

# Stockholm

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)	978 770 invånare – 1/26 <sup>1</sup>
Befolkningsökning (2021)	+3 219 invånare – 1/26 <sup>1</sup>
Flyttnetto* (2021)	-4 966 invånare – 26/26 <sup>1</sup>
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	20 % offentligt, 80 % privat – 23/26 <sup>2</sup>
Största bransch (2020)	Företagstjänster, 20 %
Medianinkomst (2020)	27 983 kr/ månad – 13/26 <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.

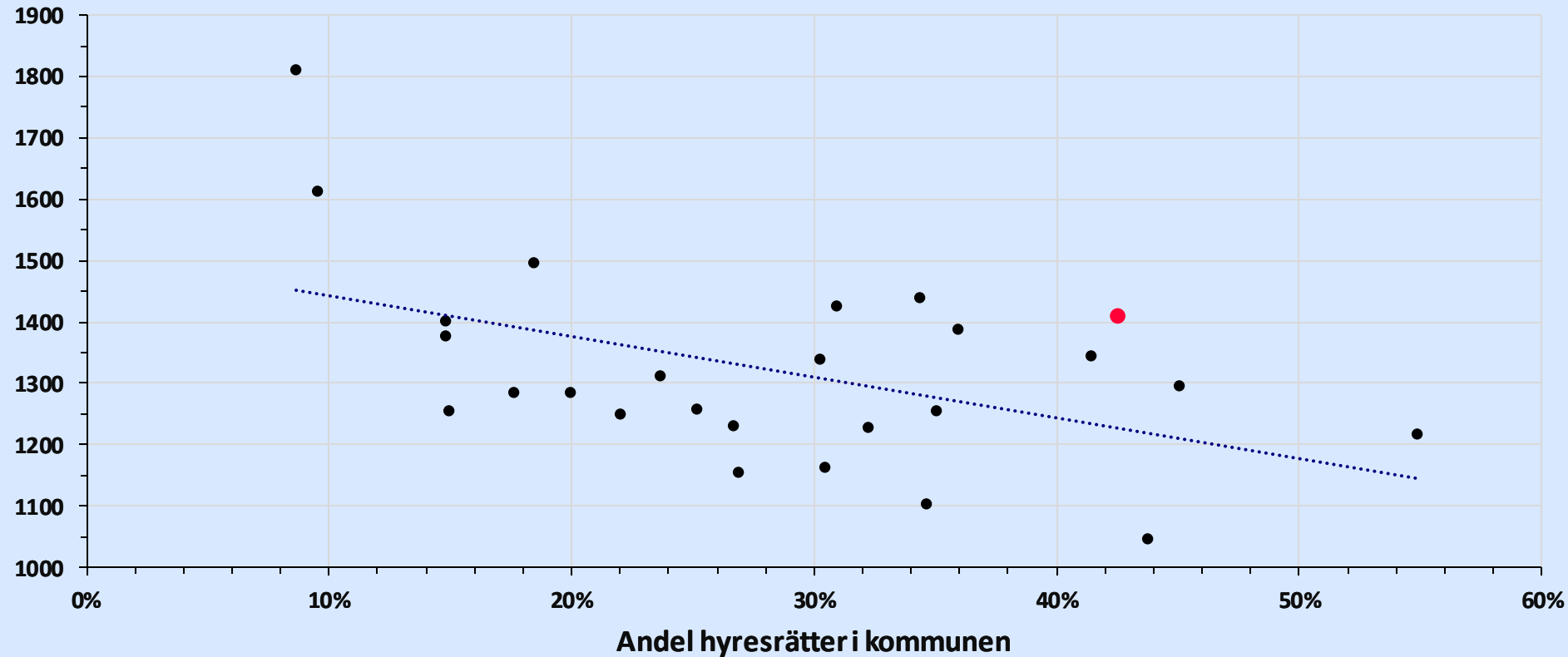
<sup>2</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

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

# Relativt god tillgång på hyresrätter med 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. Stockholm har en medianårshyra på 1 411 kr/kvm och andelen hyresrätter är 42,52 %.

