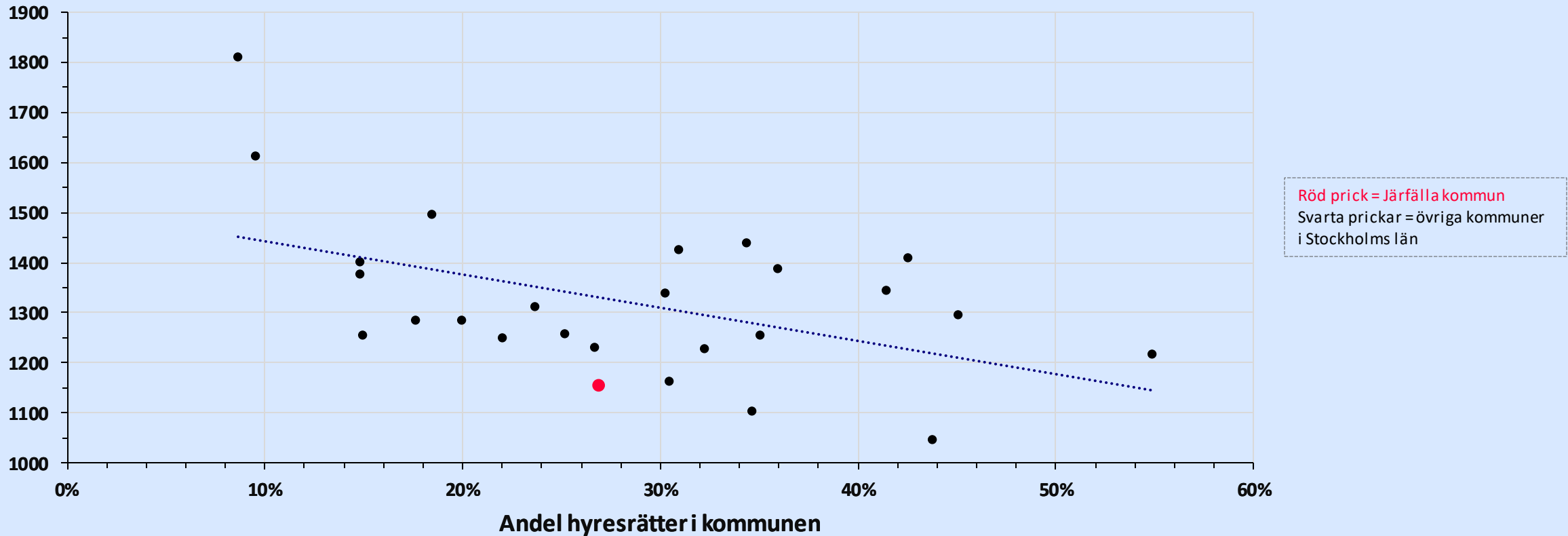
<sup>2</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

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

# Relativt 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. Järfälla har en medianårshyra på 1 154 kr/kvm och andelen hyresrätter är 26,86 %.

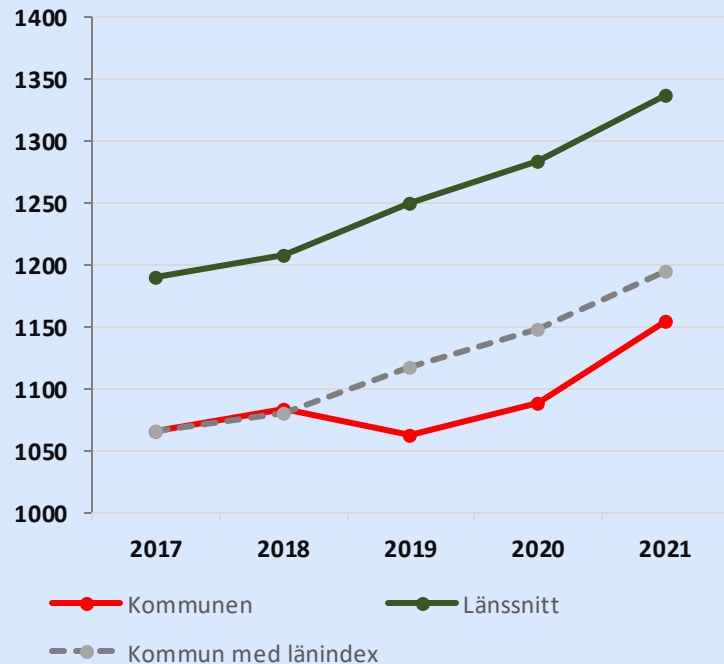
## Medianårshyra/ kvm



## Lägre hyresnivå än snittet

Järfälla har lägre hyror än genomsnittet i Stockholms län och en lägre takt i ökningen. Hyror i Järfälla har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 2,06 % per år. Motsvarande siffra i länet är 2,94 % per år.

