



Riktlinjer för Österåkers kommuns bostadsförsörjning 2024–2040



Riktlinjer för Österåkers kommuns bostadsförsörjning 2024–2040

Österåkers kommuns styrdokument

Antagen av Kommunfullmäktige 2024-10-21

Diarienummer: KS 2021/0210

Ansvarig enhet: Strategiska planeringsavdelningen

Version: 1.0

Projektorganisation

Framtagandet av riktlinjer för Österåkers kommuns bostadsförsörjning har bedrivits av ett antal tjänstemän och förtroendevalda i Österåkers kommun. Arbetet har drivits av strategiska planeringsavdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Representanter från politiken, samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF), kommunstyrelsens förvaltning (KSF), kommunens bostadsbolag Armada Bostäder AB (Armada) och Socialförvaltningen (Soc) har medverkat i arbetsprocessen.

En projektgrupp från Newsec har på uppdrag av Österåkers kommun tagit fram en nulägesanalys som legat till grund för framtagandet av riktlinjerna.

Fotografier och figurer: Österåkers kommun.

Innehåll

Inledning	5
Del 1. Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen	11
Del 2. Förutsättningar och utmaningar	13
Del 3. Verktyg för bostadsförsörjningen	19
Del 4. Genomförande och uppföljning	26



Inledning

Österåkers riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för kommunens inriktning avseende bostadsförsörjningsfrågor. Nedan ges en inledande beskrivning av Österåkers arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen samt dess koppling till lagkrav, mål och planer.

Om Österåkers kommun

Österåkers kommun ligger i nordöstra delen av Stockholms län. I Österåker finns en blandning av landsbygd, skärgård och tätorter. Kommunen omfattar drygt 550 kvm², varav 244 kvm² är vatten. Åkersberga är kommunens centralort.

Det bor drygt 49 000 personer i kommunen (2023) och under sommartid ökar denna siffra kraftigt genom fritidsboende och besökare. Det byggs årligen flera hundra nya bostäder och en gradvis omvandling från fritidsboende till permanentboende sker i delar av kommunen.

Om riktlinjer för bostadsförsörjning

Bostadsförsörjning handlar om att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Det kan såväl vara att bygga fler

bostäder, som att förvalta och utveckla befintligt bostadsbestånd. Staten och kommunerna delar ansvaret för Sveriges bostadsförsörjning. Staten ansvarar för de ekonomiska och juridiska förutsättningarna, medan kommunerna ansvarar för planeringen och genomförandet.

Enligt *lag 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* ska kommunfullmäktige fatta beslut om riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång per mandatperiod.

Riktlinjerna ska innehålla mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, uppgifter om planerade insatser för att nå uppsatta mål, samt hur kommunen har tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna ska utgå ifrån en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar, samt vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Detta ska göras baserat på Boverkets underlag om mått på bostadsbrist.

Riktlinjerna ska vara vägledande, bland annat i arbetet med översiktsplanen när det gäller tillämpningen av 2 kap. 3§ 5 plan- och bygglagen (2010:900), att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Arbetsprocess och avgränsning

De nya riktlinjerna för bostadsförsörjningen gäller för hela kommunen fram till år 2040, eller tills nya riktlinjer antas. Med hänsyn till ändrade förutsättningar och ny kunskap

ersätts *Bostadsförsörjningsplan för Österåkers kommun 2016–2025* av detta dokument.

Hösten 2022 togs en nulägesanalys fram av konsultbolaget Newsec på beställning av kommunen (se bilaga). Kommunen har även deltagit i konsultbolaget Kairos Futures Stora flytt- och boendestudie (2023). Studien mynnade ut i en nationell rapport om flyttmönster, samt en kommunspecifik rapport. Resultat från studien har inarbetats i riktlinjerna för bostadsförsörjning. Boverkets mått på bostadsbrist har använts som underlag vid framtagandet av Newsecs nulägesanalys (bilaga 1). Måtten som ingår är *ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, hemmaboende vuxna, flyttar ofta*, samt *återkommande problem*. För mer detaljerade beskrivningar av måtten, se Boverkets hemsida, [boverket.se](https://www.boverket.se).

Det snabbt förändrade ekonomiska läget under 2022 och 2023 har inneburit att uppgifter som kommunen själva har tagit fram har uppdaterats under arbetets gång.

Under framtagandeprocessen av mål och riktlinjer har dialog och förankring skett

med tjänstemän inom kommunorganisationen, kommunens bostadsbolag Armada Bostäder AB och förtroendevalda. Dialog har även skett inom STONO, som är ett samarbete mellan nordostkommunerna Danderyd, Täby, Vallentuna, Österåker, Vaxholm och Norrtälje.

Sommaren 2024 gavs länsstyrelsen och Region Stockholm tillfälle att yttra sig. Inkomna synpunkter hanterades genom mindre revideringar av dokumentet inför antagande.

Kommunfullmäktige antog riktlinjerna den 21 oktober 2024.



Läsanvisning

Del 1 redogör för kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Del 2 beskriver de utmaningar, behov och efterfrågan som kommunen behöver beakta kopplat till bostadsförsörjningen.

Del 3 redogör för de verktyg som kommunen har till förfogande för att arbeta med bostadsförsörjningen, samt vilka förvaltnings- eller kommunala bolag som i huvudsak ansvarar för att arbeta med verktygen.

Del 4 redogör för genomförandet och uppföljningen av kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Bilaga 1 innehåller en sammanfattad version av nulägesanalysen med ett urval av relevant statistik.

Förklaring av ord och begrepp

Allmännyttan: Kommunala bostadsföretag med uppgift att erbjuda goda hyresbostäder för alla. Österåkers allmännyttiga

bostadsbolag heter Armada Bostäder AB (även kallat enbart *Armada* i detta dokument).

Flerbostadshus: En byggnad som innehåller flera separata bostadsenheter. Vanligaste boendeformerna i flerbostadshus är hyreslägenheter och bostadsrätter.

Flyttkedja: Flyttkedjor skapas när ett hushåll flyttar till en ny bostad då den tidigare bostaden frigörs för ett annat hushåll att flytta in i. Det bildas en kedja av bostadsbyten som påverkar flera bostäder och personer.

Småhus: Enbostadshus, parhus, rad- eller kedjehus.

Specialbostad/särskilt boende: En bostad som endast en särskild målgrupp nyttjar. Exempel på de vanligaste grupperna är äldre, studenter och personer med funktionsnedsättning.

Upplåtelseform: Det sätt man förfogar över sin bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt

och äganderätt, samt en mindre del kooperativ hyresrätt.

Välfärdsteknik: Digital teknik som bidrar till ökad livskvalitet för äldre personer och personer med funktionsnedsättning, exempelvis digitala trygghetslarm och verktyg för kommunikation.

Koppling till andra mål och planer

Österåkers riktlinjer för bostadsförsörjningen har kopplingar till en rad olika globala, nationella, regionala samt kommunala planer och mål. Ambitionen är att kommunens arbete med bostadsfrågorna bidrar till att uppnå målen. Nedan beskrivna mål och planer utgör som helhet en grund för framtagna mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen och ska vara integrerade i arbetet som sker i kommunen.

Global nivå

Agenda 2030 är en global handlingsplan som FN:s medlemsländer har antagit. Den innehåller 17 mål för omställning till ett

hållbart samhälle. Målen omfattar samtliga dimensioner av hållbar utveckling: ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Målen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen kopplar i första hand till mål 11 *Hållbara städer och samhällen* som rör bostadsfrågor.

Nationell nivå

Sveriges övergripande bostadspolitiska mål är att ge alla människor i hela landet en god livsmiljö som främjar hushållning med naturresurser och energi samt att underlätta bostadsbyggande och ekonomisk utveckling. De nationella målen för integrations- och funktionshinderspolitiken ska tas hänsyn till, precis som miljökvalitetsmålen samt målen för jämställdhet och folkhälsan kopplat till bostadsförsörjningen. Utbudet på bostadsmarknaden ska, enligt de bostadspolitiska målen, möta efterfrågan och behoven. Vid alla beslut som rör barn ska barnets bästa alltid prioriteras i enlighet med Barnkonventionen som blev lag år 2020.

Regional nivå

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050, redogör för utvecklingen av regionen. Visionen i RUFS 2050 är att Stockholmsregionen ska vara Europas mest attraktiva storstadsregion. Fram till år 2050 beräknas Stockholms läns invånarantal öka till cirka 3,4 miljoner, jämfört med drygt 2,4 miljoner år 2022. En ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen planeras antas år 2026.

Österåkers bostadsbyggnadsprognos från år 2023 skiljer sig från det årliga tillskottet av bostäder som enligt RUFS 2050 behöver tillkomma i Österåker för att bidra till att tillgodose det demografiska bostadsbehovet i regionen. Enligt basscenariot i RUFS behöver i snitt 350 bostäder tillkomma årligen fram till och med år 2030 och 200 bostäder mellan år 2030 och 2050. I kommunens bostadsbyggnadsprognos, som sträcker sig till 2040, förväntas kommunen växa med långt fler bostäder per år framöver, med ett snitt på cirka 1000 bostäder per år. Prognosen kan dock

komma att justeras utifrån konjunkturläget eller andra förutsättningar.

Mellankommunal och kommunal nivå

Stockholm Nordost, STONO, är ett samarbete mellan nordostkommunerna Danderyd, Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåker. STONO avser att tillsammans ta sin del av ansvaret för den växande Stockholmsregionen. STONO:s vision är att öka med 100 000 invånare och skapa förutsättningar för 50 000 nya arbetstillfällen till år 2040 (jämfört med 2010).

”Med kvalitet, trygghet och valfrihet i fokus, skapar vi en hållbar framtid. Österåker möjligheternas skärgårdskommun.”

Österåkers Vision 2040

Österåkers kommuns Vision 2040, och tillhörande fyra övergripande mål, ska

genomsyra målen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Sverigeförhandlingen är ett nationellt initiativ som bland annat innebär en utbyggnad av Roslagsbanan till city. Som en del i det avtalet ska Österåkers kommun möjliggöra för byggnation av drygt 7000 nya bostäder i stationsnära lägen till år 2035 (jämfört med 2017).

I *Stad, skärgård och landsbygd - Översiktsplan för Österåkers kommun 2040* (2018) framgår att bostadsutvecklingen i första hand ska ske med särskild vikt på tätortsutveckling längs Roslagsbanans stationer och längs de utpekade lokala knutpunkterna för att främja hållbara transportalternativ som gång, cykel och kollektivtrafik. I den tillhörande planeringsstrategin som antogs 2024 lyfts behovet av uppdaterad information kring bostadsförsörjningsfrågorna kopplat till bland annat aktuell statistik.

Österåkers program för social hållbarhet och folkhälsa 2030 – ”Trygghet och hälsa

genom livet” antogs 2024. Programmet innehåller flera mål, bland annat mål för goda livsmiljöer.

Fler kommunala dokument som Österåkers riktlinjer för bostadsförsörjningen knyter an till och bör samspela med:

- Kommunens befolkningsprognos
- Kommunens budgetarbete och verksamhetsplanering
- Kommunens lokalbehovsprognos
- Kommunens långsiktiga ekonomiska plan (LEP)
- Tematiskt tillägg till översiktsplanen för kust och skärgård (2022)
- VA-planen (2018) och kommande Vattentjänstplan
- Ägardirektiv för kommunens allmännyttiga bolag Armada

- Övriga nuvarande och kommande, fördjupade översiktsplaner, planprogram och detaljplaner.
- Övriga kommunala mål, relevanta prognoser, nyckeltal, statistik, med mer.

Kommunens rådighetsansvar

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen utgår från bostadsförsörjningslagen:

- **Bostadsförsörjningslagen**

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

fastställer att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen.

Även i andra lagar finns bestämmelser som på olika sätt innebär ett kommunalt ansvar vad det gäller bostadsförsörjningsfrågor:

- **Allmännyttelagen**

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

reglerar verksamheten för allmännyttiga bostadsföretag. Enligt lagen ska bolaget bland annat förvalta fastigheter där bostäder upplåts med hyresrätt och främja bostadsförsörjningen.

- **Bosättningslagen**

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

fastställer att kommunerna har ett ansvar att ta emot och ordna bosättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i landet enligt bosättningslagen.

- **Kommunallagen**

Kommunallag (2017:725) fastställer att kommunerna har hand om allmänna intressen som har anknytning till kommunens eller regionens område eller dess invånare. Ett sådant allmänt intresse är bostadsförsörjningen.

- **Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar**

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

- **LSS**

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade innehåller bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning som ingår i lagens så kallade personkrets.

- **Plan- och bygglagen**

Plan- och bygglag (2010:900) fastställer att hänsyn ska tas till bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet vid planläggning, då det hör till de så kallade allmänna intressena. Det ska även i kommunens översiktsplan framgå hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

- **Socialtjänstlagen**

Socialtjänstlag (2001:453) fastställer att socialtjänsten i varje kommun har det

yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver.

Socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen ska bygga på nämndens sociala erfarenheter och särskilt syfta till att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen.

En ny lag för kommunernas ansvar för bostadsförsörjning var på remiss 2024. Om den börjar gälla kan det få påverkan på kommunens arbete med bostadsförsörjning. En promemorian från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet föreslår ett antal ändringar i lagen i syfte att skapa förutsättningar för en bättre bostadsförsörjning. De lagar som påverkas är lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), plan- och bygglagen (2010:900) och lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Ändringarna föreslås träda i kraft 1 januari 2025.

Del I. Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

Målen och tillhörande riktlinjer för Österåkers bostadsförsörjning ska utgöra stöd i planeringen. De ska bidra till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning som tar hänsyn till behov och efterfrågan.

Mål för Österåkers bostadsförsörjning

Nedan redogörs Österåkers bostadsförsörjningsmål. Alla mål ses som lika viktiga för kommunens bostadsförsörjning. Kommunen ska verka för att uppnå de tre målen genom att arbeta aktivt med riktlinjerna som redogörs på nästa sida.

Mål 1

Österåker växer hållbart och når uppsatta bostadbyggnadsmål

I Österåker utvecklas hållbara livsmiljöer, med särskilt fokus på tillgänglighet, trygghet och kvalitet. Till år 2035 har det i kommunen byggts drygt 7 000 nya bostäder i stationsnära lägen enligt åtagandet i Sverigeförhandlingen (2017).

Mål 2

Österåker erbjuder kvalitativa bostäder för livets alla skeden

Variationen av bostäder gör det möjligt att bo i kommunen i livets alla skeden oavsett livssituation och andra förutsättningar. Bostadsmarknaden präglas av valfrihet och kvalitativa bostäder. Utbudet av bostäder möjliggör för bostadskarriär inom kommunen vilket bidrar till positiva flyttmönster.

Mål 3

Österåkers bostadsutveckling sker i samspel med näringslivsutvecklingen

Bostadsutvecklingen i kommunen gynnar näringslivets utveckling. Yrkesverksamma och entreprenörer lockas att arbeta och bo i kommunen genom ett brett utbud av bostäder och en hållbar utveckling av såväl stad och landsbygd som skärgård.

Riktlinjer för Österåkers bostadsförsörjning

Riktlinjerna nedan visar vägen för hur kommunen ska arbeta för att uppnå Österåkers tre bostadsförsörjningsmål. Riktlinjerna listas under det mål som de har starkast koppling till, dock har flera av riktlinjerna en positiv påverkan på mer än ett mål. Konkreta aktiviteter kopplat till riktlinjerna arbetas med löpande inom kommunorganisationen tillsammans med kommunens bostadsbolag Armada och utgör en del i den årliga verksamhetsplaneringen.

Mål 1 - Österåker växer hållbart och når uppsatta bostadsbyggnadsmål

- Verka för en blandning av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer inom olika bostadsområden för att stärka den sociala hållbarheten och öka valfriheten på den lokala bostadsmarknaden.
- Ny bebyggelse i kommunen ska i första hand tillkomma nära kollektivtrafik och service. Bebyggelseutvecklingen ska främst tillkomma i Åkersberga stad, kring Roslagsbanans stationer samt i lokala knutpunkter.
- Vid planering och byggande inom kommunalägda fastigheter ska hållbart bostadsbyggande och förvaltande vara en utgångspunkt. Kommunen bör ha högre ambitioner gällande hållbarhet än kraven som ställs upp i lag och våga testa metoder och verktyg samt inspirera. Ambitionen bör alltid vara att minst uppfylla kraven enligt *miljöbyggnad silver*.
- Kommunen ska verka för en hållbar byggtakt som bidrar till att tillgodose efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden samt uppfyller gällande avtal avseende bostadsbyggande, så som Sverigeförhandlingen.

Mål 2 - Österåker erbjuder kvalitativa boenden för livets alla skeden

- Fortsätta att säkra att bostadsmiljöerna i kommunen håller hög kvalitet och utformas så att de upplevs trygga, tillgängliga och trivsamma att bo i.
- Verka för att det befintliga bostadsbeståndet kompletteras med bostäder som kan efterfrågas av mindre köpstarka grupper.
- Uppmuntra att nya typer av innovativa boendeformer som inte erbjuds idag tillskapas i kommunen.

Mål 3 - Österåkers bostadsutveckling sker i samspel med näringslivet

- Verka för ett bostadsbestånd som attraherar en bredd av olika kompetenser till kommunen.
- Skapa förutsättningar för bostäder som underlättar för kommunens starka småföretagande, samt leder till fler lokala arbetsplatser. Detta kan exempelvis vara flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen eller småhus där en del av byggnaden kan användas för icke-störande verksamhet.
- Verka för att utveckla kopplingen till högskola och universitet längs Roslagsbanan, KTH och Stockholms universitet, genom bostäder för forskare och studenter.

Del 2. Förutsättningar och utmaningar

Österåkers kommuns förutsättningar och utmaningar måste beaktas för att det långsiktiga behovet av bostäder ska kunna tillgodoses. Del 2 redogör för nuläget och ligger till grund för uppsatta mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Underlaget

Statistiken är i huvudsak från Newsecs nulägesanalys som genomfördes 2022, samt Kairos Futures Stora flytt- och boende studie som genomfördes 2023. Viss data har uppdaterats, men vissa källor uppdateras inte så pass frekvent att statistik för innevarande år kan användas.

Bostadsbeståndet

Totalt finns det cirka 19 700 bostäder i Österåker kommun (2023). Kommunen ser, precis som en majoritet av övriga kommuner i landet, ett generellt underskott på bostäder (*framgår av Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023*). För att den lokala bostadsmarknaden ska röra på sig, och invånarnas behov tillgodoses, är det av stor vikt att kommunens utbud och efterfrågan är i balans.

Nulägesanalysen (Newsec, 2022) visar att antal småhus med äganderätt dominerar i kommunen och utgör nästan 70 procent av bostadsbeståndet. Knappt 30 procent av bostäderna i kommunen utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Drygt hälften av lägenheterna är bostadsrätter och resterande hyresrätter. Majoriteten av lägenheterna ligger i, eller i närheten av, centrala Åkersberga. De vanligaste lägenhetsstorlekarna är 2 och 3 rum och kök. På senare år har antalet enrumslägenheter ökat i kommunen men ligger fortfarande något lägre än andelen i länet. Det gäller även för större lägenheter med 4 rum och kök eller större. Specialbostäder utgör en mindre andel av det totala bostadsbeståndet. Österåkers allmännyttiga bostadsbolag

Armada har en snittkötid på mellan fyra och sju år. Kötiden har ökat jämfört med år 2016. Stora lägenheter är de som har längst kötid.

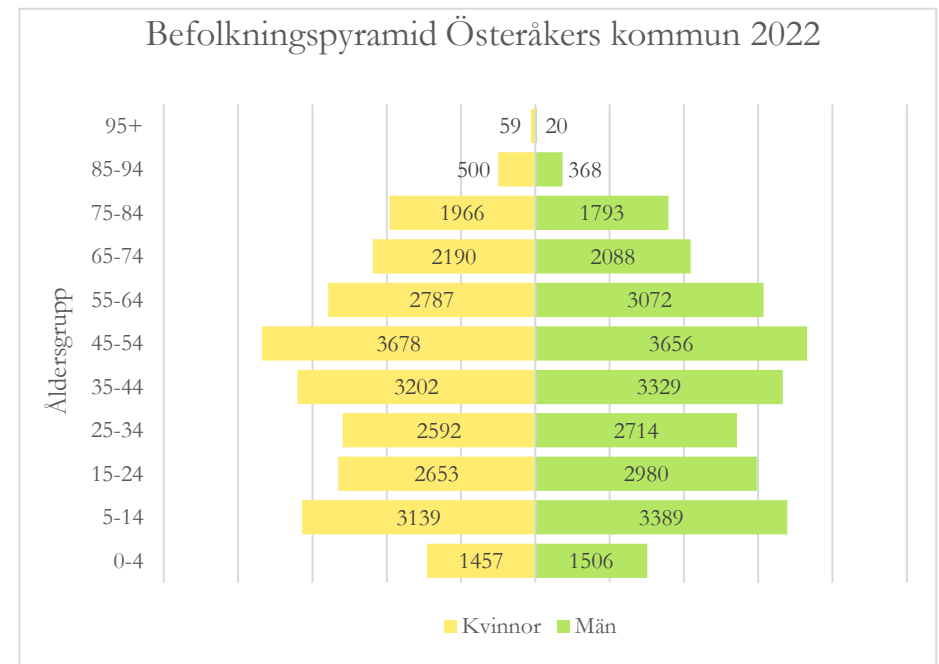
Befolkningsutvecklingen

Österåkers kommun har under flera år haft en stark befolkningstillväxt. Mellan 2019–2022 var Österåkers befolkningsökning näst störst bland landets kommuner. Sommaren 2024 hade kommunen drygt 49 000 invånare och framöver väntas befolkningsutvecklingen fortsatt vara stark. Ett positivt flyttnetto är den främsta drivkraften till tillväxten, vilket främst är kopplat till nybyggnation som har möjliggjort för fler människor att bosätta sig i kommunen. I den Stora flytt- och boendestudien (Kairos Future, 2023) framgår det att majoriteten av de som flyttar till Österåker flyttar från andra kommuner i

länet, främst från Stockholm stad och Täby kommun.

År 2023 var medelåldern i kommunen 41,2 år vilket kan komma att förändras framöver. Detta med anledning av att födelseöverskottet i kommunen väntas minska något de kommande åren samtidigt som den procentuella ökningen av åldersgruppen 80 år och uppåt väntas vara störst. Det innebär att Österåker väntar en åldrande befolkning, precis som länet och riket. En sammanställning av den demografiska sammansättningen efter ålder och kön kan ge en antydning på framtida behov av bostäder, äldreomsorg, skolor och så vidare. Detta illustreras av befolkningspyramiden i figur 2.

Att antalet äldre ökar i Österåker kan indikera vilka bostadstyper som kan bli mer eftertraktade. Befolkningssammansättningen påverkas även av in- och utflyttningar. Något som ytterligare kan bidra till en åldrande befolkning i Österåkers kommun är flyttmönster. Den Stora flytt- och boendestudien (Kairos Future, 2023) visar att det framför allt är unga mellan 18–27 år som flyttar ifrån Österåker vilket påverkar kommunens åldersfördelning. Samtidigt som vi har en åldrande befolkning lockas många nya barnfamiljer till kommunen vilket bidrar till att jämna ut åldersfördelningen något.



Figur 1.

Befolkningspyramid som visar hur Österåkers kommuns befolkning såg ut år 2022 kopplat till ålder och kön.