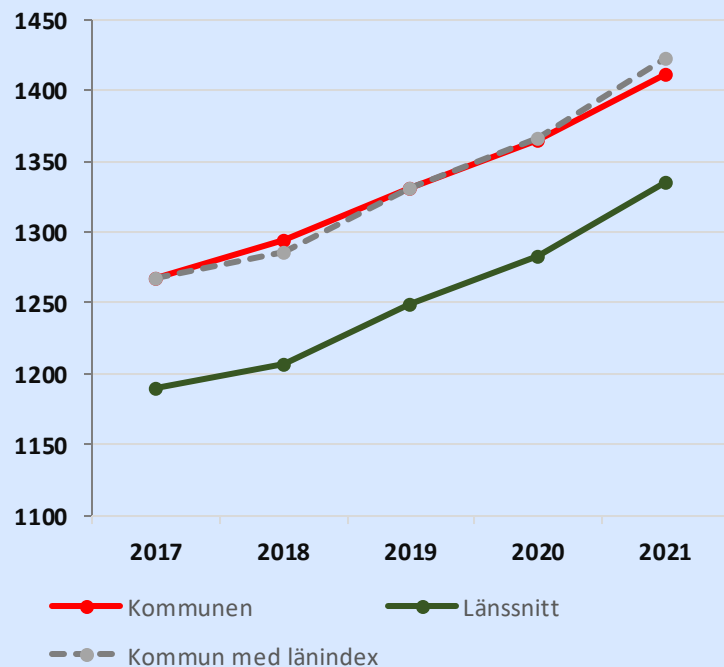
## Medianårshyra/ kvm



## Högre hyresnivå än snittet

Stockholm har högre hyror än genomsnittet i länet, men en något lägre takt i ökningen. Hyror i Stockholm har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 2,70 % per år. Motsvarande siffra i länet är 2,94 % per år.

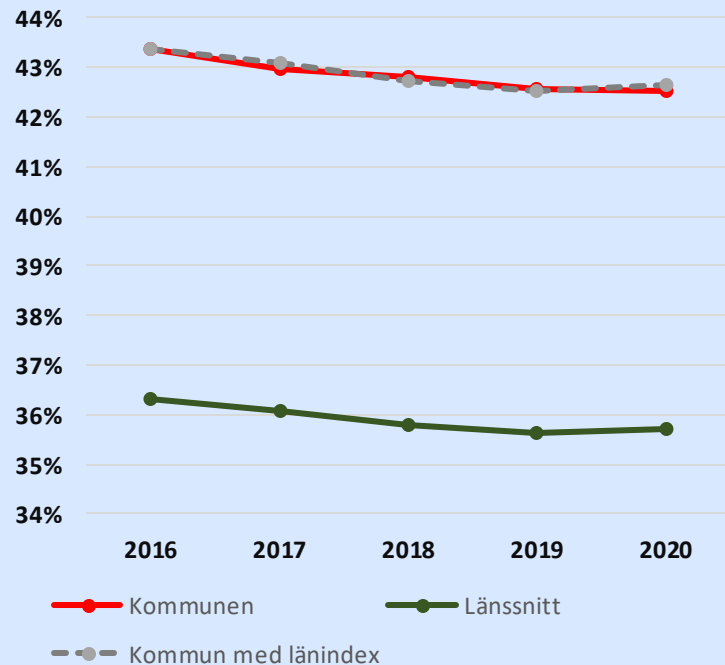
Medianårshyra/ kvm



## Andelen hyresrätter följer trenden

Trots att antalet hyresrätter ökat från 207 202 till 213 071 (2016–2020) så har andelen hyresrätter minskat från 43,37 % till 42,52 %. Dessa siffror går att jämföra med Stockholms län som följer samma mönster.

