

# Nacka

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)	108 234 invånare – 3/26 <sup>1</sup>
Befolkningsökning (2021)	+1 729 invånare – 4/26 <sup>1</sup>
Flyttnetto* (2021)	+1 032 invånare – 5/26 <sup>1</sup>
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	20 % offentligt, 80 % privat – 23/26 <sup>2</sup>
Största bransch (2020)	Företagstjänster, 16 %
Medianinkomst (2020)	29 883 kr/ månad – 3/26 <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.

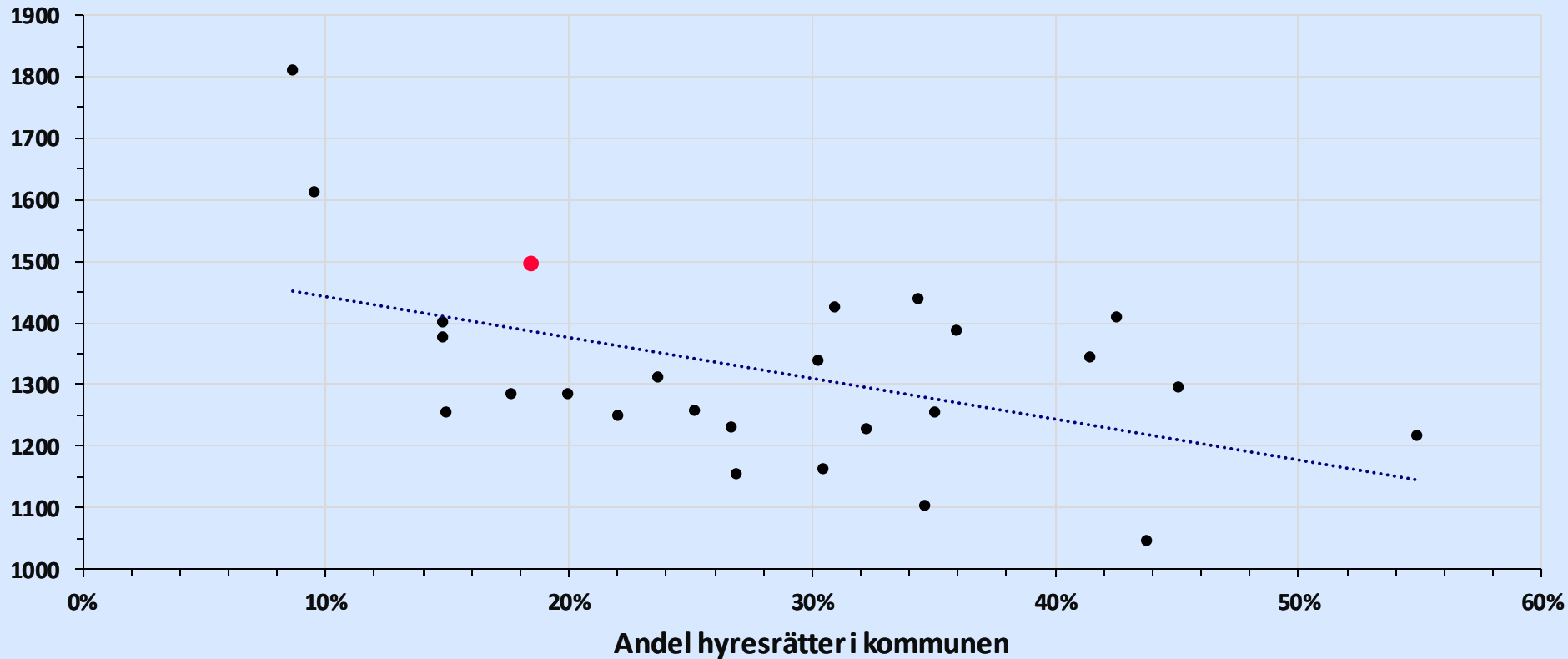
<sup>2</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

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

# Låg god tillgång på hyresrätter med hög 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. Nacka har en medianårshyra på 1 496 kr/kvm och andelen hyresrätter är 18,39 %.

