

Nynäshamn

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)	31 027 invånare – 22/26 ¹
Befolkningsökning (2021)	+684 invånare – 15/26 ¹
Flyttnetto* (2021)	+609 invånare – 9/26 ¹
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	38 % offentligt, 62 % privat – 6/26 ²
Största bransch (2020)	Vård och omsorg; sociala tjänster, 19 %
Medianinkomst (2020)	24 250 kr/ månad – 22/26 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.

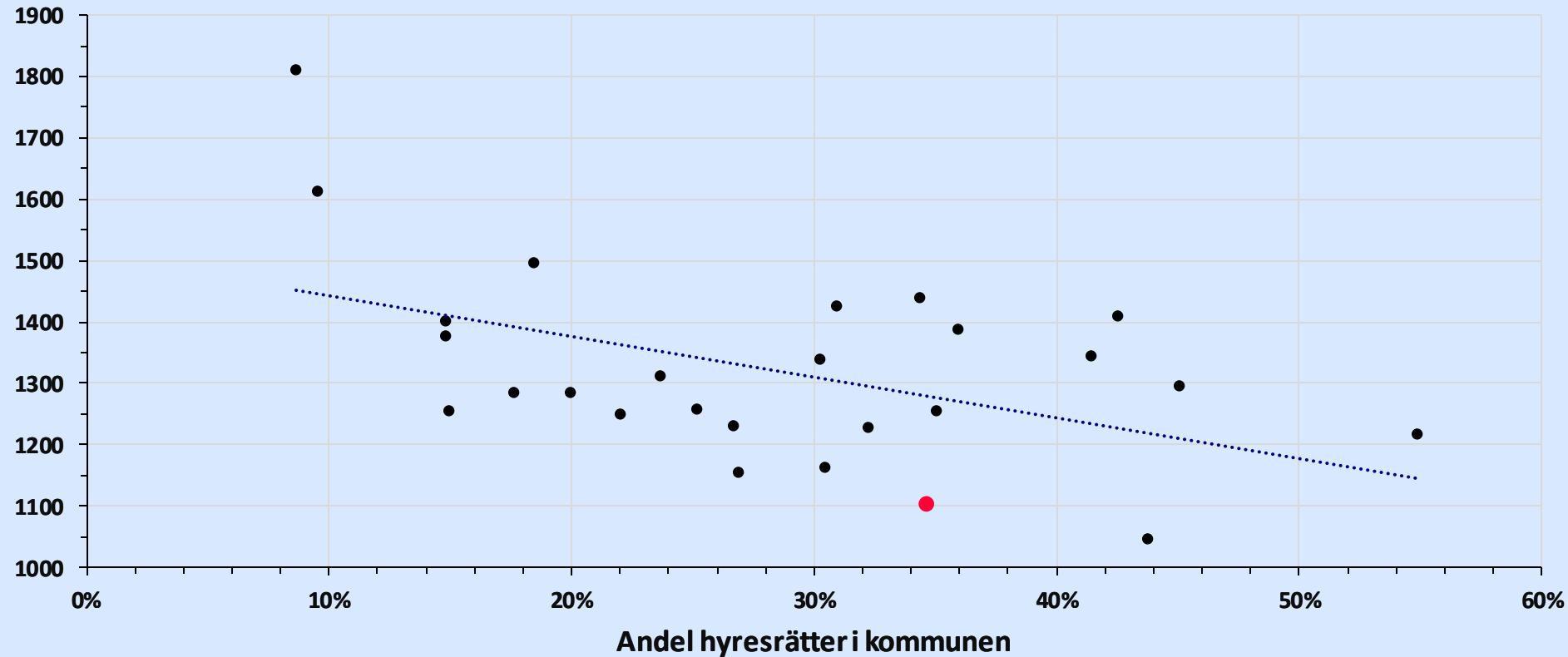
² = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

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. Nynäshamn har en medianårshyra på 1 104 kr/kvm och andelen hyresrätter är 34,62 %.