Näringsliv och sysselsättning

Österåkers mål är att tillskapa cirka 7000 arbetsplatser i kommunen till år 2040 (jämfört med år 2010, enligt översiktsplanen). För att behovet av fler lokala arbetstillfällen ska tillgodoses, och målet uppfyllas, måste företag vilja etablera sig i kommunen och befintliga företag måste ges utvecklingsmöjligheter. I Stockholmsregionen är tillgång till bostäder avgörande för att locka rätt arbetskraft och attrahera företag. Brist på bostäder kan begränsa rekryteringsmöjligheterna och avskräcka företag från att etablera sig. Majoriteten av de som bor i Österåkers kommun, nästan 65 procent, arbetar i dagsläget i en annan kommun, enligt nulägesanalysen (Newsec, 2022). Om Österåkers kommuns befolkning ökar enligt dagens prognoser och samtidigt fortsätter arbetspendla i samma utsträckning kan det leda till negativa konsekvenser på

den lokala och regionala transportinfrastrukturen. Fler arbetsplatser inom kommunen resulterar inte enbart i en avlastning på trafiknätet utan har en rad andra positiva aspekter så som förbättrat kundunderlag för lokala verksamheter, förutsättningar för sociala nätverk och mötesplatser, stimulerat småföretagande, ökade skatteintäkter samt ett enklare vardagspussel för många invånare.

Österåkers kommun har ett starkt småföretagande. Enligt nulägesanalysen (Newsec, 2022) dominerar idag byggbranschen bland småföretagen och bland större verksamheter finns de flesta arbetstillfällena inom vård, omsorg och sociala tjänster, handel, samt utbildning. Utbildningsnivån i kommunen speglar snittet för riket, men är något lägre än i länet. Österåker har en låg andel arbetslösa, lägre än både länet och riket. Det bedöms

finnas ett framtida behov av fler verksamma inom kunskapsintensiva yrken för att utveckla en mer diversifierad arbetsmarknad i kommunen. En stor bredd på arbetsmarknaden bidrar till motståndskraft mot konjunktursvängningar och en fortsatt hög grad av robusthet i kommunen.¹

Samtidigt behövs lokal arbetskraft säkras upp i vissa samhällsviktiga yrkesgrupper.

Ekonomiska förutsättningar

Bostadsmarknaden och befolkningstillväxten i kommunen påverkas av rådande ekonomiska förutsättningar. Förändringar i bostadspriser, boendekostnader, produktionskostnader och ökad arbetslöshet är exempel på faktorer som kan påverka takten på nybyggnation och flyttkedjor

¹ I rapporten Regionernas kamp från 2023 rankade teknik- och analysföretaget WSP hur robusta Sveriges 290 kommuner är. Österåker hamnade på en delad fjärdeplats i landet och tredjeplats i länet.

Österåker har som helhet en befolkning med goda ekonomiska förutsättningar, med en medel- och medianinkomst högre än både länet och riket. Kommunen har även lägre andel bidragsförsörjda. Dock är det generellt en utmaning för vissa grupper, såsom unga, att ta sig in på bostadsmarknaden.

Det finns personer i kommunen som inte har stadigvarande boende i form av eget förstahandskontrakt. Dessa personer har andra boendelösningar som till exempel andrahandskontrakt eller stödboende. När kännedom finns om invånare helt utan tak över huvudet arbetar kommunen uppsökande.

Sett till hela landet syns en ökad ekonomisk ojämlikhet. RUFS 2050 beskriver att boendet är en socioekonomiskt segregande faktor. Faktorer så som utbildnings- och inkomstnivå är ofta relativt homogena inom olika bostadsområden. Det beror till stor del på en bristande blandning av bostadstyper, upplåtelseformer,

bostadsstorlekar och prislägen inom bostadsområden.

Planering och genomförande

Det finns ett stort intresse av att bygga bostäder i kommunen. Det märks exempelvis i antalet förfrågningar om att upprätta detaljplaner, antalet beviljade bygglov och antalet bostäder som färdigställs. Under våren 2023 syntes ett kraftigt avstannande av bostadsmarknaden och byggandet i hela landet. Detta är speciellt kännbart i Stockholmsregionen som haft ett kraftigt bostadsbyggande de senaste åren. Externa faktorer så som energipriser, ränteläget och indragna statliga subventioner gör att nyproduktionen av både bostadsrätter och hyresrätter drastiskt har stannat av. Enligt Länsstyrelsens sammanställning *Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024* påbörjades i Stockholms län under 2023 8300 bostäder (både nyproduktion och ombyggnation inräknat), vilket kan jämföras med rekordåret 2021 då det påbörjades hela

19 000 bostäder. Enligt prognoserna kommer det fortsatt vara ett relativt lågt tillskott under hela återstående delen av 2020-talet. I Österåkers kommun har dock senaste tidens avstannande inte varit lika tydlig som i övriga regionen. Det har skett en tydlig minskning i form av antal bygglov, men på detaljplanesidan är det fortsatt ett stadigt flöde av planbeskedsförfrågningar.

Att ta fram detaljplaner för att möjliggöra nybyggnation är en lång process som sträcker sig över flera år. Konflikter med statliga intressen, nya tolkningar av gällande lagstiftning, samt överklaganden är exempel på sådant som kan förlänga processen ytterligare. På grund av ett mer instabilt läge med oförutsedda externa chocker blir det allt viktigare att arbeta med utveckling av prognoser och uppföljning för att säkerställa att beslutsunderlaget hålls uppdaterat. Med hänsyn till detta är även en god dialog mellan berörda förvaltningar en förutsättning för att identifierade behov ska kunna mötas i tid. Kommunens process för prognosarbetet avseende nybyggnation av

bostäder samt befolkningsprognosen är under utveckling. Prognoser för arbetstillfällen och lokalbehov bedöms även behöva arbetas fram i närtid för att komplettera de befintliga prognoserna för nybyggnation och befolkning.

Behov och efterfrågan

Behov och efterfrågan rörs ibland ihop till synonymer i frågan om bostäder trots att de egentligen innebär två skilda aspekter.

Bostadsbehov hänvisar till det grundläggande och nödvändiga behovet av antal bostäder, medan bostadsefterfrågan är den faktiska önskan och viljan att köpa eller hyra en bostad baserat på individuella preferenser och marknadsförhållanden. Bostadsbehovet är en mer objektiv faktor medan bostadsefterfrågan är en mer subjektiv och marknadsrelaterad faktor.

Oroligheter i omvärlden kan på kort tid bidra till en förändring vad det gäller behov och efterfrågan. Det kan innebära ett ökat behov av tillfälliga bostäder, vilket kommunen behöver ha beredskap för. I

dagsläget (2024) bedöms kommunen ha tillräcklig beredskap, vilket har uppvisats vid tidigare kriser.

En rekommendation som Kairos Future gör i den Stora flytt- och boendestudien (2023) är att Österåkers kommun borde tydliggöra vilka som utgör dess huvudsakliga målgrupper. Inget ställningstagande görs kring målgrupper i detta dokument, men är något som behöver undersökas närmare i det vidare arbetet med bland annat bostadsutveckling, varumärke, kompetensförsörjning, med mera.

Nedan beskrivs hur behov och efterfrågan på bostäder ser ut i Österåkers kommun i nuläget. Beskrivningen baseras bland annat på Boverkets mått på bostadsbrist för Österåkers kommun specifikt, samt kommunens prognoser.

- **Bostäder för äldre personer.** Under första halvan av 2024 såg kommunen en markant ökning av beslut om särskilt boende för äldre. Ökningen antas delvis vara en effekt av dröjningar efter

pandemin, samt att den äldre befolkningen ökar. I dagsläget (2024) finns lediga platser på särskilda boenden i kommunen, med undantag för demensboenden. Den äldre befolkningen kommer fortsatt innebära ett ökat behov av stöd, tillskapande av fler specialbostäder, samt anpassningar för att fler äldre ska kunna bo kvar hemma. Kommunen ser att intresset för senior- och trygghetsboenden ökar som ett alternativ till äldreboenden. Det tillskapas även successivt fler trygghetsbostäder i kommunen.

- **Bostäder för personer med funktionsnedsättning.** Enligt aktuell boendeprognos (2024) har behov identifierats av ytterligare specialbostäder inom de fem kommande åren för att täcka behovet. Antalet personer som behöver specialbostäder är stadig och det märks ingen trend att det är på väg att ändras. Kommunen kommer dock behöva tillskapa fler specialbostäder, samt stödja

bostadsanpassningar i permanenta ordinära boenden, i takt med att antalet personer i kommunen i stort ökar.

- **Bostäder för ungdomar och studenter.** Med hänsyn till bland annat andelen hemmaboende vuxna barn i kommunen syns ett behov av bostäder för ungdomar och studenter, både idag och i framtiden. Generellt sett har dessa en begränsad ekonomi som påverkar vilka bostäder de kan efterfråga. I kommunen finns idag inga bostäder specifikt avsedda för ungdomar eller studenter. Intresset hos företag att bygga studentbostäder eller ungdomsbostäder i kommunen har historiskt sett varit svalt men det bör finnas potential för denna typ av bostäder i takt med att kommunen utvecklas och befolkningen växer.
- **Bostäder för hushåll med begränsad ekonomi.** Behovet av bostäder som kan efterfrågas av mindre köpstarka grupper är stort i hela länet. Även i Österåker bedöms det finnas ett behov. Detta är

något kommunen behöver verka för i planeringen. Efterfrågan bedöms kunna öka ytterligare framöver med hänsyn till den rådande ekonomiska situationen med bland annat höga el-, och matpriser.

- **Bostadsrätter i centrala lägen.** Efterfrågan på bostadsrättslägenheter i centrala lägen bedöms fortsätta vara stor framöver. Alla storlekar efterfrågas, inte minst större lägenheter.
- **Äganderätter i hela kommunen.** Den stora efterfrågan på småhus med äganderätt har under flera år varit stor i kommunen och bedöms hålla i sig framöver. Efterfrågan bedöms vara störst på fastlandet men finns även i skärgården.



Del 3. Verktyg för bostadsförsörjningen

Nedan redogörs för möjliga verktyg som kommunen kan tillämpa i arbetet med bostadsförsörjningsmålen och riktlinjerna.

Översiktsplanering

Alla kommuner ska ha en aktuell översiktsplan som är vägledande för all mark- och vattenanvändning. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i översiktsplanen vad det gäller bostadsbyggande och utveckling av befintligt bostadsbestånd. Det ska framgå i översiktsplanen hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, samt var det långsiktiga behovet av bostäder bör ske. Kommunens kontinuerliga arbete med att hålla översiktsplanen aktuell är därav av betydelse i arbetet med kommunens bostadsförsörjning. Detta görs varje mandatperiod genom framtagnandet av en planeringsstrategi.

En fördjupad översiktsplan (FÖP) eller planprogram kan användas när ett större område ska exploateras. Dessa fungerar då

som en inzoomning av översiktsplanen över ett mindre geografiskt område och med mer detaljerade bestämmelser. FÖP:er och planprogram fungerar som viktiga underlag inför detaljplanearbetet och hjälper till att översätta översiktsplanen till det gällande området. Österåkers kommun har till exempel pågående arbete med planprogram för de stora exploateringsområdena som kopplar an till Sverigeförhandlingen vid Åkers Runö och Täljö-Gottsunda.

Detaljplanering och bygglov

Detaljplaner fastställer lämplig mark- och vattenanvändning inom ett avgränsat område. Kommunen har planmonopol vilket innebär att kommunen beslutar om att upprätta och anta detaljplaner, samt har möjlighet att själva ta initiativ till att påbörja detaljpaneläggning och därmed främja bostadsbyggandet. Initiativ kan även tas av

externa parter genom ansökan om planbesked. Genom ställningstaganden av förhandsbesked för bygglov och planförfrågningar kan kommunen verka för att utvecklingen sker i enlighet med bostadsförsörjningsmålen och riktlinjerna, samt i linje med översiktsplanens viljeinriktning. Målen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska beaktas vid alla beslut i ärenden som rör bostadsfrågor.

Om sociala- eller bostadsförsörjningsskäl finns har kommunen möjlighet att reglera storleken på lägenheter samt andelen lägenheter av ett visst slag i en detaljplan, enligt plan- och bygglagen.

Strategisk utbyggnadsordning

För att bebyggelseutvecklingen i kommunen ska ske hållbart och kunna tillgodose marknadens behov och efterfrågan måste prioriteringar göras för i vilken ordning

utbyggnaden ska ske. Genom den översiktliga planeringen samt i det mer löpande arbetet kan kommunen arbeta med en strategisk utbyggnadsordning avseende planprojekt och utbyggnaden av bostäder. Utifrån kommunens mål, prognoser, och övriga relevanta underlag kan prioriteringar göras. Kommunen avser att löpande arbeta för att utveckla metodiken för detta.

Markanvisningar och markförvärv

När kommunen äger mark som föreslås utvecklas kan beslut tas om att markanvisa hela eller delar av fastigheten. Det innebär att kommunen har möjlighet att ställa krav gällande inriktningen för utvecklingen på marken, exempelvis avseende bostadstyper, upplåtelseformer, hållbart byggande, med mer.

Österåkers nya riktlinjer för markanvisning förväntas antas under 2025 och kommer att utgöra inriktningen för det fortsatta arbetet med markanvisningar av kommunal mark.

Precis som att kommunen strategiskt kan förvalta och långsiktigt fortsätta äga mark, så finns möjlighet för kommunen att förvärva mark i strategiska lägen för att kunna styra utvecklingen.

Allmännyttan

Allmännyttan kan stötta där inte exploatörer kan tillgodose behov kopplade till kommunens bostadsförsörjning. Armada Bostäder AB har idag (2024) cirka 1500 lägenheter, de flesta belägna centralt i Åkersberga och vid Åkers Kanal, men även i Roslags-Kulla och på Ljusterö. Armadas lägenheter förmedlas via deras bostadskö där alla som fyllt 18 år får ställa sig.

Genom formuleringar i ägardirektivet kan kommunen genom sitt allmännyttiga bostadsbolag bidra till att uppnå målen för kommunens bostadsförsörjning. I det gällande ägardirektivet framgår vilka mål Armada har idag. Armada ska bland annat tillgodose bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för genom att förmedla lägenheter till Socialnämnden

och Vård – och omsorgsnämnden utifrån bedömt behov av nämnderna.

Ägardirektivet är dock från 2017 och kan därför behöva uppdateras.

Specialbostäder och bostadsanpassning

Kommunen är enligt Socialtjänstlagen (SOL) skyldig att ordna bostäder med särskild service till de bedöms ha behov av det på grund av svårigheter kopplat till funktionsnedsättning eller svårigheter på grund av ålder. Dessa särskilda bostäder fördelas efter biståndsprövning av kommunen. För att erhålla en lägenhet i ett seniorboende eller trygghetsboende krävs däremot inget biståndsbeslut enligt SOL. Båda alternativen innebär en egen bostad med tillgång till viss service och om stöd behövs i hemmet finns möjlighet att ansöka om hemtjänst. För att äldre personer ska kunna bo kvar hemma använder kommunen välfärdsteknik i omsorg av äldre och informerar om välfärdsteknik som möjliggör de äldres självständighet i det egna hemmet.

Socialförvaltningen upprättar boendeprognoser avseende särskilt boende för äldre, boende för personer med funktionsnedsättningar samt boende för övriga grupper som omfattas av SOL eller LSS. I socialförvaltningens boendeprognos beskrivs mer utförligt de olika boendeformerna, behoven och prognoserna. Dessa prognoser är viktiga underlag i den strategiska planeringen för bostadsförsörjningsfrågor och i detaljplaneringen.

Genom bidrag för bostadsanpassning kan anpassning av bostäder till personer med funktionsnedsättning ske, vilket utgör ett komplement till ovanstående boendeformer. Kommunens arbete med bostadsanpassning kommer att öka då omvårdnad i hemmet fortsätter i stor omfattning samt att antalet och andelen äldre ökar.

Socialt stöd

Migrationsverket ansvarar som regel för boende och ekonomiskt stöd till personer som söker asyl, det vill säga

uppehållstillstånd på grund av skyddsbehov. När en asylsökande person får uppehållstillstånd omfattas denne normalt av de välfärdssystem som gäller för andra personer som är bosatta i Sverige. Enligt Bosättningslagen är kommunen skyldig att ordna bostad till de flyktingar som anvisas till kommunen. Länsstyrelsen i varje län beslutar om hur många personer varje kommun ska ta emot. Det varierar avseende hur många som senare flyttar till egen bostad i kommunen eller flyttar till annan kommun. En stor andel lyckas hitta egen bostad i kommunen om de så önskat.

Österåkers kommun ansvarar för mottagandet av ensamkommande flyktingbarn. Ensamkommande barn placeras i familjehem i Österåker eller i ett hem för vård och boende (HVB) som finns i andra kommuner. Kommunen får ersättning från Migrationsverket till och med 21 år.



Kommunen bidrar med stöd för att den unga därefter ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Kommunens erfarenhet är att boendesituationen har löst sig så att den unga har kunnat flytta dit den önskat, antingen inom kommunen eller utanför.

Socialtjänsten har inte ansvar för bostadsförsörjning och förmedlar inte bostäder. Socialförvaltningen arbetar förebyggande mot vräkningar. Detta görs genom uppsökande verksamhet och andra stödinsatser. Kommuninvånare har möjlighet att ansöka om ekonomiskt bistånd för sina kostnader för bostad om de har behov av det och inte kan klara av det på egen hand. Utöver ekonomiskt bistånd kan socialförvaltningen ge råd och stöd i sökandet efter bostad. Kommunen arbetar likt modellen *Bostad först* när det bedöms vara den mest lämpliga insatsen. *Bostad först* utgår från att en egen bostad är en grundläggande mänsklig rättighet och att människor behöver ett tryggt boende för att kunna göra något åt sina livsproblem. Enligt

svensk lag är rätten till bostad inte uttryckt som en juridiskt utkrävbar rättighet, så som till exempel rätten till liv och frihet är.

I stället är det ett mer komplext system med mål, lagar och offentliga åtgärder ("det sociala skyddsnätet") som tillsammans strävar efter att uppfylla denna rättighet. Socialtjänsten har ett särskilt ansvar att ge stöd för personer som är utsatta för våld, lever med missbruk, har funktionsnedsättning eller är äldre. I vissa fall kan socialtjänsten ge stöd i form av ett tillfälligt boende till exempel för att ge skydd.

Samverkan och dialog

Österåkers kommun ser ett stort intresse hos aktörer på bostadsmarknaden att bidra i utvecklingen av kommunens bostadsbestånd. Det syns bland annat på antalet förfrågningar som inkommer gällande att påbörja detaljplaneläggning. Samverkan och avtal mellan kommunen och intressenterna bidrar till möjligheten att

möta behov och efterfrågan på bostäder inom kommunen.

Prognoser och scenarion

För att kunna styra bostadsförsörjningen på ett strategiskt sätt är det viktigt att säkerställa goda underlag. Kommunen arbetar med att ta fram prognoser för bland annat befolkning, bostäder, trafik samt för skola och förskola. Dessa följs kontinuerligt upp för att säkerställa att eventuella nödvändiga justeringar fångas upp. En process för att ta fram prognoser även för arbetsplatser och servicebehov avses utvecklas. Utifrån regionala, nationella och globala påverkansfaktorer beräknas även olika scenarion inom dessa prognoser för att ge en viss flexibilitet till utfallet. Alla dessa prognoser kan på ett eller annat sätt användas för att göra avvägningar och skapa strategiska inriktningar i arbetet med bostadsförsörjningen.

Sammanfattande tabell med ansvarsfördelning

Nedan sammanfattas hur kommunen ska arbeta för att uppnå Österåkers tre bostadsförsörjningsmål genom att tydligt visa på kopplingen mellan mål, riktlinjer, verktyg och ansvarig förvaltning. Fler verktyg och förvaltningar kan på olika sätt ha en positiv påverkan på målen.

Förkortningar på ansvarig förvaltning/bolag:

SBF = Samhällsbyggnadsförvaltningen

KSF = Kommunstyrelsens förvaltning

Soc= Socialförvaltningen

Armada = Kommunens bostadsbolag Armada Bostäder AB

<i>Mål</i>	<i>Riktlinjer</i>	<i>Verktyg</i>	<i>Ansvarig förvaltning/bolag</i>
1. Österåker växer hållbart och når uppsatta bostadsbyggnadsmål	Verka för en blandning av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer inom olika bostadsområden för att stärka den sociala hållbarheten och öka valfriheten på den lokala bostadsmarknaden.	Översiktsplanering, detaljplanering och bygglov, markanvisning och markförvärv, allmännyttan, samverkan och dialog.	SBF, KSF, Armada, Soc
	Ny bebyggelse i kommunen ska i första hand tillkomma nära kollektivtrafik och service. Bebyggelseutvecklingen ska främst tillkomma i Åkersberga stad, kring Roslagsbanans stationer samt i lokala knutpunkter.	Översiktsplanering, detaljplanering, strategisk utbyggnadsordning bygglov, samverkan och dialog.	SBF

	Vid planering och byggande inom kommunalägda fastigheter ska hållbart bostadsbyggande och förvaltande vara en utgångspunkt. Kommunen bör ha högre ambitioner gällande hållbarhet än kraven som ställs upp i lag och våga testa metoder och verktyg samt inspirera. Ambitionen bör alltid vara att minst uppfylla kraven enligt <i>miljöbyggnad silver</i>.	Markanvisning, detaljplanering, samverkan och dialog.	KSF, SBF, Armada.
	Kommunen ska verka för en hållbar byggtakt som bidrar till att tillgodose efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden samt uppfyller gällande avtal avseende bostadsbyggande, så som Sverigeförhandlingen.	Översiktsplanering, detaljplanering, strategisk utbyggnadsordning, prognoser och scenarion, samverkan och dialog.	SBF, KSF
2. Österåker erbjuder kvalitativa bostäder för livets alla skeden	Fortsatt säkra att bostadsmiljöerna i kommunen håller hög kvalitet och utformas så att de upplevs trygga, tillgängliga och trivsamma att bo i.	Detaljplanering, bygglov, allmännyttan, specialbostäder och bostadsanpassning, samverkan och dialog.	SBF, Soc, Armada
	Verka för att det befintliga bostadsbeståndet kompletteras med bostäder som kan efterfrågas av mindre köpstarka grupper.	Översiktsplanering, detaljplanering, strategisk utbyggnadsordning allmännyttan, samverkan och dialog.	SBF, KSF, Armada, Soc.
	Uppmuntra att nya typer av innovativa boendeformer som inte erbjuds idag tillskapas i kommunen.	Markanvisning, samverkan och dialog.	KSF, SBF.

3. Österåkers bostadsutveckling sker i samspel med näringslivet	• Verka för ett bostadsbestånd som attraherar en bredd av olika kompetenser till kommunen.	Översiktsplanering, detaljplanering Strategisk utbyggnadsordning samverkan och dialog.	SBF, KSF.
	• Skapa förutsättningar för bostäder som underlättar för kommunens starka småföretagande, samt leder till fler lokala arbetsplatser. Detta kan exempelvis vara flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen eller småhus där en del av byggnaden kan användas för icke-störande verksamhet.	Markanvisning, detaljplanering och bygglov, samverkan och dialog.	SBF, KSF.
	• Verka för att utveckla kopplingen till högskola och universitet längs Roslagsbanan, KTH och Stockholms universitet, genom bostäder för forskare och studenter.	Översiktsplanering, detaljplanering, samverkan och dialog	SBF, KSF.