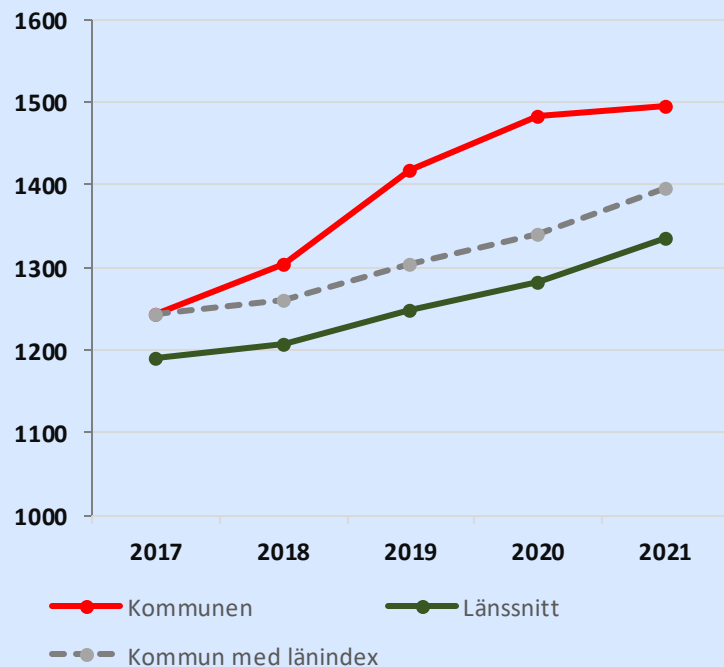
## Medianårshyra/ kvm



## Högre hyresnivå än snittet

Nacka har högre hyror än genomsnittet i Stockholms län och en mycket högre takt i ökningen. Hyror i Nacka har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 4,77 % per år. Motsvarande siffra i länet är 2,94 % per år.

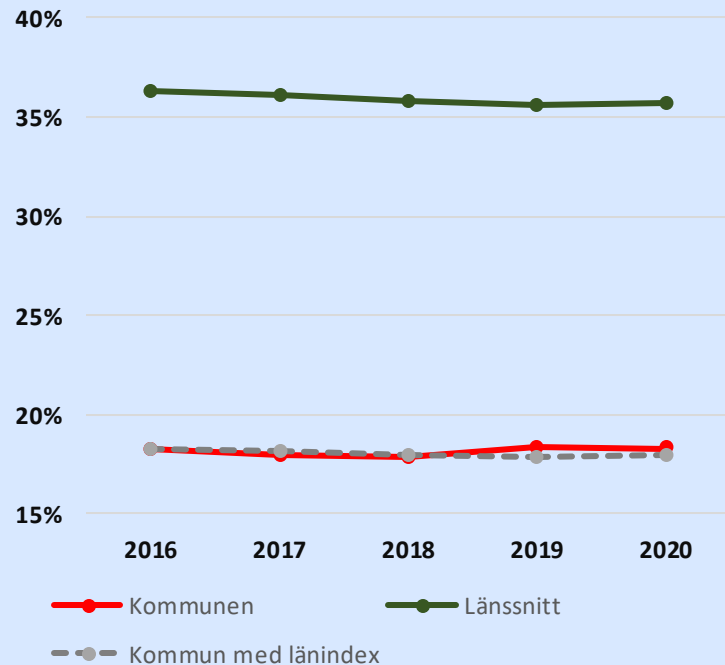
Medianårshyra/ kvm



## Andelen hyresrätter ligger stabilt

Antalet hyresrätter (2016–2020) har ökat från 7 521 till 8 305 och andelen hyresrätter ligger stabilt, med en ökning från 18,24 % till 18,39 %. I Stockholms län är trenden det motsatta där andelen minskar.