Andel hyresrätter



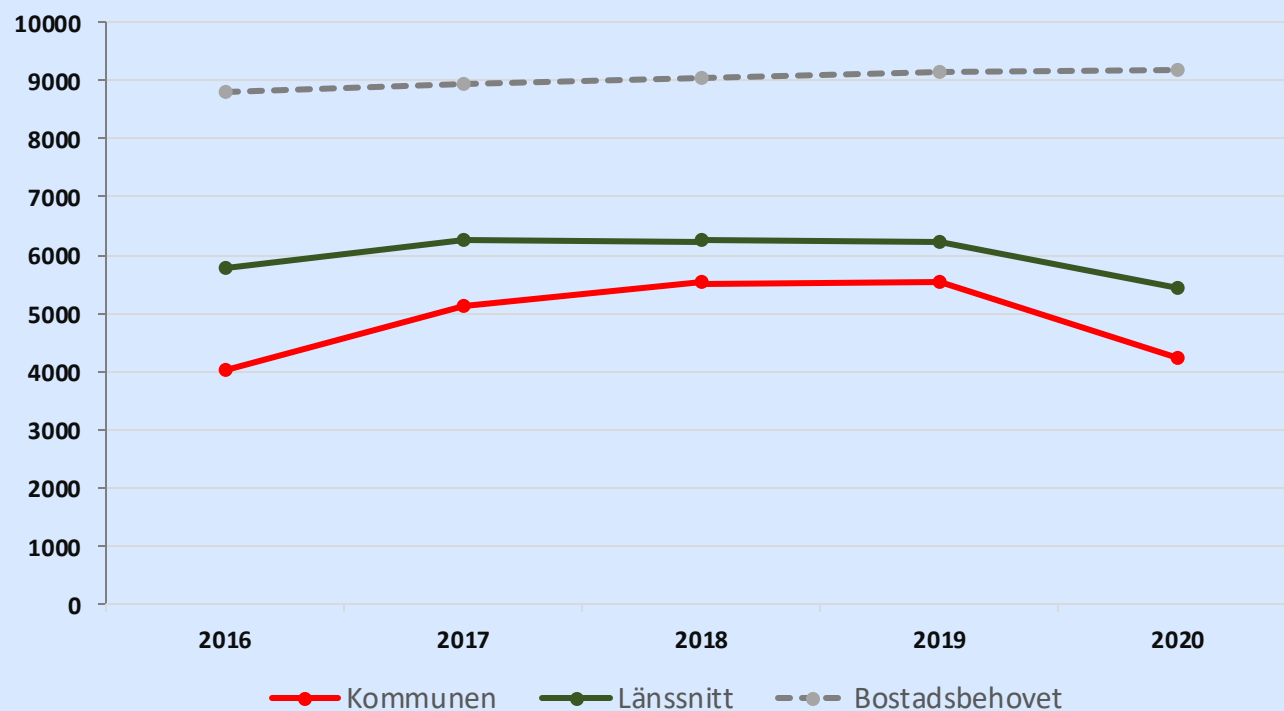
### Flest ombildningar av alla kommuner

2016–2020 har 3 231 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Det innebär att Stockholm hamnar på 1:a plats av kommuner där flest ombildningar skett.

# Kommunen bygger alldeles för lite

2016–2020 har Stockholms kommun färdigställt 24 426 bostäder. Det är i genomsnitt 4 885 bostäder per år, långt under bostadsbehovet. I Stockholm skulle det behöva byggas drygt 9000 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.

# Stockholms kommun - störst och flest allmännyttor

Kommunen har tre allmännyttiga bostadsbolag, samtliga med ägardirektiv. Ägardirektiven är mestadels generella men har även särskilda inriktningsmål. Stockholmshem ska enligt direktivet arbeta särskilt för utvecklandet av bostäder för nyanlända. Stockholmshem ska även aktivt arbeta med sociala utvecklingsfrågor i Hässelby, Rågsved och Skärholmen.

## Redovisat resultat 2018–2020 - Stockholmshem

Omsättning (3-årsnitt)	2599 Mkr – plats 2/23 <sup>1</sup>
Resultat (3-årsnitt)	485 Mkr – plats 1/23 <sup>1</sup>
Eget kapital	10 469 Mkr – plats 2/23 <sup>1</sup>
Soliditet	40,8 % – plats 10/23 <sup>1</sup>
Direktavkastning (3-årsnitt)	6,03 % – plats 12/23 <sup>1</sup>

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

Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

”Stockholmshem har [...] ett särskilt uppdrag att utveckla tillfälliga bostadslösningar för nyanlända i samarbete med SHIS och bolaget fortsätter detta arbete i form av modulhus. Bolaget fortsätter att identifiera nya lämpliga platser samtidigt som översyn görs om eventuellt ytterligare möjligheter att friställa lägenheter för ändamålet i befintligt och tillkommande bestånd”.

Källa: Stockholms kommun

# Stockholms kommun - störst och flest allmännyttor

Svenska Bostäder ska enligt direktivet, särskilt i utsatta områden, arbeta för att förstärka skalskyddet i fastigheter och utveckla den fysiska miljön för att förbättra tryggheten. Svenska Bostäder har arbetat fram en intern miljö- och klimathandlingsplan för att säkerställa att krav och aktiviteter i stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan arbetas in i bolagets egna planer.

## Redovisat resultat 2018–2020 – Svenska Bostäder

Omsättning (3-årsnitt)	3000 Mkr – plats 1/23 <sup>1</sup>
Resultat (3-årsnitt)	309,6 Mkr – plats 2/23 <sup>1</sup>
Eget kapital	13 422 Mkr – plats 1/23 <sup>1</sup>
Soliditet	46,2 % – plats 7/23 <sup>1</sup>
Direktavkastning (3-årsnitt)	4,96 % – plats 17/23 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning.  
Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

Under 2021 ska bolaget särskilt påbörja ett arbete utifrån tre fokusområden kopplade till miljö och klimatarbetet. 1) minska behovet av energi, 2) ställa klimatkrav i upphandlingar av leverantörer, 3) göra det enklare för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan.

Källa: Stockholms kommun

# Stockholms kommun - störst och flest allmännyttor

Enligt ägardirektivet ska Familjebostäder bedriva ett aktivt boende-socialt arbete med andra offentliga aktörer, näringsliv och civilsamhället för att förebygga avhysningar och komma tillrätta med oriktiga hyresförhållanden. Familjebostäder ska även i majoriteten av nyproduktionsprojekten planera in tjänster som rör el- och lådcyklar, cykelverkstad och cykel- och bilpool.

## Redovisat resultat 2018–2020 – Familjebostäder

Omsättning (3-årsnitt)	1972 Mkr – plats 3/23 <sup>1</sup>
Resultat (3-årsnitt)	302,6 Mkr – plats 3/23 <sup>1</sup>
Eget kapital	10 189 Mkr – plats 3/23 <sup>1</sup>
Soliditet	55,8 % – plats 3/23 <sup>1</sup>
Direktavkastning (3-årsnitt)	2,26 % – plats 22/23 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning.  
Källa: Redovisat utfall i respektive allmännyttigt bolags årsredovisning

”Familjebostäders målsättning är att det ska vara enkelt att bo utan egen bil och det långsiktiga arbetet är att i linje med stadens övergripande vision flytta fokus från att äga till att ha tillgång till en bil.”

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