Del 4. Genomförande och uppföljning

I denna del sammanfattas hur riktlinjerna för bostadsförsörjningen avses genomföras och följas upp.

Genomförande

Genomförandet av riktlinjerna för bostadsförsörjningen innebär ett löpande arbete i kommunen. Riktlinjerna berör i första hand samhällsbyggnadsförvaltningen, socialförvaltningen, kommunstyrelsens förvaltning och Armada. En handlingsplan föreslås följa upp detta dokument. Handlingsplanen ska koppla mot det löpande arbetet med bostadsförsörjning som ligger inom respektive förvaltnings/bolags ansvar och mot kommunens budgetprocesser och verksamhetsplanering, med mer. De åtgärder och aktiviteter som föreslås ska i möjligaste mån vara i linje med bostadsförsörjningsmålen och riktlinjerna. De kommer även att vara mer konkreta och tidsatta jämfört med de mer övergripande verktyg som anges i detta dokument.

Uppföljning

Uppföljningen av kommunens utveckling gällande bostadsförsörjningen är viktig. Det ger kommunen tillfälle att se över hur väl utvecklingen går i linje med uppsatta bostadsförsörjningsmål och hur väl riktlinjerna ger stöd.

Riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning ska enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar antas av kommunfullmäktige var fjärde år. Det innebär att en uppföljning av aktualiteten måste ske minst en gång varje mandatperiod. Uppföljningen innebär att en bedömning avseende innehållets aktualitet ska göras. Om innehållet fortsatt anses vara aktuellt kan riktlinjerna för bostadsförsörjningen antas på nytt, utan att några ändringar görs. Om innehållet däremot bedöms vara inaktuellt, antingen

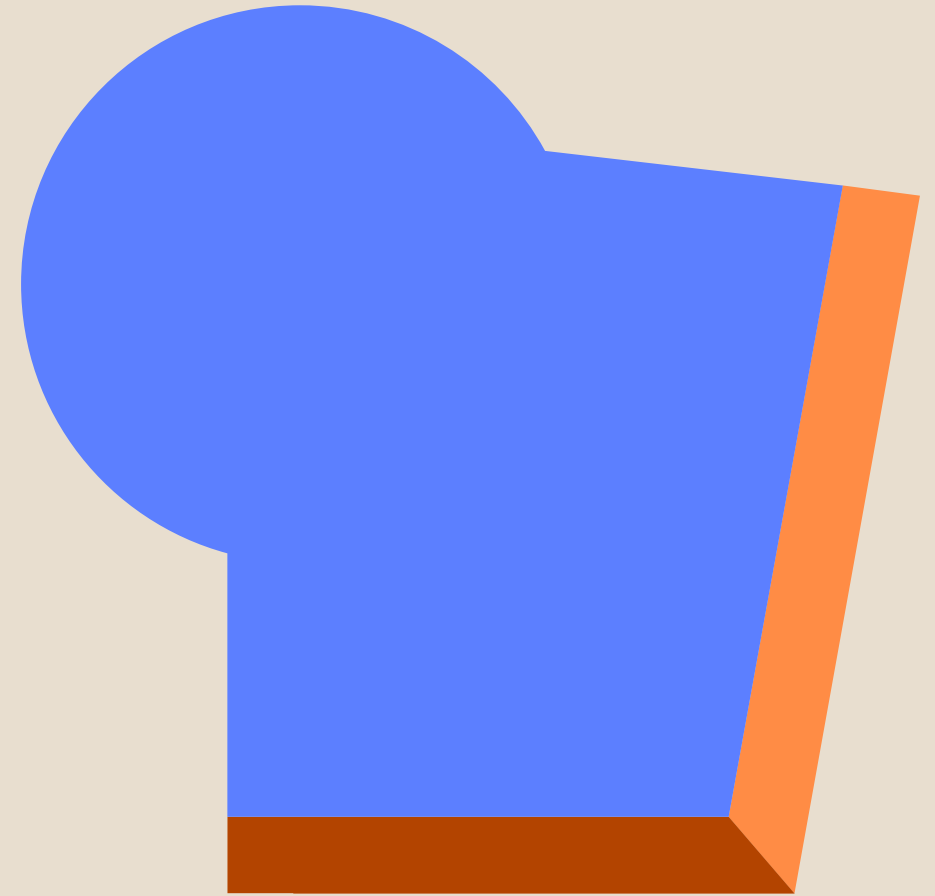
delvis eller helt, behöver riktlinjerna för bostadsförsörjningen arbetas om innan antagande i kommunfullmäktige.

Kommunens strategiska planeringsavdelning ansvarar för uppföljningen. Länsstyrelsen gör en uppföljning årligen när de inhämtar information från Boverkets bostadsmarknadsenkät. I bostadsmarknadsenkäten lämnar alla kommuner årligen information avseende om kommunen har gällande riktlinjer eller planer på att ta fram nya, samt uppgifter om en rad olika bostadsrelaterade frågor. Detta sammanställs sedan och redovisas i den årliga rapporten "Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län" för redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsens uppdrag i *Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.

Bilaga 1

Del 1 – Nulägesanalys av bostadsmarknaden

Österåkers kommun





Nulägesanalys

Newsec har på uppdrag av Österåkers kommun tagit fram en nulägesanalys av bostadsmarknad och demografi i Österåker.

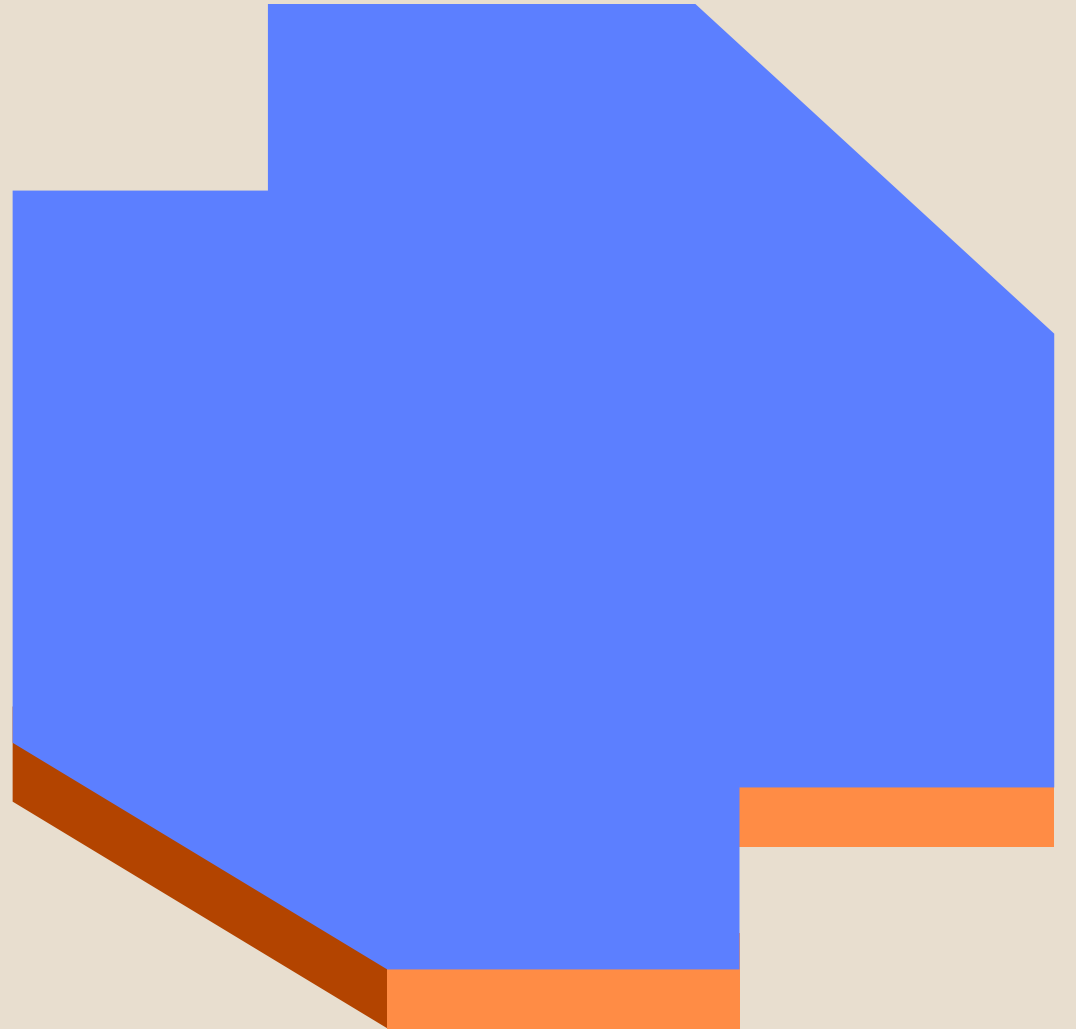
Syftet är att sammanställa och analysera det material som ska utgöra underlag för kommunens framttagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen utifrån Österåkers förutsättningar. Där kommer faktorer som upplåtelseform, typ av fastighet, läge osv. att tas i beaktning.

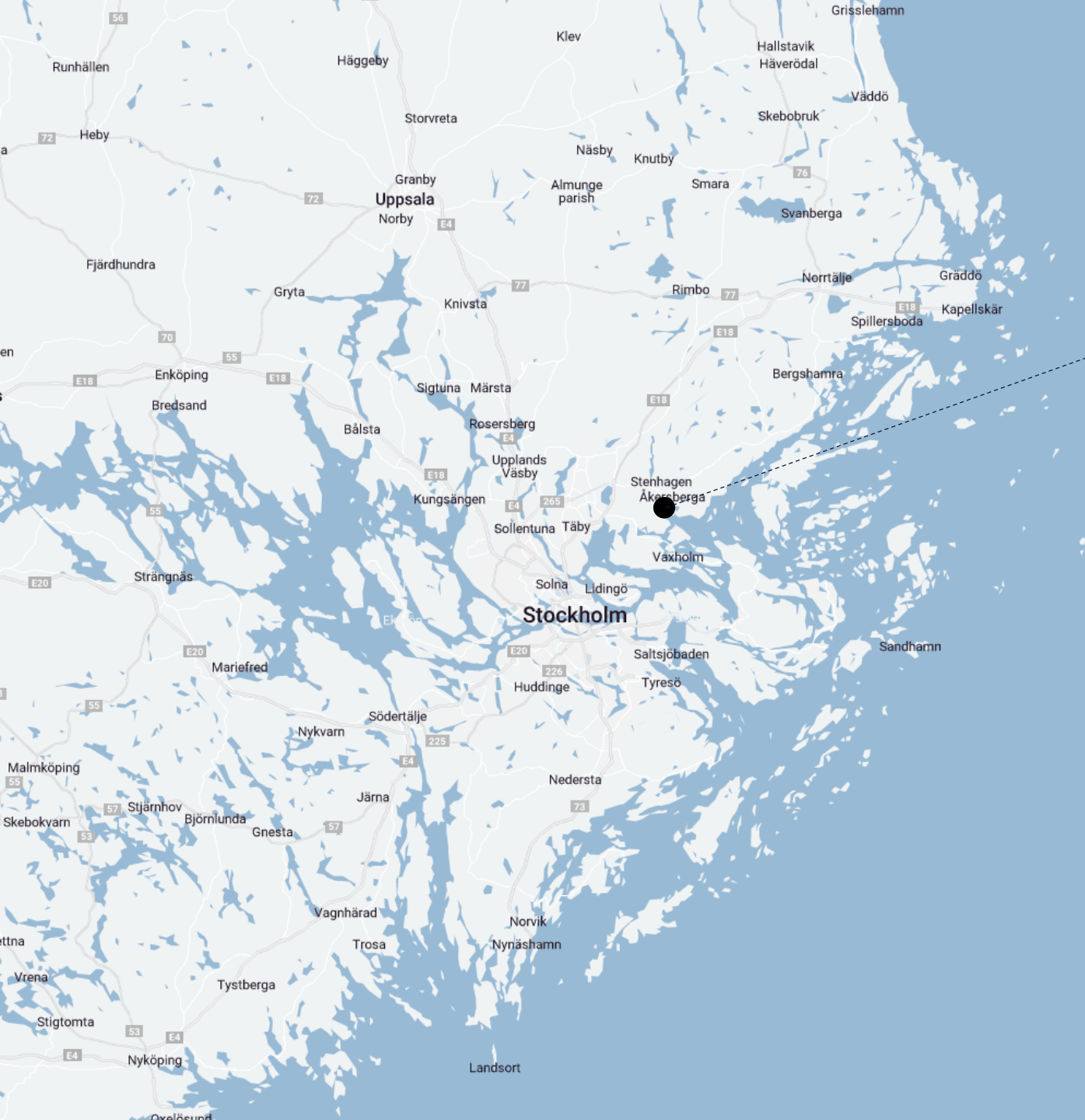
Innehåll

- Demografi Österåkers kommun
- Bostadsmarknaden

1.1 Demografi

Österåkers kommun



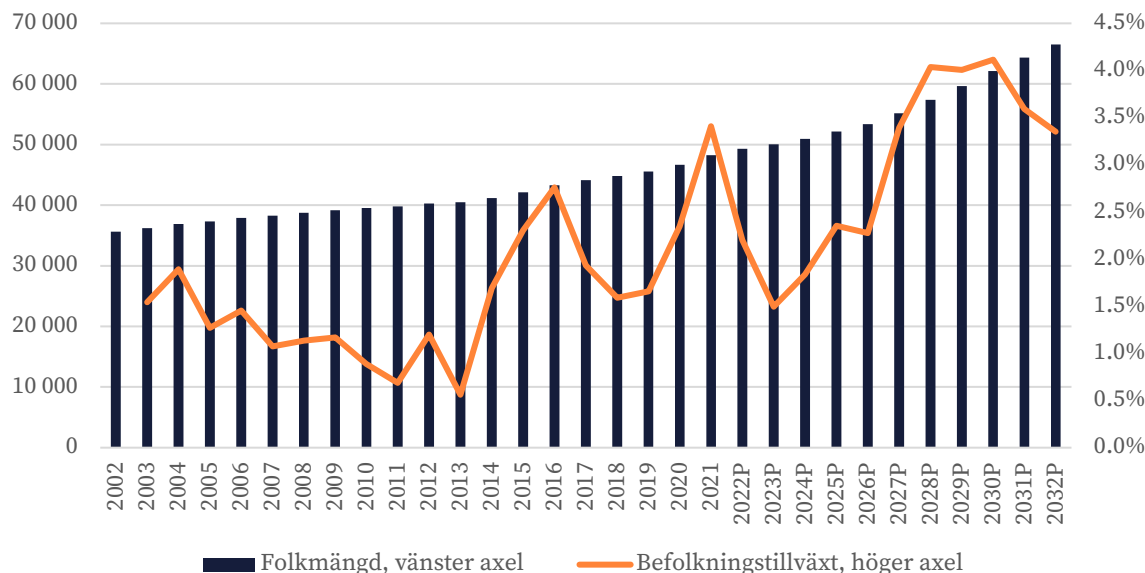


Österåkers kommun



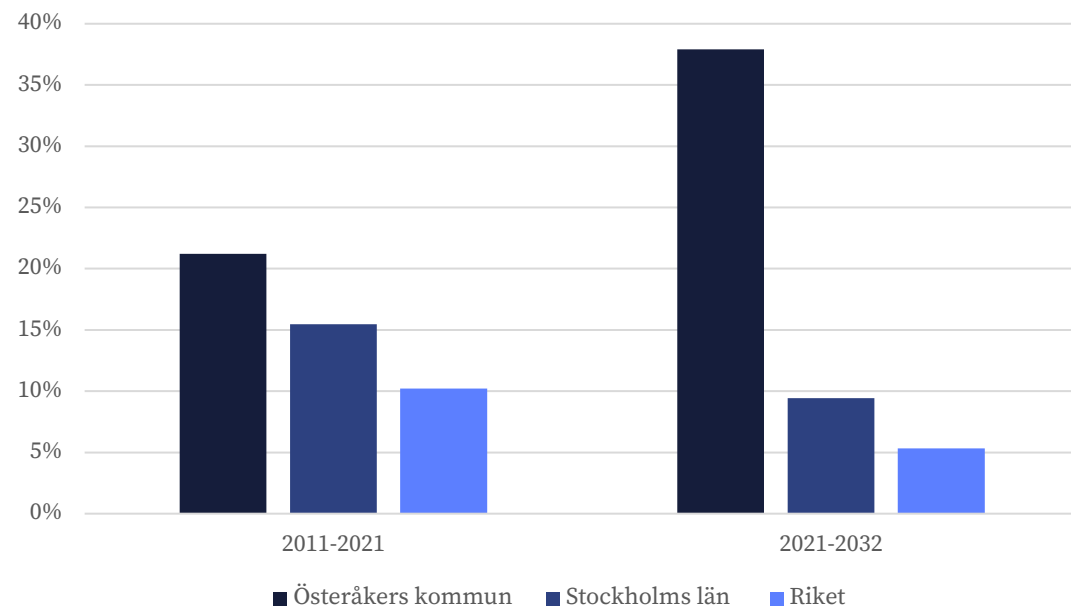
Snabbare befolkningstillväxt än Stockholm och riket

Befolkningsutveckling i Österåkers kommun



Källa: SCB april 2022

Befolkningstillväxt 2011-2032

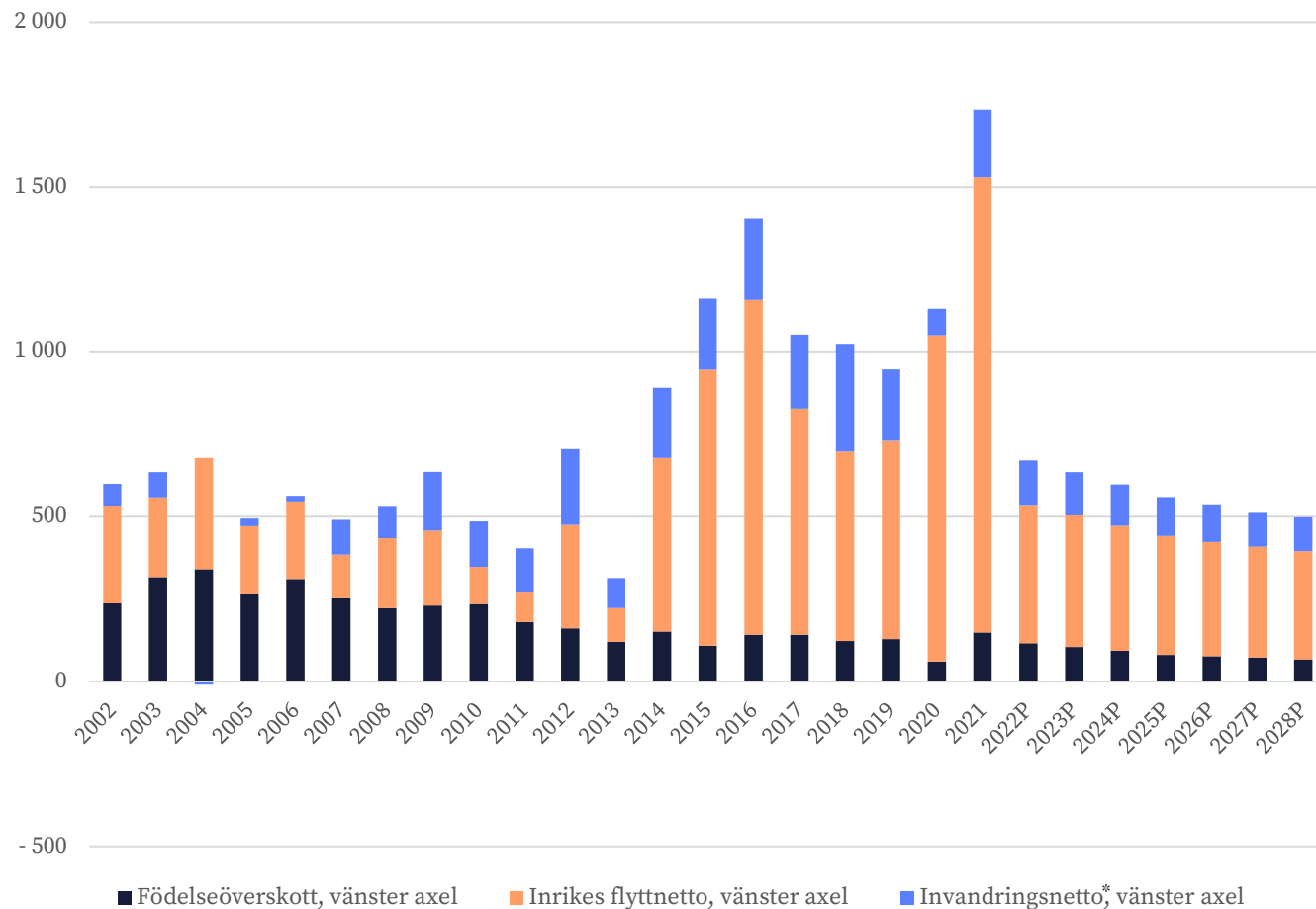


Källa: Österåkers kommun juni 2022

- Befolkningstillväxten i Österåkers kommun har varit stark de senaste åren och enligt den senaste mätningen (2021) uppgick folkmängden till 48 234 personer. Tillväxttakten för Österåkers kommun är högre än den för Stockholms län och riket. Även de kommande åren förväntas Österåkers kommun ha en högre tillväxttakt än Stockholms län och riket.
- Kommunens befolkningstillväxt var som högst under 2021 då folkmängden ökade med 3,4 procent.
- Till följd av det osäkra makroläget, bör den kortsiktiga prognosen (cirka två år framåt) hanteras med viss försiktighet medan den mer långsiktiga prognosen inte påverkas av makroekonomiska faktorer i samma utsträckning, och anses därför vara mer säker.

Hög andel inrikesflyttande möjliggör tillväxt

Vad driver befolkningsutvecklingen i Österåkers kommun?



Risk för annorlunda utfall än i prognosen på grund av osäkert makroekonomiskt läge

- Ett positivt inrikes flyttnetto är den främsta drivkraften bakom kommunens tillväxt följt av ett positivt invandringsnetto och födelseöverskott.
- Av samtliga inrikes inflyttningar till Österåkers kommun år 2021 bestod ca 78% av inflyttningarna från kommuner i Stockholms län medan resterande inflyttningar skedde från övriga län.

*Invandringsnetto definition: Immigrationsöverskott beräknas som skillnaden mellan antal inflyttade från utlandet (immigranter) och utflyttade till utlandet (emigranter).

