

# Upplands Väsby

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)	47 820 invånare – 17/26 <sup>1</sup>
Befolkningsökning (2021)	+636 invånare – 17/26 <sup>1</sup>
Flyttnetto* (2021)	+326 invånare – 12/26 <sup>1</sup>
Fördelning arbetstagare i kommunen (2019-2020)	19 % offentligt, 81 % privat – 25/26 <sup>2</sup>
Största bransch (2020)	Handel, 21 %
Medianinkomst (2020)	25 300 kr/ månad – 20/26 <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.

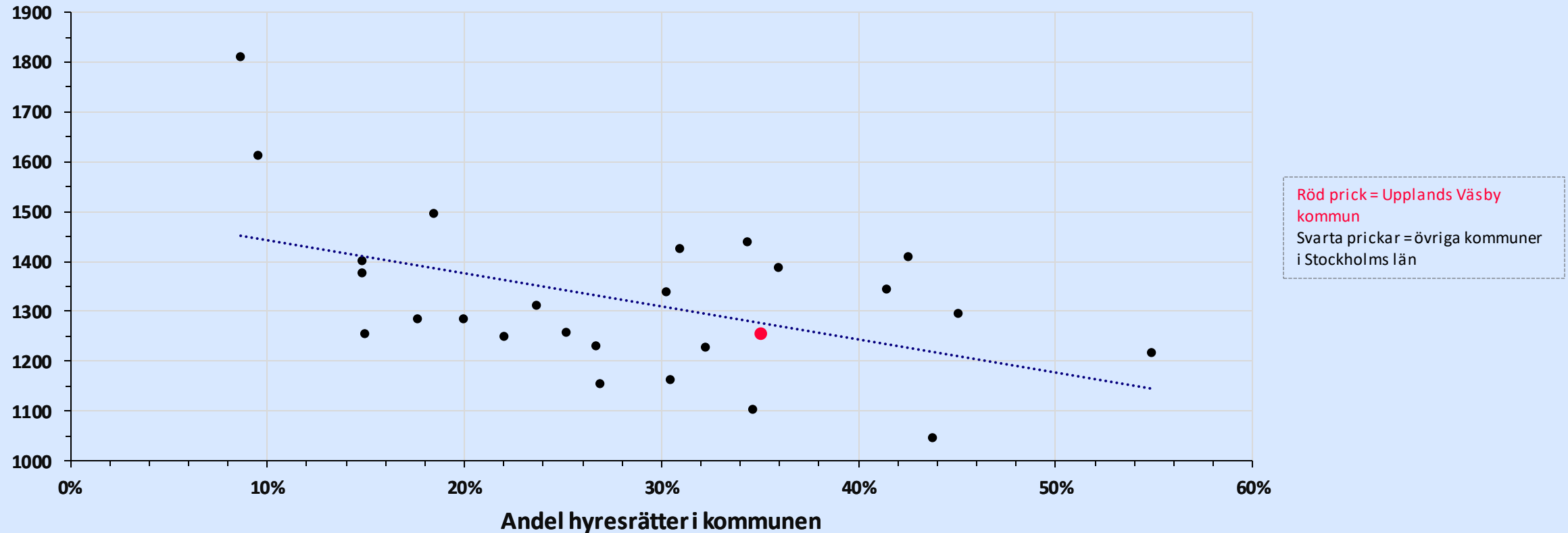
<sup>2</sup> = Placering bland de kommuner inom ramen för denna undersökning, där högst andel offentligt anställda är 1.

<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. Upplands Väsby har en medianårshyra på 1 255 kr/kvm och andelen hyresrätter är 35,03 %.