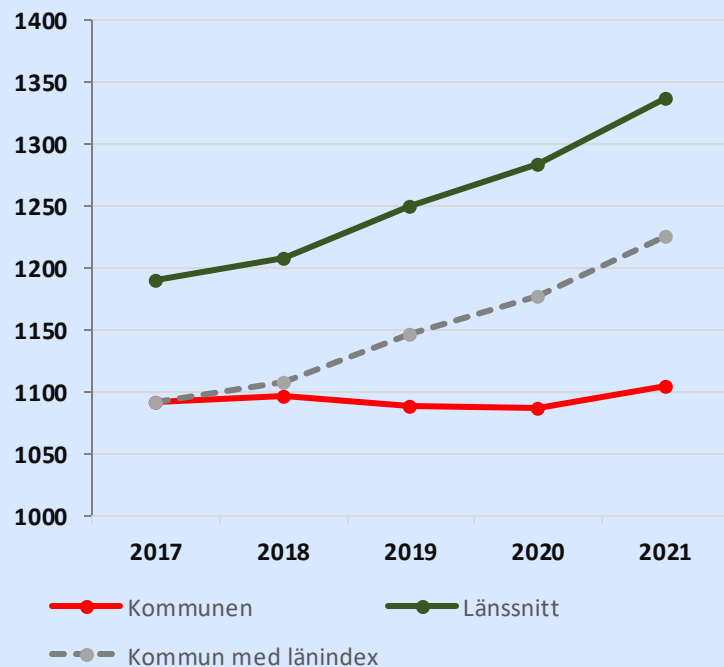
Medianårshyra/kvm



Lägre hyresnivå än snittet

Nynäshamn har klart lägre hyror än genomsnittet i Stockholms län samt lägre takt i ökningen. Hyror i Nynäshamn har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 0,3 % per år. Motsvarande siffra i länet är 2,94 % per år.

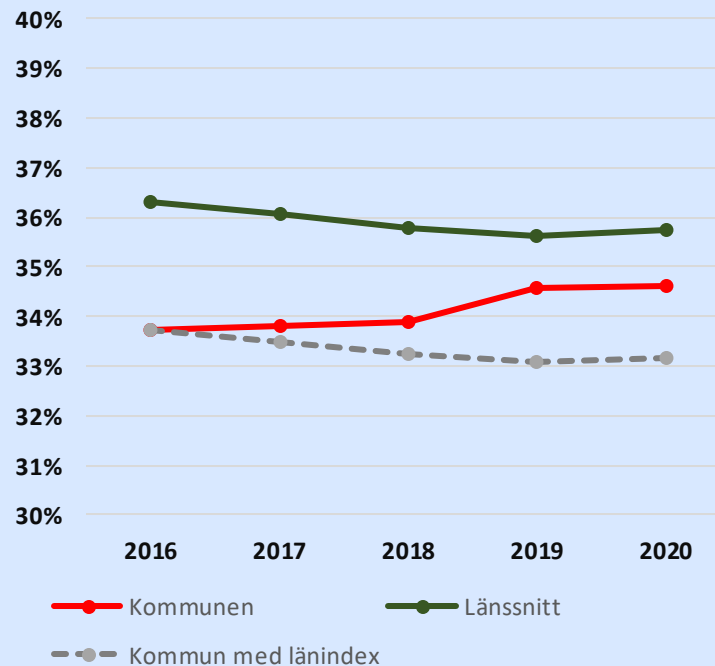
Medianårshyra/ kvm



Andelen hyresrätter ökar

Antalet hyresrätter har ökat från 4 255 till 4 531 (2016–2020) och andelen hyresrätter har ökat kraftigt från 32,72 % till 34,62 %. Dessa siffror går helt emot trenden i Stockholms län där andelen istället minskar något.