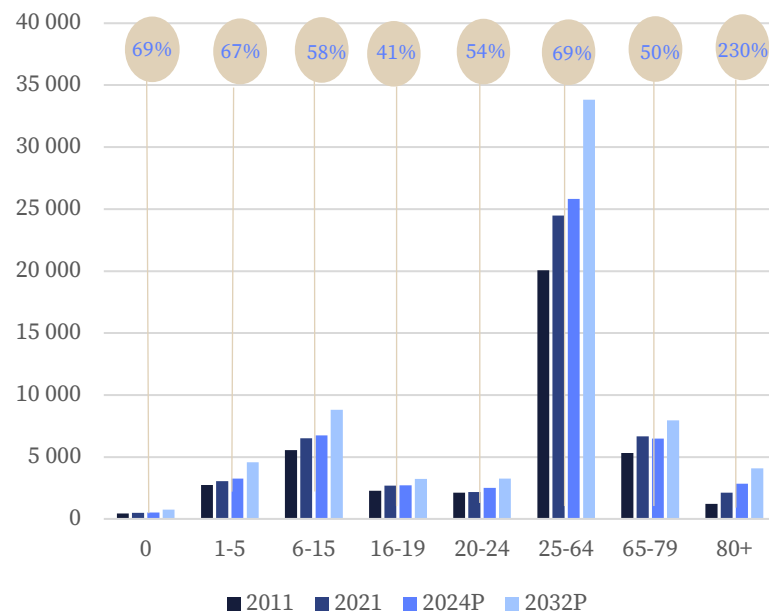
Om SCB:s befolkningsprognos: I SCB:s statistikdatabas finns befolkningsframskrivningar för Sveriges län och kommuner som bygger på historiska data. I framskrivningarna tas ingen hänsyn till regionernas planerade bostadsbyggande eller andra mål och förutsättningar.

En åldrande befolkning men även antalet unga vuxna ökar

- Likt riket möter Österåkers kommun en åldrande befolkning där den procentuella ökningen förväntas vara som störst för åldersgrupperna 80 år och äldre.
- Befolkningstillväxten för Österåkers kommun har varit stabilt tilltagande de senaste åren och den förväntade procentuella befolkningsökningen är större jämfört med riket för samtliga åldersgrupper. En större ökning förväntas framförallt i åldersgruppen i arbetsför ålder (25-64 år) samt yngre barn (0-5 år).
- I och med att den äldre befolkningen ser en stor ökning kommer behovet av äldreomsorgen att öka. Det innefattar både äldreomsorg och äldreboenden. Dessutom innebär den stora ökningen av unga vuxna, i åldern då de flesta kvinnor föder barn (medelåldern de som födde barn i Sverige 2021 var 31,6 år), att även behovet av barnomsorg kommer att öka.

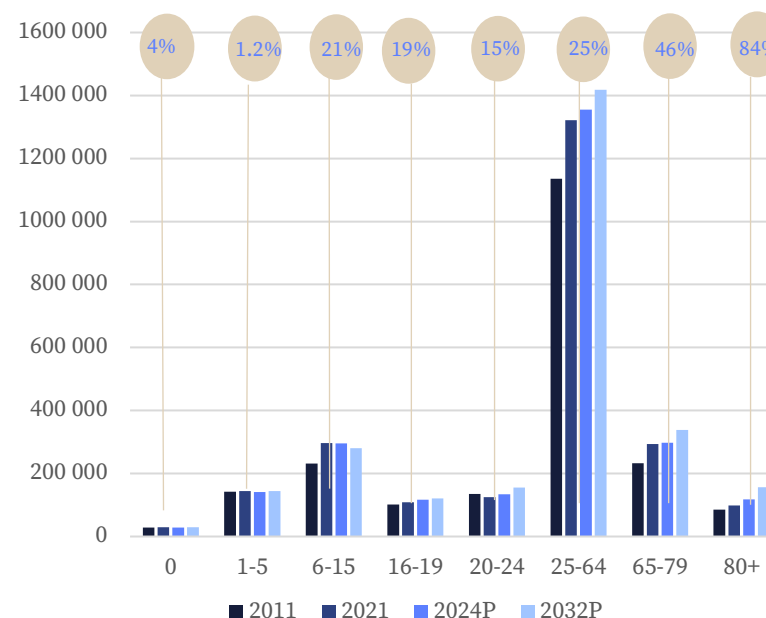
Åldersfördelning och tillväxt*

Österåkers Kommun



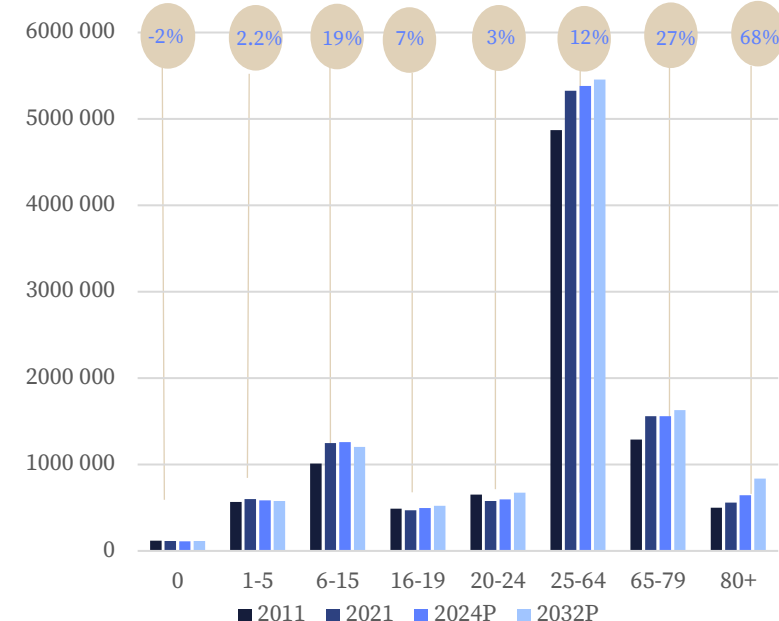
Källa: Österåkers kommun juni 2022

Stockholms län



Källa: SCB maj 2022

Riket



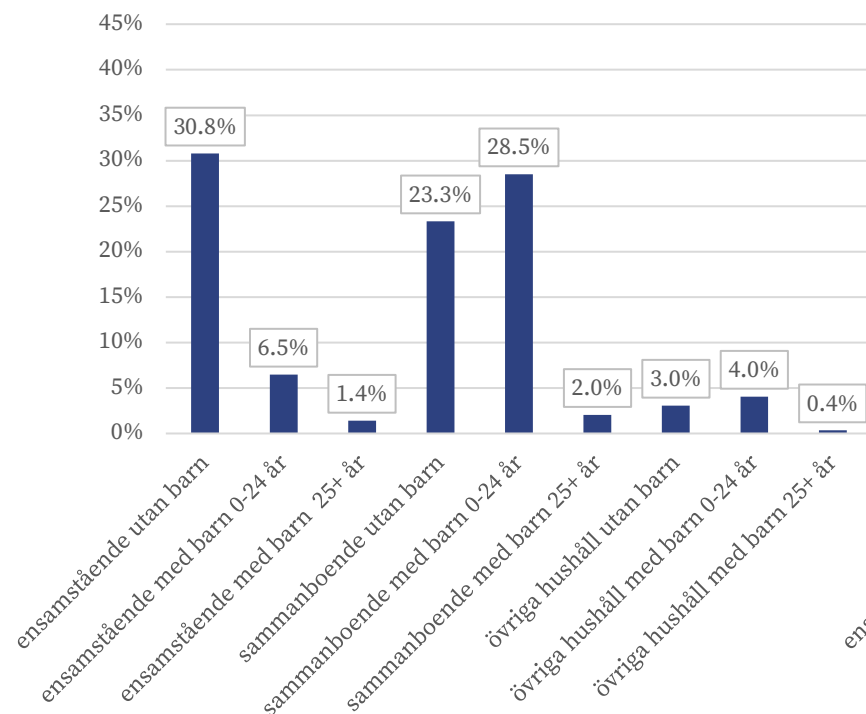
Källa: SCB maj 2022

*Tillväxt avser 2011-2032P

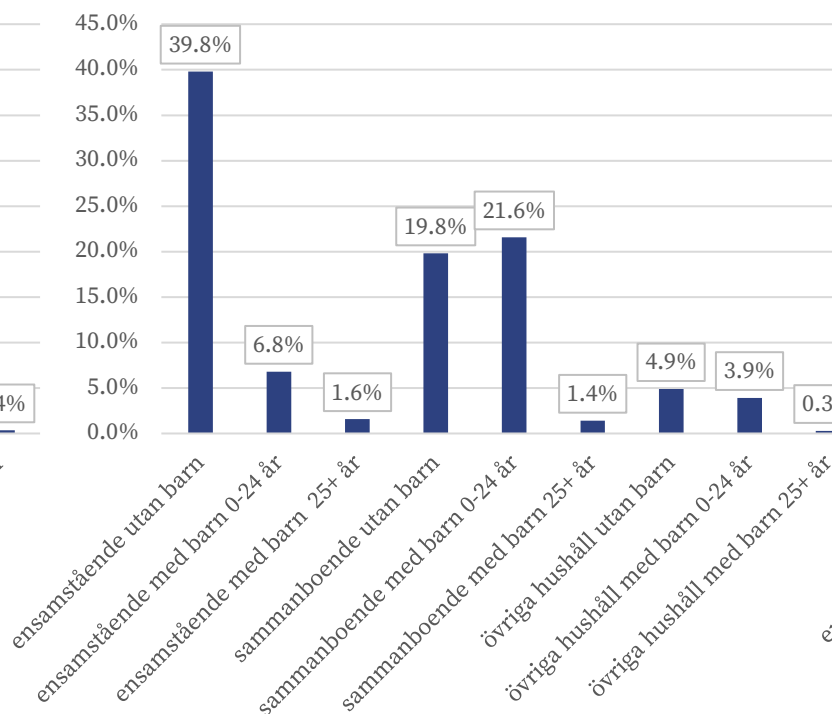
Källa: Österåkers kommun juni 2022, SCB maj 2022

Lägre andel ensamstående i Österåker än Stockholms län och riket

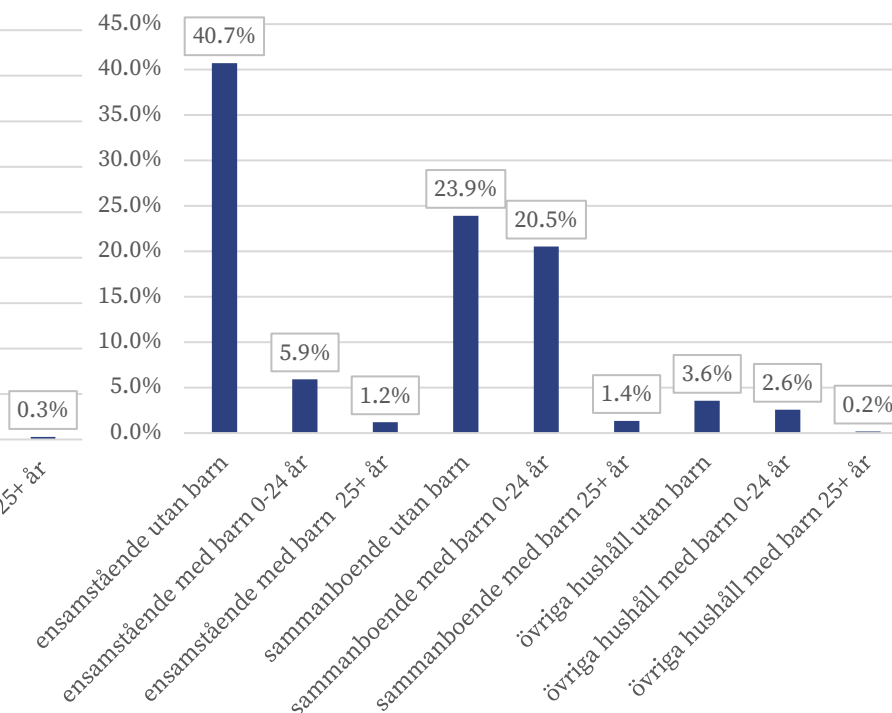
Sammansättning av hushållen* 2021
Österåkers kommun



Sammansättning av hushållen* 2021
Stockholms län



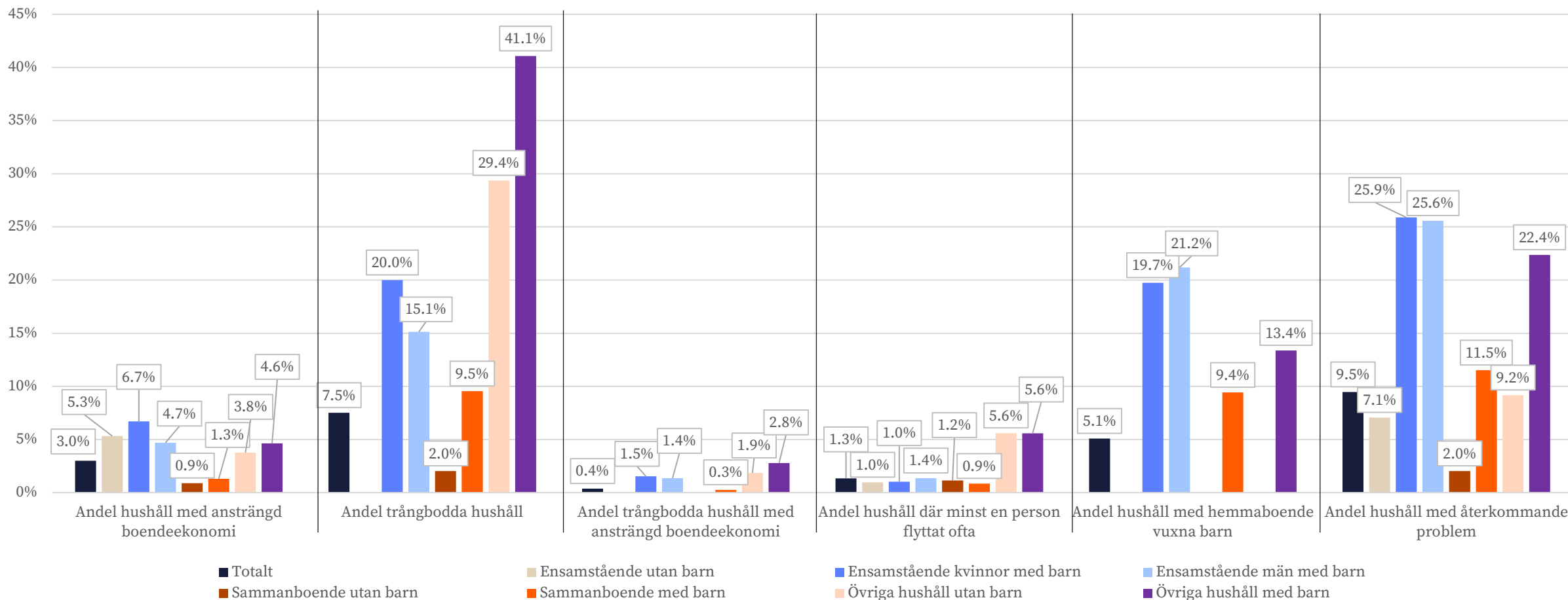
Sammansättning av hushållen* 2021
Riket



- I Österåkers kommun är andelen ensamstående utan barn den vanligaste hushållstypen, som för Stockholms län och riket. Dock har Österåker en lägre andel av denna typ än riket och Stockholms län, vilket vägs upp av större andelar av hushållstyperna sammanboende utan barn och sammanboende med barn. Specifikt andelen sammanboende med barn 0-24 år sticker ut i Österåkers kommun och är nästan lika vanligt som ensamstående utan barn.
- Att Österåkers kommun har en så pass hög andel sammanboende med barn 0-24 år tyder på att familjer med barn som bor hemma lockas till kommunen och ca 70% av samtliga hushåll består av minst två personer. Den siffran i både Stockholms län och riket uppgår till ca 60%.

Ensamstående hushåll med barn har en mer utsatt boendesituation

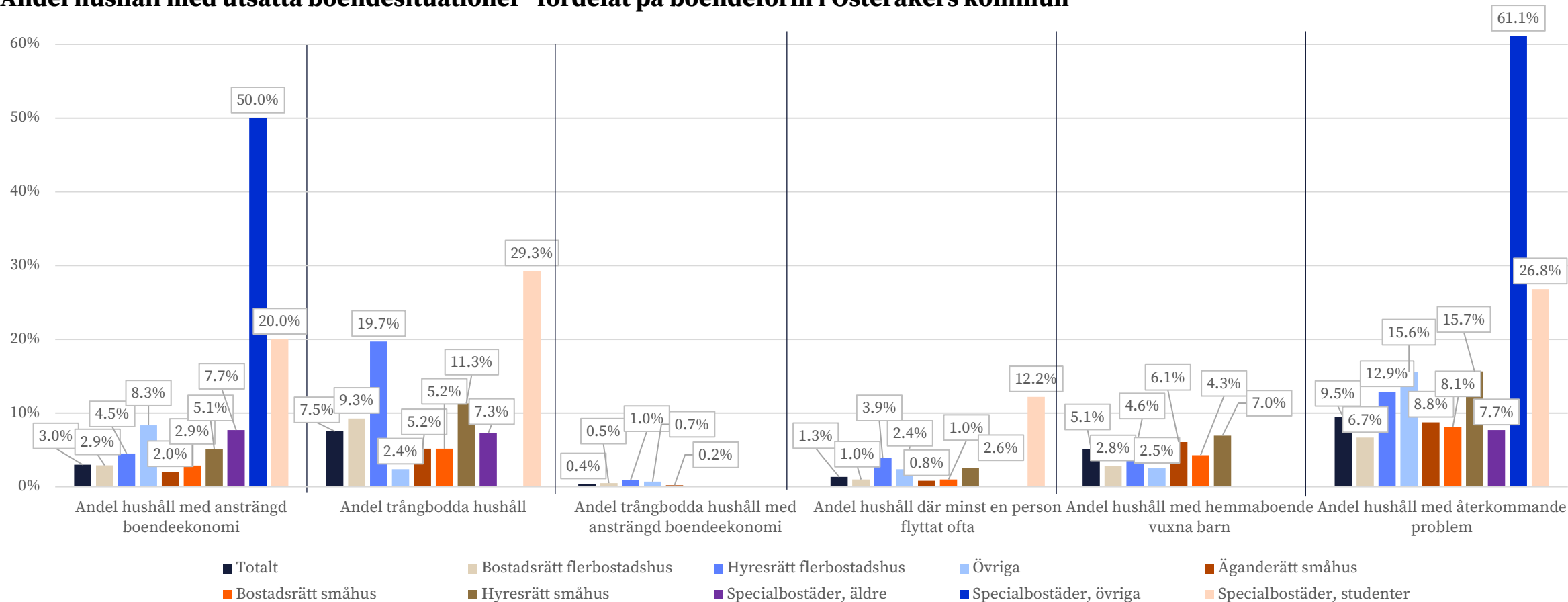
Andel hushåll med utsatta boendesituationer* fördelat på hushållstyp i Österåkers kommun



- Störst andel hushåll med ansträngd boendeekonomi är hushållstypen ensamstående kvinnor med barn respektive ensamstående män med barn. Hushållstypen ensamstående kvinnor med barn ligger på en högre andel än ensamstående män med barn i de flesta av boendesituationerna.

Sämre socioekonomiska förutsättningar i hyresrätter & specialbostäder

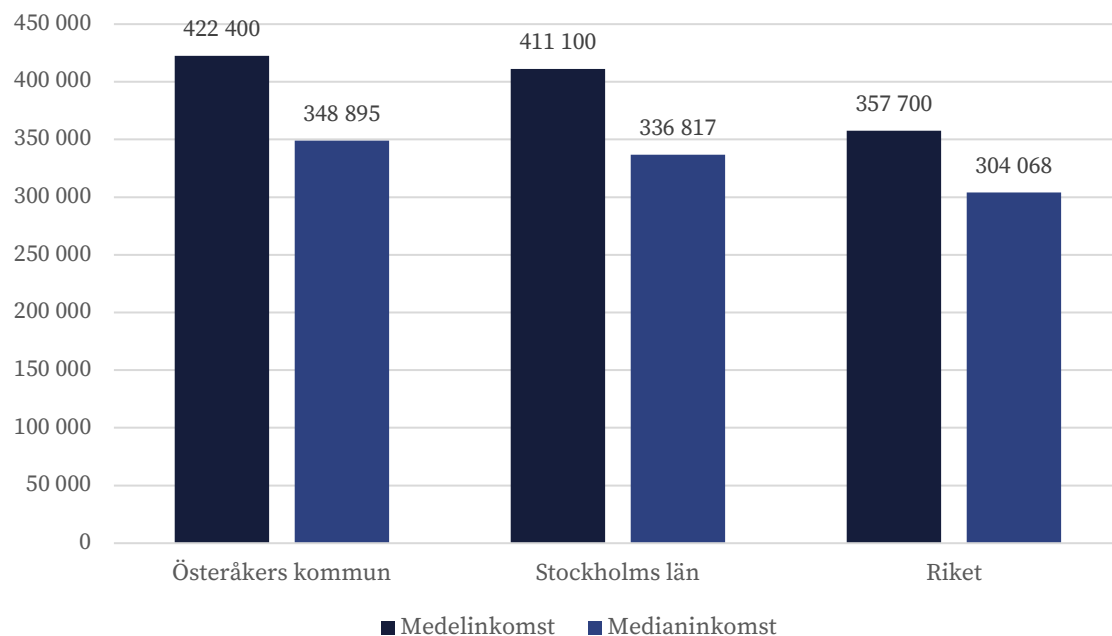
Andel hushåll med utsatta boendesituationer* fördelat på boendeform i Österåkers kommun



- Boende i äganderätt är mindre drabbade av ansträngd boendeekonomi än de i andra boendeformer. Hushåll i specialbostäder har i betydligt större utsträckning ansträngd boendeekonomi än de som bor i andra boendeformer. Dessa hushåll är framför allt de som bor i studentbostäder och övriga specialbostäder. Andelen trångbodda är också högst bland studentbostäder men även hyresrätter. Boende i hyresrätt och i specialbostad (återigen framför allt studentbostäder) är i högre grad både trångbodda och boendeekonomiskt pressade.