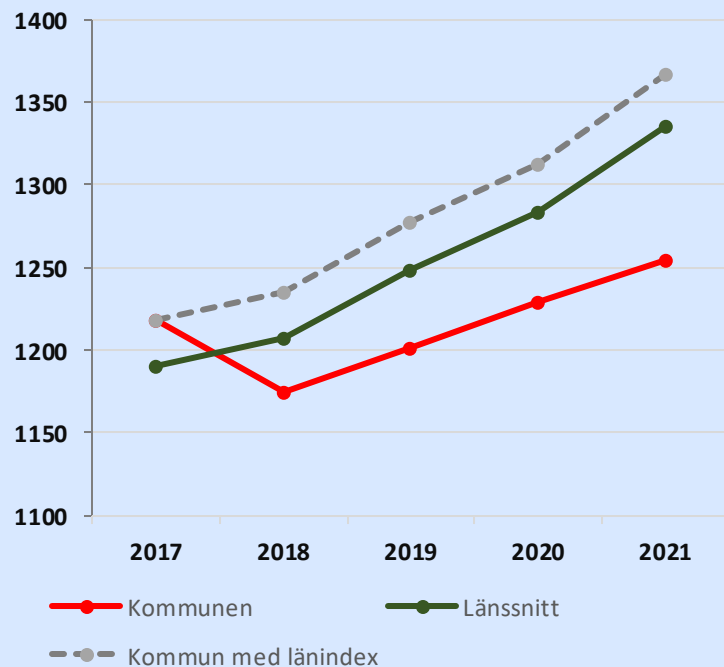
## Medianårshyra/kvm



## Lägre hyresnivå än snittet

Upplands Väsby har lägre hyror än genomsnittet i Stockholms län och en lägre takt i ökningen. Hyror i Upplands Väsby har sedan 2017 i genomsnitt ökat med 0,7 % per år. Motsvarande siffra i länet är 2,94 % per år.

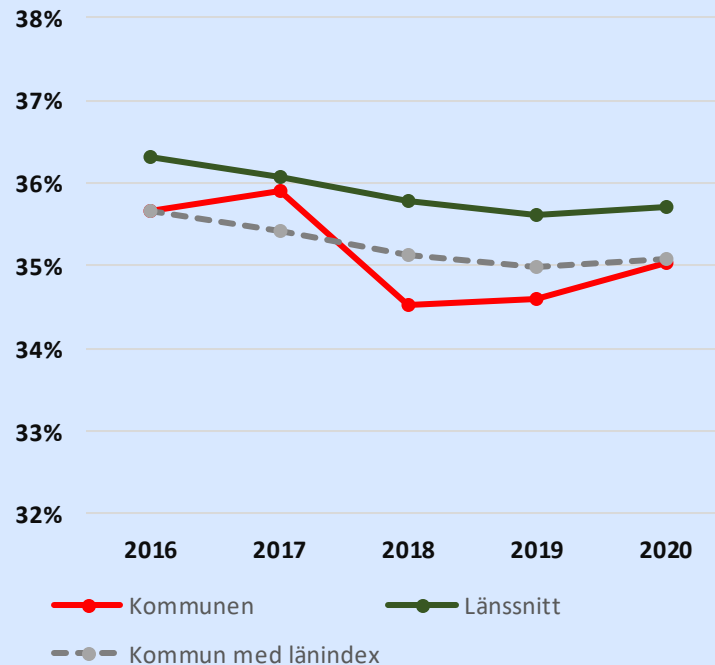
Medianårshyra/ kvm



## Andelen hyresrätter följer trenden

Trots att antalet hyresrätter ökat från 6 769 till 7 245 (2016–2020) så har andelen hyresrätter minskat från 35,66 % till 35,03 %. Dessa siffror går att jämföra med Stockholms län som följer samma mönster.

