

Tjänsteutlåtande
Kommunstyrelsens förvaltning

Till Kommunstyrelsen

Datum: 2025-12-08
Diarienummer: KS 2025/0275

Särskilt uppdrag att analysera nuvarande och framtida bostadsmarknad i Österåkers kommun

Sammanfattning

Kommunstyrelsen uppdrar åt kommundirektören att genomföra en samlad analys av nuvarande och framtida bostadsmarknad i Österåkers kommun. Uppdraget ska utgå från det aktuella omvärldsläget, med fokus på utvecklingen av bostadsmarknaden och demografin nationellt, regionalt och lokalt.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) Att uppdra åt kommundirektören att genomföra en samlad analys av nuvarande och framtida bostadsmarknad i Österåkers kommun.
- 2) Att uppdraget ska återrapporteras på Kommunstyrelsens sammanträde i mars 2026

Ärendet

De senaste årens utveckling i omvärlden och på bostadsmarknaden, samt den avklingande befolkningstillväxten föranleder uppdraget till förvaltningen: att genomföra en analys av Österåkers förutsättningar gällande bostadsbyggande.

I Österåkers närområde finns det kommuner som har varit expansiva, som nu signalerar att lägenheter står tomma. Förvaltningen jobbar systematiskt med analyser av omvärldsutvecklingen och nu behöver ett aktualiserad underlag tas fram som visar på utvecklingen i kommunen och i kommunens närområde, för att Österåker fortsatt ska ha rätt förutsättningar för att växa balanserat och hållbart.

Utredningen ska omfatta en samlad och aktualiserad analys av:

- 1) **Flyttmönster och demografiska förändringar**
 - Kartläggning av inflyttning, utflyttning och interna flyttströmmar.
 - Bedömning av hur förändringar i befolkningens storlek och sammansättning påverkar behovet av olika bostadstyper.
- 2) **Bostadsbestånd och bostadsstruktur**
 - Genomlysning av kommunens befintliga bostadsbestånd med fokus på bland annat upplåtelseformer.
 - Identifiering av eventuella obalanser mellan utbud och efterfrågan.
- 3) **Marknadsdjup och efterfrågeförutsättningar**
 - Analys av marknadens bärkraft och efterfrågan på nyproduktion under rådande ekonomiska förutsättningar.
 - Bedömning av hur ränteläge, byggkostnader och investeringsvilja påverkar möjligheterna att utveckla bostadsmarknaden i kommunen.
- 4) **Omvärlds- och trendanalys**
 - Beskrivning av relevanta nationella och regionala trender samt förändringar i regelverk, ekonomi och bostadspolitik.
 - Jämförelse med utvecklingen i närliggande kommuner.

Resultatet ska återrapporteras på Kommunstyrelsen i mars 2026.

Staffan Erlandsson
Kommundirektör

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till
Akt

Verification

Document ID 09222115557564382112

Document

KS 2025-0275 Tjänsteutlåtande Särskilt uppdrag att analysera kommunens nuvarande och framtida bostadsmarknad

Main document

2 pages

Initiated on 2025-12-08 13:53:20 CET (+0100) by Ann Hallner (AH)

Finalised on 2025-12-08 13:54:41 CET (+0100)

Initiator

Ann Hallner (AH)

Österåkers kommun

Company reg. no. 212000-2890

ann.hallner@osteraker.se

Signatories

Staffan Erlandsson (SE)

Österåkers kommun

staffan.erlandsson@osteraker.se

Signed 2025-12-08 13:54:10 CET (+0100)

Charlotta Sangregorio (CS)

Österåkers kommun

charlotta.sangregorio@osteraker.se

Signed 2025-12-08 13:54:41 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