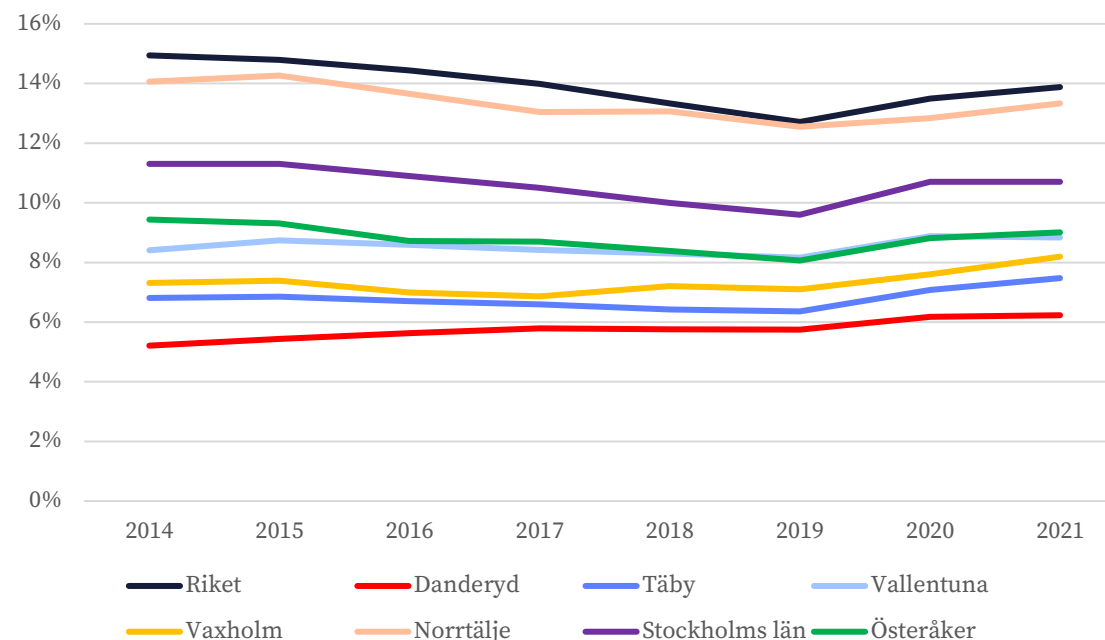
Goda socioekonomiska förutsättningar kan vara en konkurrensfördel

Medel- och medianbruttoinkomst 20-64 år (kr), 2020



Källa: SCB januari 2022

Andel bidragsförsörjda* 2021



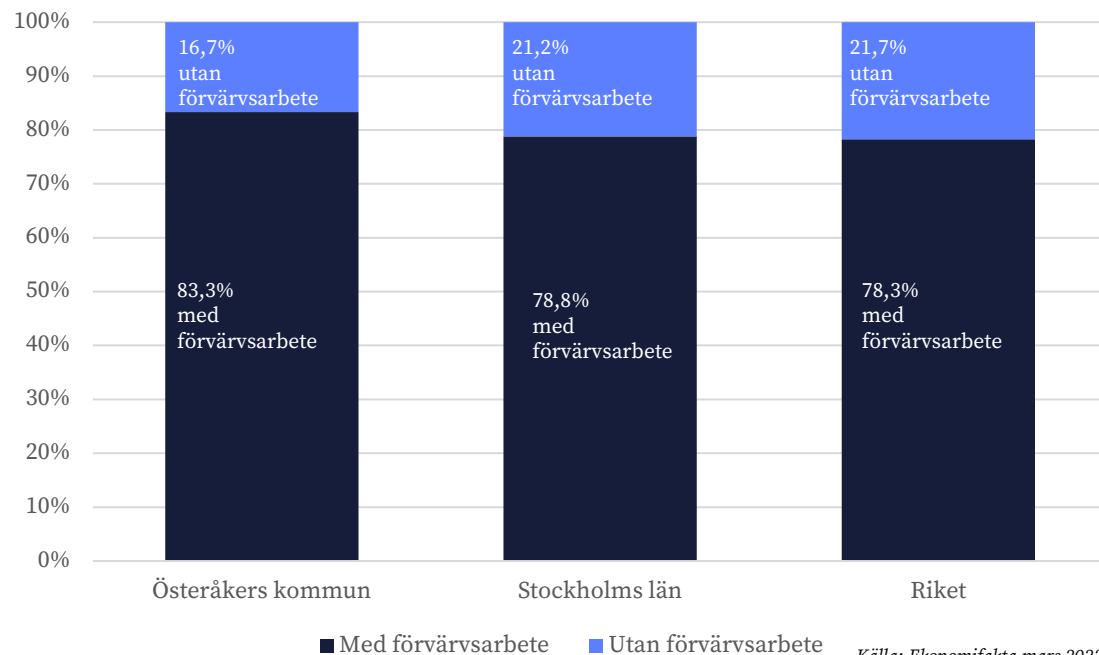
Källa: Ekonomifakta januari 2022

- Både medel- och medianinkomsten för Österåkers kommun är högre än för Stockholms län och riket.
- Andelen bidragsförsörjda i kommunen uppgår år 2021 till 9 procent vilket är lägre än i både Stockholms län och riket, där andelen uppgår till 10,7 procent respektive 13,9 procent för samma period.
- Det finns en fördel med att lönerna inte ligger alltför högt över rikssnittet för skattekraften, då kommunen i det fallet måste betala en avgift för skatteutjämning. Ligger kommunens skattekraft under 115% av rikssnittet erhålls istället ett bidrag vilket är fallet i dagsläget.

*Bidragsförsörjda innefattar: sjukpenning, sjuk- och aktivitetsersättning (tidigare kallat förtidspension), ersättning vid arbetslöshet och ekonomiskt bistånd.

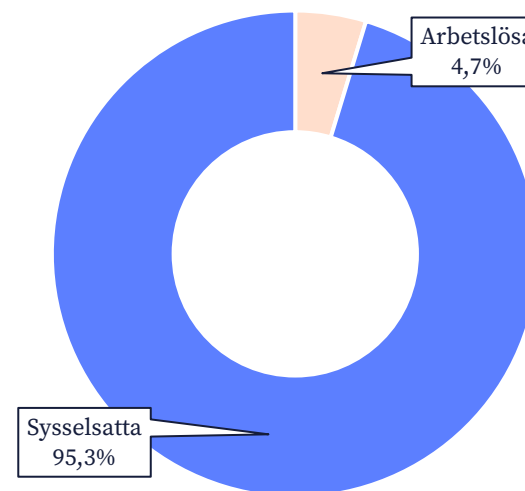
Lägre arbetslöshet än Stockholms län

Förvärvsintensitet 2020



Källa: Ekonomifakta mars 2022

Sysselsättningsgrad 2021

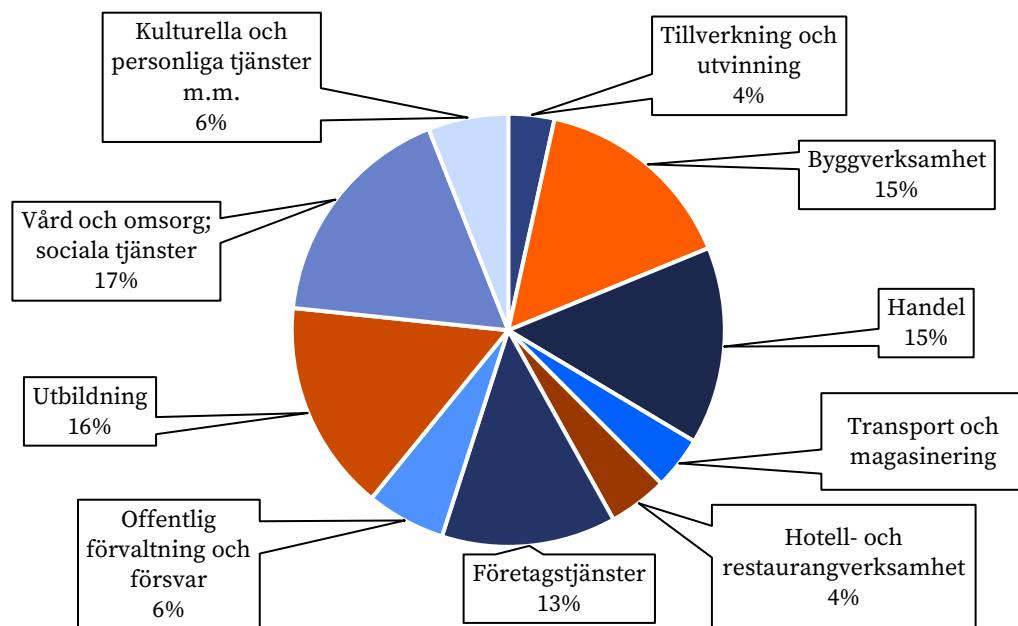


Källa: SCB mars 2022

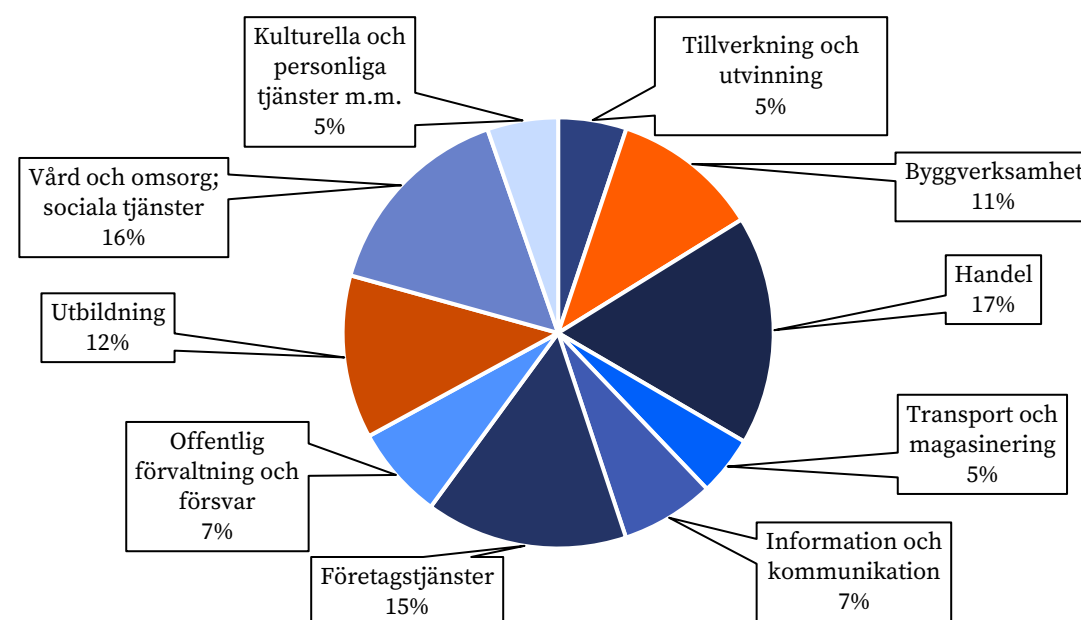
- Österåkers kommun har både lägre arbetslöshet och lägre andel personer utan förvärvsarbete jämfört med både Stockholms län och riket som helhet.
- Andelen arbetslösa i kommunen uppgår år 2021 till 4,7 procent, vilket är lägre än i Stockholms län och riket där arbetslösheten uppgår till 8,2 procent respektive 8,8 procent för samma period.
- I Österåkers kommun är andelen arbetslösa bland män större än andelen arbetslösa bland kvinnor. Åldersgruppen med störst andel arbetslösa är 20-24 år och bland utrikesfödda är andelen arbetslösa drygt tre gånger större än andelen arbetslösa inrikesfödda. I Österåker var det ca 19% av det totala antalet inskrivna arbetslösa som varit utan arbete i mer än 24 månader i augusti 2022. (Statistiken gäller åldersgruppen 16-64 år).

Diversifierade arbetsgivare möjliggör tillväxt

Förvärvsarbetande boende i olika kommuner med arbetsplats i Österåker 2020



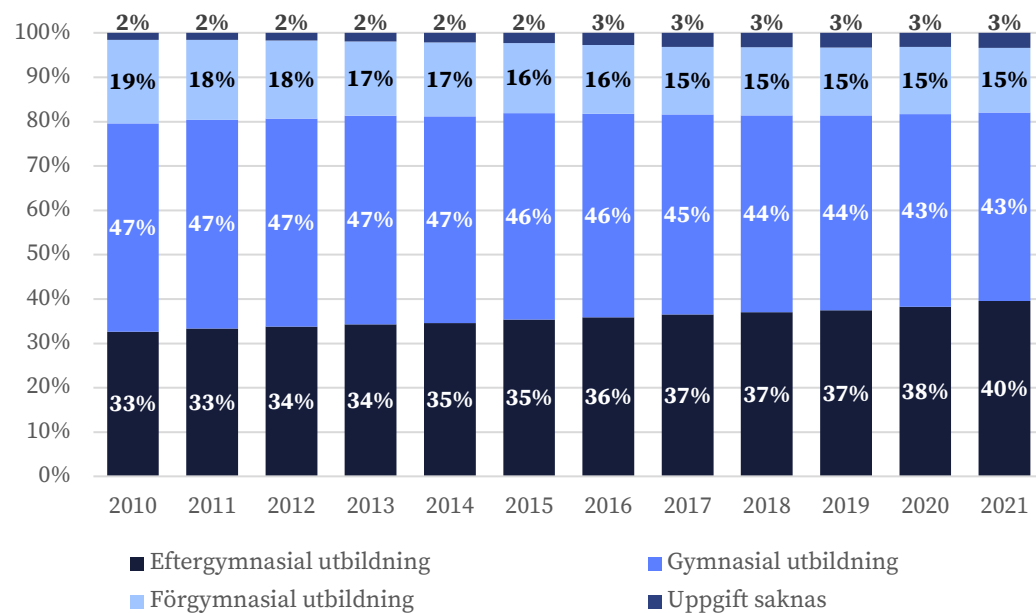
Förvärvsarbetande boende i Österåker med arbetsplats i eller utanför Österåkers kommun 2020



- Totalt finns det 38 854 personer i åldrarna 20-64 år som bor i Österåkers kommun och har ett förvärvsarbete.
- Förvärvsarbetande med arbetsplats i Österåker arbetar främst inom vård och omsorg, följt av utbildning och byggverksamhet. För förvärvsarbetande utanför kommunens gränser är handel den dominerande sektorn, följt av vård och omsorg samt företagstjänster.

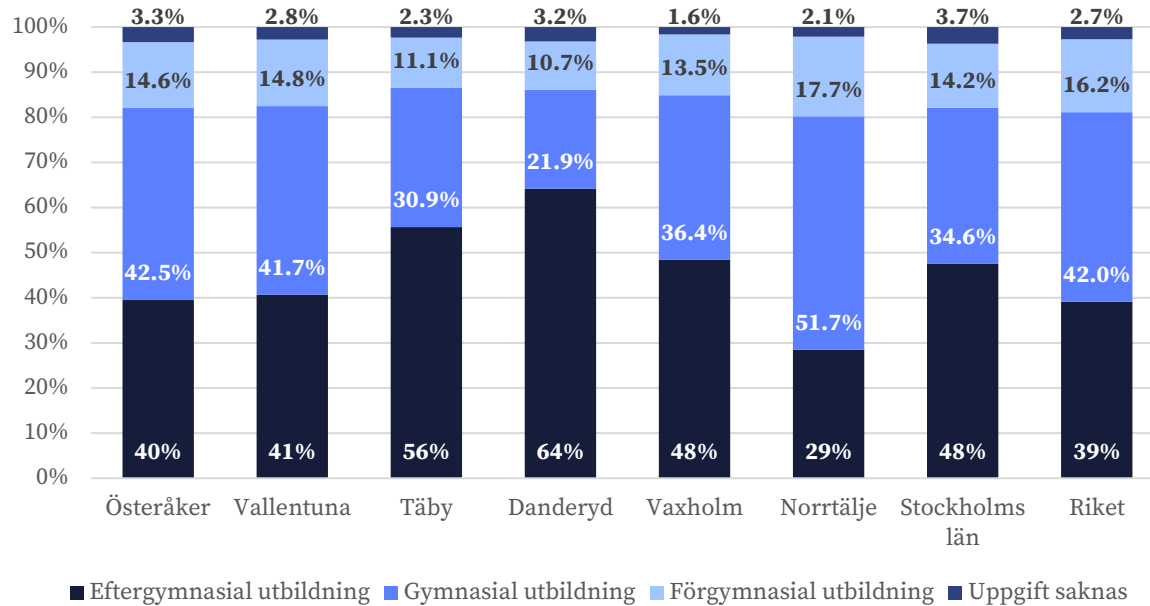
Utbildningsnivån i Österåker i linje med riket

Österåkers kommun utbildningsnivå, 2010-2021



Källa: SCB april 2022

Jämförelse med STONO-kommunerna, Stockholms län och riket 2021



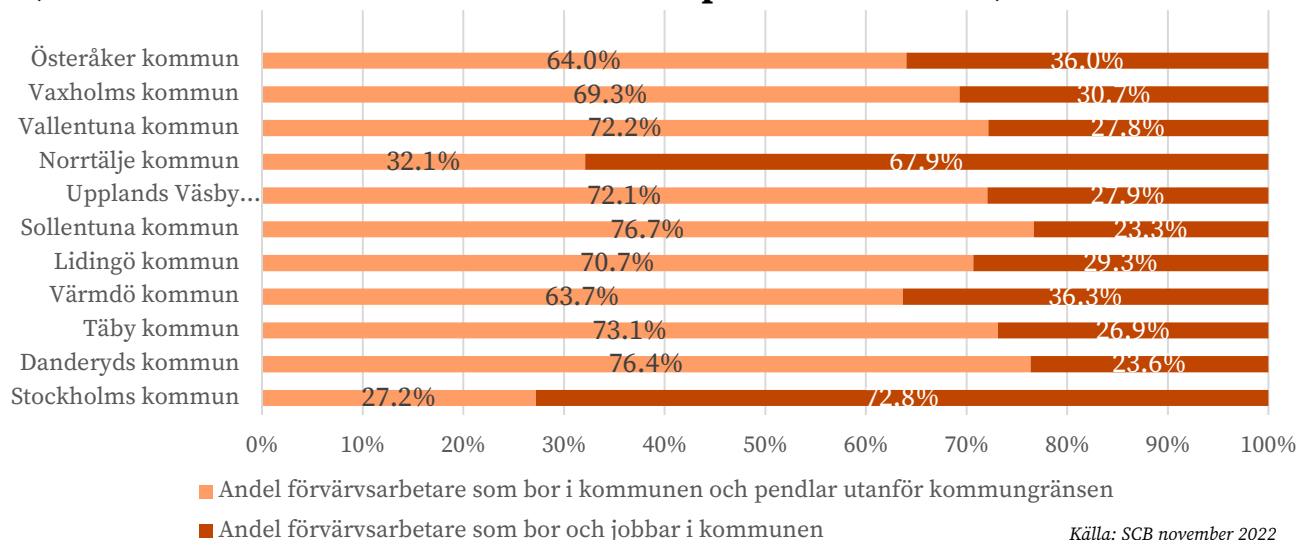
Källa: SCB april 2022

- Liknande utbildningsnivå i Österåker som för riket i helhet. Generellt sett lägre utbildad befolkning än i Stockholms län.
- Österåkers kommun har sett en positiv utveckling sedan 2010. Då uppgick andelen personer med eftergymnasial utbildning till 33% och därefter har andelen ökat med ca 20% fram till 2021.
- Österåker kännetecknas av ett stort antal småföretag registrerade i kommunen, vilka står för drygt 8 600 arbetstillfällen och ungefär 64 procent av samtliga jobb i Österåker. De står även för 39 procent av kommunens skatteintäkter. Eftersom handel och byggverksamhet är stora branscher i kommunen där högre utbildning inte alltid behövs, kan det förklara varför utbildningsnivån är något lägre i Österåker jämfört med länet.

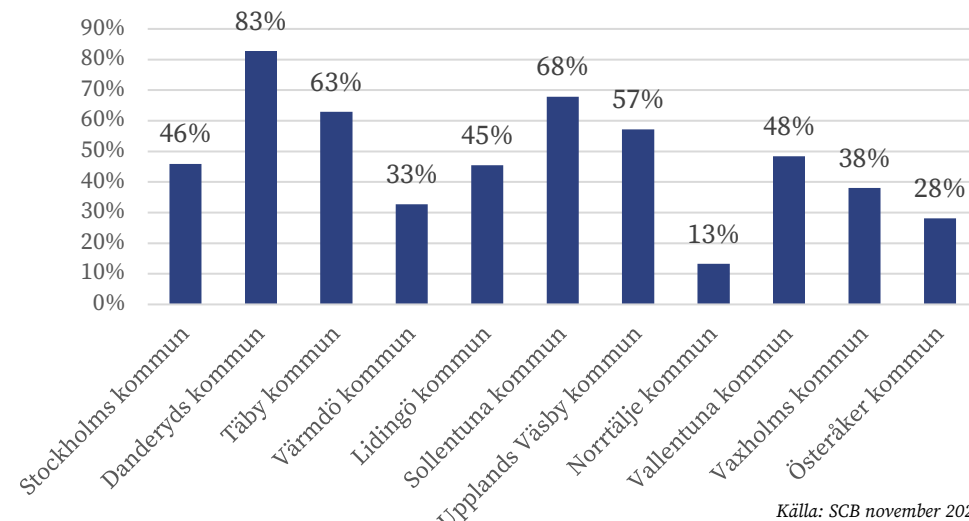
Källa: SCB april 2022, Österåkers kommun 2021

Hur ökar man dagbefolkningen i kommunen?

Andel utpendlare vs. arbetande i kommunen (totalt av förvärvsarbetare boende i respektive kommun) 2021



Andel inpendlare av kommunernas totala förvärvsarbetande dagbefolkning 2021



- Av de förvärvsarbetande i åldern 16-74 år som bor i Österåker pendlar 64 procent dagligen till andra kommuner, vilket är en lägre andel utpendlande förvärvsarbetare än de flesta jämförbara kommuner i Stockholmsregionen.
- Österåker har en relativt låg andel inpendlande förvärvsarbetare än flesta jämförbara kommuner i Stockholmsregionen vilket betyder att en stor andel som arbetar i kommunen också bor i kommunen.
- Under pandemin minskade antalet passagerare på Roslagsbanan från Österåker drastiskt. Människor har till viss del kommit tillbaka in i sina pendlingsmönster men vid en jämförelse mellan mars 2019 och mars 2022 (då pandemin av många ansågs vara över) har antalet kollektivtrafikresenärer minskat med nästan 50%. Även i sep-okt 2021 då nästan samtliga restriktioner lättades, reste endast ca hälften av antalet passagerare i jämförelse med sep-okt 2019.
- Antalet resande passagerare med tunnelbana och pendeltåg i Stockholms län är nu tillbaka på ca 80% av antalet som reste innan pandemin, vid jämförelse mellan samma månader. Slutsatsen kan därför dras att pendlingsmönstren för invånare i Österåker förändrades till hög grad under pandemin och alltfler arbetar hemma i större utsträckning, speciellt i förhållande till resten av Stockholm. Det ökar förutsättningarna för en större andel dagbefolkning i kommunen.
- Antalet passager vid betalstationerna för trängselskatt in mot Stockholms innerstad ligger på samma nivåer som innan pandemin vilket tyder på att biltrafiken inte påverkades i stor utsträckning under pandemin.

Vart pendlar Österåkers invånare?