Andel hyresrätter

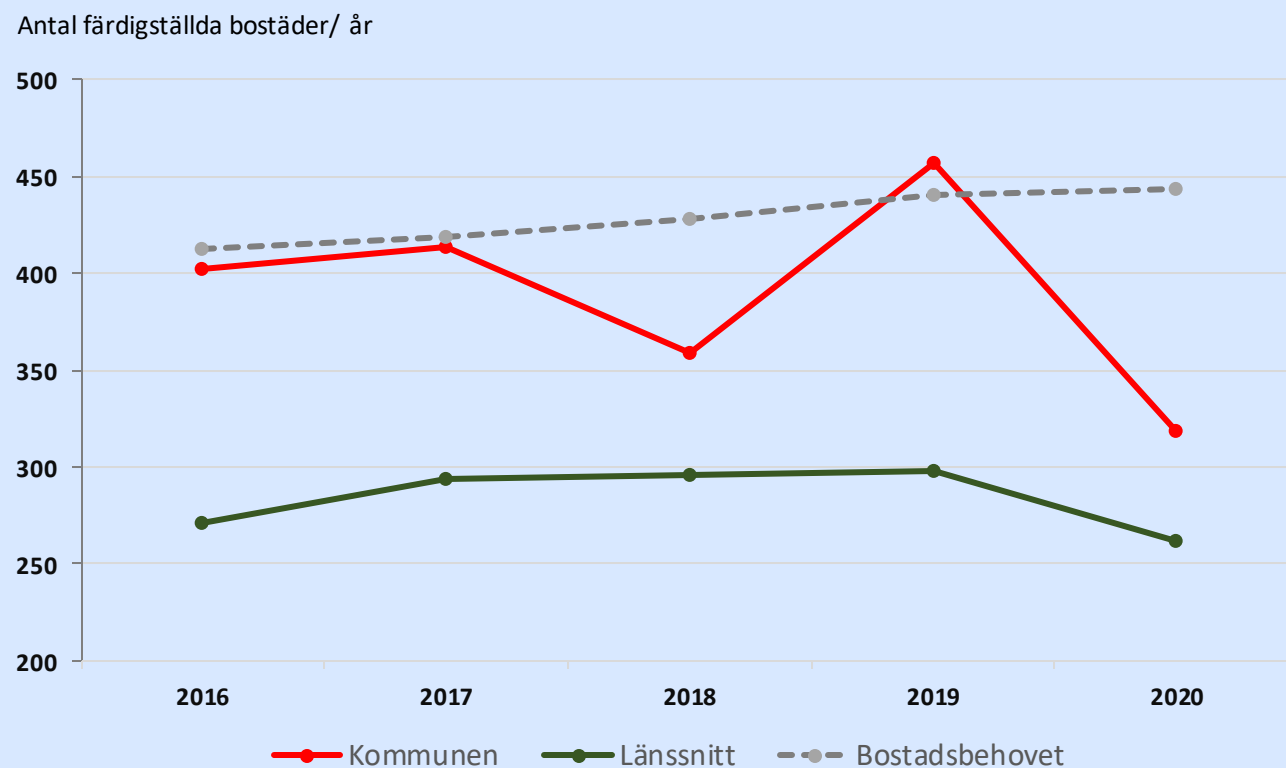


## Fler ombildningar än snittet

2016–2020 har 184 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Det innebär att Upplands Väsby hamnar på 7:e plats av kommuner där flest ombildningar skett.

# Kommunen bygger för lite

2016–2020 har Upplands Väsby kommun färdigställt 1 952 bostäder. Det är i genomsnitt 390 bostäder per år, strax under bostadsbehovet. I Upplands Väsby skulle det behöva byggas drygt 420–440 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.

# Väsbyhem– en allmännytta med stora mål

Kommunen har en allmännytta med ett ägardirektiv. Ägardirektivet innehåller uttalade mål om att motverka segregation och diskriminering. Bolaget ska aktivt arbeta med att förädla sitt fastighetsbestånd. I ägardirektivet finns även ett uttalat mål om erbjuda hyresgäster möjlighet till boinflytande, skapa dialog samt att arbeta ”vräkningsförebyggande med särskild tonvikt på barnfamiljer i syfte att minska uppsägningar”.

## Redovisat resultat 2018–2020

Omsättning (3-årsnitt)	447,2 Mkr – plats 11/23 <sup>1</sup>
Resultat (3-årsnitt)	32,2 Mkr – plats 15/23 <sup>1</sup>
Eget kapital	1175 Mkr – plats 7/23 <sup>1</sup>
Soliditet	29,38 % – plats 13/23 <sup>1</sup>
Direktavkastning (3-årsnitt)	5,66 % – plats 16/23 <sup>1</sup>

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

”Väsbyhem ska vara kommunens verktyg för att trygga bostadsförsörjningen och erbjuda goda, hälsosamma och prisvärda bostäder för alla [...samt...] bidra till kommunens tillväxt genom nyproduktion av i snitt 100 bostäder årligen.”

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