Andel hyresrätter

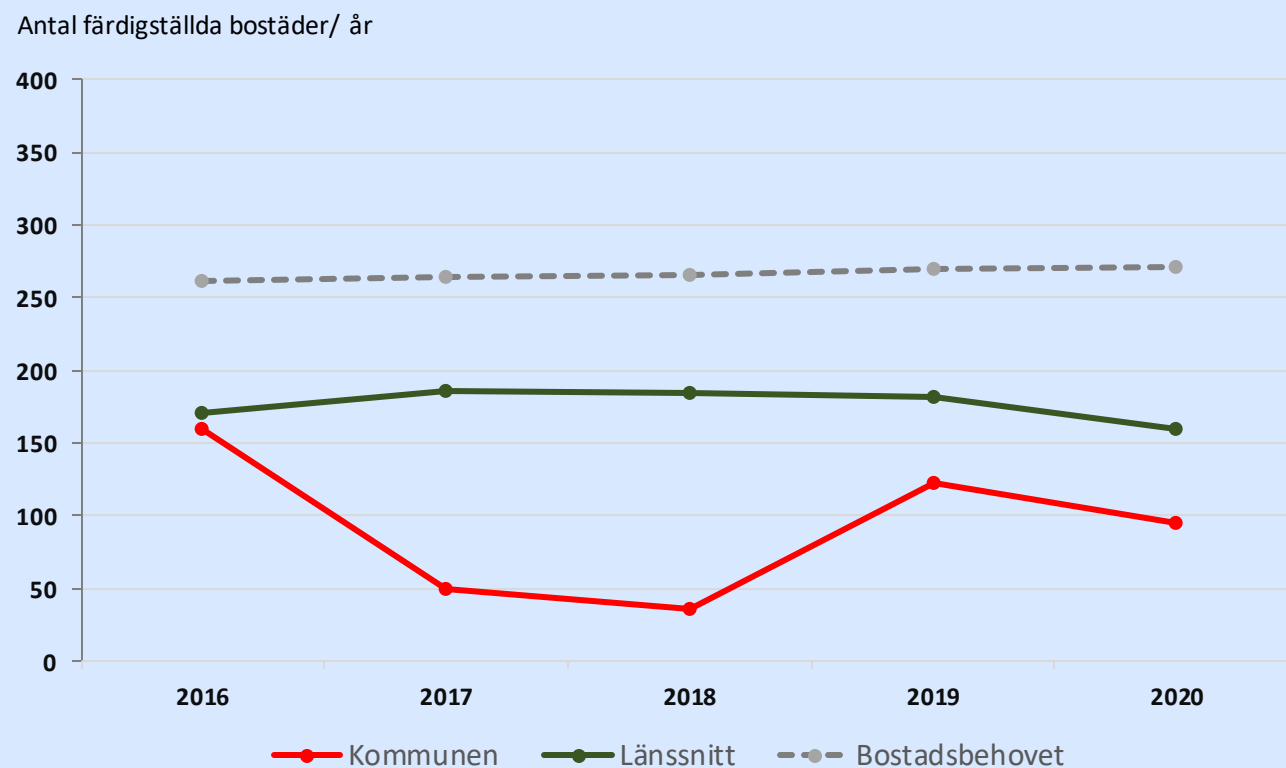


Inga ombildade hyresrätter

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

Kommunen bygger alldeles för lite

2016–2020 har Nynäshamns kommun färdigställt 463 bostäder. Det är i genomsnitt 93 bostäder per år, långt under bostadsbehovet. I Nynäshamn skulle det behöva byggas drygt 260 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.

Nynäshamnsbostäder – en liten allmännytta med hög direktavkastning

Nynäshamns kommun har en allmännytta med ägardirektiv. Ägardirektivet klargör bland annat att bolaget ska medverka till ett varierat bostadsutbud och att det ska finnas god tillgång till olika typer av attraktiva bostäder i kommunen, till rimliga hyror. Bolaget ska även ha ett nära samarbete med kommunens olika förvaltningar i arbetet med nyproduktion, gällande frågor om detaljplaner, markanvisning samt hantering av bygglov.

Redovisat resultat 2018–2020

Omsättning (3-årsnitt)	180,3 Mkr – plats 20/23 ¹
Resultat (3-årsnitt)	14,7 Mkr – plats 20/23 ¹
Eget kapital	275 Mkr – plats 19/23 ¹
Soliditet	24,3 % – plats 18/23 ¹
Direktavkastning (3-årsnitt)	8,17 % – plats 5/23 ¹

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

Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

”Bolaget vänder sig till befintliga hyresgäster, andra kommuninvånare och personer som söker bostad i Stockholmsregionen. Bolagets verksamhet ska långsiktigt främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud [...]”

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