Pendlingstider från Åkersberga

Stad	Tid bil	Tid kollektivtrafik
Stockholm	~35 min	~40 min
Täby	~18 min	~45 min
Solna	~30 min	~55 min
Danderyd	~25 min	~35 min
Sollentuna	~25 min	~1h 15 min
Norrtälje	~40 min	~1h

Största pendlingskommunerna – från och till Österåker

Stad	Utpendlare från Österåker	Inpendlare till Österåker
Stockholm	48% (5 453)	26% (605)
Täby	19% (2 275)	19% (455)
Solna	10% (1 061)	3% (80)
Danderyd	8% (1 003)	2% (54)
Sollentuna	4% (465)	5% (120)
Vallentuna	3% (414)	15% (344)
Sigtuna	2% (246)	2% (58)
Norrtälje	2% (240)	20% (464)
Sundbyberg	2% (237)	3% (61)
Upplands väsby	2% (216)	4% (102)



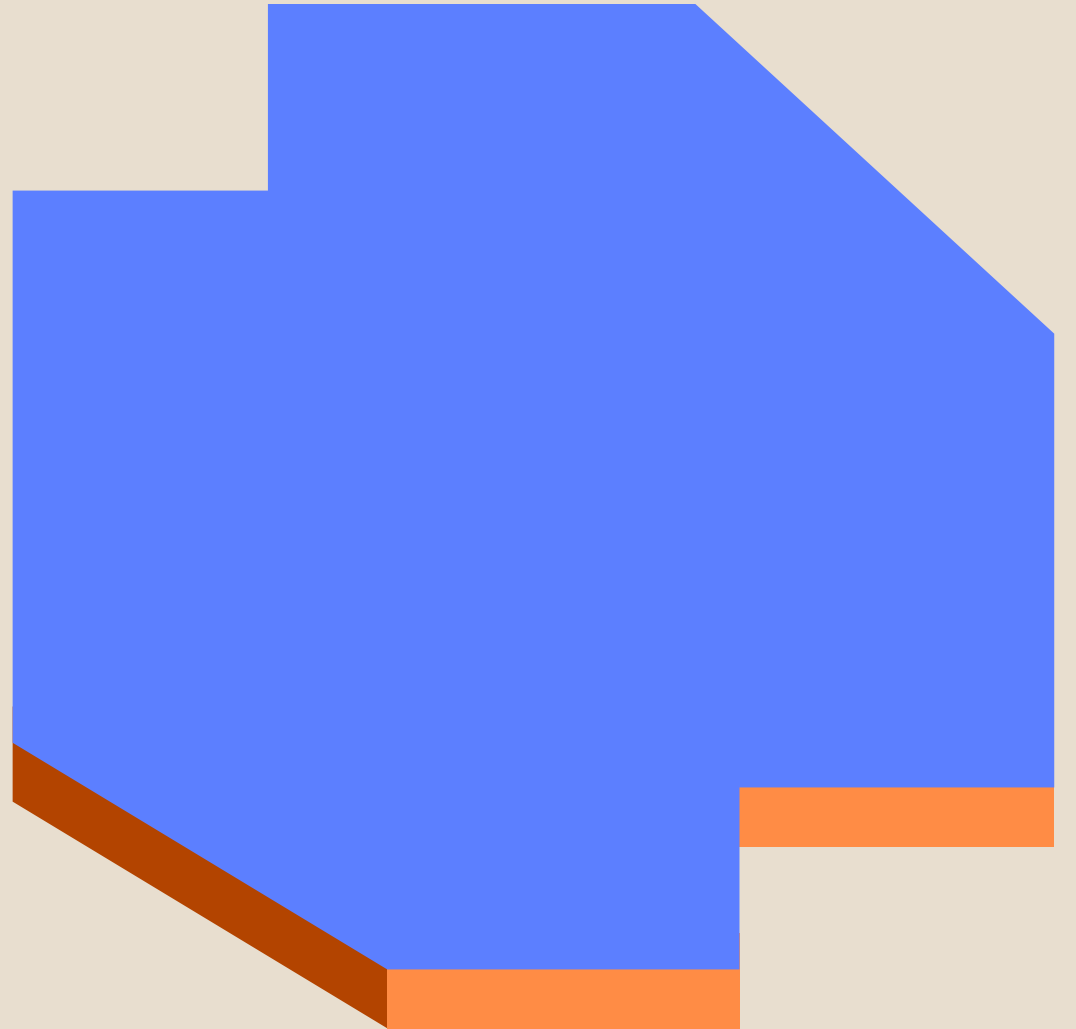
35 min.
pendling till
Stockholm

64 procent av
förvärvsarbetande
pendlar ut från
kommunen



1.2 Demografi

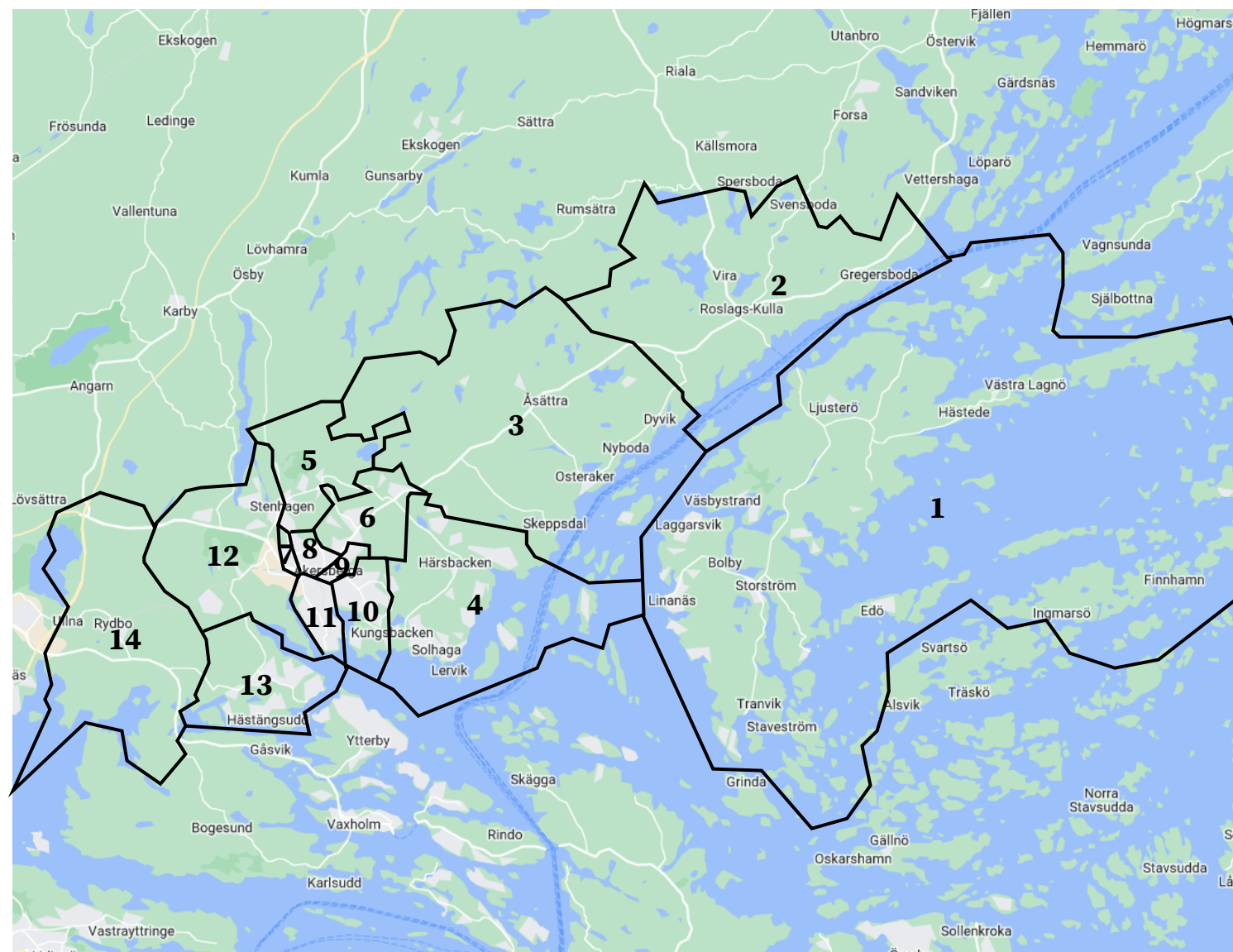
Österåkers delområden



Överblick – delområden enligt Österåkers Kommun*

Österåkers kommun indelning av nyckelkodsområden:

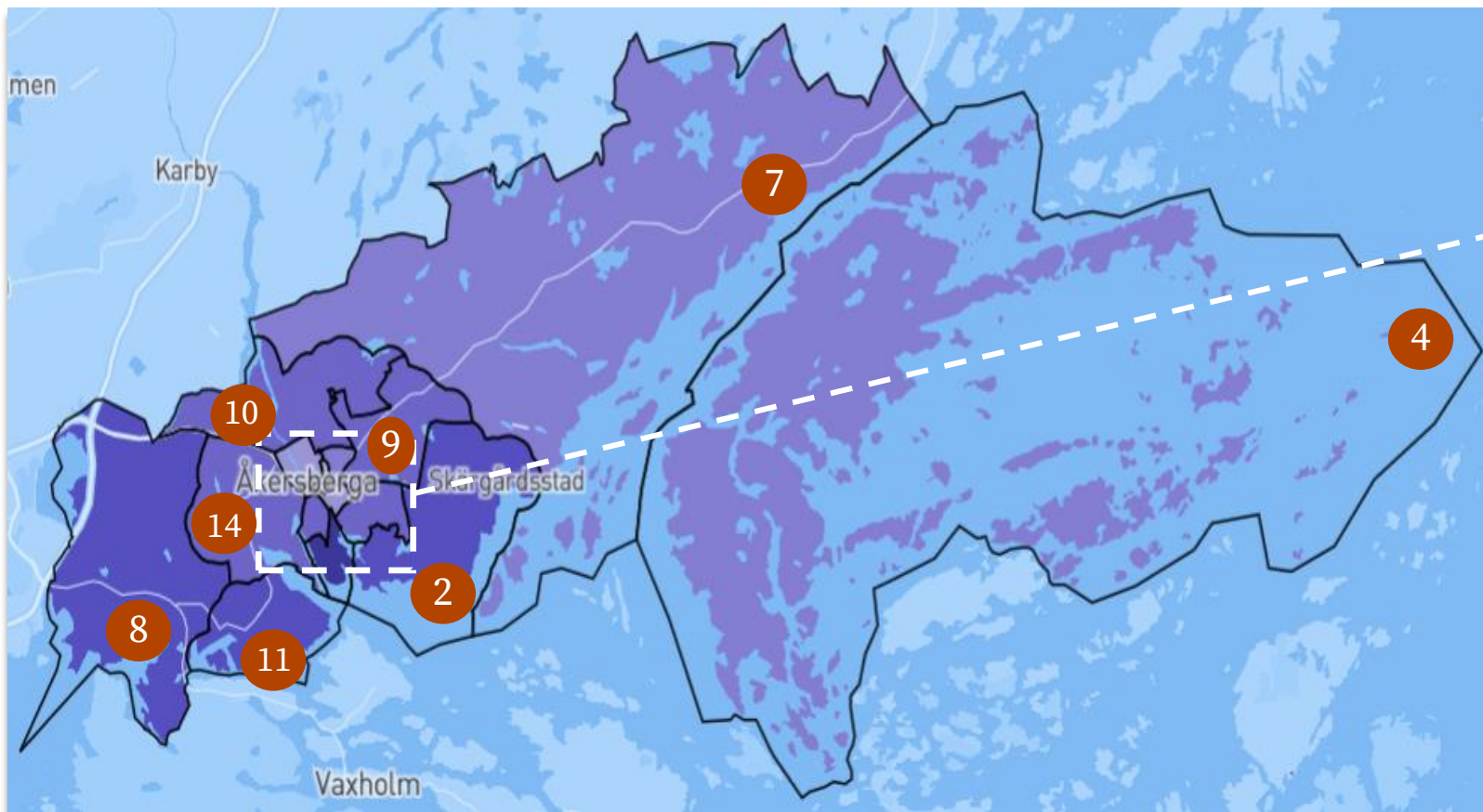
- 1** Ljusterö & omkringliggande skärgård
- 2** Roslags-Kulla
- 3** Åsättra
- 4** Flaxenvik
- 5** Smedby
- 6** Skånsta
- 7** Runö Gård
- 8** Centrala Åkersberga
- 9** Söra
- 10** Margretelund
- 11** Österskär
- 12** Runö/Täljö
- 13** Svinninge
- 14** Rydbo



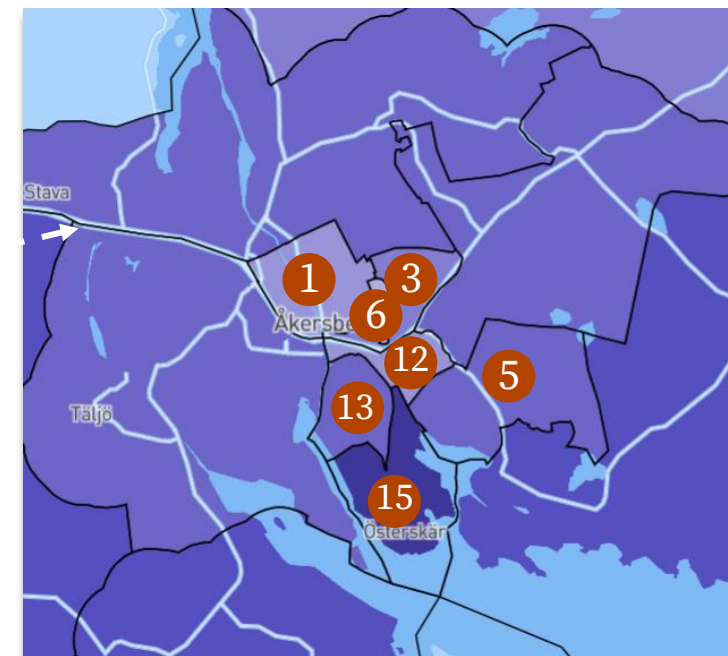
Källa: Österåkers kommun 2022

*Delområden baserat på kommunens indelning skiljer sig något från indelningen från Delmos segregationsbarometer (se nästa sida).

Överblick – delområden enligt Delmos*



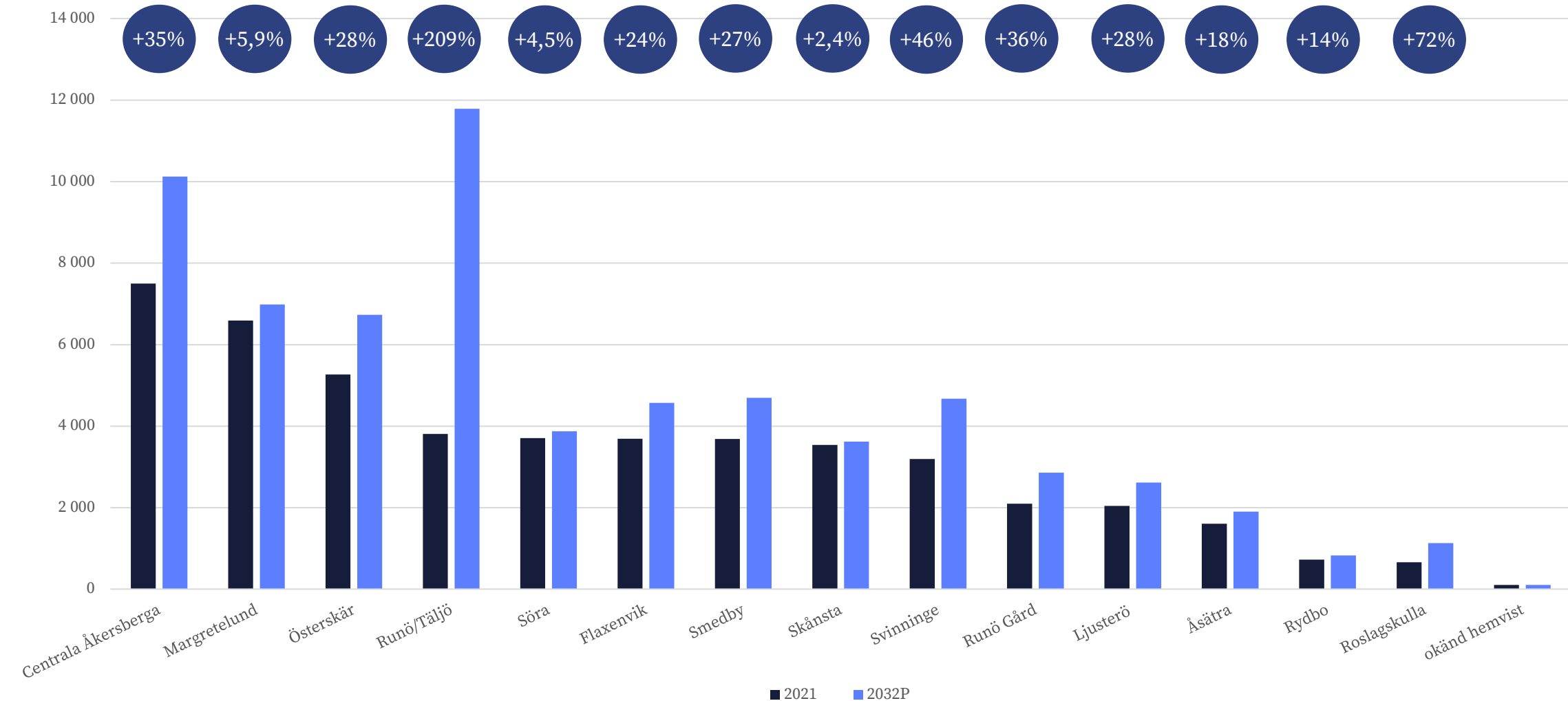
*Delområden baserat på Delmos Segregationsbarometer vilket skiljer sig något från kommunens indelning som består av färre delområden.



- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Berga | 7. Roslagskulla- Furusundsleden |
| 2. Brevik-Lervik-
Flaxenvik | 8. Rydbo |
| 3. Hacksta | 9. Skånsta-Singö |
| Centrumområdet | 10. Stava-Smedby-Sjökarby |
| 4. Ljusterö – omkr.
skärgård | 11. Svinninge |
| 5. Margretelunds
centrum | 12. Söra |
| 6. Norrgårdshöjden | 13. Tuna |
| | 14. Täljö-Runö |
| | 15. Österskär |

Stark tillväxt i småhusområden

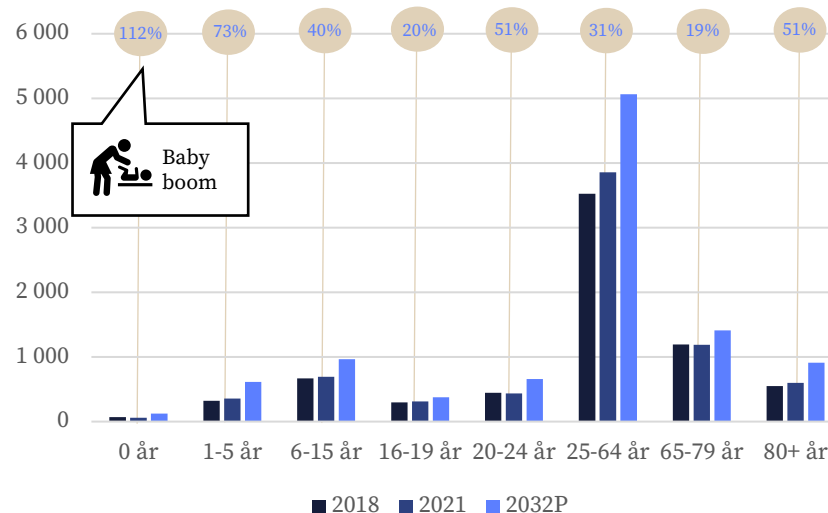
Befolkningsmängd delområden Österåkers kommun 2021 och 2032P samt tillväxt



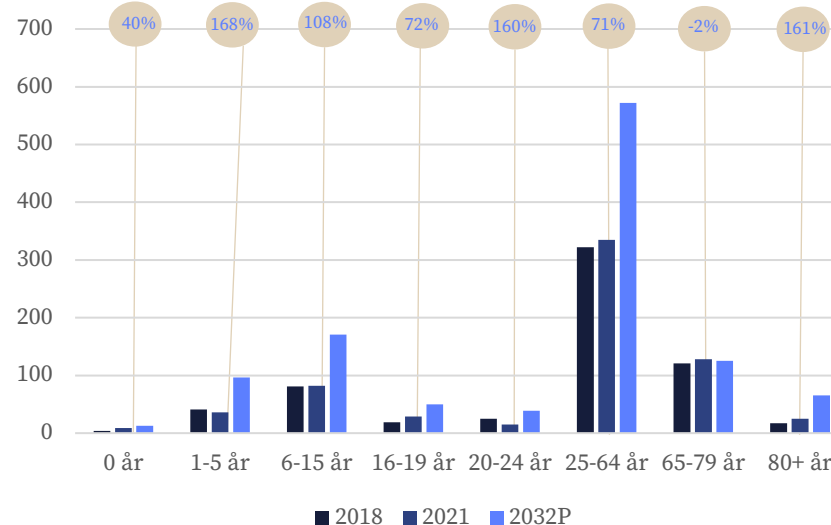
Områden växer fram

- Störst tillväxt i områdena som visas till höger.
- Kommunen möts av en åldrande befolkning men tillväxten bland de äldre är lägre i de mest folktäta områdena.
- God demografisk tillväxt med en kommande efterfrågan på blandade bostäder.
- Stockholms läns tillväxt, både geografiskt och befolkningsmässigt, kan gynna kommunen.