Andel hyresrätter



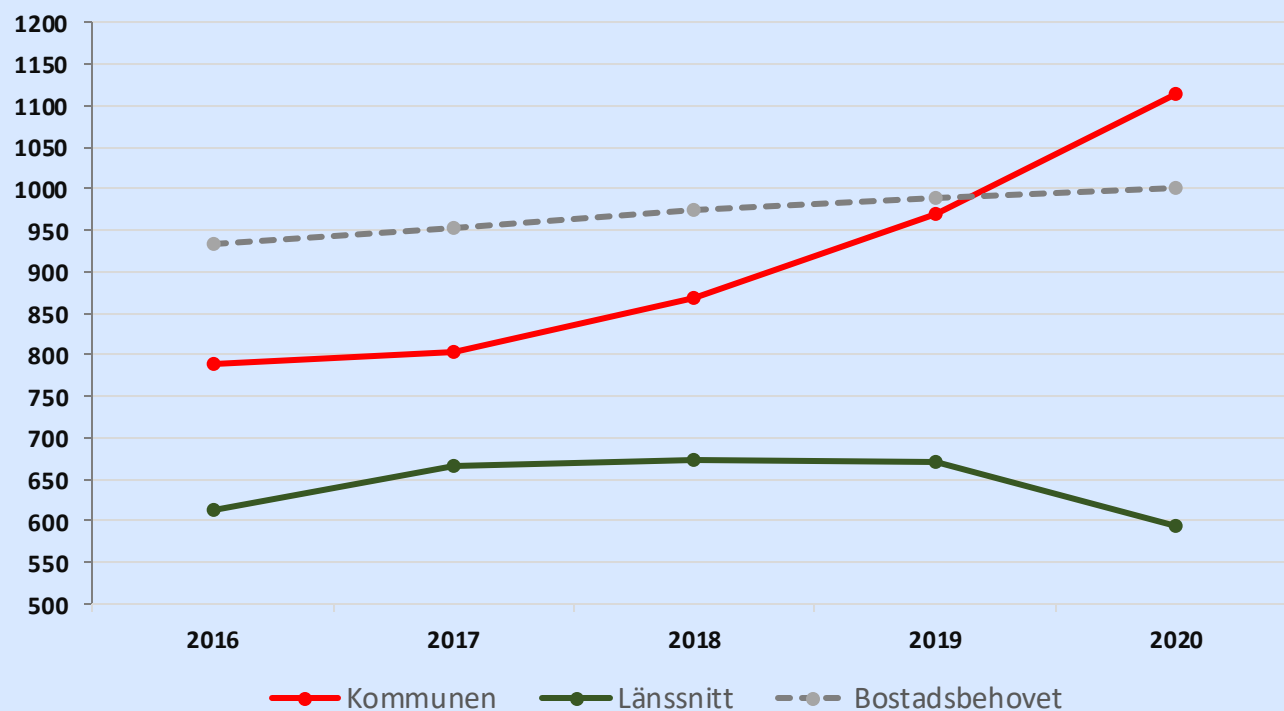
## Fler utbildningar än snittet

2016–2020 har 367 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Det innebär att Nacka hamnar på 4:e plats av kommuner där flest utbildningar skett.

# Kommunen bygger alldeles för lite

2016–2020 har Nacka kommun färdigställt 4 547 bostäder. Det är i genomsnitt 909 bostäder per år, något under bostadsbehovet. I Nacka skulle det behöva byggas drygt 950–1000 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.

# Kommunen saknar en allmännytta

Nacka kommun saknar ett allmännyttigt bostadsbolag. Något som ofta ses som ett av de viktigaste verktygen för kommuner i dess bostadsförsörjningsansvar. Kommunen har tidigare haft ett allmännyttigt bostadsbolag. Det hette Nackahem och avvecklades av kommunen 1996.

Enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska ett allmännyttigt syfta till att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

*Källa: Sveriges Riksdag*

# 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 Nacka kommuns samt länets befolkning för bostadsbehovet som är 9,4 bostäder per 1000 invånare. Den streckade linjen 'bostadsbehovet' är uträknad baserat på Nackas 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.