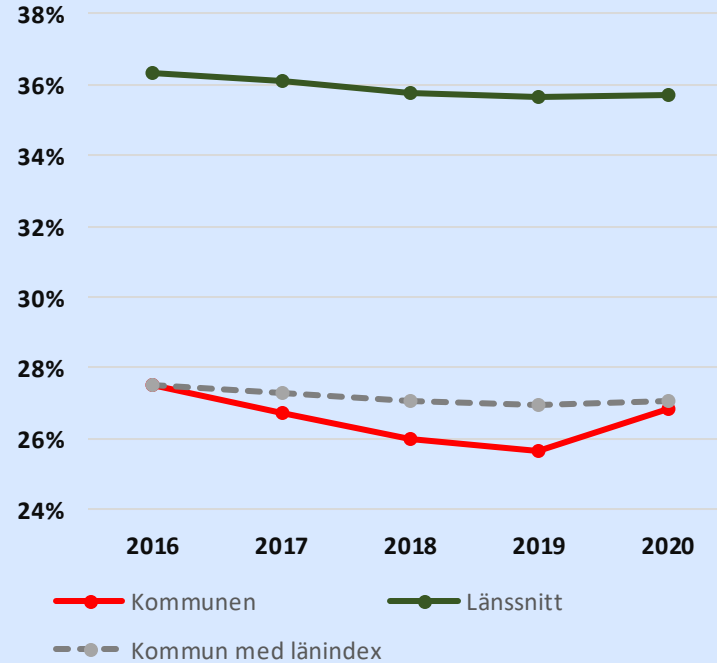
Medianårshyra/ kvm



## Andelen hyresrätter följer trenden

Trots att antalet hyresrätter ökat från 8 718 till 9 328 (2016–2020) så har andelen hyresrätter minskat från 27,5 % till 26,86 %. Dessa siffror går att jämföra med Stockholms län som följer samma mönster.

Andel hyresrätter



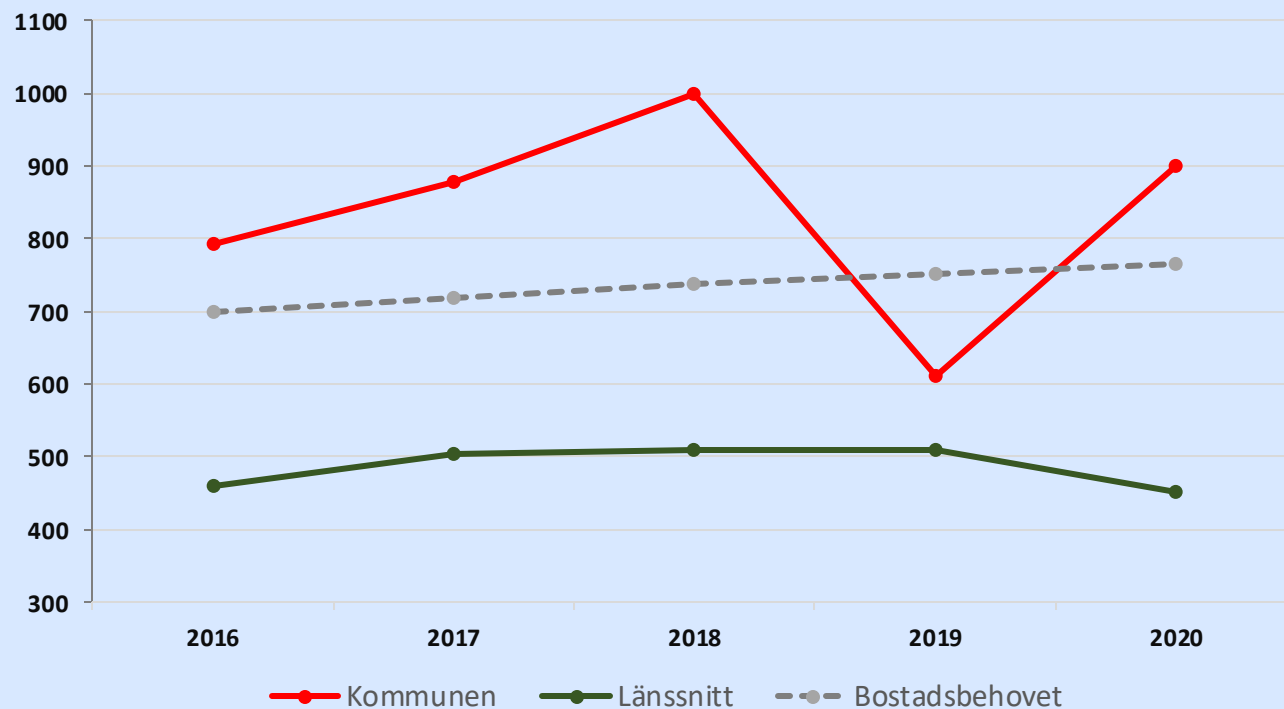
## Färre ombildningar än snittet

2016–2020 har 42 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Det innebär att i Huddinge hamnar på 14:e plats av kommuner där flest ombildningar skett.

# Kommunen bygger mycket

2016–2020 har Järfälla kommun färdigställt 4 183 bostäder. Det är i genomsnitt 837 bostäder per år, klart över bostadsbehovet. I Järfälla skulle det behöva byggas drygt 700–750 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.

# Järfällahus – en allmännytta i en snabbt växande kommun

Kommunen har en allmännytta med övergripande mål om att arbeta aktivt för goda boendemiljöer och en attraktiv närmiljö. Ägardirektivet klargör även att bolaget ska ta ett samhällligt ansvar i samverkan med socialnämnden för att motverka bland annat segregation och verka för att öka tryggheten och säkerheten i kommunen. Bolaget har en målsättning på minst 100 nyproducerade bostäder per år.

## Redovisat resultat 2018–2020

Omsättning (3-årsnitt)	549,1 Mkr – plats 8/23 <sup>1</sup>
Resultat (3-årsnitt)	68,6 Mkr – plats 10/23 <sup>1</sup>
Eget kapital	820,4 Mkr – plats 11/23 <sup>1</sup>
Soliditet	49,9 % – plats 5/23 <sup>1</sup>
Direktavkastning (3-årsnitt)	2,93 % – plats 20/23 <sup>1</sup>

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

Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

”Ägaren [Järfälla kommun] ser positivt på initiativ till ombildning av beståndet vid initiativ från hyresgästerna”.

”[...] Järfällahus ska ta aktiv del i arbetet med att förebygga och avhjälpa behov av försörjningsstöd bland annat genom arbetsmarknadsåtgärder.”

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