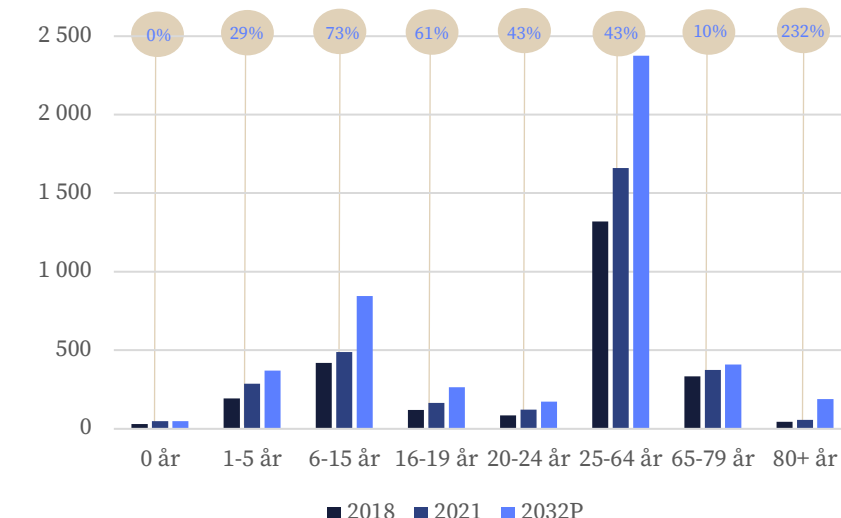
Centrala Åkersberga



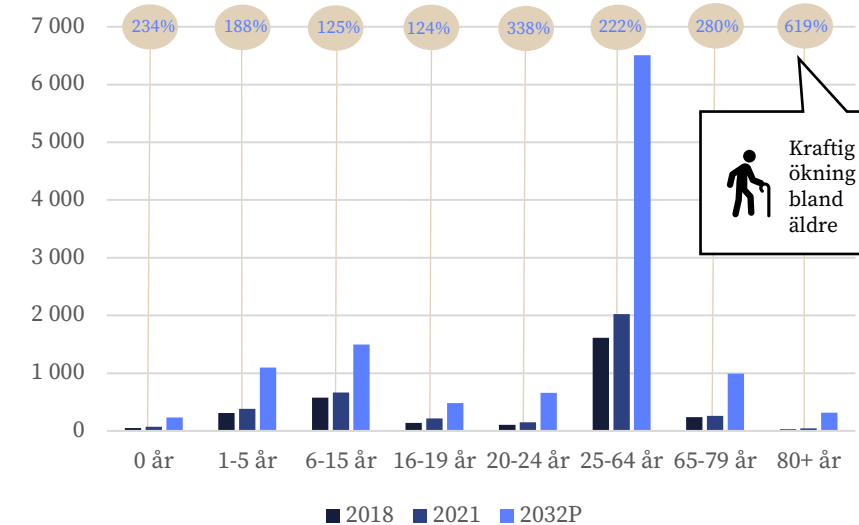
Roslagskulla



Svinninge

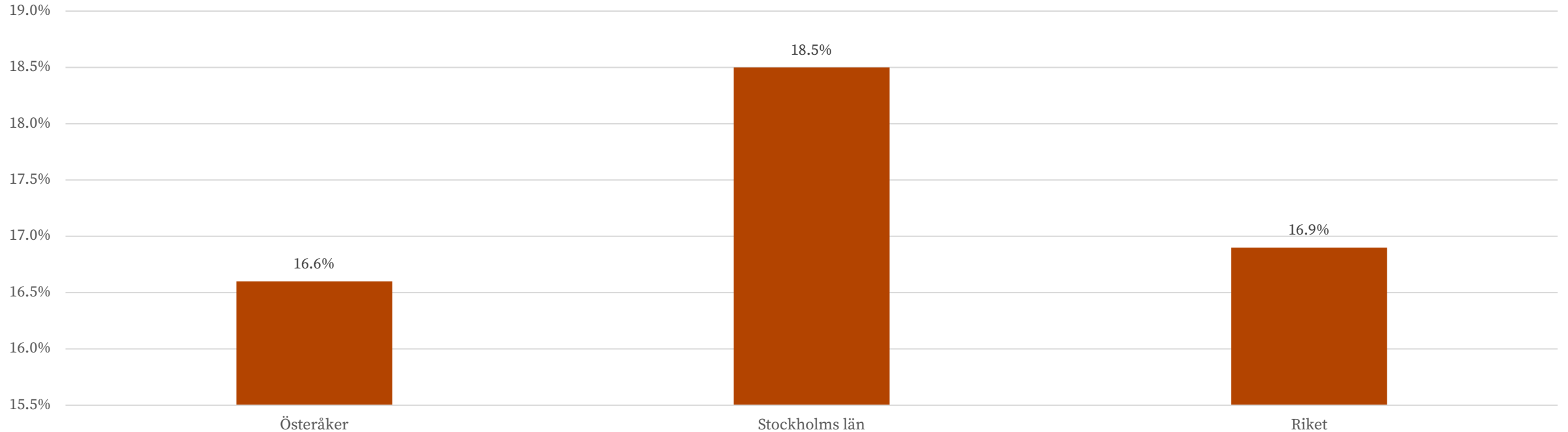


Runö/Täljö



Liten andel trångbodda i Österåker

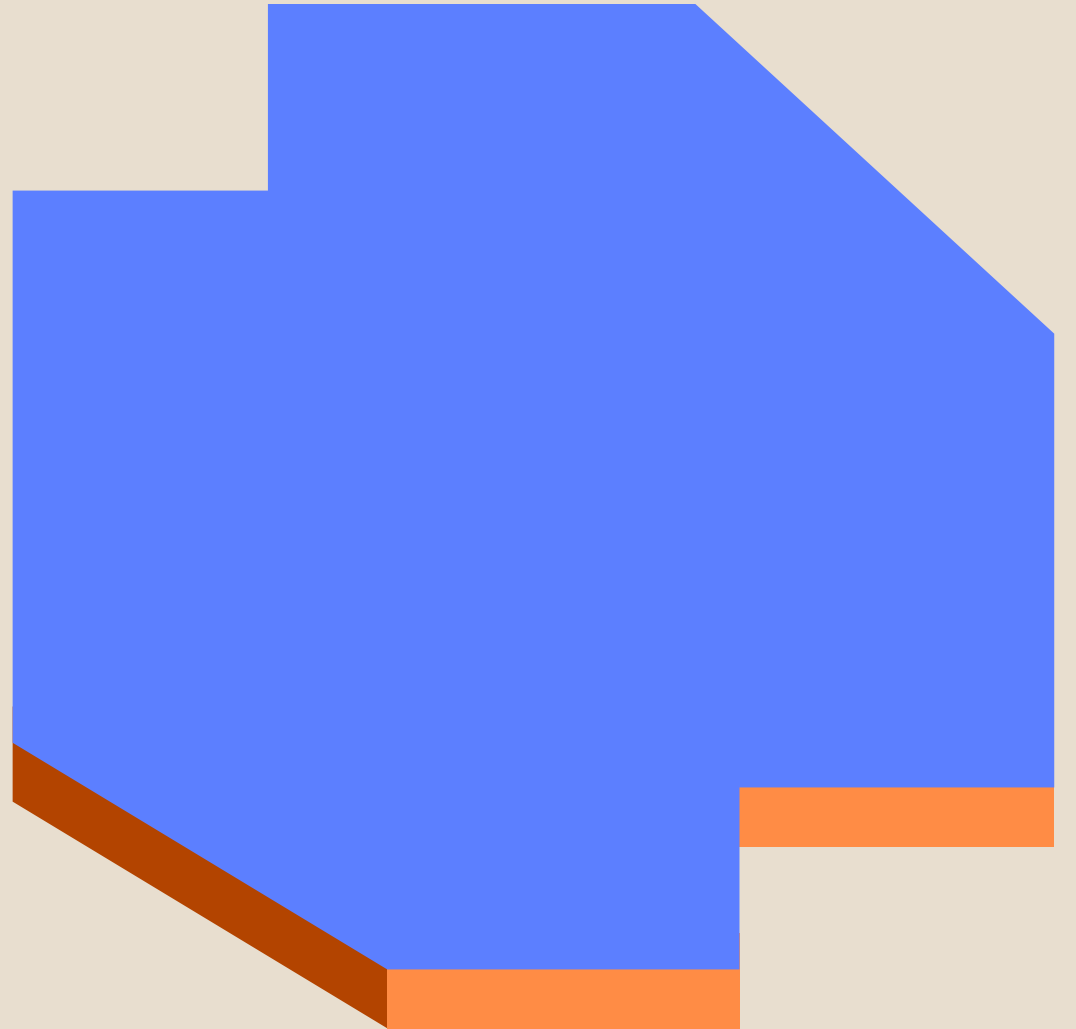
Andel trångbodda* i flerbostadshus 2021



**Trångboddhet i flerbostadshus enligt norm 2: Hushållet räknas som trångbott om det bor mer än två personer per rum (kök och vardagsrum oräknade). Personer i ensamhushåll räknas inte som trångbodda.*

Trångboddheten i Österåkers kommun är lägre än i både Stockholms län och riket, även i de områden med lägst boarea per person är siffran hög jämfört med socialt utsatta områden.

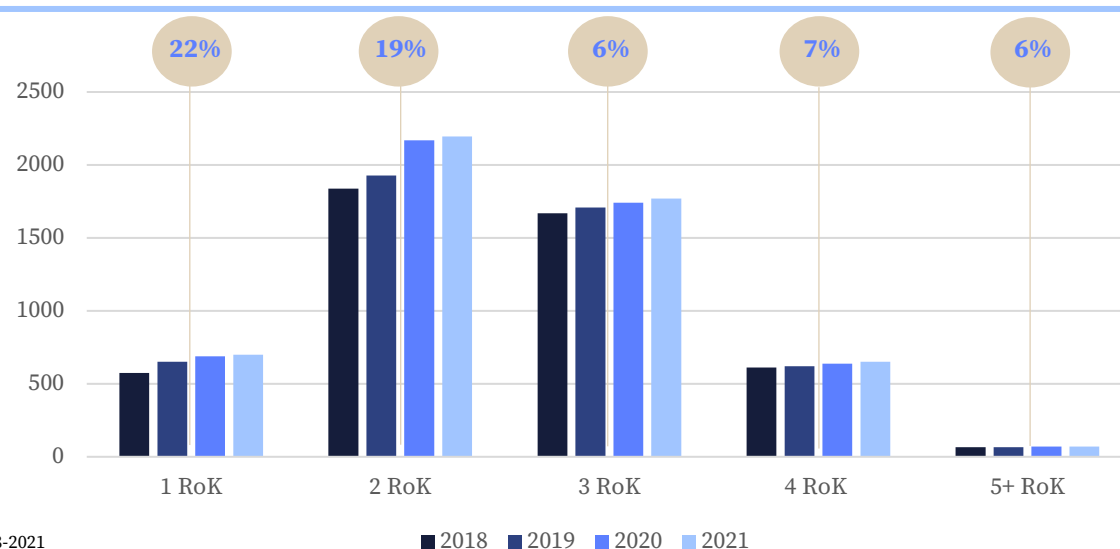
1.3 Bostadsmarknaden



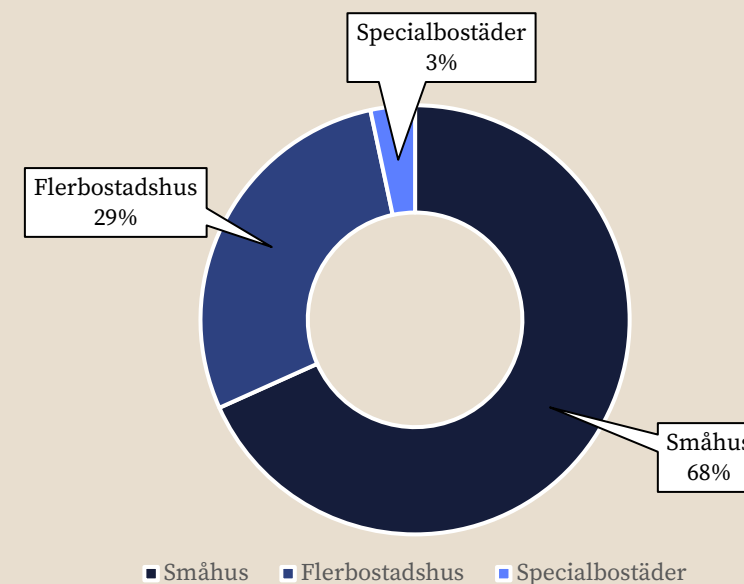
Bostadsbeståndet i Österåker

- Totalt finns cirka 19 400 bostäder i Österåkers kommun varav 5 400 bostäder i flerbostadshus.
- I Österåkers kommun är småhus den dominerande hustypen med 68 procent Småhus, följt av 29 procent bostäder i flerbostadshus samt 3 procent specialbostäder för bland annat äldre och funktionshindrade. I Specialbostäder ingår även studentbostäder, vilket inte erbjuds i Österåkers kommun.
- Den största delen av det befintliga bostadsbeståndet i flerbostadshus i Österåkers kommun byggdes efter år 1991. Endast 6 procent av bostäderna är byggda innan 1960.
- Den vanligaste boendestorleken för bostäder i flerbostadshus är 2 och 3 rum. På senare år har däremot antalet enrumslägenheter ökat kraftigt.

Förändring i lägenhetsbeståndet fördelat på lägenhetsstorlek

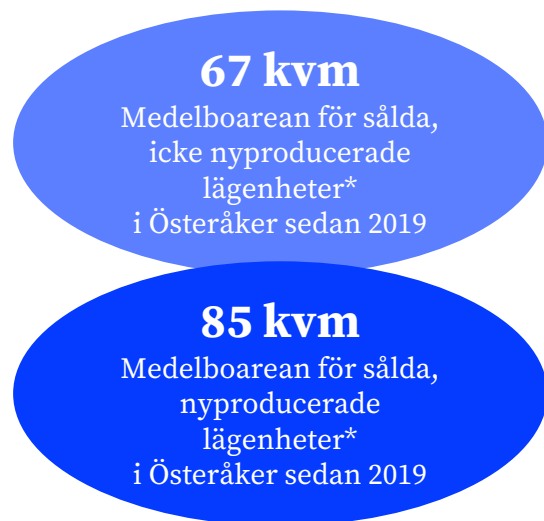


Hustyper Österåkers kommun



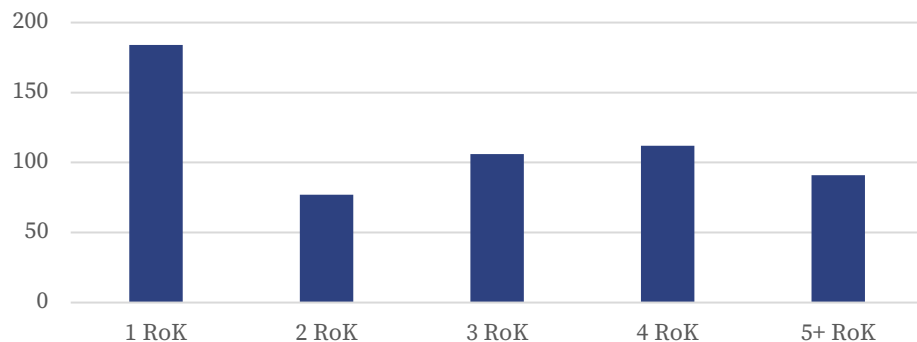
Lägenhetsbeståndet i Österåker

Sålda lägenheter i Österåkers kommun



Källa: Booli Pro 2022

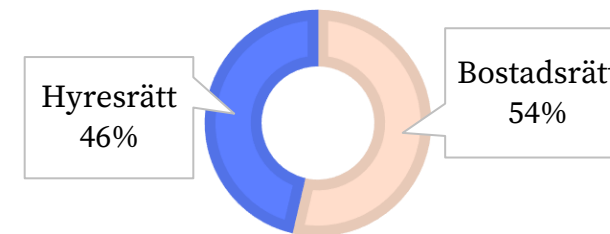
Antal annonsdagar – nyproducerade lägenheter*



Källa: Booli Pro 2022

Stor snittyta på sålda lägenheter och fler annonsdagar för 1 RoK än för fler rum → större lägenheter efterfrågas i Österåkers kommun

Lägenheter fördelade på upplåtelseform



Källa: SCB april 2022

- I Österåkers kommun finns det cirka 5 400 lägenheter. Bostadsrätter svarar för cirka 54 procent och hyresrätter för 46 procent.
- Den vanligaste boendestorleken för bostäder i flerbostadshus är 2 och 3 rum. I Åkersberga är andelen bostäder med 3 RoK större jämfört med kommunen.
- I den absoluta majoriteten av jämförbara STONO-kommuner** är äganderätter den dominerande upplåtelseformen och bostadsrätter utgör en klart större andel än hyresrätter.

Lägenhetsstorlek	Österåkers kommun	Centrala Åkersberga	Stockholms Län
1 RoK		13%	13%
2 RoK	44%	41%	35%
3 RoK	31%	33%	30%
4 RoK	11%	12%	13%
5+ RoK	1%	1%	4%

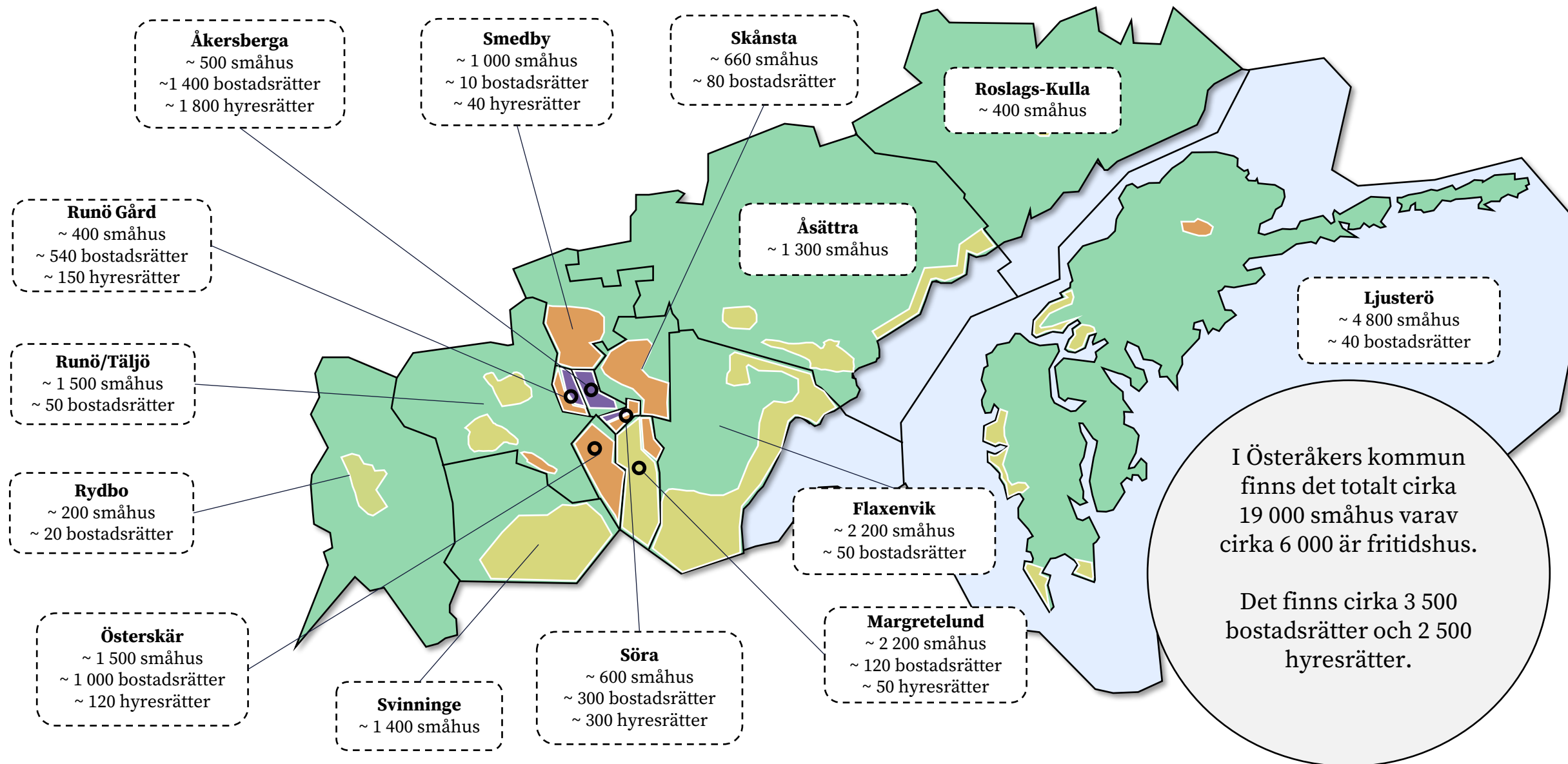
Källa: SCB april 2022, Datscha oktober 2022

Källa: SCB juli 2022, Datscha oktober 2022, Booli Pro okt 2022

*Exklusive radhus, parhus, kedjehus och villor

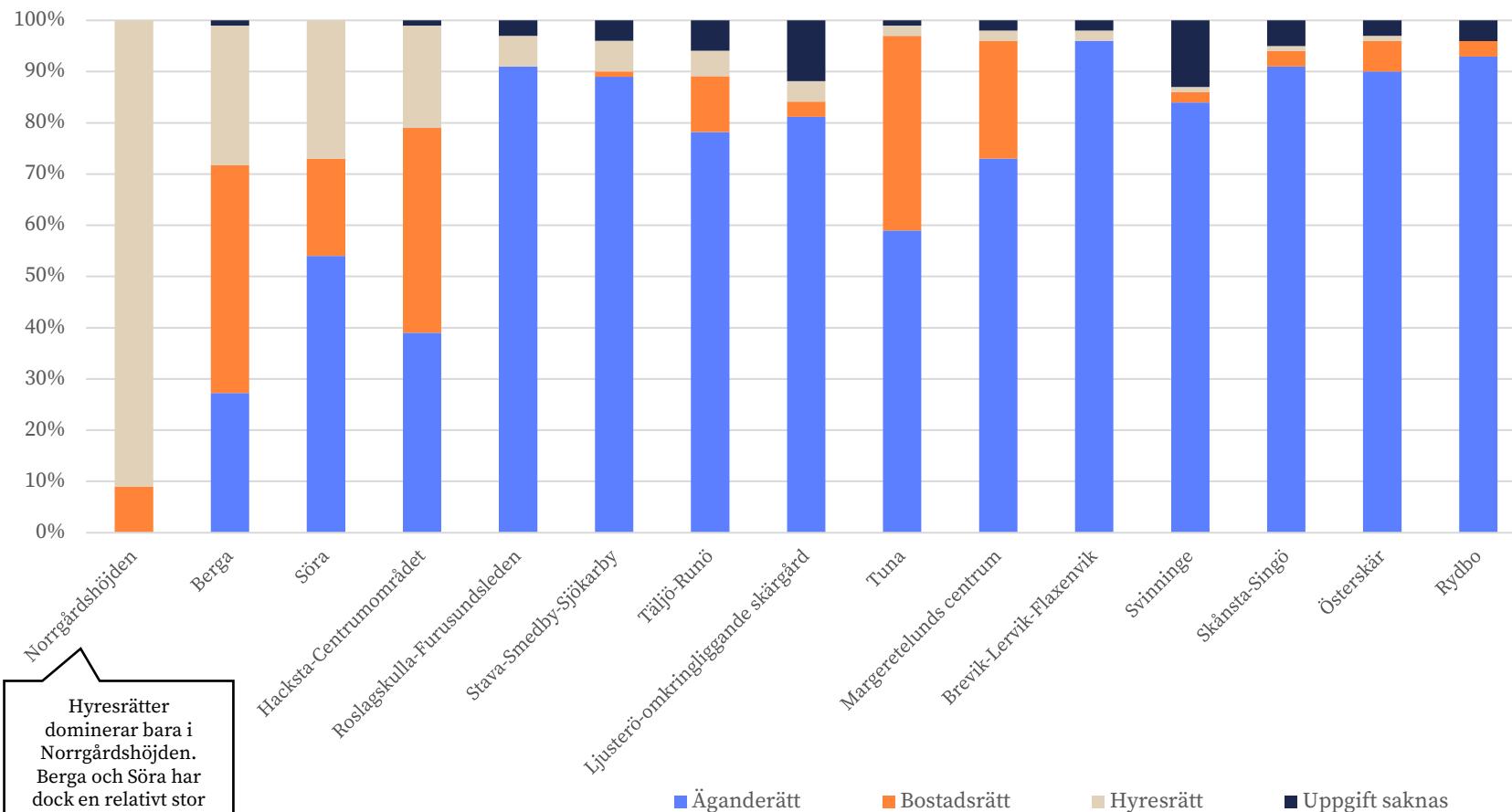
** STONO-kommuner inkluderar Österåker, Vallentuna, Vaxholm, Täby, Danderyd och Norrtälje

Småhus dominerar utanför centrala Åkersberga



Äganderätten dominerar

Andel boende per upplåtelseform 2020



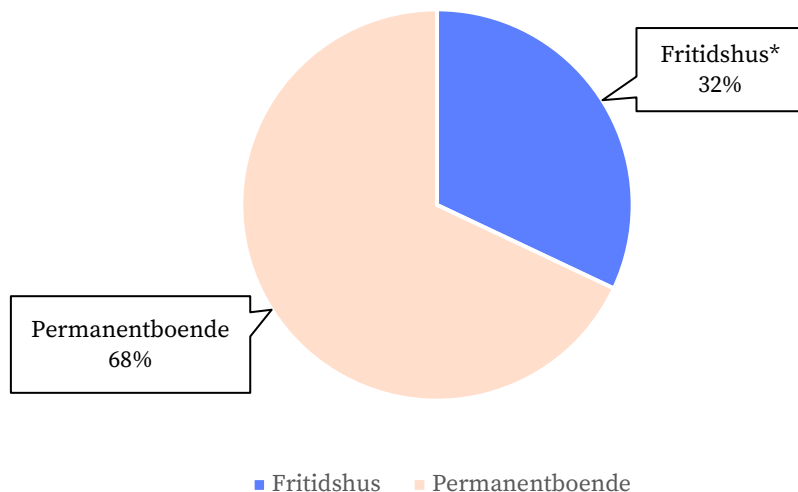
Hyresrätter dominerar bara i Norrgårdshöjden. Berga och Söra har dock en relativt stor andel.

70%

Majoriteten av områdena har mer än 70% boende i äganderätter

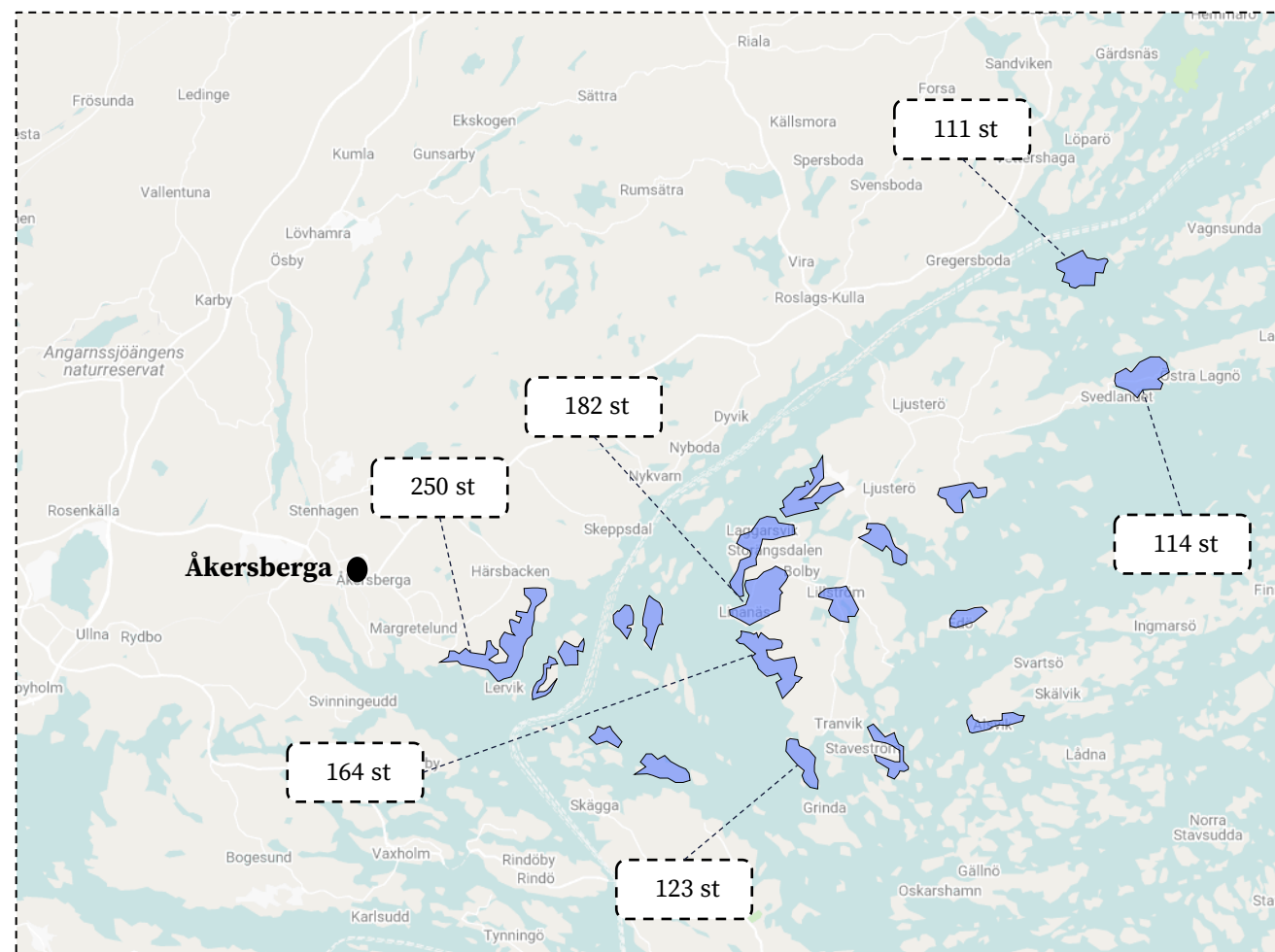
Attraktiv kommun för fritidsboende

Fördelning småhus Österåkers Kommun



- I Österåkers kommun finns det cirka 13 000 småhus samt 6 000 fritidshus*.
- Fritidshusen ägs till största del av ägare som är bosatta i andra kommuner än Österåker (88%), följt av ägare som bor i samma kommun (7%). Resterande fritidshus ägs av utlandssvenskar (3%) och övriga (2%).
- Totalt finns det cirka 2 400 fritidshus i fritidshusområden där majoriteten är belägna på Ljusterö.

Fritidshusområden Österåkers kommun**

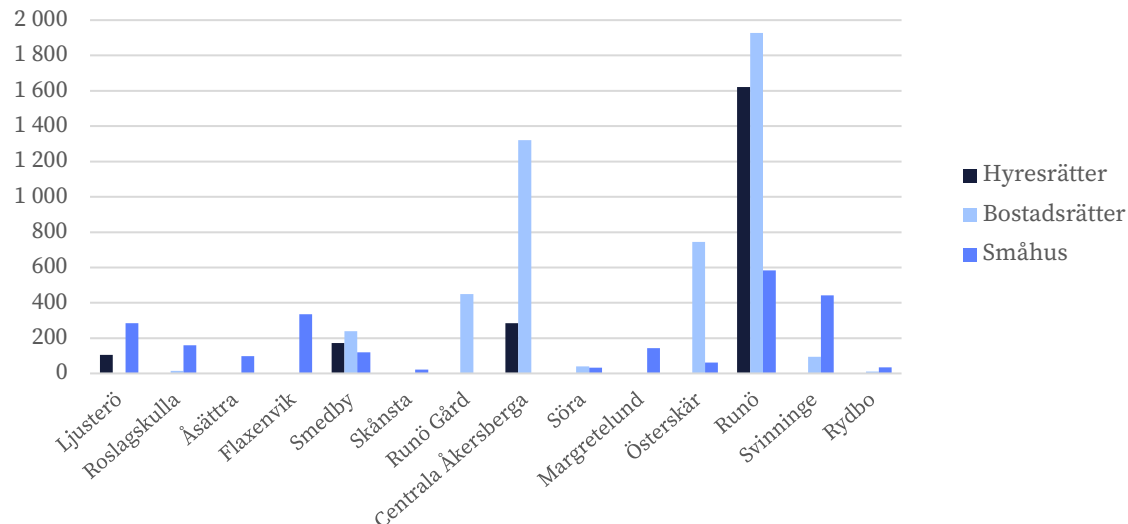


**Ett fritidshusområde är ett område med minst 50 fritidshus med ett avstånd på minst 150 meter mellan husen.

*Fritidshus: småhusbyggnader på fastigheter inom Sverige som saknar folkbokförd befolkning.

Kraftig byggnation av flerbostadshus väntas

Bostadsbyggnadsprognos efter delområde | 2022-2032

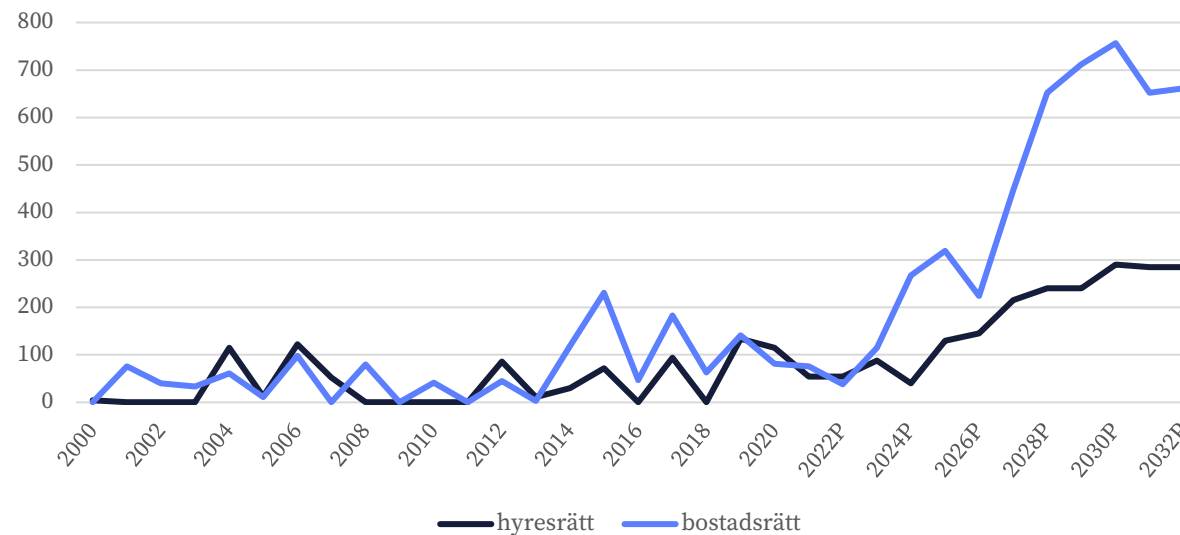


- De kommande tio åren förväntas cirka 9 500 nya bostäder i Österåker varav 2 300 småhus att färdigställas.
- Positiv prognos för Runö där nästan 50% av den kommande nybyggnationen väntas tillkomma.
- Framförallt bostadsrätter väntas tillkomma i kommunen. Enbart i Runö väntas ett stort tillskott av hyresrätter.
- Av de ca 9 500 nya bostäderna förväntas Centrala Åkersberga förtäta med cirka 1 500 av dessa, varav 1 300 bostadsrätter och resterande 200 hyresrätter.

Största hyresrättsägare i Österåker

Fastighetsägare	Taxerad Area	Lägenheter
ARMADA BOSTÄDER AB	94 924	1 254
WALLENSTAM FASTIGHETER AB	14 455	433
HEIMSTADEN (förvärv från Akelius)	42 028	342

Antal färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus | Österåker



- Under 2021 färdigställdes cirka 130 lägenheter i flerbostadshus i Österåkers kommun, varav 54 hyresrätter och 76 bostadsrätter.
- Senast ett bostadsprojekt med lägenheter i flerbostadshus färdigställdes i centrala Åkersberga var 2019.
- De kommande tio åren förväntas cirka 7 000 nya bostäder i flerbostadshus byggas i kommunen, där bostadsrätter utgör den största andelen av de planerade bostäderna.
- Av de 7 000 nya bostäderna är 1 500 belägna i centrala Åkersberga.

Bostadsprojekt under försäljning

Namn	Bostadsutvecklare	Byggnadstyp	Antal bostäder	Andel sålda (%)	Medelpris	Pris/kvm	Årsavgift (kr/kvm)	Medelboarea
Brf Svinninge Terrasser	Rostam Durlov	Parhus/Småhus	12	33	4 895 000	54 300	462	91
Bergahöjden, etapp 4 Peab Bostad		Flerbostadshus	121	0	2 873 200	50 100	835	62
Brf Blåbärsbacken	OBOS	Parhus/Småhus	39	62	4 523 100	36 100	475	125
Lyckoklövern	Credentia AB	Flerbostadshus	22	86	2 933 200	41 000	720	72
Nystklövern	Credentia AB	Flerbostadshus	17	71	3 072 900	43 700	721	70
Strandängen, etapp 2 Peab Bostad		Flerbostadshus	39	36	3 155 100	42 200	731	82
Strandängen, etapp 1 Peab Bostad		Flerbostadshus	39	92	3 133 300	38 500	689	82
Svinningehöjden	Innovation Properties	Parhus	20	0	-	-	-	-
Söra Radhus	Wallenstam	Radhus	11	0	-	-	-	-
Medel					3 512 257	43 700	662	83

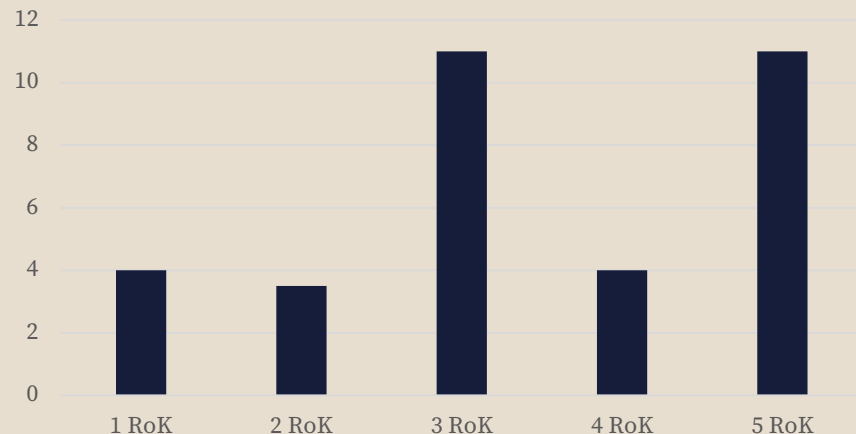
- Medelpriset för de nyproducerade lägenheterna under försäljning uppgick till ca 43 000 kr/kvm under 2022 i Österåkers kommun. Pris/kvm i snitt för nyproducerade hus under försäljning i Österåkers kommun uppgick till ca 45 000 kr/kvm under 2022.
- Snittpriset/kvm för bostadsprojekt under försäljning i Stockholms län samt riket uppgår till ca 56 000 kr/kvm respektive 43 000 kr/kvm. Det är högre respektive i linje med priserna i Österåkers kommun.

Hyresmarknad för nyproducerade bostäder

Newsec har analyserat 2 bostadsprojekt i Österåkers kommun, Norrgårdshusen och Söra Kvarter.

- Under 2020 och 2021 förmedlades 233 nyproducerade hyresrätter i Österåkers kommun via Stockholms bostadsförmedling där snitthyran uppgår till cirka 2 200 kronor per kvadratmeter och år.
- Snittkötiden för en nyproducerad lägenhet uppgick till 3,6 år, vilket kan jämföras med genomsnittlig kötid för Stockholms bostadsförmedling som uppgår till 7 år för en nyproducerad hyresrätt.
- För de nyproducerade lägenheterna i Österåker är majoriteten av lägenheterna 2 RoK.
- I Österåker har investeringsstödet inte använts i någon större utsträckning utan endast ett projekt ansökte om stöd mellan 2017 och 2021.
- Kvadratmeterhyran/år för nyproducerade hyresrätter i Storstockholm uppgick år 2020 till ca 2 236 kr/kvm i snitt, vilket är något lägre än i Österåkers kommun. Motsvarande siffra för riket uppgår till ca 1 887 kr/kvm vilket är betydligt lägre än i Österåkers kommun.

Genomsnittlig kötid (antal år) för förmedlade lägenheter via Bostadsförmedlingen i Österåkers kommun 2022



58%

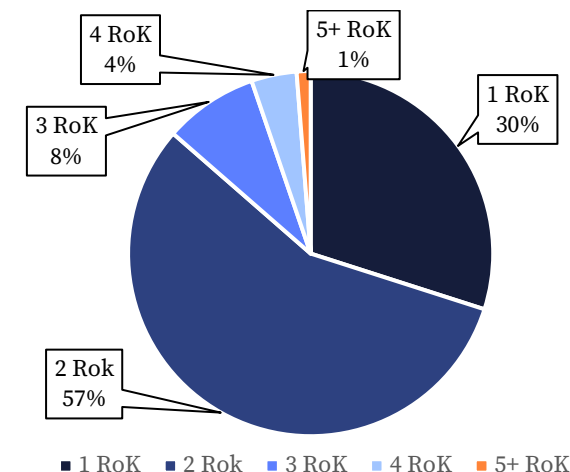
Kommunen äger majoriteten av hyresrätterna i Österåkers kommun och har även en stark position i centrum

Enligt Heimstaden som äger hyresrätter i centrala Åkersberga är det klart svårare att hyra ut 1 och 2 RoK medan 4 RoK är de mest populära lägenheterna som får flest ansökningar. Den absoluta majoriteten av hyresgästerna i Åkersberga utgörs av barnfamiljer.

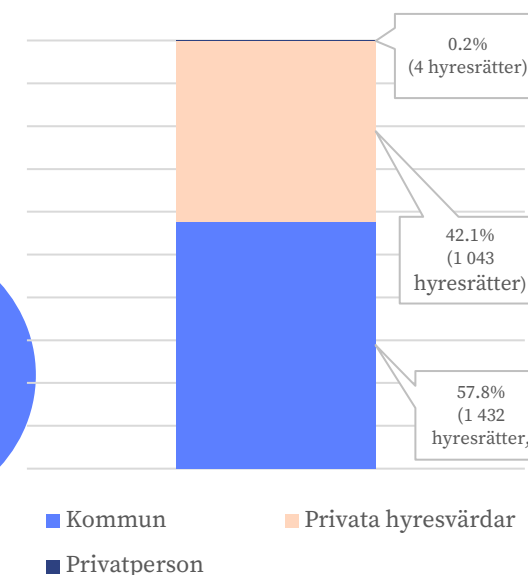
5 år

Genomsnittlig kötid för Armadas lägenheter år 2021

Nyproducerade hyresrätter fördelade på storlek



Ägare av hyresrättsbostäder i Österåker



En kommun med goda förutsättningar

Sammanfattning

- Österåkers kommun har goda demografiska förutsättningar där endast utbildningsnivån sticker ut som lägre än Stockholms län och riket vilket kan komma att bli en framtida utmaning både vid inflyttning av nya invånare men också för den nuvarande befolkningen.
- Vissa områden sticker ut där det kan noteras en lägre ekonomisk standard, en lägre andel förvärvsarbetare och en mindre bostadsarea per person. Dessutom sticker några områden ut på bostadsmarknaden där större andelar av boenden bor i hyresrätter. Jämfört med resten av Österåker noteras att de socioekonomiska förutsättningarna är sämre i dessa områden. Trots det är förutsättningar goda jämfört med socialt utsatta områden i Stockholms län.
- Dagbefolkningen är fortfarande relativt låg i Österåker som noterar ett negativt pendlingsnetto likt andra kranskommuner. Kommunen har även en liten andel inpendlande förvärvsarbetare. Kommunen står således inför en utmaning att öka dagbefolkningen men goda förutsättningar för hemarbete finns vilket kan vara en fördel i frågan.
- Större lägenheter efterfrågas - både för nyproducerade och för det äldre beståndet.
- Jämn fördelning av lägenhetsbeståndet på bostadsrätter och hyresrätter. Äganderätter är fortsatt den dominerande bostadsformen i majoriteten av Österåkers delområden. Äganderätter dominerar även i den absoluta majoriteten av resterande STONO-kommuner men bostadsrätter utgör en klart större andel än hyresrätter.
- Den snabba befolkningstillväxten har varit koncentrerad till naturnära områden med småhus även om centrala Åkersberga också vuxit.
- Flera planerade bostadsprojekt syns på marknaden. Historiskt har dessa bemöts väl och sett en stor efterfrågan, framförallt större bostäder för barn- eller blivande barnfamiljer.
- Allmännyttan har en dominerade ställning bland kommunens hyresrätter. Kötiden är längre på större lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen.

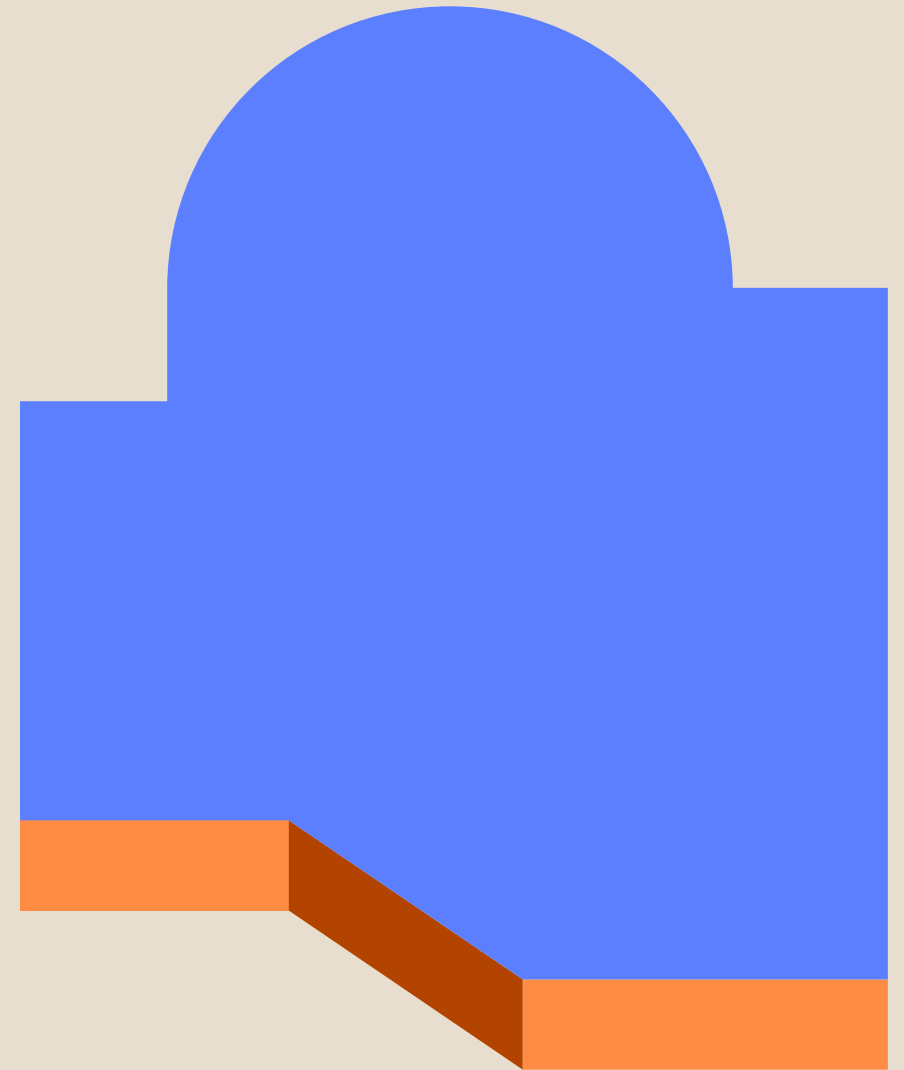


newsec



Definitioner

- **Ensamstående:** personer som bor ensamma eller med andra personer än make/maka/sambo.
- **Sammanboende:** personer som bor med make/maka/sambo.
- **Övriga hushåll:** hushåll där det finns flera personer, men som det inte går att bilda någon av hushållstyperna ensamstående med barn eller sammanboende med eller utan barn av, t.e.x tregenerationsboenden, inneboende, kompisboende och kollektiv.
- **Specialbostäder, övriga:** Annan specialbostad än för äldre eller funktionshindrade eller en studentbostad och som är varaktigt förbehållen vissa väl avgränsade grupper. En sådan bostad är avsedd för temporärt boende och hyrs ut med reducerat besittningsskydd. Exempel är samlade bestånd av utslusningsbostäder för personer som nyss frigivits från kriminalvårdsanstalt samt elevhem och internat som inte räknas in i gruppen studentbostäder.



Definitioner fortsättning

- **Hushåll med ansträngd boendekonomi:** Hushåll där den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion. Baskonsumtionen är beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen samt utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år eller äldre, fack- och A-kasseavgift för personer som är 20–64 år och hemförsäkring.
- **Trångbodda hushåll:** Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
- **Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi:** Mått på om hushållet både är trångbott enligt måttet ovan och har en ansträngd boendekonomi enligt det första måttet.
- **Hushåll där minst en person flyttat ofta:** En indikation på om hushållet har en osäker boendesituation. Det mäts genom att följa hushållens flyttningar över åren. Kriteriet för att hushållet ska räknas som att det flyttar ofta är att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren.
- **Hushåll med hemmaboende vuxna barn:** Huruvida det finns hemmaboende vuxna barn, 25år eller äldre, i hushållet.
- **Hushåll med återkommande problem:** Ett mått på om de problem som hushållen har är mer eller mindre långvariga. För att räknas som att ha återkommande problem behöver hushållet uppfylla minst ett av måtten två år i rad.

